

# TIIVISTELMÄ

Tämä tiivistelmä koostuu esiteasetuksen liitteen XXII (Tiivistelmiä koskevat tiedonantovelvollisuudet) edellyttämistä tiedoista, joita kutsutaan nimellä ”osatekijät”. Nämä osatekijät on numeroitu jaksoittain A–E (A.1 – E.7). Tämä tiivistelmä sisältää kaikki ne osatekijät, jotka kyseessä olevasta arvopaperista ja sen liikkeeseenlaskijasta tulee esittää. Osatekijöiden numerointi ei välttämättä ole juokseva, koska kaikkia osatekijöitä ei arvopaperin tai liikkeeseenlaskijan luonteen vuoksi ole esitettävä tässä tiivistelmässä. Vaikka arvopaperin tai liikkeeseenlaskijan luonne edellyttäisi jonkin osatekijän sisällyttämistä tiivistelmään, on mahdollista, ettei kyseistä osatekijää koskevaa merkityksellistä tietoa ole lainkaan. Tällöin osatekijä kuvataan lyhyesti ja sen yhteydessä mainitaan ”ei sovellu”.

## Jakso A – Johdanto ja varoitukset

<b>A.1</b>	<b>Varoitus</b>	Tätä tiivistelmää olisi pidettävä esitteen johdantona. Tiivistelmässä esitetyt tiedot, mukaan luettuina taloudelliset tiedot, perustuvat esitteen koko sisältöön, ja ne tulisi lukea yhdessä esitteen koko sisällön kanssa. Sijoittajien tulee perustaa tarjottavia osuuksia koskeva sijoituspäätöksensä esitteessä esitettyihin tietoihin kokonaisuutena. Jos tuomioistuimessa pannaan vireille esitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne, kantajana toimiva sijoittaja voi sovellettavan lainsäädännön mukaan joutua oikeudenkäynnin aikana tai ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan esitteen käännöskustannuksista. Kukaan henkilö ei ole siviilioikeudellisessa vastuussa tiivistelmästä tai siinä esitetyistä tiedoista, elleivät ne ole harhaanjohtavia, epätarkkoja tai epä johdonmukaisia suhteessa esitteen muihin osiin tai ellei niissä anneta keskeisiä tietoja sijoituspäätöksen tekemiseksi.
<b>A.2</b>	<b>Liikkeeseenlaskijan suostumus</b>	Ei sovellu.

## Jakso B – Liikkeeseenlaskija

<b>B.1</b>	<b>Virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi</b>	Baltic Horizon Fund
<b>B.2</b>	<b>Asuinpaikka, oikeudellinen muoto ja sovellettava laki</b>	Rahasto on yleisölle tarjottava sopimusperusteinen suljettu rahasto ( <i>closed-ended contractual investment fund</i> ). Rahasto on kiinteistöihin sijoittava rahasto.  Rahasto on rekisteröity Viroon.
<b>B.3</b>	<b>Kuvaus rahastoon ja sen toimialoihin liittyvistä avaintekijöistä</b>	Rahasto on kiinteistöihin sijoittava rahasto, joka sijoittaa suoraan tai välillisesti Virossa, Latviassa ja Liettuassa sijaitseviin kiinteistöihin ja keskittyy erityisesti pääkaupunkeihin (Tallinnaan, Riikaan ja Vilnaan). Lisätietoja rahaston sijoituspolitiikasta on osatekijän B.34 kohdalla.  Viron rahoitusmarkkinoita valvova viranomainen Finantsinspeksioon on rekisteröinyt rahaston säännöt 23.5.2016. Rahasto toteutti yleisöannin 29.6.2016 ja keräsi siinä yhteydessä 21,0 miljoonan euron tuotot, jotka käytetään uusien kiinteistöjen hankintaan. Rahasto sulautui BOF:n kanssa 30.6.2016, jolloin rahastolle siirtyivät kaikki BOF:n varat ja vastuut mukaan luettuna 5 liikekiinteistöä käsittävä kiinteistösalkku. BOF:n osuudet muunnettiin rahaston osuuksiksi muuntosuhteella 1:100, jolloin BOF:n osuudenomistajista tuli rahaston osuudenomistajia. BOF oli suljettu sopimusperusteinen rahasto, joka oli rekisteröity Viroon ja Viron Finantsinspeksioonin rekisteriin 1.9.2010. Rahaston osuudet otettiin Nasdaq Tallinn -pörssin listalle 6.7.2016. Rahasto toteutti toisen yleisöannin 30.11.2016 ja keräsi 19,6 miljoonaa euroa uutta pääomaa uusia kiinteistöinvestointeja varten. Rahasto-osuudet otettiin rinnakkaislistatuksi Nasdaq Stockholm -listalle 23.12.2016.  Rahasto tuottaa osuudenomistajilleen tuottoa sijoittamalla liikekiinteistöihin, jotka sijaitsevat pääasiassa Baltian maiden pääkaupunkien keskustoissa ja strategisesti valituilla alueilla. Rahasto keskittyy täysin käyttövalmiisiin, korkealuokkaisiin toimisto- ja liikekiinteistöihin, joissa on korkeatasoinen vuokralaiskanta, alhainen vajaakäyttöaste sekä vakaa ja vahva kassavirta. Rahasto hankkii tuloja vuokraamalla omistamissaan kiinteistöissä sijaitsevia tiloja. Rahaston

		<p>tuotonmaksu perustuu jatkuvaan vuokratulovirtaan. Rahasto pyrkii Baltian maiden suurimmaksi liikekiinteistöjen omistajaksi. Sen tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa kiinteistösalkkunsaa arvoa 1 000 miljoonaan euroon ja nettoarvoaan 500 miljoonaan euroon, jotta se voi toimia kustannustehokkaasti ja siten maksimoida osuudenomistajilleen kertyvän tuoton, varmistaa osuuksiensa korkean likviditeetin ja hajauttaa sijoituksensa entistä laajemmin kiinteistöjen, vuokralaisten, kiinteistötyyppien ja kaupunkien kesken.</p> <p>Rahaston sijoitusstrategia pyrkii hyötymään Baltian maiden kiinteistöjen korkeasta tuotosta. Vuoden 2016 lopussa toimisto- ja liikekiinteistöjen prime-tuotto oli Baltian maiden pääkaupungeissa Colliers-yhtiön mukaan 6,5-6,8 prosenttia, noin 2,5 prosenttia enemmän kuin Pohjoismaiden pääkaupungeissa ja noin 1,5 prosenttia enemmän kuin Varsovassa ja Prahassa. Korkean tuoton ansiosta rahasto saa paremman käteistulon, joka maksetaan tuotona osuudenomistajille. Kiinteistöjen korkea tuotto merkitsee myös mahdollisuutta pääoman arvonnousuun, jos Baltian maissa korkotasot laskevat. Rahasto pyrkii pitämään velkaantumistasoensa 50 prosentissa kiinteistöjensä arvosta, jotta se voi kasvattaa osuudenomistajille maksettavaa tuottoa vivutuksen avulla ja hyötyä tämänhetkistä alhaisista markkinakoroista. Rahaston tuotonmaksutavoite on 7–9 prosenttia sijoitetusta omasta pääomasta vuodessa. Tuotto maksetaan neljännesvuosittain.</p> <p>Keskittymistä Baltian maiden liikekiinteistöihin perustelevat myös vuokramarkkinoiden positiiviset suuntaukset: vajaakäyttö on vähäistä ja vuokrat nousevat vähitellen, suuria kansainvälisiä vuokralaisia on huomattavasti ja niiden määrä kasvaa edelleen. Lisäksi Baltian kiinteistötransaktiomarkkinat ovat vilkastumassa, jolloin potentiaalisten ostokohteiden tarjonta kasvaa, mikä on rahaston sijoitusstrategian toteuttamisen kannalta tärkeää.</p> <p>Baltian maihin keskittymistä puoltaa myös alueen vakaa makrotaloudellinen tilanne. Kaikki Baltian maat kuuluvat Euroopan unioniin, ja niiden valuutta on euro. Niiden talous on kasvanut huomattavasti EU:n keskiarvoa nopeammin. Vuosina 2000–2016 kaikki Baltian maat sijoittuivat kahdeksan nopeimmin kasvavan jäsenmaan joukkoon BKT:n reaalisella kasvulla mitattuna (Eurostat). Euroopan komission ennusteen mukaan Baltian maiden talous kasvaa vastaisuudessakin EU:n keskiarvoa nopeammin. Lisäksi sekä julkisen että yksityisen sektorin velka on Baltian maissa EU-maiden pienimpiä. Vuoden 2016 lopussa eniten julkista velkaa oli Liettualla: 41 prosenttia bruttokansantuotteesta. Se on huomattavasti alle EU:n keskiarvon, joka on 85 prosenttia (komission mukaan).</p>
B.4a	Merkittävät suuntaukset	<p>Baltian maiden BKT:n kasvu on ylittänyt selvästi EU:n keskiarvon. Vuosien 2000 ja 2016 välillä Liettuan BKT:n reaalikasvu oli keskimäärin 4,0 prosenttia vuodessa (kolmanneksi nopein EU:ssa), Latvian 3,6 prosenttia (viidenneksi nopein) ja Viron 3,2 prosenttia (kahdeksanneksi nopein). Sen sijaan koko EU:ssa BKT:n reaalikasvu oli samana ajanjaksona vain 1,3 prosenttia vuodessa. Komission ennusteiden mukaan Baltian maat kasvavat yksityisen kulutuksen kasvamisen ja investointien elpymisen varassa edelleen selvästi koko EU:ta nopeammin. Koko EU:n reaalisella BKT:n ennustetaan kasvavan 1,8 prosenttia vuonna 2017 ja 1,9 prosenttia vuonna 2018. Liettuan talouden sitä vastoin ennustetaan kasvavan 2,9 prosenttia vuonna 2017 ja 2,8 prosenttia vuonna 2018, Latvian talouden ennustetaan kasvavan 2,8 prosenttia vuonna 2017 ja 3,0 prosenttia vuonna 2018 ja Viron talouden ennustetaan kasvavan 2,2 prosenttia vuonna 2017 ja 2,6 prosenttia vuonna 2018.</p> <p>Julkisen sektorin taloudenpito on Baltian maissa ollut muuhun Eurooppaan verrattuna maltillista ja finanssipoliittisesti järkevää, eikä julkinen sektori ole ylivelkaantunut. Julkisen sektorin velka on Baltian maissa EU:n pienimpiä. Koko EU:n bruttovelan suhde bruttokansantuotteeseen oli vuoden 2016 lopussa 85 prosenttia, kun taas Viron julkinen velka oli vain 10 prosenttia BKT:sta (EU:n pienin), Latvian 39 prosenttia (seitsemänneksi pienin) ja Liettuan 41 prosenttia (kahdeksanneksi pienin).</p> <p>Baltian kiinteistötransaktiomarkkinat kasvoivat nopeasti viime vuosien aikana. Colliersin mukaan vuonna 2015 Baltian maiden kiinteistötransaktioiden yhteenlaskettu liikevaihto saavutti kaikkien aikojen ennätysmäärän 1,4 miljardia euroa, ja vuonna 2016 oli edelleen korkea, 1,2 miljardia euroa. Toimisto- ja liikekiinteistöjen osuus transaktiivolyymista oli yhteensä kaksi kolmasosaa vuonna 2016.</p> <p>Baltian maiden pääkaupungeissa prime-tuotto on laskenut vähitellen vuodesta 2010 alkaen. Laskun syitä ovat vakaa taloustilanne ja talouskasvu, kiinteistömarkkinoiden fundamenttien</p>

		<p>kohentuminen (vajaakäytön väheneminen ja vuokrien nousu), lainakulujen lasku ja tuottavien sijoituskohteiden korkea kysyntä, jota vahvistaa alhainen korkotaso. Vuoden 2016 lopussa toimisto- ja liikekiinteistöjen prime-tuotto oli Riiassa 6,8 prosenttia, Vilnassa 6,75 prosenttia ja Tallinnassa 6,5 prosenttia. Laskusuuntauksesta huolimatta Baltian maiden pääkaupungeista saa vielä huomattavasti korkeampaa tuottoa kuin Puolasta, ja ero Pohjoismaihin on vielä selvempi. Vuoden 2016 lopussa toimisto- ja liikekiinteistöjen (kauppakeskusten) prime-tuotto oli Colliersin arvion mukaan Varsovassa 5,25 prosenttia, Kööpenhaminassa 4,25–5,25 prosenttia, Oslossa 3,9-4,25 prosenttia ja Tukholmassa 3,5-4,0 prosenttia.</p> <p>Baltian pääkaupunkien modernien toimistotilojen yhteenlaskettu pinta-ala kasvoi vuonna 2016 yhdeksän prosenttia 1 765 tuhanteen neliometriin vuokrattavaa kokonaispinta-alaa. Toimistotilojen vajaakäyttöaste oli Riiassa 4,5 prosenttia, Vilnassa 6,3 prosenttia ja Tallinnassa 6,9 prosenttia. Vilnan ja Tallinnan toimistotilamarkkinoilla kiinteistökehitystoiminta on viime aikoina virkistynyt, koska toimistotilan kysyntä kasvaa tarjontaa nopeammin. Kysyntää ovat lisänneet kansainväliset yritykset, jotka keskittävät sisäisiä palveluitaan varsinkin Vilnaan. Merkittävä osa rakenteilla olevista toimistokiinteistöistä on vuokrattu etukäteen.</p> <p>Liiketilöiden yhteenlaskettu pinta-ala (kauppakeskuksissa) kasvoi vuonna 2016 viisi prosenttia 1 870 tuhanteen neliometriin vuokrattavaa kokonaispinta-alaa. Kauppakeskusten vajaakäyttöasteet olivat alhaisia: Riiassa 2,7 prosenttia, Vilnassa 1,6 prosenttia ja Tallinnassa 1,0 prosenttia. Parhaiten menestyvissä kauppakeskuksissa tyhjiä liiketiloja ei ollut käytännössä lainkaan. Liiketilojen kysyntää on lisännyt kotitalouksien kulutuksen kasvu, joka on ollut viime vuosina Baltian maiden talouskasvun tärkein taustatekijä. Vuosina 2014-2016 vähittäiskaupan reaaliikasvu oli Baltian maissa keskimäärin 4,8 prosenttia vuodessa (lukuun ottamatta moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien kauppaa), mikä ylittää sekä EU-maiden 2,7 prosentin kasvun että euroalueen 2,4 prosentin kasvun. Kiinteistökehitystoimintaa liiketilamarkkinoilla on niukasti, vähemmän kuin Vilnan ja Tallinnan toimistotilamarkkinoilla.</p>
<b>B.5</b>	<b>Konserni</b>	Ei sovellu.
<b>B.6</b>	<b>Osuuden-omistajat</b>	<p>Rahaston osuuksien omistuksista ei Viron lain mukaan tarvitse ilmoittaa.</p> <p>Kaikki osuudet tuottavat samat oikeudet, eikä niihin liity etuoikeuksia tai etusijajärjestystä.</p> <p>Rahaston hoitajan tiedon mukaan kellään osuudenomistajalla ei ole enemmistöosuutta osuuksista eikä määräysvaltaa rahastossa.</p>
<b>B.7</b>	<b>Valikoidut historialliset taloudelliset tiedot</b>	<p>Rahasto sulautui BOF:n kanssa 30.6.2016, jolloin rahastolle siirtyivät kaikki BOF:n varat ja vastuut. BOF:n osuudet muunnettiin rahaston osuuksiksi muuntosuhteella 1:100 (yksi BOF:n osuus muunnettiin 100 Rahaston osuudeksi). Rahastolla ei Sulautumishetkellä ollut omia varoja tai vastuita, joten BOF:n taloudellisen aseman ja toiminnan Sulautumista edeltävä kehitys on suoraan vertailukelpoinen rahaston Sulautumisen jälkeisen kehityksen kanssa. BOF:n taloudelliset tulokset sulautumista edeltävältä ajalta on esitetty rahaston tuloksina rahaston konsolidoidussa tilintarkastetussa tilinpäätöksessä 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta. BOF:n aiemmat tulokset on näistä syistä esitetty esitteessä rahaston tuloksina.</p> <p>Seuraavissa taulukoissa esitetyt taloudelliset konsolidoidut tilinpäätöstiedot perustuvat seuraaviin lähteisiin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tilikausi 2016: rahaston IFRS-standardien mukainen konsolidoitu tilintarkastettu tilinpäätös 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta</li> <li>- tilikausi 2015: BOF:n IFRS-standardien mukainen lakisääteinen tilintarkastettu konsolidoitu tilinpäätös 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta</li> <li>- tilikausi 2014: BOF:n tilintarkastetut, erityistä tarkoitusta varten laaditut konsolidoidut tilinpäätökset 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikausilta. Ennen vuotta 2015 BOF katsottiin IFRS 10 -standardissa tarkoitetuksi sijoitusyhteisöksi. Näin ollen nämä tilinpäätökset eivät noudata IFRS 10 -standardin yhdistelemissävaatimuksia, joiden vaatimusten mukaisesti sijoitusyhteisön on arvostettava tytäryhtiönsä käypään arvoon tulosvaikutteisesti sen sijaan että se konsolidoisi tytäryhtiönsä konsernitilinpäätökseen. Tätä poikkeusta lukuun ottamatta erityistä tarkoitusta varten laaditut konsolidoidut tilinpäätökset on laadittu kaikkien IFRS-standardien ja -tulkintojen mukaisesti.</li> </ul> <p>Rahasto raportoi taloudellisen tuloksensa konsolidoidussa muodossa. Ennen vuotta 2015 BOF katsottiin IFRS 10 -standardissa tarkoitetuksi sijoitusyhteisöksi. IFRS10-standardin yhdistelemissävaatimusten mukaan sijoitusyhteisöt eivät saa yhdistellä tytäryhtiönsä</p>

konsernitilinpäätökseen, vaan niiden on arvostettava tytäryhtiöt käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Jotta mahdolliset sijoittajat saisivat käyttöönsä vertailukelpoisia taloudellisia tietoja vuotta 2015 edeltävältä ajalta, tilikaudelta 2014 on laadittu konsolidoidut tilinpäätökset tätä erityistä tarkoitusta varten.

**Taulukko 1: Rahaston konsolidoitu tuloslaskelma, tuhatta euroa**

	2014	2015	2016
Vuokratuotto	3 048	6 073	7 874
Kustannuskorvaustulot	829	2 062	2 594
Vuokraustoiminnan kulut	-1 177	-2 796	-3 315
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>2 700</b>	<b>5 339</b>	<b>7 153</b>
Hallinnon kulut	-665	-984	-2 190
Liiketoiminnan muut tuotot	-	267	97
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä	-	-10	-
Sijoituskiinteistöjen arvostusvoitto/-tappio	611	2 886	2 562
Rakennettavien sijoituskiinteistöjen arvostusvoitto/-tappio	-	-	175
<b>Liikevoitto</b>	<b>2 646</b>	<b>7 498</b>	<b>7 797</b>
Rahoitustuotot	72	17	14
Rahoituskulut	-656	-1 100	-1 253
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>2 062</b>	<b>6 415</b>	<b>6 558</b>
Tuloverokulut	-55	-890	-798
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>2 007</b>	<b>5 525</b>	<b>5 760</b>
<b>Osuuskohtainen tulos (laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu)<sup>1</sup>, euroa</b>	<b>0,10</b>	<b>0,23</b>	<b>0,12</b>

Lähde: Rahaston tilintarkastetut konsolidoidut tilinpäätökset tilikaudelta 2016 ja BOF:n tilintarkastetut konsolidoidut tilinpäätökset tilikausilta 2014-2015.

<sup>1</sup> Rahasto sulautui BOF:n kanssa 30.6.2016, jolloin rahastolle siirtyivät kaikki BOF:n varat ja vastuut. BOF:n osuudet muunnettiin rahaston osuuksiksi muuntosuhteella 1:100 (yksi BOF:n osuus vaihdettiin sataan rahaston osuuteen). Jotta historialliset *osuuskohtaiset* tunnusluvut olisivat keskenään vertailukelpoisia, osuuksien määrä laskettiin muunnoksen huomioimiseksi sulautumista edeltävältä ajalta uudelleen kertomalla määrä luvulla 100. Näin laskettuja uusia osuusmääriä on käytetty vertailukelpoisten *osuuskohtaisten* tunnuslukujen laskemisessa.

**Taulukko 2: Rahaston konsolidoitu rahoitusasema, tuhatta euroa**

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Sijoituskiinteistöt	46 170	86 810	141 740
Rakennettavat sijoituskiinteistöt	-	-	1 580
Muut pitkäaikaiset varat	-	263	288
<b>Pitkäaikaiset varat</b>	<b>46 170</b>	<b>87 073</b>	<b>143 608</b>

<b>yhteensä</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	214	840	1 269
Ennakkomaksut	11	81	178
Rahavarat	2 626	1 677	9 883
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>2 851</b>	<b>2 598</b>	<b>11 330</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>49 021</b>	<b>89 671</b>	<b>154 938</b>
Sijoitettu pääoma	22 051	25 674	66 224
Omat rahasto-osuudet	-	-	-8
Rahavirran suojausrahasto	-194	-199	-294
Kertyneet voittovarot	2 458	6 218	10 887
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>24 315</b>	<b>31 693</b>	<b>76 809</b>
Korolliset lainat	22 395	39 586	58 981
Laskennalliset verovelat	670	3 673	4 383
Johdannaissopimukset	149	215	345
Muut pitkäaikaiset velat	160	451	935
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>23 374</b>	<b>43 925</b>	<b>64 644</b>
Korolliset lainat	644	11 608	10 191
Ostovelat ja muut velat	534	2 036	2 876
Tuloverovelat	-	112	46
Johdannaissopimukset	60	17	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	94	280	372
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 332</b>	<b>14 053</b>	<b>13 485</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>24 706</b>	<b>57 978</b>	<b>78 129</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>49 021</b>	<b>89 671</b>	<b>154 938</b>

Lähde: Rahaston tilintarkastettu konsolidoitu tilinpäätös tilikaudelta 2016 ja BOF:n tilintarkastetut konsolidoidut tilinpäätökset tilikausilta 2014–2015.

### Taulukko 3: Rahaston konsolidoitu rahavirtalaskelma, tuhatta euroa

	2014	2015	2016
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto ennen veroja	2 062	6 415	6 558
Oikaisu eristä, joihin ei liity maksutapahtumaa:			
Sijoituskiinteistöjen arvon oikaisu	-611	-2 886	-2 562
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä	-	10	-
Rakennettavien sijoituskiinteistöjen arvon oikaisu	-	-	-175
Johdannaissopimusten arvon	14	18	-

oikaisu			
Luottotappiovarauksen muutos	29	22	17
Rahoitustuotot	-72	-17	-14
Rahoituskulut	656	1 100	1 253
Käyttöpääoman oikaisu:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten lisäys/-vähennys	-81	-156	-204
Muiden lyhytaikaisten varojen -lisäys/vähennys	271	-82	-106
Muiden pitkäaikaisten velkojen -vähennys/lisäys	83	120	69
Ostovelkojen ja muiden velkojen lisäys/-vähennys	77	69	-398
Muiden lyhytaikaisten velkojen -vähennys/lisäys	-559	407	-50
Tuloveron palautukset/-maksut	-102	-54	-103
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>1 767</b>	<b>4 966</b>	<b>4 285</b>
<b>Sijoitustoiminnan rahavirta</b>			
Saadut korot	-	17	14
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-1 357	-7 657 <sup>1</sup>	-20 098
Sijoituskiinteistöjen hankinta	-	-	-15 454
Sijoituskiinteistöjen myynti	-	990	-
Sijoituskiinteistöjen ennakkomaksut	-	-	-200
Sijoituskiinteistöjen kehittäminen	-	-1 643	-1 660
Sijoituskiinteistöjen investoinnit	-468	-570	-380
<b>Sijoitustoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-1 825</b>	<b>-8 863</b>	<b>-37 778</b>
<b>Rahoitustoiminta</b>			
Pankkilainojen tuotot	499	4 804	8 084
Pankkilainojen takaisinmaksu	-463	-2 684	-4 722
Annetut lainat	3 019	3 160	40 550
Tuotot osuuskien liikkeeseenlaskusta	-	-	-8
Osuudenomistajille maksettu tuotto	-184	-1 302	-1 091
Maksetut korot	-643	-1 030	-1 114
<b>Rahoitustoiminnan nettorahavirta</b>	<b>2 228</b>	<b>2 948</b>	<b>41 699</b>
<b>Rahavarojen nettomuutos</b>	<b>2 170</b>	<b>-949</b>	<b>8 206</b>
Rahavarat tilikauden alussa	456	2 626 <sup>1</sup>	1 677
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>2 626</b>	<b>1 677</b>	<b>9 883<sup>2</sup></b>

Lähde: Rahaston tilintarkastettu konsolidoitu tilinpäätös tilikaudelta 2016 ja BOF:n tilintarkastetut konsolidoidut tilinpäätökset tilikausilta 2014–2015.

<sup>1</sup> BOF:n tilikauden 2015 tilintarkastetussa konsolidoidussa tilinpäätöksessä laskelman erä *tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla* oli vuonna 2015 6 342 000 euroa. Summa muodostui Europa-kauppakeskuksen 7 657 000 euron hankintahinnasta (vähennettynä hankituilla rahavaroilla), josta vähennettiin erillisyhtiöiden rahavarojen arvo vuoden 2015 alussa, 1 333 000 euroa. Erillisyhtiöiden rahavarat on vähennetty, koska BOF katsottiin vuoden

2014 lopussa IFRS 10 -standardin mukaiseksi sijoitusyhteisöksi mutta vuonna 2015 muuksi kuin sijoitusyhteisöksi. BOF:n tilikauden 2015 konsolidoidussa rahavirtalaskelmassa rahavarat vuoden 2015 alussa (1 293 000 euroa) on ilmoitettu yhdistelemättöminä, jolloin ne käsittävät vain BOF:n hallussa olevat rahavarat. Erillisyyhtiöiden rahavarat vuoden 2015 alussa on yhdistelty kirjaamalla ne positiiviseksi rahavirraksi laskelman kohdassa *tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla*. Tämä 1 333 000 euron suuruinen yhdistelyoikaisu ei näy yllä olevassa taulukossa, koska siinä rahavarat vuoden 2015 alussa on esitelty yhdisteltyinä, jolloin ne käsittävät sekä BOF:n hallussa olevat rahavarat (1 293 000 euroa) että kaikkien sen erillisyyhtiöiden rahavarat (1 333 000 euroa).

<sup>2</sup> Tästä 430 000 euroon kohdistuu rajoituksia pankkilainasopimusten määräysten nojalla.

#### Taulukko 4: Rahaston keskeiset tunnusluvut

	2014	2015	2016
<b>Kiinteistötunnusluvut</b>			
Sijoituskiinteistöjen arvo (tuhatta euroa)	46 170	86 810	141 740
Kiinteistöjen määrä kauden lopussa	4	5	8
Vuokrattava pinta-ala (m <sup>2</sup> )			
Kauden lopussa	30 928	48 651	75 107
Kauden keskiarvo <sup>1</sup>	28 322	44 718	58 936
Vajaakäyttöaste			
Kauden lopussa	6,3%	2,0%	2,6%
Kauden keskiarvo <sup>2</sup>	9,8%	2,8%	3,2%
Alkutuotto <sup>3</sup>	6,6%	7,1%	6,8%
<b>Rahoitustunnusluvut</b>			
Osuuskohtainen EPRA-nettoarvo <sup>4,5</sup> (euroa)	1,16	1,48	1,48
Yksikkökohtainen nettoarvo <sup>4</sup> (euroa)	1,12	1,27	1,34
Oikaistu yksikkökohtainen tulos <sup>4,6</sup> (euroa)	0,10	0,23	0,14
Oikaistu oman pääoman tuottoaste <sup>7</sup> (ROE)	9,2%	19,7%	12,3%
Oikaistu kassatulos <sup>8</sup> (tuhatta euroa)	1 349	3 485	4 656
Oikaistu yksikkökohtainen kassatulos <sup>4</sup> (euroa)	0,07	0,15	0,10
Oikaistu oman pääoman kassatuotto (Cash ROE) <sup>9</sup>	6,2%	12,4%	8,6%
Toiminnasta vuoden aikana kertyneiden varojen korjattu arvo <sup>10</sup> (AFFO, tuhatta euroa)	983	2 702	3 344
Toiminnasta vuoden aikana kertyneiden varojen korjattu yksikkökohtainen arvo <sup>4</sup> (AFFO per unit, euroa)	0,05	0,11	0,07
Yksikkökohtainen tuotonmaksu <sup>4</sup> (euroa)	0,051	0,072	0,050 <sup>11</sup>
Korkokatekerroin <sup>12</sup>	3,2	4,3	4,4
Luototusaste <sup>13</sup>	49,9%	59,0%	48,8%

Liikkeeseen laskettujen rahasto- osuuksien painotettu keskimäärä <sup>4</sup> , 000	19 767	23 915	47 351
Liikkeeseen laskettujen rahasto- osuuksien määrä tilikauden lopussa <sup>4</sup> , 000	21 720	25 017	57 265

Lähde: taulukossa esitetyt suhteelliset osuudet ja indikaattorit on laskettu Rahaston ja BOF:n konsolidoitujen tilintarkastettujen tilinpäätösten ja johdon sisäisten raporttien perusteella. Suhteelliset osuudet ja indikaattorit eivät ole tilintarkastettuja eikä riippumaton tilintarkastaja ole arvioinut niitä.

<sup>1</sup> Laskettu kuukausikohtaisten arvioiden keskiarvosta.

<sup>2</sup> Laskettu kuukausikohtaisten arvioiden keskiarvosta.

<sup>3</sup> Alkutuotto = nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöjen arvo. Laskettu kuukausikohtaisten arvioiden keskiarvosta.

<sup>4</sup> Rahasto sulautui BOF:n kanssa 30.6.2016, jolloin rahastolle siirtyivät kaikki BOF:n varat ja vastuut. BOF:n osuudet muunnettiin rahaston osuuksiksi muuntosuhteella 1:100 (yksi BOF:n osuus vaihdettiin sataan rahaston osuuteen). Jotta historialliset *osuuskohtaiset* tunnusluvut olisivat keskenään vertailukelpoisia, osuuksien määrä laskettiin muunnoksen huomioimiseksi sulautumista edeltävältä ajalta uudelleen kertomalla määrä luvulla 100. Näin laskettuja uusia osuusmääriä on käytetty vertailukelpoisten *osuuskohtaisten* tunnuslukujen laskemisessa.

<sup>5</sup> EPRA-nettoarvo on European Public Real Estate Associationin (EPRA) suosittama pitkän aikavälin nettoarvon mittari, jota eurooppalaiset pörssilistatut kiinteistöyhtiöt käyttävät yleisesti. Siinä ei huomioida varoja ja vastuita, joiden ei odoteta toteutuvan normaaliolosuhteissa, kuten johdannaissopimusten käypää arvoa ja kiinteistöjen arvostusvoitosta maksettavaa laskennallista veroa. EPRA-nettoarvo = tilinpäätöksen mukainen nettoarvo + johdannaissopimusvastuut vähennettyinä niihin liittyvillä laskennallisilla verosaamisilla + kiinteistöomaisuuden käyvän arvon ja verotusarvon erotukseen liittyvät laskennalliset verovelat. EPRA nettoarvon laskenta on kuvattu tarkemmin kohdassa 6.15 "Nettoarvo".

<sup>6</sup> Yksikkökohtaista tulosta tilikaudelta 2016 on oikaistu jättämällä pois yleisöanteihin liittyvä kertaluontoinen kulu 938 000 euroa. Edellisillä tilikausilla ei ole tehty oikaisuja.

<sup>7</sup> Oikaistu keskimääräisen oman pääoman tuotto (ROE) = tilikauden voitto / keskimääräinen oma pääoma yhteensä; keskimääräinen oma pääoma yhteensä = (oma pääoma yhteensä tilikauden alussa + oma pääoma yhteensä tilikauden lopussa) / 2. Tilikauden 2016 voittoa oikaistiin jättämällä pois kertaluonteinen 625 000 euron kustannus, joka liittyi 29.6.2016 päättyneeseen pääoman hankintaan.

<sup>8</sup> Oikaistu kassatulos = voitto ennen veroja – sijoituskiinteistöjen arvostusvoitto tai -tappio – rakennettavien sijoituskiinteistöjen arvostusvoitto tai -tappio – nettovoitot tai -tappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä – tuloveron maksut. Tilikauden 2016 kassatulosta oikaistiin jättämällä pois yleisöanteihin liittyvä kertaluonteinen 938 000 euron kulu. Edellisillä tilikausilla ei ole tehty oikaisuja.

<sup>9</sup> Oman pääoman kassatuotto (Cash ROE) = kauden oikaistu kassatulos / keskimääräinen oma pääoma yhteensä.

<sup>10</sup> Toiminnasta vuoden aikana kertyneiden varojen korjattu arvo (AFFO) = nettovuokratuotto – hallinnon kulut + rahoitustuotot – rahoituskulut – sijoituskiinteistöjen investoinnit.

<sup>11</sup> Luku sisältää kaksi vuosineljänsohtaista tuottoa: 0,026 euroa osuudelta vuoden 2016 kolmannelta neljännekseltä, mikä ilmoitettiin 12.10.2016 ja maksettiin 28.10.2016, ja 0,024 euroa osuudelta vuoden 2016 neljänneltä neljännekseltä, mikä ilmoitettiin 20.1.2017 ja



		<p>maksettiin 7.2.2017.</p> <p><sup>12</sup> Korkokatekerroin = (liikevoitto – sijoituskiinteistöjen arvostusvoitto tai -tappio – nettovoitot tai -tappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä) / – pankkilainojen korot.</p> <p><sup>13</sup> Luototusaste = korolliset lainat yhteensä / sijoituskiinteistöjen arvo.</p> <p>Vuonna 2016 nettovuokratuotto nousi 34 prosenttia 7,2 miljoonaan euroon olemassa olevien kiinteistöjen korkeampien tuottojen ja vuonna 2016 ostettujen uusien kiinteistöjen myötävaikutuksen johdosta. Olemassa olevista kiinteistöistä Europa SC'n nettovuokratuotto kasvoi 0,4 miljoonalla eurolla johtuen siitä, että kiinteistö oli rahaston käytössä koko vuoden. Lisäksi Domus Pro:n nettovuokratuotto kasvoi 0,2 miljoonalla eurolla johtuen sen 3 700 neliometriä käsittävää toista vaihetta koskevasta toimeksiannosta. Uusista kiinteistöistä heinäkuussa 2016 hankittu G4S-yhtiön pääkonttori ja elokuussa 2016 hankittu Upmalas Biroji kasvattivat kumpikin nettovuokratuottoja 0,5 miljoonalla eurolla, kun taas joulukuussa 2016 hankittu Piiritan nettovuokratuotot olivat 32 tuhatta euroa. Mainitut kolme uutta kiinteistöä tulevat merkittävästi nostamaan rahaston vuokratuottoja vuodelta 2017, kun kiinteistöt ovat olleet rahaston omistuksessa kokonaisen vuoden.</p> <p>Vuosina 2014–2015 nettovuokratuotto kaksinkertaistui 2,7 miljoonasta eurosta 5,3 miljoonaan euroon. Kasvu johtui pääasiassa rahaston maaliskuussa 2015 ostamasta Europa-kauppakeskuksesta, joka kasvatti nettotuottoa vuoden aikana 2,0 miljoonalla eurolla. Domus Pro -kauppakeskuksen nettovuokratuotto kasvoi 0,4 miljoonaa euroa, koska kauppakeskus oli rahaston omistuksessa koko vuoden ja vajaakäyttö laski.</p> <p>Hallinnon kulut nousivat vuonna 2016 2,2 miljoonaan euroon vuoden 2015 1,0 miljoonasta eurosta. Kasvu johtui pääasiassa kertaluonteisesta 0,9 miljoonan euron kulusta, joka liittyi Rahaston kesäkuussa 2016 toteutetun yleisöannin ja marraskuussa 2016 toteutetun toisen yleisöannin valmisteluun ja järjestämiseen. Hoitopalkkiot nousivat 0,1 miljoonalla eurolla 0,7 miljoonaan euroon, sillä niiden laskentaperuste – nettoarvo ennen Sulautumista ja markkina-arvo Sulautumisen jälkeen – kasvoi. Vuonna 2015 hallinnon kulut nousivat 1,0 miljoonaan euroon vuoden 2014 0,7 miljoonasta eurosta, sillä nettoarvon kasvaminen johti suurempiin hoitopalkkioihin.</p> <p>Sijoituskiinteistöjen arvostusvoitot olivat 2,6 miljoonaa euroa vuonna 2016, 2,9 miljoonaa euroa vuonna 2015 ja 0,6 miljoonaa euroa vuonna 2014. Kiinteistöt on arvostettu käypään arvoon riippumattomien, vähintään kerran vuodessa suoritettavien arvioiden perusteella.</p> <p>Nettorahoituskulut kasvoivat vuonna 2016 1,2 miljoonaan euroon vuoden 2015 1,1 miljoonasta eurosta ja vuoden 2014 0,6 miljoonasta eurosta. Suurin syy kulujen kasvuun oli pankkilainojen korkokulujen nousu, sillä pankkilainojen määrä kasvoi Rahaston kiinteistösalkun laajentuessa. Rahasto rahoittaa osan uusista kiinteistöihankinnoista pankkilainalla. Tämän seurauksena rahoitusvelat kasvoivat vuoden 2016 lopussa 69,2 miljoonaan euroon vuoden 2015 lopun 51,2 miljoonasta eurosta ja vuoden 2014 lopun 23,0 miljoonasta eurosta.</p> <p>Tuloverojen määrä vuonna 2016 oli 0,8 miljoonaa euroa, ja niistä 0,1 miljoonaa euroa muodostui tilikauden verotettavaan tuloon perustuvista veroista ja 0,7 miljoonaa euroa laskennallisista veroista. Laskennalliset verot johtuivat omaisuuserien arvostuksen käyvän arvon noususta sekä arvonalennuksista omaisuuserien historiallisessa hankintamenoissa, mikä on vähennetty verotettavista tuloista tilikauden verotettavaa tuloa määritettäessä. Vuonna 2015 tulovero nousi 0,9 miljoonaan euroon (ja muodostui kokonaan laskennallisista veroista) vuoden 2014 0,1 miljoonasta eurosta. Muutos johtui Liettuan-kiinteistöjen selvästi entistä suuremmista voitoista. Vuosilta 2014–2016 tuloveroa kirjattiin vain Liettuassa ja Latviassa sijaitsevista kiinteistöistä. Viron-kiinteistöistä ei peritty tuloveroa, koska niistä ei maksettu tuottoa (jakamaton voitto on Virossa verovapaata).</p>
<b>B.8</b>	<b>Pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot</b>	Ei sovellu. Esitteeseen ei ole sisällytetty pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja.
<b>B.9</b>	<b>Tulosennuste</b>	Ei sovellu. Esitteeseen ei ole sisällytetty tulosennustetta.
<b>B.10</b>	<b>Tilintarkastus-kertomuksissa esitetyt huomautukset</b>	Riippumattoman tilintarkastajan tilintarkastuskertomukset tässä Esitteessä esitetyistä tilinpäätöksistä eivät sisällä huomautuksia.

<b>B.34</b>	<b>Sijoitustavoite ja -politiikka</b>	<p>Rahaston tavoitteena on tarjota osuudenomistajilleen jatkuvasti keskiarvon ylittävää riskikorjattua tuottoa hankkimalla korkealaatuisia ja hyvin tuottavia liikekiinteistöjä, joiden arvoa on mahdollista kasvattaa aktiivisella johtamisella. Rahasto pyrkii tällä tavoin vakaaseen tulovirtaan, joka muodostuu korkeasta lyhyen aikavälin tuotosta ja pääoman arvonnoususta. Rahasto keskittyy sijoituksissaan Virossa, Latviassa ja Liettuassa sijaitseviin kiinteistöihin. Erityisesti se keskittyy pääkaupunkeihin (Tallinnaan, Riikaan ja Vilnaan) ja niiden liikekeskustassa tai sen läheisyydessä sijaitseviin keskusta-alueisiin.</p> <p>Rahaston sijoitustavoitteiden ja -politiikan mukaisesti vähintään 80 prosenttia rahaston bruttoarvosta on sijoitettava kiinteistöihin ja kiinteistöihin liittyviin arvopapereihin. Enintään 20 prosenttia rahaston bruttoarvosta voidaan sijoittaa talletuksiin ja rahoitusinstrumentteihin. Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaissopimuksiin vain kiinteistöjen lainariskeiltä suojautumiseksi.</p> <p>Rahaston on täytettävä seuraavat riskinhajautusvaatimukset:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rahasto voi sijoittaa enintään 50 prosenttia bruttovaroistaan samaan kiinteistöön tai samaan kiinteistörahastoon.</li> <li>• Enintään 30 prosenttia rahaston vuotuisista nettovuokratuotoista voi kertyä samalta vuokralaiselta.</li> </ul>
<b>B.35</b>	<b>Lainanoton ja velkaantuneisuuden enimmäismäärät</b>	<p>Rahaston hoitajalla on oikeus rahaston lukuun toimia takaajana arvopaperien liikkeeseenlaskussa, antaa vakuuksia, ottaa lainaa, laskea liikkeeseen vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita sekä tehdä takaisinosto- ja takaisinmyyntisopimuksia ja muita arvopaperinlainausjärjestelyjä. Rahasto pyrkii vivuttamaan varojaan ja pitämään velkaantumistasensa 50 prosentissa varojensa arvosta, ellei rahaston hoitaja päättää toisin. Vivutuksen taso on aina enintään 65 prosenttia Rahaston varojen arvosta. Lainaa voidaan ottaa enintään 30 vuoden ajaksi.</p>
<b>B.36</b>	<b>Lainsäädännöllinen asema ja sääntelyviranomaisen nimi</b>	<p>Rahastoa valvoo Viron rahoitusmarkkinoita valvova viranomaisen Finanssinspektion, ja rahasto on merkitty sen rekisteriin.</p>
<b>B.37</b>	<b>Kuvaus tyypillisestä sijoittajasta</b>	<p>Rahaston tyypillinen sijoittaja on vähittäissijoittaja tai institutionaalinen sijoittaja, joka haluaa omistaa välillisesti liikekiinteistöjä keskipitkällä tai pitkällä aikavälillä. Sijoittajien tulisi olla valmiit hyväksymään kiinteistömarkkinoille yleensä ominainen sijoitusriski. Koska rahasto sijoittaa pitkäjänteisesti ja pyrkii hyötymään sekä kiinteistöjen arvonnoususta suhdannevaihteluiden mittaamatta että jatkuvasta kassavirrasta, myös sijoittajilta odotetaan pitkäjänteisyyttä. Myös sellaisten sijoittajien, jotka tavoittelevat kassavirroista kertyvää säännöllistä tuotonmaksua (kuten osinkoja tai korkoja), tulisi harkita rahastoon sijoittamista. Jos sijoittajalla ei ole kokemusta kiinteistörahastosijoituksista tai suorista sijoituksista liikekiinteistöihin tai hänellä on niistä vain vähän kokemusta, hänen tulisi pyytää omalta ammattimaiselta neuvonantajaltaan neuvoja tällaisten sijoitusten ominaispiirteistä ja riskeistä.</p>
<b>B.38</b>	<b>Varat, joihin rahasto on sijoittanut yli 20 prosenttia bruttoarvostaan</b>	<p>Rahasto voi sääntöjensä mukaan sijoittaa enintään 50 prosenttia bruttovaroistaan samaan kiinteistöön tai samaan kiinteistörahastoon.</p> <p>Rahaston bruttovaroista arviolta 23 prosenttia ja kiinteistöalkun arvosta 24 prosenttia muodostui 31.3.2017 Vilnassa sijaitsevan Europa-kauppakeskuksen käyvästä arvosta. Minkään muun yksittäisen kiinteistön (tai muun sijoituksen) osuus rahaston bruttoarvosta ei 30.9.2016 ylittänyt kahtakymmentä prosenttia.</p>
<b>B.39</b>	<b>Yhteissijoitusryitykset, joihin rahasto on sijoittanut yli 40 prosenttia bruttoarvostaan</b>	<p>Rahasto ei ole sijoittanut muihin yhteissijoitusryityksiin.</p>
<b>B.40</b>	<b>Palveluntarjoajat ja palkkiot</b>	<p>Rahaston tärkeimmät palveluntarjoajat ovat rahaston hoitaja ja säilytysyhteisö. Katso osatekijä B.41.</p> <p>Rahasto maksaa rahaston hoitajalle rahastonhoitopalveluista hoitopalkkion ja tuottosidonnaisen palkkion.</p> <p>Rahaston sääntöjen mukaan hoitopalkkio lasketaan seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoitopalkkio lasketaan neljännesvuosittain rahaston markkina-arvon kolmen kuukauden keskiarvon perusteella. Hoitopalkkio lasketaan kunkin neljänneksen päätyttyä seuraavan neljänneksen ensimmäisenä pankkipäivänä.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoitopalkkio lasketaan käyttämällä seuraavia kertoimia ja raja-arvoja: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,5 prosenttia 50 miljoonaa euroa alittavasta markkina-arvosta</li> <li>- 1,25 prosenttia 50 miljoonan euron suuruudesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta 100 miljoonaan euroon saakka</li> <li>- 1,00 prosenttia 100 miljoonan euron suuruudesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta 200 miljoonaan euroon saakka</li> <li>- 0,75 prosenttia 200 miljoonan euron suuruudesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta 300 miljoonaan euroon saakka</li> <li>- 0,50 prosenttia 300 miljoonan euron suuruudesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta.</li> </ul> </li> <li>• Hoitopalkkio lasketaan kunkin neljänneksen jälkeen seuraavasti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- palkkion laskentapäivän mukainen markkina-arvo jaetaan raja-arvojen mukaan eriin, ja kukin erä (M<sub>Cap<sub>i</sub></sub>) kerrotaan</li> <li>- erään sovellettavalla palkkiokertoimella (F<sub>n</sub>), minkä jälkeen kaikista eristä maksettavien palkkioiden summa kerrotaan</li> <li>- kyseisen vuosineljänneksen päivien todellisella lukumäärällä (Actual<sub>q</sub>) jaettuna kalenterivuoden 365 päivällä alla olevan kaavan mukaisesti.</li> </ul> <math display="block">((M_{Cap_1} \times F_1) + \dots + (M_{Cap_5} \times F_5)) \times (Actual_q / 365)</math> </li> <li>• Jos markkina-arvo on alle 90 prosenttia nettoarvosta, hoitopalkkion laskentaperusteena käytetään markkina-arvon sijasta 90:tä prosenttia nettoarvosta. Nettoarvo tarkoittaa tässä yhteydessä vuosineljänneksen keskimääräistä nettoarvoa. Nämä hoitopalkkion tarkistukset lasketaan ja maksetaan vuosittain sen jälkeen, kun rahaston kyseisen tilikauden (tilikausien) vuosikertomus on tilintarkastettu.</li> </ul> <p>Jos rahaston toiminnasta vuoden aikana kertyneiden varojen korjattu arvo (AFFO) jaettuna vuoden aikana sijoitetun pääoman (kuukausitasolla laskettavalla) keskiarvolla ylittää 8 prosenttia vuodessa, rahaston hoitaja on oikeutettu vuotuisen tuottosidonnaiseen palkkioon, jonka määrä on 20 prosenttia 8 prosenttia ylittävästä osuudesta.</p> <p>Rahaston hoitaja laskee tuottosidonnaisen palkkion vuosittain, ja se kirjataan tuottosidonnaisen palkkion rahastoon. Tuottosidonnainen palkkio voidaan maksaa rahastoyhtiölle, kun rahaston saldo on positiivinen. Vuotuinen tuottosidonnainen palkkio on kuitenkin enintään 0,4 prosenttia rahaston keskimääräisestä vuotuisesta nettoarvosta (tuottosidonnaisen palkkion yläraja). Negatiivinen tuottosidonnainen palkkio on alhaisimmillaan -0,4 prosenttia rahaston keskimääräisestä vuotuisesta nettoarvosta (tuottosidonnaisen palkkion alaraja).</p> <p>Tuottosidonnaista palkkiota ei lasketa rahaston ensimmäiseltä tilikaudelta (2016). Tuottosidonnainen palkkio tulee maksettavaksi ensimmäisen kerran rahaston viidentenä tilikautena (2020), jolloin se maksetaan tilikausilta 2017, 2018 ja 2019.</p> <p>Säilyttäjäyhteisölle maksetaan säilytyspalveluista säilytyspalkkio. Vuotuinen säilytyspalkkio on 0,03 prosenttia rahaston bruttoarvosta, kuitenkin vähintään 10 000 euroa vuodessa. Lisäksi säilytysyhteisölle maksetaan tai korvataan rahaston nimissä tehdyistä transaktioista aiheutuvat palkkiot ja juoksevat kulut.</p> <p>Rahastosta (myös erillisyhtiöistä) maksettavat palkkiot ja muut kulut ovat enintään 30 prosenttia Rahaston nettoarvosta kalenterivuoden aikana.</p>
B.41	Sijoitusten hoitaja	<p>Rahaston hoitoyhtiö on Northern Horizon Capital AS, rekisterinumero 11025345, osoite City Plaza, Tornimäe 2, 10145 Tallinna, Viro ("Rahaston Hoitaja").</p> <p>Rahaston säilytysyhteisö on Swedbank AS, rekisterinumero 10060701, osoite Liivalaia 8, 15040 Tallinna, Viro. Säilytysyhteisö voi siirtää tehtäviään ulkopuoliselle palveluntarjoajalle säännösten ja rahaston sääntöjen mukaisesti ("Säilytysyhteisö").</p>
B.42	Nettoarvon laskeminen ja ilmoittaminen	<p>Rahaston nettoarvo lasketaan kuukausittain kalenterikuukauden viimeisenä pankkipäivänä. Rahaston ja osuuden nettoarvo julkaistaan verkkosivustolla (<a href="http://www.baltichorizon.com">www.baltichorizon.com</a>), pörssitiedotteella ja Rahaston Hoitajan rekisteröidyssä toimipaikassa seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä.</p>
B.43	Sateenvarjomuotoisen	<p>Ei sovellu. Rahasto ei ole sateenvarjomuotoinen yhteissijoitusyritys, eikä se ole sijoittanut</p>

	<b>yhteissijoitusyrityksen ristikkäiset vastuut</b>	muihin yhteissijoitusyrityksiin.																																																																													
<b>B.45</b>	<b>Kuvaus rahaston sijoitussalkusta</b>	<p>Tämän Esitteen päivämääränä Rahaston kiinteistösalkku koostui yhdeksästä liikekiinteistöstä, jotka sijaitsevat Baltian maiden pääkaupungeissa. Salkun käypä arvo oli 156,5 miljoonaa euroa ja vuokrattava pinta-ala 83,4 tuhatta neliometriä 31.3.2017. Rahaston sulaututtua BOF:iin 30.6.2016 BOF:n viidestä rakennuksesta koostuva salkku siirtyi rahastolle. Lisäksi rahasto osti 29.6.2016 päättyneen yleisöannin tuotoilla kaksi uutta kiinteistöä: Tallinnassa sijaitsevan GS4-yhtiön pääkonttorin 12.6.2016 ja Riiassa sijaitsevan Upmalas Biroji -toimistorakennuksen 30.8.2016. 30.11.2016 päättyneessä toisessa yleisöannissa kerätyt varat käytettiin kahden viimeisimmän kiinteistön hankintaan: Tallinnassa sijaitseva Piirita 16.12.2016 ja Vilniuksessa sijaitseva Duetto I 22.3.2017.</p> <p><b>Taulukko 5: Rahaston kiinteistösalkku 31.3.2017</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kiinteistö</th> <th>Tyyppi</th> <th>Vuokrattava pinta-ala (m<sup>2</sup>)</th> <th>Käypä arvo (tuhatta euroa)</th> <th>Vajaakäyttöaste</th> <th>WAULT-luku (jäljellä olevan vuokraajan painotettu keskiarvo, vuosia)</th> <th>Vuokralaisten määrä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Europa-kauppakeskus</td> <td>liikekiinteistö</td> <td>16 856</td> <td>38 051</td> <td>5,8%</td> <td>3,7</td> <td>69</td> </tr> <tr> <td>Upmalas Biroji</td> <td>toimistokiinteistö</td> <td>10 419</td> <td>23 530</td> <td>0,2%</td> <td>4,1</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Domus Pro</td> <td>liikekiinteistö</td> <td>11 247</td> <td>17 080<sup>1</sup></td> <td>0,7%</td> <td>5,7</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>G4S, pääkonttori</td> <td>toimistokiinteistö</td> <td>8 363</td> <td>16 800</td> <td>0,0%</td> <td>5,6</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Lincona</td> <td>toimistokiinteistö</td> <td>10 859</td> <td>15 704</td> <td>3,8%</td> <td>4,0</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Duetto I</td> <td>toimistokiinteistö</td> <td>8 327</td> <td>14 629</td> <td>0,0%<sup>2</sup></td> <td>5,0</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Coca Cola Plaza</td> <td>vapaa-ajan kiinteistö</td> <td>8 664</td> <td>13 000</td> <td>0,0%</td> <td>6,0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Piirita</td> <td>liikekiinteistö</td> <td>5 436</td> <td>12 200</td> <td>0,3%</td> <td>7,5</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>Sky Supermarket</td> <td>liikekiinteistö</td> <td>3 263</td> <td>5 543</td> <td>1,6%</td> <td>4,1</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td><b>Yhteensä</b></td> <td></td> <td><b>83 434</b></td> <td><b>156 538</b></td> <td><b>1.9%</b></td> <td><b>4,8</b></td> <td><b>175</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>1</sup> Ei sisällä käyvältä arvoltaan 2,2 miljoonan euron 3. vaihetta, jonka rakentaminen on kesken.  <sup>2</sup> Duetto I:n vajaakäyttöaste oli 0, sillä kiinteistön myyjä, YIT Kausta, on antanut kahden vuoden takuun (ostopäivästä alkaen) täyden vuokraikäyttöasteen nettovuokratuotosta, mikä tarkoittaa 7,2 prosentin vuotuista tuottoa ostohinnalle. YIT Kausta maksaa Rahastolle kuukausittain mahdollisen erotuksen toteutuneen vuokran ja annetun takauksen määrän välillä. Duetto I:n toteutunut käyttöaste oli 31.3.2017 25 prosenttia.</p> <p>Salkun vajaakäyttöaste 31.3.2017 oli 1,9 prosenttia, mikä kertoo, että rahaston kiinteistöissä tilan kysyntä on vahvaa. Kuudella kiinteistöllä yhdeksästä käyttöaste oli 99-100 prosenttia. Salkun keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika oli varsin pitkä, 4,8 vuotta. Vuokralaisia oli</p>	Kiinteistö	Tyyppi	Vuokrattava pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Käypä arvo (tuhatta euroa)	Vajaakäyttöaste	WAULT-luku (jäljellä olevan vuokraajan painotettu keskiarvo, vuosia)	Vuokralaisten määrä	Europa-kauppakeskus	liikekiinteistö	16 856	38 051	5,8%	3,7	69	Upmalas Biroji	toimistokiinteistö	10 419	23 530	0,2%	4,1	13	Domus Pro	liikekiinteistö	11 247	17 080 <sup>1</sup>	0,7%	5,7	28	G4S, pääkonttori	toimistokiinteistö	8 363	16 800	0,0%	5,6	1	Lincona	toimistokiinteistö	10 859	15 704	3,8%	4,0	14	Duetto I	toimistokiinteistö	8 327	14 629	0,0% <sup>2</sup>	5,0	5	Coca Cola Plaza	vapaa-ajan kiinteistö	8 664	13 000	0,0%	6,0	1	Piirita	liikekiinteistö	5 436	12 200	0,3%	7,5	23	Sky Supermarket	liikekiinteistö	3 263	5 543	1,6%	4,1	21	<b>Yhteensä</b>		<b>83 434</b>	<b>156 538</b>	<b>1.9%</b>	<b>4,8</b>	<b>175</b>
Kiinteistö	Tyyppi	Vuokrattava pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Käypä arvo (tuhatta euroa)	Vajaakäyttöaste	WAULT-luku (jäljellä olevan vuokraajan painotettu keskiarvo, vuosia)	Vuokralaisten määrä																																																																									
Europa-kauppakeskus	liikekiinteistö	16 856	38 051	5,8%	3,7	69																																																																									
Upmalas Biroji	toimistokiinteistö	10 419	23 530	0,2%	4,1	13																																																																									
Domus Pro	liikekiinteistö	11 247	17 080 <sup>1</sup>	0,7%	5,7	28																																																																									
G4S, pääkonttori	toimistokiinteistö	8 363	16 800	0,0%	5,6	1																																																																									
Lincona	toimistokiinteistö	10 859	15 704	3,8%	4,0	14																																																																									
Duetto I	toimistokiinteistö	8 327	14 629	0,0% <sup>2</sup>	5,0	5																																																																									
Coca Cola Plaza	vapaa-ajan kiinteistö	8 664	13 000	0,0%	6,0	1																																																																									
Piirita	liikekiinteistö	5 436	12 200	0,3%	7,5	23																																																																									
Sky Supermarket	liikekiinteistö	3 263	5 543	1,6%	4,1	21																																																																									
<b>Yhteensä</b>		<b>83 434</b>	<b>156 538</b>	<b>1.9%</b>	<b>4,8</b>	<b>175</b>																																																																									

		<p>175, sisältäen tunnettuja yhtiöitä kuten G45, Forum Cinemas (osa ACM-konsernia), Rimi (osa ICA Gruppen-konsernia), SEB, Swedbank ja Bosch.</p> <p>Rahaston kiinteistösalkku oli hyvin hajautettu sekä kiinteistötyypin että sijainnin suhteen. 3.3.2017 Rahastolla oli 4 liikekiinteistöä ja 4 toimistokiinteistöä, ja niiden osuus salkun käyvästä arvosta oli vastaavasti 47 prosenttia ja 45 prosenttia. Loput 8 prosenttia muodostui vapaa-ajan kiinteistöihin kuuluvasta Coca Cola Plazan elokuvateatteriryhmästä. Sijainnin osalta Vilniuksen kolme kiinteistöä muodostivat 44 prosenttia kokonaissalkusta, kun taas Tallinnan 4 kiinteistöä muodostivat 37 prosenttia ja Riikan 2 kiinteistöä 19 prosenttia kokonaissalkusta.</p> <p>Kaikki salkun rakennukset olivat käytössä ja tuottivat kassavirtaa. Domus Pro - kauppakeskuksen 3 700 neliometriä käsittävä toinen vaihe saatiin päätökseen toukokuussa 2016. Domus Pron kehittämisen kolmas vaihe alkoi joulukuussa 2016. Laajennus käsittää on kuusikerroksisen rakennuksen, jonka vuokrattava pinta-ala olisi 4 380 neliometriä, joista yli 50 prosenttia on jo vuokrattu. Rakennustöiden on tarkoitus valmistua vuoden 2017 loppuun mennessä.</p>
<b>B.46</b>	<b>Osuuden tuorein nettoarvo</b>	Rahaston osuuskohtainen nettoarvo oli 1.3220 euroa ja pitkän aikavälin nettoarvoa mittaava osuuskohtainen EPRA-nettoarvo 1.4697 euroa 30.4.2017. Riippumaton tilintarkastaja ei ole tilintarkastanut tai tarkistanut lukuja.

### Jakso C – Arvopaperit

<b>C.1</b>	<b>Arvopapereiden tyyppi ja laji</b>	<p>Rahastolla on yksi osuuslaji, ja kaikki tarjottavat osuudet ovat samanlaisia.</p> <p>Kaikki tarjottavat osuudet rekisteröidään Viron arvopaperikeskukseen ISIN-tunnuksella EE3500110244. Osuudet, joilla käydään kauppaa Nasdaq Stockholm -pörssissä, rekisteröidään myös Euroclear Swedenissä.</p>
<b>C.2</b>	<b>Arvopapereiden liikkeeseenlaskun valuutta</b>	Osuudet lasketaan liikkeeseen euromääräisinä. Nasdaq Stockholm -pörssiin listatut osuudet noteerataan Ruotsin kruunuissa.
<b>C.3</b>	<b>Liikkeeseen laskettujen arvopapereiden määrä</b>	<p>Annissa lasketaan liikkeeseen enintään 37 770 000 utta osuutta.</p> <p>Luku sisältää myös lisämyyntioption, jonka mukaisesti voidaan tarjota enintään 22 662 000 tarjottavaa osuutta. Mikäli lisämyyntioptio käytetään kokonaisuudessaan, osuuksien kokonaismäärä on välttämättä annin jälkeen 95 028 843 osuutta.</p> <p>Osuudet lasketaan liikkeeseen ilman nimellisarvoa.</p>
<b>C.5</b>	<b>Arvopapereiden luovutettavuutta koskevat rajoitukset</b>	Osuudet ovat vapaasti luovutettavissa.
<b>C.7</b>	<b>Tuotonmaksu-politiikka</b>	<p>Rahaston Hoitajan tavoitteena on maksaa osuudenomistajille tuottona vähintään 80 prosenttia toiminnasta vuoden aikana kertyneiden varojen korjatusta arvosta (AFFO), joka lasketaan vähentämällä kiinteistöjen nettovuokratuotoista rahaston hallinnon kulut, ulkopuoliset korkokulut ja investoinnit (lukuun ottamatta kiinteistöjen kehitys- ja hankintainvestointeja). Jaettavan osingon määrittelyssä otetaan huomioon Rahaston maksuvalmiuden jatkuvuus. Enintään 20 prosenttia toiminnasta vuoden aikana kertyneistä varoista voidaan käyttää jatkosijoituksiin. Rahaston tuotonmaksutavoite on 7–9 prosenttia sijoitetusta omasta pääomasta vuodessa. Rahaston Hoitajan tavoitteena on maksaa tuottoa neljännesvuosittain.</p> <p>Kesäkuussa 2016 järjestetyn yleisöannin jälkeen Rahasto on maksanut tuottoa neljännesvuosittain. Tämän Esitteen päivämäärään mennessä on ilmoitettu kolme neljännesvuosittaista tuottoa. Viimeisin tuotto oli 0,023 euroa osuudelta vuoden 2017 ensimmäiseltä neljännekseltä, mikä ilmoitettiin 28.4.2017 ja maksetaan 18.5.2017, mikä vastaa 1,8 prosentin neljännesvuosittaista tuottoa laskettuna Rahaston ilmoituspäivän markkinahinnan perusteella Nasdaq Tallinn -listalla. Rahasto maksoi vuodelta 2016 neljännesvuosittaista tuottoa kaksi kertaa: 0,024 euroa osuudelta vuoden 2016 viimeiseltä neljännekseltä ja 0,026 euroa osuudelta vuoden 2016 kolmannelta neljännekseltä. Ennen Sulautumista BOF jakoi osuudenomistajilleen tuottoa vuosina 2012–2015 joka vuosi.</p>
<b>C.11</b>	<b>Kaupankäynnin kohteeksi ottaminen</b>	Rahaston Hoitaja aikoo listata uudet osuudet Nasdaq Tallinn -pörssissä ja Nasdaq Stockholm -pörssissä. Osuudenomistajat voivat käydä osuuksillaan kauppaa Nasdaq Stockholm- tai Nasdaq Tallinn -pörssissä. Uusien osuuksien ensimmäisen kaupankäyntipäivän odotetaan olevan Nasdaq Tallinn -pörssissä arviolta 5.6.2017 ja Nasdaq Stockholm -pörssissä arviolta 9.6.2017.

## Jakso D – Riskit

<p><b>D.2</b></p>	<p><b>Tärkeimmät rahastolle ominaiset riskit</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rahasto altistuu makrotaloudelliselle vaihtelulle.</li> <li>- Rahaston sijoitusstrategian menestyksekkääseen toteuttamiseen liittyy riskejä, kuten houkuttelevien myynissä olevien liikekiinteistöjen rajallinen saatavuus, mahdollisten sijoituskohteiden epäedulliset taloudelliset ehdot, sijoittajien välinen kova kilpailu laadukkaista kiinteistöistä ja kyvyttömyys saada velkarahoitusta houkuttelevilla ehdoilla.</li> <li>- Rahaston aiempi tuotto- ja arvonkehitys kattaa vain lyhyehkön ajan; toisaalta aiempi tuotto- ja arvonkehitys ei takaa rahaston tulevaa tuottoa.</li> <li>- Hiljattain ostettu kiinteistöomaisuus saattaa edellyttää ennakoimattomia investointeja, ja/tai sen arvonkehitys ja taloudellinen tuotto saattavat jäädä ennakoitua vähäisemmiksi.</li> <li>- Jos vuokralainen lähtee, riskinä on, ettei uutta vuokralaista vähään aikaan löydy vastaavilla taloudellisilla ehdoilla tai lainkaan. On myös olemassa riski, ettei vuokralainen maksa vuokraa ajoissa tai lainkaan.</li> <li>- Kun kilpailu kiinteistöalalla kiihtyy, rahasto saattaa joutua investoimaan kiinteistöjensä parantamiseen ja tarjoamaan vuokranalennuksia vuokralaisten houkuttelemiseksi.</li> <li>- Rahaston kiinteistösalkun käypä arvo vaihtelee.</li> <li>- Kiinteistöjä ostaessaan rahasto hyödyntää voimakkaasti vivutusta, mikä johtaa myös korko- ja jälleenrahoitusriskeihin.</li> <li>- Rahasto saattaa rajallisessa määrin sijoittaa kehitysprojekteihin, joihin liittyy tyypillisesti suurempia riskejä kuin täysin käyttövalmiisiin kiinteistöihin.</li> <li>- Rahaston vakuutukset eivät välttämättä riitä korvaamaan rahaston kiinteistöomaisuuteen kohdistuneisiin vahinkoihin liittyviä tappioita, kuten vuokranmenetyksiä.</li> <li>- Rahaston kiinteistöissä saattaa ilmetä tunnistamattomia teknisiä ongelmia, jotka voivat edellyttää huomattavia investointeja.</li> <li>- Vuokralaiset tai kiinteistötransaktioiden vastapuolet saattavat panna vireille oikeudellisia riitoja rahastoa vastaan.</li> <li>- Ulkoisten palveluntarjoajien käyttöön liittyy palveluiden laatua ja niiden kustannuksia koskevia riskejä.</li> <li>- Rahaston voidaan katsoa olevan vastuussa rahaston omistamalla kiinteistöllä tapahtuneesta ympäristövahingosta.</li> <li>- Mahdolliset rahaston maineeseen kohdistuvat vahingot voivat vaikuttaa rahaston kykyyn houkutellessa ja säilyttää vuokralaisia sekä Rahaston Hoitajan kykyyn säilyttää työntekijänsä.</li> </ul>
<p><b>D.3</b></p>	<p><b>Tärkeimmät arvopapereille ominaiset riskit</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sijoittajat saattavat menettää koko rahastoon tekemänsä sijoituksen arvon.</li> <li>- Ei ole varmuutta siitä, kehittykö osuuksille aktiivisia jälkimarkkinoita tai säilyvätkö tällaiset jälkimarkkinat.</li> <li>- Tarjoushinta ei välttämättä edusta osuuden listautumisen jälkeistä markkinahintaa. Sijoittajat, jotka hankkivat annissa osuuksia, eivät välttämättä kykene myymään osuuksia edelleen jälkimarkkinoilla tarjoushinnalla tai sitä korkeammalla hinnalla.</li> <li>- Mahdolliset tulevat uusien osuuksien liikkeeseenlaskut saattavat laimentaa osuudenhaltijoiden omistusta rahastossa ja pienentää osuuskohtaista tulosta.</li> <li>- Oikeudenkäynti tai ulkomaisen tuomioistuimen tuomion täytäntöönpano Virossa saattaa olla monimutkaisempaa ja kalliimpaa kuin sijoittajan kotimaassa.</li> <li>- Ruotsalaisten osuudenomistajien veroseuraamukset riippuvat rahaston suoraan omistamista varoista, ja ne vaihtelevat eri aikoina, jos Rahaston varat vaihtuvat.</li> <li>- Tulevasta tuotonmaksusta tai tuoton määrästä ei ole takeita.</li> <li>- Rinnakkaislistautuminen Nasdaq Stockholm- ja Nasdaq Tallinn -pörssiin saattaa aiheuttaa logistisia ja teknisiä haittoja osuudenomistajille, joiden osuudet on talletettu Euroclear Swedeniin.</li> <li>- Nasdaq Tallinn -pörssi ja Nasdaq Stockholm -pörssi ovat ominaisuuksiltaan ja likviditeetiltään erilaisia, ja erojen vuoksi osuuksien kaupankäyntikurssit saattavat minä tahansa ajankohtana poiketa toisistaan.</li> </ul>

## Jakso E – Tarjous

<p><b>E.1</b></p>	<p><b>Annin nettotuotot ja kustannukset</b></p>	<p>Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja lisämyyntioptio käytetään kokonaisuudessaan, Rahaston annista saamien nettotuottojen arvioidaan olevan noin 47,6 miljoonaa euroa. Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan, mutta lisämyyntioptiota ei käytetä, Rahaston annista saamien nettotuottojen arvioidaan olevan noin</p>
-------------------	---	--

		<p>18,9 miljoonaa euroa.</p> <p>Antiin liittyvät kustannukset ovat pääosin muuttuvia kustannuksia, jotka riippuvat hankitun pääoman määrästä. Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan ja mikäli lisämyyntioptio käytetään kokonaisuudessaan, annin muuttuvien kustannusten arvioidaan olevan noin 2,2 miljoonaa euroa eli 4,5 prosenttia hankitusta pääomasta, mikä on 1,8 prosenttia rahaston kokonaisnettoarvosta välittömästi annin jälkeen. Lisäksi rahastolle aiheutuu annin yhteydessä arviolta 140 000 euron kiinteät kustannukset oikeudellisesta neuvonnasta, tilintarkastuksesta ja markkinoinnista. Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan ja mikäli lisämyyntioptio käytetään kokonaisuudessaan, annin kokonaiskustannusten arvioidaan olevan noin 2,4 miljoonaa euroa. Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan, mutta lisäosakeoptiota ei käytetä, annin kokonaiskustannusten arvioidaan olevan noin 1,0 miljoonaa euroa.</p>
<b>E.2b</b>	<b>Annin syyt ja hankittavien varojen käyttö</b>	<p>Rahaston tavoitteena on nousta Baltian maiden suurimmaksi julkisesti listatuksi kiinteistösijoittajaksi ja tuottaa tuleville osuudenomistajilleen houkuttelevia tuottoja sijoittamalla Baltian maiden pääkaupungeissa sijaitseviin liikekiinteistöihin. Annin syyt ovat erityisesti seuraavat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. houkutella uutta pääomaa, joka käytetään täysin käyttövalmiiden ja tuottavien liikekiinteistöjen hankintaan Baltian maiden pääkaupungeissa Rahastoon liittyvien riskien hajauttamiseksi</li> <li>2. parantaa osuuksien likviditeettiä ja laajentaa osuudenomistajakantaa</li> <li>3. lisätä rahaston tunnettuutta nykyisten ja mahdollisten tulevien sidosryhmien ja suuren yleisön keskuudessa.</li> </ol> <p>Rahaston Hoitaja käyttää rahaston annista saamia nettotuottoja rahaston investointisuunnitelman mukaisten liikekiinteistöjen hankkimiseen. Rahaston Hoitaja arvioi, että investointisuunnitelman kokonaisarvo on noin 450-490 miljoonaa euroa ja että hankittavien varojen ensimmäinen keskimääräinen tuotto on yhteensä 6,5-7,0 prosenttia. Suunnitelmaan kuuluu liikekiinteistöjä, jotka sijaitsevat Baltian maiden pääkaupungeissa keskeisillä ja strategisilla paikoilla. Kohdekiinteistöt ovat täysin käyttövalmiita ja kassavirtaa tuottavia (lukuun ottamatta yhtä rakenteilla olevaa kiinteistöä). Niissä on houkutteleva riski-tuotto-profiili, korkeatasoinen vuokralaiskanta, alhainen vajaakäyttöaste ja pitkät vuokrasopimukset. Jotta tuotot saadaan nopeasti käyttöön, Rahaston Hoitaja on aloittanut neuvottelut houkuttelevimpien ostokohteiden omistajien kanssa ja/tai osallistunut näistä kohteista käytäviin tarjouskilpailuihin.</p> <p>Siltä osin kuin annin nettotuottoja ei käytetä edellä mainittuihin tarkoituksiin, ne käytetään muutoin rahaston yleisiin tarpeisiin.</p>
<b>E.3</b>	<b>Annin ehdot</b>	<p>Rahaston Hoitaja laskee liikkeeseen ja tarjoaa enintään 15 108 000 osuutta. Rahaston Hoitajalla on allokointiprosessin päättämisen yhteydessä oikeus käyttää lisämyyntioptiota annin kokonaiskysyntä ja kysynnän luonne huomioon ottaen. Lisämyyntioption käyttäminen tarkoittaa, että Rahaston Hoitajalla on oikeus kasvattaa uusien tarjottavien osuuksien määrää enintään 22 662 000 tarjottavalla osuudella.</p> <p><i>Hinta</i> Tarjoushinta on rahaston osuuden nettoarvo 30.4.2017. Tarjoushinta on 1,3220 euroa tarjottavaa osuutta kohti. Tarjoushinta on sama instituutioannissa ja yleisöannissa.</p> <p>Ruotsin yleisöannissa Catella Bank S.A. toimii maksu- ja selvitysasiamiehenä.</p> <p><i>Yleisöanti</i></p> <p>Ruotsin yleisöanti on suunnattu Ruotsiin sijoittautuneille luonnollisille henkilöille ja oikeushenkilöille, jotka ovat Catella Bank S.A.:n asiakkaita. Sijoittajan katsotaan olevan Catella Bank S.A.:n asiakas, jos sillä on Catella Bank S.A.:ssa talletustili. Suomen ja Tanskan yleisöanti on suunnattu Suomeen ja Tanskaan sijoittautuneille luonnollisille henkilöille ja oikeushenkilöille, jotka ovat Nordnet Bank AB:n Private Banking -asiakkaita tai vähittäisasiakkaita, sekä asiakkaille, jotka saavat kolmansilta osapuolilta Nordnet Bank AB:hen talletettua pääomaa koskevaa neuvontaa. Viron yleisöanti on suunnattu Viroon</p>

		<p>sijoittautuneille luonnollisille henkilöille. Annissa luonnollisen henkilön katsotaan sijoittautuneen Viroon, jos hänellä on arvopaperitili Viron arvopaperirekisterikeskuksessa ECRS:ssä ja jos hänen osoitteensa, joka on tallennettu ECRS:ään hänen arvopaperitilinsä tietojen yhteyteen, sijaitsee Virossa. Oikeushenkilön katsotaan sijoittautuneen Viroon, jos sillä on arvopaperitili ECRS:ssä ja jos sen osoite, joka on tallennettu ECRS:ään sen arvopaperitilin tietojen yhteyteen, sijaitsee Virossa, tai sen ECRS:ään tallennettu rekisteröintitunnus on Viron kaupparekisterissä oleva rekisteröintitunnus.</p> <p><i>Merkintäaika</i> Sijoittajat voivat jättää tarjottavista osuuksista ostomääräyksiä ("Ostomääräys") tarjousaikana, joka alkaa 9.5.2017 kello 9.00 (Keski-Euroopan aikaa, CET) ja päättyy 31.5.2017 kello 15.00 (Keski-Euroopan aikaa, CET) ("Tarjousaika").</p> <p><i>Ostomääräysten antaminen</i> Ostomääräyksen voi tehdä vain kokonaisista Osuuksista. Ostomääräyksen vähimmäismerkintäsumma on 200 osuutta. Sijoittajan, joka haluaa antaa Ostomääräyksen, tulee ottaa yhteyttä järjestäjään tai myyjäkumppaniin (Sales Partner) ja rekisteröidä arvopapereiden ostotoimeksiantonsa kyseisen järjestäjän tai myyjäkumppanin edellyttämässä muodossa. Ostomääräyksen voi antaa millä tahansa järjestäjän tai myyjäkumppanin hyväksymällä tavalla. Viroon sijoittautuneiden vähittäissijoittajien, jotka haluavat merkitä tarjottavia osuuksia, tulee ottaa yhteyttä ECRS-arvopaperitiliään hoitavaan säilytysyhteisöön.</p> <p>Sijoittaja voi muuttaa Ostomääräystä tai peruuttaa sen milloin tahansa ennen Tarjousajan päättymistä. Tätä varten sijoittajan on otettava yhteyttä Ostomääräyksen vastaanottaneeseen järjestäjään, myyjäkumppaniin tai Viroon sijoittautuneen sijoittajan tapauksessa omaan säilytysyhteisönsä ja suoritettava järjestäjän, myyjäkumppanin tai säilytysyhteisön edellyttämät toimenpiteet Ostomääräyksen muuttamiseksi tai peruuttamiseksi.</p> <p><i>Allokaatio</i> Rahaston Hoitaja päättää allokaatiosta yhdessä järjestäjien ja myyjäkumppanin kanssa harkintansa mukaan Tarjousajan päätyttyä, viimeistään 1.6.2017. Rahaston Hoitajan aikomuksena on julkistaa annin tulokset, uusien osuuksien lopullinen lukumäärä mukaan luettuna, arviolta 1.6.2017 verkkosivustolla, Nasdaq Tallinn -pörssin kautta (<a href="http://www.nasdaqbaltic.com/market/">www.nasdaqbaltic.com/market/</a>) ja Nasdaq Stockholm -pörssin kautta (<a href="http://www.nasdaqomxnordic.com/">www.nasdaqomxnordic.com/</a>). Järjestäjät ja myyjäkumppani ilmoittavat sijoittajien allokaatiot sijoittajille samana päivänä.</p> <p>Jos yksi sijoittaja jättää useita Ostomääräyksiä, ne yhdistetään allokaatiota varten.</p> <p><i>Maksaminen</i> Jättämällä Ostomääräyksen sijoittaja sitoutuu maksamaan merkitsemistään tarjottavista osuuksista tarjoushinnan. Sijoittaja voi antaa hänelle määritellyn ja ilmoitetun allokaation mukaisesti tarjottavia osuuksia koskevan siirtomääräyksen 1.6.2017 alkaen. Siirtomääräys on toimitettava asianomaiseen säilytyspankkiin siten, että selvitys voidaan tehdä arviolta 5.6.2017. Sijoittajille allokoidut osuudet siirretään heidän arvo-osuustileilleen taikka hallintarekisterin hoitajan tai muun edustajan arvo-osuustilille arviolta 5.6.2017, samanaikaisesti osuuksien maksun siirtämisen kanssa.</p> <p><i>Annin peruuttaminen</i> Rahaston Hoitaja voi peruuttaa annin kokonaan tai osittain ja/tai muuttaa annin ehtoja ja päivämääriä milloin tahansa ennen annin toteuttamista. Annin tai sen osan peruuttamisesta ilmoitetaan verkkosivustolla ja Nasdaq Tallinn -pörssin kautta (<a href="http://www.nasdaqbaltic.com/market/">www.nasdaqbaltic.com/market/</a>). Jos anti peruutetaan, tarjottavista osuuksista tehdyt Ostomääräykset jätetään huomiotta, tarjottavia osuuksia ei allokoida sijoittajalle ja sijoittajan käteistililtä varatut varat tai osa niistä (allokoitujen tarjottavien osuuksien maksusta yli jäävä määrä) vapautetaan. Rahaston Hoitajalla ei ole velvollisuutta maksaa korkoa maksun määrälle ajalta, jonka se oli varattuna.</p>
E.4	<b>Olellaiset intressit ja eturistiriidat</b>	Johdon käsityksen mukaan antiin ei liity eturistiriitoja.
E.5	<b>Arvopapereita myyntiin tarjoavan yhteisön nimi ja</b>	Yksikään nykyisistä osuudenomistajista ei myy annissa osuuksia.  Tämän Esitteen päivämääränä rahasto-osuudet eivät ole myyntirajoitussopimusten kohteena.



	<b>myyntirajoitussopimukset</b>	
<b>E.6</b>	<b>Annista johtuva laimentuminen</b>	Uusien osuuksien kokonaismäärä (lisämyyntioption mukaiset tarjottavat osuudet mukaan luettuina) on välittömästi annin toteuttamisen jälkeen 39,7 prosenttia rahaston kaikista osuuksista. Mikäli lisämyyntioptiota ei käytetä, uusien osuuksien kokonaismäärä on 20,9 prosenttia rahasto-osuuksien kokonaismäärästä.
<b>E.7</b>	<b>Kustannukset, jotka veloitetaan sijoittajalta</b>	Sijoittaja vastaa kaikista kustannuksista ja maksuista, jotka järjestäjä tai myyjäkumppani veloittaa Ostomääräyksen jättämisen yhteydessä tai jotka säilytisyhteisö veloittaa (Virossa toimivilta vähittäissijoittajilta). Kaikki kulut veloitetaan kunkin järjestäjän, myyjäkumppanin tai säilytisyhteisön hinnaston mukaisesti.