

1. RESUMÉ

Dette Resumé består af oplysningskrav, også kaldet "Elementer", i overensstemmelse med Prospektforordningens Bilag XXII (Oplysningskrav vedrørende resuméer). Disse elementer er nummereret som Afsnit A – E (A.1 – E.7) nedenfor. Dette Resumé omfatter alle de elementer, der skal være indeholdt i et resumé for disse typer af værdipapirer og udsteder. Da der er nogle Elementer, som ikke kræves adresseret, kan der være huller i Elementernes nummereringsrækkefølge. Selvom der kan være krav om, at et Element på grund af den pågældende type af værdipapirer og Udstederen skal være indeholdt i Resuméet, er det ikke sikkert, at der kan gives relevante oplysninger om Elementet. I så fald vil Resuméet indeholde en kort beskrivelse af Elementet sammen med angivelsen 'ikke relevant'.

Afsnit A – Indledning og advarsler

A.1	Advarsel	Dette resumé bør læses som en indledning til Prospektet. De summariske oplysninger, der fremgår nedenfor, er baseret på, bør læses i sammenhæng med og er i deres helhed med forbehold for dette Prospekts fulde tekst, herunder de finansielle oplysninger, der fremgår deraf. Investorer bør træffe en eventuel beslutning om at investere i Investeringsbeviserne på baggrund af Basisprospektet som helhed. Hvis en sag vedrørende de oplysninger, der er indeholdt i Prospektet, indbringes for en domstol, kan den sagsøgende investor være forpligtet til i henhold til gældende lovgivning at betale omkostningerne i forbindelse med oversættelse af Prospektet i løbet af sagen, eller inden sagen indledes. Ingen person kan ifalde civilretligt erstatningsansvar på grundlag af dette resumé eller de heri indeholdte oplysninger, medmindre resuméet er misvisende, ukorrekt eller uoverensstemmende, når det læses sammen med de andre dele af Prospektet, eller hvis det ikke indeholder centrale oplysninger, som kan hjælpe investorerne i deres investeringsovervejelser.
A.2	Udsteders samtykke	Ikke relevant.

Afsnit B – Udsteder

B.1	Udsteders juridiske navn og forretningsnavn	Baltic Horizon Fund
B.2	Udsteders hjemsted, selskabsform og lovgivning i henhold til hvilken Udsteder driver virksomhed	Investeringsfonden er en offentligt handlet lukket kontraktuel investeringsfond. Investeringsfonden er en ejendomsinvesteringsfond. Investeringsfonden er hjemmehørende i Estland.
B.3	Nøglefaktorer vedrørende Investeringsfonden og Investeringsforde	Investeringsfonden er en ejendomsinvesteringsfond og investerer direkte eller indirekte i fast ejendom beliggende i Estland, Letland og Litauen med særlig fokus på hovedstæderne - Tallinn, Riga og Vilnius. For yderligere oplysninger om Investeringsfondens investeringspolitik henvises der til Element B.34 nedenfor.

	<p>ns virksomhed</p>	<p>Investeringsfondens bestemmelser ("Fund rules") blev registeret hos det estiske finanstilsyn den 23. maj 2016. Investeringsfonden gennemførte en børsnotering den 29. juni 2016 med et nettoprovenu på EUR 20,5 mio. til køb af nye ejendomme. Investeringsfonden fusionerede den 30. juni 2016 med BOF og overtog i den forbindelse samtlige BOF's aktiver og passiver, herunder ejendomsporteføljen bestående af fem erhvervsejendomme. Indehavere af investeringsbeviser i BOF blev indehavere af Investeringsbeviser i Investeringsfonden, idet investeringsbeviser i BOF blev konverteret til Investeringsbeviser i Investeringsfonden i forholdet 1:100. BOF var en lukket kontraktuel ejendomsinvesteringsfond, og som blev registeret i Estland hos det estiske finanstilsyn den 1. september 2010. Investeringsfondens Investeringsbeviser blev noteret på Nasdaq Tallinn den 6. juli 2016.</p> <p>Investeringsfonden genererer afkast til indehaverne af Investeringsbeviser ved at investere i erhvervsejendomme, primært med en central og strategisk beliggenhed i de baltiske hovedstæder. Investeringsfonden fokuserer på færdigudviklede kontor- og butiksejendomme i det bedste segment ("Premium") med en sammensætning af lejere af høj kvalitet, lav tomgang og en stabil og stærk betalingsstrøm. Investeringsfonden genererer indtægter ved at udleje lokaler i sine ejendomme til lejere. En konstant indgående strøm af lejeindtægter udgør Investeringsfondens grundlag for udlodning af udbytte til sine indehavere af Investeringsbeviser. Det er Investeringsfondens målsætning at blive den største ejer af erhvervsejendomme i Baltikum. På længere sigt er det Investeringsfondens målsætning at nå en ejendomsporteføljestørrelse på EUR 1.000 mio. og en NAV på EUR 500 mio. med henblik på at maksimere afkastet for Indehaverne af Investeringsbeviserne gennem omkostningseffektivitet, ved at sikre en høj likviditet i sine Investeringsbeviser og øge diversifikationen på tværs af ejendomme, lejere, ejendomsklasser og byer.</p> <p>Det er Investeringsfondens investeringsstrategi at drage nytte af et højere afkast ved ejendomme i Baltikum. Ifølge Colliers lå afkastet for kontor- og butiksejendomme i det bedste segment ("prime yield") i de baltiske hovedstæder på mellem 6,75 og 7,25 % ved udgangen af 2015. Det overstiger afkastet i de nordiske hovedstæder med ca. 2,5 % og Warszawa med ca. 1,5 %. Et højere afkast på ejendomme sætter Investeringsfonden i stand til at generere et højere kontantafkast, som udbetales til Indehaverne af Investeringsbeviser som udbytte, og giver også mulighed for en kapitalgevinst som følge af et eventuelt forhøjet pres på det baltiske afkast. Investeringsfondens målsætning er et samlet gælds niveau på 50 % af værdien af sine ejendomme for derved at kunne gear afkastet til Indehaverne af Investeringsbeviser og udnytte den nuværende lave markedsrente. Der tilstræbes et afkast på mellem 7-9 % af den årligt investerede kapital med kvartalsvis udbetaling.</p> <p>Investeringsfondens fokus på det baltiske marked for erhvervsejendomme er ligeledes baseret på en positiv udvikling på lejemarkedet med lav tomgang, et stadigt stigende lejeniveau og en væsentlig og stadigt stigende tilstedeværelse af</p>
--	-----------------------------	---

		<p>store internationale lejere. Derudover fører et stigende aktivitetsniveau for ejendomstransaktioner på det baltiske ejendomsmarked til en større tilgængelighed af potentielle overtagelsesemner, hvilket er vigtigt for implementeringen af Investeringsfondens investeringsstrategi.</p> <p>Investeringsfondens geografiske fokus på Baltikum understøttes af den stabile makroøkonomiske situation i regionen. Alle tre baltiske lande er medlem af EU og har euroen som deres nationale valuta. Deres økonomi er vokset hurtigere end EU-gennemsnittet. Set i forhold til stigningen i BNP opgjort i faste priser i løbet af 2000-2015 (Eurostat) ligger de i top 7 af de hurtigst ekspanderende EU-medlemmer. EU forudser, at den økonomiske vækst i Baltikum fortsat vil være bedre end EU-gennemsnittet. Det samlede offentlige og private gælds niveau for de baltiske lande er blandt det laveste i EU. Forholdet mellem den offentlige sektors gæld og BNP i Litauen, som er den højeste af de tre, var ved udgangen af 2015 43 % – væsentligt under EU-gennemsnittet på 87 % (ifølge EU).</p>
<p>B.4a</p>	<p>Væsentlige nye tendenser</p>	<p>Stigningen i de baltiske landes BNP har i væsentlig grad overgået EU-gennemsnittet. I 2015 var økonomien i de baltiske lande 19-20 % højere opgjort i faste priser sammenlignet med niveauet for 2010, hvorimod EU's BNP som helhed for samme periode blot steg med 5 % opgjort i faste priser. I 2015 leverede økonomierne i Baltikum på trods af faldende eksport til Rusland en vækst (omend langsommere end for tidligere år) båret af et stigende privatforbrug, som skyldtes et fald i ledigheden, højere lønninger og en lav inflation. EU forudser, at de baltiske lande godt båret frem af et stigende privatforbrug vil se en fortsat stigning, der ligger væsentligt over EU-gennemsnittet som helhed. Stigningen i BNP opgjort i faste priser forventes samlet set for EU at ligge på 1,8 % i 2016 og 1,9 % i 2017. Derimod forudser EU, at både Litauen og Letland leverer en vækst på 2,8 % i 2016 og 3,1 % i 2017, og at Estland leverer en vækst på 1,9 % i 2016 og 2,4 % i 2017.</p> <p>De offentlige finanser i Baltikum stikker i europæisk kontekst ud som værende forsvarlige, skattemæssigt ansvarlige og ikke gældstynget. De baltiske landes samlede statsgæld ligger blandt de laveste i EU. Hvor EU forudser, at forholdet mellem den offentlige sektors gæld og BNP for EU samlet set når 86 % i 2017, forventes Estlands statsgæld kun at ligge på 9 % af BNP (det laveste i EU), Letlands på 36 % (det 4. laveste) og Litauens på 43 % (det 9. laveste).</p> <p>Aktiviteten på det baltiske marked for ejendomstransaktioner er steget kraftigt i de senere år. Ifølge Colliers nåede ejendomstransaktionsomsætningen i 2015, samlet set for alle tre baltiske lande, EUR 1.4 mia. – en stigning på mere end 60 % sammenlignet med 2014 og højere end det højeste niveau siden 2007, hvor den lå på EUR 1,0 mia. Kontor- og butiksejendomme udgjorde henholdsvis 24 % og 49 % af transaktionsvolumen i 2015.</p> <p>Afkastet for kontorejendomme i det bedste segment i de baltiske hovedstæder er faldet stødt siden 2010 på baggrund af en stabil og voksende økonomi, hvorved ejendomsmarkedets grundlæggende forhold forbedres (et fald i tomgangen og et stigende lejeniveau), faldende låneomkostninger og en stor efterspørgsel efter</p>

		<p>aktiver, der generer pengestrømmene, i et lavrentemiljø. Ved udgangen af 2015 lå afkastet for kontor- og butiksejendomme i det bedste segment på mellem 7,0 og 7,25 % i Riga, 7,0 % i Vilnius og 6,75 % i Tallinn. Til trods for en nedadgående tendens ligger afkastet i de baltiske hovedstæder stadig væsentligt højere end i Polen, og det gælder i endnu højere grad i de nordiske lande. Det er Colliers' vurdering, at afkastet for kontor- og butiksejendomme i det bedste segment (såkaldte SC'er) ved udgangen af 2015 lå på mellem 5,0 og 6,0 % i Warszawa, 4,5 og 5,0 % i København, 4,25 og 4,50 % i Stockholm og 4,0 og 4,25 % i Oslo.</p> <p>Beholdningen af moderne kontorlokaler i de baltiske hovedstæder steg i 2015 med 5 % til 1.624.000 m² af bruttoudlejningsarealet. Tomgangen i kontorejendomme faldt til 4,3 % fra 6,5 % i Vilnius og til 6,0 % fra 7,0 % i Tallinn, mens tallet for Riga lå stabilt på 5,7 %. Bebyggelsesaktiviteterne på markedet for kontorbygninger i Vilnius og Tallinn er i den senere tid taget til, ligesom også efterspørgslen på kontorlokaler har overhalet det højere udbud, hvilket også kan ses i faldet i tomgangen. Efterspørgslen understøttes af internationale virksomheders etablering af nye såkaldte <i>shared service centers</i> særligt i Vilnius. En stor del af de kontorbygninger, der er under opførelse, er forudlejet.</p> <p>Butikarealer (i butikcentre) i de baltiske hovedstæder steg med 2 % til 1.786.000 m² af bruttoudlejningsarealet i 2015. Tomgangen i SC'er var lavt – 2,7 % i Riga, 1,9 % i Vilnius og 0,8 % i Tallinn. De mest succesfulde SC'er i de baltiske hovedstæder havde reelt set ingen tomgang. Efterspørgslen efter butiklokaler har været understøttet af et stigende privatforbrug, som har været den primære drivkraft for den økonomiske vækst i Baltikum i de senere år. I 2015 steg detailhandelen (ekskl. biler og motorcykler) i Baltikum med 4,4-5,4 % i faste priser, hvilket er højere end stigningen for EU på 3,0 % og 2,4 % for euroområdet. Bebyggelsesaktiviteterne inden for detailhandelssektoren har været beskeden og under niveauet for kontormarkedene i Vilnius og Tallinn.</p>
B.5	Koncern	Ikke relevant
B.6	Indehavere af Investeringsbeviser	<p>Beholdninger i Investeringsfonden er ikke indberetningspligtige i henhold til estisk ret.</p> <p>Alle Investeringsbeviser er sideordnet i prioritetsstilling uden præference eller fortrinsstilling Investeringsbeviserne i mellem.</p> <p>Så vidt Administrationsselskabet er bekendt, har ingen Indehaver af Investeringsbeviser majoriteten af Investeringsbeviserne og bestemmende indflydelse over Investeringsfonden.</p>
B.7	Udvalgte historiske finansielle oplysninger	<p>Investeringsfonden fusionerede den 30. juni 2016 med BOF og overtog i den forbindelse samtlige BOF's aktiver og passiver. Investeringsbeviserne i BOF blev konverteret til Investeringsbeviser i Investeringsfonden i forholdet 1:100. Investeringsfonden havde på fusionstidspunktet ikke egne aktiver og passiver. BOF's historiske regnskabsmæssige og driftsmæssige resultat forud for fusionen er således direkte sammenlignelig med Investeringsfondens resultat efter fusionen. I Investeringsfondens koncernregnskab for 1. – 3. kvartal af 2016, som ikke har været genstand for en revision, præsenteres BOF's</p>

regnskabsresultat før fusionen på samme måde som Investeringsfondens. BOF's historiske resultater præsenteres derfor i dette Prospekt som Investeringsfondens resultater.

De konsoliderede regnskabsoplysninger, der fremgår af tabellerne nedenfor, stammer fra følgende:

- For delårsperioden januar - september 2016 (og den tilsvarende periode for 2015): Investeringsfondens koncernregnskab for 1. – 3. kvartal af 2016, som ikke har været genstand for en revision, udarbejdet i henhold til IFRS-standarderne,
- For året 2015: BOF's reviderede lovpligtige koncernregnskab for regnskabsåret 2015 udarbejdet i henhold til IFRS-standarderne,
- For årene 2014 og 2013: BOF's reviderede konsoliderede regnskab med særligt formål for regnskabsårene 2014 og 2013. Fordi BOF før 2015 var kvalificeret som en investeringsvirksomhed i henhold til IFRS 10, følger disse opgørelser ikke konsolideringskravene i IFRS 10, i henhold til hvilke investeringsvirksomheder skal måle deres dattervirksomheder til dagsværdi via resultatopgørelsen frem for at konsolidere dem. Bortset fra denne undtagelse er disse regnskaber med særligt formål udarbejdet på baggrund af alle øvrige standarder og fortolkningsbidrag til IFRS.

Investeringsfonden rapporterer sit regnskabsresultat i konsolideret form. BOF kvalificerede sig i årene før 2015 som en investeringsvirksomhed i henhold til IFRS 10. I henhold til konsolideringskravene i IFRS 10 er investeringsvirksomheder forpligtet til at måle deres dattervirksomheder til dagsværdi via resultatopgørelsen frem for at konsolidere dem. For at forsyne potentielle investorer med sammenlignelige regnskabsoplysninger for årene før 2015 er der udarbejdet et konsolideret regnskab for hvert af årene 2014 og 2013.

Table 1: Koncernresultatopgørelse for Investeringsfonden, EUR tusinder

	2013	2014	2015	jan - sep 2015	jan - sep 2016
Lejeindtægter	2.454	3.048	6.073	4.325	5.334
Indtægter fra refunderede omkostninger	632	829	2.062	1.468	1.810
Driftsomkostninger	-806	-1.177	-2.796	-2.004	-2.301
Lejeindtægter, netto	2.280	2.700	5.339	3.789	4.843
Administrationsom kostninger	-592	-665	-984	-621	-1.462
Andre driftsindtægter	4	-	267	266	95
Nettotab ved salg af	-	-	-10	-10	-

	investeringsejendomme					
	Værdiregulering af investeringsejendomme	1.326	611	2.886	-	2.361
	Driftsresultat	3.018	2.646	7.498	3.424	5.837
					-	-
	Finansielle indtægter	40	72	17	14	11
	Finansielle udgifter	-440	-656	-1.100	-814	-840
	Resultat før skat	2.618	2.062	6.415	2.624	5.008
					-	-
	Indkomstskattetilsvare	-102	-55	-890	-288	-428
	Periodens resultat	2.516	2.007	5.525	2.336	4.580
					-	-
	Indtjening pr. investeringsbevis (aktuelt og udvandet)¹, EUR	0,14	0,10	0,23	0,10	0,12
<p>Kilde: BOF's reviderede konsoliderede regnskab for årene 2013 - 2015 og koncernregnskab for 1. - 3. kvartal af 2016, som ikke har været genstand for en revision.</p> <p>¹ Investeringsfonden fusionerede den 30. juni 2016 med BOF og overtog i den forbindelse samtlige BOF's aktiver og passiver. Investeringsbeviserne i BOF blev konverteret til Investeringsbeviser i Investeringsfonden i forholdet 1:100 (1 investeringsbevis i BOF blev konverteret til 100 investeringsbeviser i Investeringsfonden). For at sikre sammenligneligheden mellem historiske tal <i>pr. investeringsbevis</i>, blev antallet af investeringsbeviser før fusionen omberegnet ved at gange dem med 100 for at afspejle effekten af konverteringen. De omberegnete tal eller investeringsbeviser blev anvendt til at udregne sammenlignelige tal <i>pr. investeringsbevis</i>.</p>						
Table 2: Investeringsfondens konsoliderede finansielle stilling, EUR tusinder						
		31. dec 2013	31. dec 2014	31. dec 2015	30. sep 2016	
	Investeringsejendomme	33.135	46.170	86.810	129.200	
	Andre anlægsaktiver	23	-	263	376	
	Anlægsaktiver i alt	33.158	46.170	87.073	129.576	
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre tilgodehavender	2.139	214	840	722	
	Periodeafgrænsningsposter	13	11	81	154	
	Likvide midler	456	2.626	1.677	3.245	
	Omsætningsaktiver i alt	2.608	2.851	2.598	4.121	

AKTIVER I ALT	35.766	49.021	89.671	133.697
Aktiekapital	18.156	22.051	25.674	46.636
Cash flow hedge-reserve	-210	-194	-199	-265
Overført resultat	1.510	2.458	6.218	10.798
Egenkapital i alt	19.456	24.315	31.693	57.169
Rentebærende ud- og indlån	15.415	22.395	39.586	67.745
Udskudte skatteforpligtelser	57	670	3.673	4.050
Afledte finansielle instrumenter	211	149	215	297
Andre langfristede forpligtelser	41	160	451	714
Langfristede forpligtelser i alt	15.724	23.374	43.925	72.806
Rentebærende ud- og indlån	229	644	11.608	1.958
Leverandørgæld og anden gæld	313	534	2.036	1.183
Skyldig indkomstskat	44	-	112	212
Afledte finansielle instrumenter	-	60	17	-
Andre kortfristede forpligtelser	-	94	280	369
Kortfristede forpligtelser i alt	586	1.332	14.053	3.722
Passiver i alt	16.310	24.706	57.978	76.528
PASSIVER I ALT	35.766	49.021	89.671	133.697

Kilde: BOF's reviderede konsoliderede regnskab for årene 2013 - 2015 og koncernregnskab for de 3 første kvartaler af 2016, som ikke har været genstand for en revision.

Tabel 3: Konsolideret opgørelse af pengestrømene for Investeringsfonden, EUR tusinder

	2013	2014	2015	jan - sep 2015	jan - sep 2016
Primær drift					
Resultat før skat	2.618	2.062	6.415	2.624	5.008
Reguleringer for ik- ke-kontante poster:				-	-
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.326	-611	-2.886	-	2.361
Gevinst/tab ved salg af	-	-	10	-10	-

investeringsejendomme					
Værdiregulering af afledte finansielle instrumenter	1	14	18	11	-
Ændring i hensættelse til tab på tilgodehavender	3	29	22	23	-
Finansielle indtægter	-40	-72	-17	-14	-11
Finansielle udgifter	440	656	1.100	814	840
Urealiserede valutakursdifferencer	-30	-	-	-	-
Ændringer i driftskapital:				-	-
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre tilgodehavender	176	-81	-156	9	216
Ændring i andre kortfristede aktiver	-31	271	-82	-77	-94
Ændring i andre langfristede forpligtelser	32	83	120	154	68
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-271	77	69	-117	-239
Ændring i andre kortfristede forpligtelser	29	-559	407	327	-164
Refunderet/betalt indkomstskat	-1	-102	-54	-38	-52
Nettopengestrøm fra drift	1.600	1.767	4.966	3.706	3.211
Investeringsaktivitet					
Renteindbetalinger	40	-	17	13	11
Køb af dattervirksomheder, med fradrag af erhvervede likvide beholdninger	-	-1.357	-7.657 ¹	-7.657	-8.528
Køb af investeringsejendomme	-11.919	-	-	-	15.454
Salg af investeringsejendomme	-	-	990	990	-
Anlægsinvesteringer på investeringsejendomme	-25	-468	-2.213	-1.362	-1.807
Nettopengestrøm fra investeringsaktivitet	-11.904	-1.825	-8.863	-8.016	25.778
Finansieringsaktivitet					
Provenu fra banklån	8.150	499	4.804	4.301	8.182
Tilbagebetaling af banklån	-156	-463	-2.684	-2.106	-4.230
Ydede lån	-2.000	-	-	-	-
Provenu fra udstedelse af investeringsbeviser	1.197	3.019	3.160	3.160	20.962
Udlodning af udbytte til indhavere af investeringsbeviser	-1.235	-184	-1.302	-	-

Renteudbetalinger	-427	-643	-1.030	-766	-779
Nettopengestrøm fra finansieringsaktivitet	5.529	2.228	2.948	4.589	24.135
Ændring i nettolikviditet	-4.775	2.170	-949	279	1.568
Likvide midler ved årets begyndelse	5.231	456	2.626	2.626	11.677
Likvide midler ved årets udgang	456	2.626	1.677	2.905	3.245²

Kilde: BOF's reviderede konsoliderede regnskab for årene 2013 - 2015 og koncernregnskab for 1. - 3. kvartal af 2016, som ikke har været genstand for en revision.

¹ Ifølge BOF's reviderede koncernregnskab for 2015 er *køb af dattervirksomheder, med fradrag af erhvervede likvide beholdninger* i 2015 lig med EUR 6.324.000, hvilket udgøres af EUR 7.657.000 for betaling (med fradrag af erhvervede likvide beholdninger) i forbindelse med erhvervelsen af Europa SC med fradrag af SPV'ers beholdning af likvide midler for EUR 1.333.000 primo 2015. Fradraget af SPV'ers beholdning af likvide midler skyldes ændringen i BOF's status i henhold til IFRS 10 fra en investeringsvirksomhed ved udgangen af 2014 til en virksomhed, som ikke er en investeringsvirksomhed i 2015. I BOF's konsoliderede opgørelser af pengestrømmene for 2015 afspejler beholdningen af likvide midler ved begyndelsen af 2015 BOF's ikke-konsoliderede finansielle stilling, dvs. kun BOF's egen kontante beholdning (EUR 1.293.000). For at konsolidere SPV'ers kontante beholdning ved begyndelsen af 2015, er beløbet indregnet under *køb af dattervirksomheder, med fradrag af erhvervede likvide beholdninger* som en positiv pengestrømspost. Denne konsoliderede regulering på EUR 1.333.000 er udlignet i ovennævnte tabel, fordi beholdningen af likvide midler ved begyndelsen af 2015 i dette tal allerede afspejler den konsoliderede finansielle stilling, dvs. såvel BOF's egen kontante beholdning (EUR 1.293.000) som alle dets SPV'ers kontante beholdning (EUR 1.333.000).

² Af dette beløb var EUR 400.000 underlagt begrænsninger som følge af krav fastsat i banklåneaftaler.

Tabel 4: Nøgletal for Investeringsfonden

	2013	2014	2015	jan - sep 2015	jan - sep 2016
Ejendomsrelateret					
Værdien af investeringsejendomme, EUR'000	33.135	46.170	86.810	81.413	129.200
Antal ejendomme, ultimo	3	4	5	5	7
Udlejningsareal, m ²				-	-
Ultimo	23.268	30.928	48.651	47.173	70.914
Gennemsnit for perioden ¹	21.825	28.322	44.718	43.572	55.121
Tomgang i %				-	-
Ultimo	3,7 %	6,3 %	2,0 %	2,3%	1,9%
Gennemsnit for perioden ²	4,0 %	9,8 %	2,8 %	2,7%	3,1%
Startafkast, netto ³	7,8 %	6,6 %	7,1 %	6,9%	6,8%
Finansiel					
EPRA NAV pr. investeringsbevis ^{4,5} , EUR	1,09	1,16	1,48	1,40	1,53
NAV pr.	1,07	1,12	1,27	1,21	1,36

		investeringsbevis ⁴ , EUR				
	Indtjening pr. investeringsbevis ⁴ , EUR	0,14	0,10	0,23	0,10	0,12
	ROE ⁶	13,8 %	9,2 %	19,7 %	11,5%	15,6%
	Overskud før afskrivninger m.v. ⁷ , EUR'000	1.291	1.349	3.485	2.586	2.595
	Overskud før afskrivninger m.v. pr. investeringsbevis ⁴ , EUR	0,07	0,07	0,15	0,11	0,07
	ROE, likvide midler ⁸	7,1 %	6,2 %	12,4 %	12,7%	9,7%
	Justerede midler fra driften (AFFO) ⁹ , EUR'000	1.263	983	2.701	1.903	2.212
	AFFO pr. investeringsbevis ⁴ , EUR	0,07	0,05	0,11	0,08	0,06
	Udbytte pr. investeringsbevis ⁴ , EUR	0,07	0,05	0,07	-	0,026 ¹⁰
	Rentedækningsgrad ¹¹	3,9	3,2	4,3	4,4	4,2
	Lånegrænse ¹²	47,2 %	49,9 %	59,0 %	63,0%	53,9%
	¹ Beregnet som et gennemsnit af månedlige skøn.					
	² Beregnet som et gennemsnit af månedlige skøn.					
	³ Startafkast, netto = lejeindtægter, netto / værdien af investeringsejendomme. Beregnet som et gennemsnit af månedlige skøn.					
	⁴ Investeringsfonden fusionerede den 30. juni 2016 med BOF og overtog i den forbindelse samtlige BOF's aktiver og passiver. Investeringsbeviserne i BOF blev konverteret til Investeringsbeviser i Investeringsfonden i forholdet 1:100 (1 investeringsbevis i BOF blev konverteret til 100 investeringsbeviser i Investeringsfonden). For at sikre sammenligneligheden mellem historiske tal <i>pr. investeringsbevis</i> , blev antallet af investeringsbeviser før fusionen omberegnet ved at gange dem med 100 for at afspejle effekten af konverteringen. De omberegnete tal eller investeringsbeviser blev anvendt til at udregne sammenlignelige tal <i>pr. investeringsbevis</i> .					
	⁵ EPRA NAV er et mål for langsigtet NAV, som er foreslået af den europæiske brancheorganisation <i>European Public Real Estate Association</i> (EPRA), og som i vidt omfang anvendes af børsnoterede europæiske ejendomsselskaber. Det har til formål at udelade aktiver og passiver af beregningen, som ikke forventes at krystallisere sig under normale omstændigheder sådan som dagsværdien for finansielle afledte instrumenter og udskudte skatter på gevinster ved værdiansættelse af ejendomme. EPRA NAV = NAV pr. regnskabsopgørelse + afledte finansielle instrumenter med fradrag af tilhørende udskudte skatteaktiver + udskudte skatteforpligtelser forbundet med forskellen mellem investeringsejendommens dagsværdi og skattemæssige værdi.					
	⁶ Egenkapitalforrentning (ROE) = periodens resultat / samlet gennemsnitlig egenkapital, hvor den samlede gennemsnitlige egenkapital = (samlet primoegenkapital + samlet ultimoegenkapital) / 2. Estimaterne for delårsperioder var angivet på helårsbasis. I beregningen af ROE for januar - september 2016 var periodens resultat justeret til ikke at omfatte engangsudgifter på EUR 625.000, der var forbundet med den kapitaludvidelse, der blev gennemført den 29. juni 2016.					
	⁷ Overskud før afskrivninger m.v. = resultat før skat - gevinst/tab ved værdiansættelse af investeringsejendomme - nettogevinst/-tab ved salg af investeringsejendomme - betalt indkomstskat.					
	⁸ ROE, likvide midler = periodens overskud før afskrivninger m.v. / samlet gennemsnitlig egenkapital. Estimaterne for delårsperioder var angivet på helårsbasis. I beregningen af ROE, likvide midler for januar - september 2016 var periodens overskud før afskrivninger m.v. justeret til ikke at omfatte engangsudgifter på EUR 625.000, der var forbundet med den kapitaludvidelse, der blev gennemført den 29. juni 2016.					
	⁹ Justerede midler fra driften (AFFO) = lejeindtægter, netto - administrationsomkostninger + finansielle indtægter - finansielle udgifter - anlægsinvesteringer på investeringsejendomme (ekskl. investeringer i udviklingsprojekter og køb).					
	¹⁰ Udgør udelukkende den kvartalsmæssige dividende for Q3 2016, der var annonceret den 12. oktober 2016 og udbetalt den 28. oktober 2016.					
	¹¹ Rentedækningsgrad = (driftsresultat - gevinst/tab ved værdiansættelse af investeringsejendomme -					

nettogevinst/-tab ved salg af investeringsejendomme) / renter på banklån.

¹² Lånegrænse (LTV) = rentebærende ud- og indlån i alt / værdien af investeringsejendomme.

Delårsresultat for 1.-3. kvartal 2016

I 1.-3. kvartal 2016 udgjorde Investeringsskandens lejeindtægter netto EUR 4,8 mio. og var 28 % højere end i samme periode 2015. Den største bidragsyder i forhold til vækst var Europa SC, som indtjente EUR 0,4 mio. mere til Investeringsskanden i forhold til samme periode i 2015, da ejendommene først blev erhvervet i marts 2015. De to seneste tilføjelser til Investeringsskandens ejendomsportefølje, G4S Headquarters (købt den 12. juli 2016) og Upmalas Biroji (erhvervet den 30. august 2016), genererede respektivt EUR 0,3 mio. og EUR 0,1 mio. i lejeindtægter netto. bidrog ikke til Investeringsskandens resultat i 1. halvår 2016, fordi de blev købt i juli og august 2016. Endelig er lejeindtægter netto for Domus Pro steget med EUR 0,2 mio. på grund af udviklingen af Domus Pros anden fase, der blev færdiggjort i maj 2016.

Administrationsomkostninger steg til EUR 1,5 mio. fra EUR 0,6 mio. i samme periode af 2015. Hovedårsagen til stigningen var en engangsudgift på EUR 0,6 mio. i forbindelse med Investeringsskandens børsnotering den 29. juni 2016.

Eksterne ejendomsvurderinger af Investeringsskandens ejendomme er blevet udført af Colliers og DTZ Kinnisvarækspert, uafhængige valuarer, ved fastsættelsen af værdien angivet den 30. september 2016. Den samlede portefølje blev værdiansat til EUR 129,2 mio., hvilket resulterede i en værdistigning på EUR 2,4 mio. i dagsværdi, der er medtaget i Investeringsskandens resultatopgørelse for 1. – 3. kvartal af 2016. Der blev ikke foretaget eksterne ejendomsvurdering in den samme periode i 2015.

De finansielle udgifter er steget med 4 % årligt til netto EUR 0,829 mio. årligt, idet nye banklån blev optaget for at finansiere (i kombination med den yderligere selskabskapital opnået ved børsintroduktionen) erhvervelserne af G4S Headquarters og Upmalas Biroji. På den anden side faldt de gennemsnitlige gældsomkostninger til 1,8 % i de 9 måneder af 2016 fra 2,8 % i den tilsvarende periode i 2015, hvilket indikerer at gældsfinansiering er attraktivt i den nuværende økonomiske situation.

Indkomstskat beløb sig til EUR 428.000 (EUR 288.000 i samme periode af 2015), der var fordelt på aktuel indkomstskat på EUR 33.000 (EUR 30.000) og udskudt indkomstskat på EUR 395.000 (EUR 258.000).

Resultat i årene 2013 - 2015

I 2015 fordobledes lejeindtægterne fra netto EUR 2,7 mio. i 2014 til netto EUR 5,3 mio. Fordoblingen skyldtes primært Europa SC, der blev opkøbt i marts 2015, som bidrog med EUR 2,0 mio. til de konsoliderede lejeindtægter i løbet af året. Domus Pros lejeindtægter steg med EUR 400.000 takket være dennes helårsbidrag og et fald i tomgangen. I 2014 steg lejeindtægterne med 18 % til EUR 2,7 mio. fra EUR 2,3 mio. i 2013, hvilket hovedsageligt skyldtes, at

		<p>Domus Pro har genereret lejeindtægter på EUR 0,4 mio., siden ejendommen blev købt i maj 2014.</p> <p>Administrationsomkostninger steg til EUR 1,0 mio. i 2015 fra EUR 0,7 mio. i 2014 og EUR 0,6 mio. i 2013. Stigningen blev hovedsageligt drevet af stigende administrationsgebyrer (fastsat til 1,9 % af NAV ved årets udgang), der var påvirket af stigninger i NAV. Derudover blev der i 2015 indregnet et resultatbetinget honorar på EUR 79.000 (der er ikke posteret resultatbetingede honorarer i de tidligere år).</p> <p>Gevinst ved værdiansættelse af investeringsejendomme udgjorde EUR 2,9 mio. i 2015, EUR 0,6 mio. i 2014 og EUR 1,3 mio. i 2013. Ejendomme er bogført til dagsværdi baseret på uafhængige værdiansættelser, der er gennemført en gang om året med vurderingsdato den 31. december. De uafhængige værdiansættelser for 31. december 2015 blev udført af Colliers.</p> <p>De finansielle udgifter steg til netto EUR 1,1 mio. i 2015 fra EUR 0,6 mio. i 2014 og EUR 0,4 mio. i 2013. Stigningerne skyldtes hovedsageligt stigende renteomkostninger på banklån, eftersom køb af nye ejendomme til dels blev finansieret af banklån. Finansiell gæld, der udelukkende bestod af banklån, voksede fra EUR 15,6 mio. ved udgangen af 2013 til EUR 23,0 mio. ved udgangen af 2014 (påvirket af Domus Pro-købet) og EUR 51,2 mio. ved udgangen af 2015 (påvirket af Europa SC-købet).</p> <p>Indkomstskat steg fra EUR 0,1 mio. i de to forudgående år til EUR 0,9 mio. i 2015 (og bestod udelukkende af udskudt skat) som følge af væsentligt højere overskud fra ejendomme beliggende i Litauen. Overskuddet i Litauen steg med baggrund i god timing med købet af Europa SC, Domus Pros bidrag gennem hele året og betydelige stigninger i dagsværdien, som følge af den udlejede udvidelse af Domus Pro. I årene 2013-2015 er der kun bogført indkomstskat for ejendomme, der er beliggende i Litauen og Letland. Derimod skal der ikke betales indkomstskat af estiske ejendomme, fordi de ikke har udloddet udbytte - overførte overskud er skattefri i Estland.</p>
B.8	Proforma regnskabsoplysninger	Ikke relevant. Prospektet indeholder ikke proforma regnskabsoplysninger.
B.9	Resultatforventninger	Ikke relevant. Prospektet indeholder ikke oplysninger om resultatforventninger.
B.10	Revisorpåtegning med forbehold	<p>Investeringsfondens koncernregnskab for 1. – 3. kvartal af 2016 har ikke været underlagt revision eller gennemgang af uafhængige revisorer.</p> <p>Uafhængige revisorer afgav revisionspåtegninger uden forbehold for BOF's årsregnskaber for 2013-2015, der er indeholdt i Prospektet, herunder koncernregnskaber med særlige formål for 2014 og 2013.</p> <p>Europa SPV's årsregnskab er indeholdt i dette Prospekt i overensstemmelse med pkt. 2.2(a)(i) i Prospektforordningens Bilag XV. Europa SPV's regnskab for 1.-3. kvartal af 2016 er ikke revideret eller gennemgået. Uafhængige revisorer</p>

		<p>afgav revisionspåtegninger uden forbehold for Europa SPV's årsregnskaber for 2015 og 2014. For Europa SPV's årsregnskab for 2013 udstedte uafhængige revisorer en revisionspåtegning med forbehold, der angav, at de ikke havde kunnet indhente tilstrækkeligt revisionsbevis for, at visse forudsætninger for vurderinger, som uafhængige vurderingsmænd har lagt til grund ved værdiansættelsen af Europa SC-ejendommen for 31. december 2012, var tilstrækkelige i lyset af de dagældende markedsforhold.</p> <p>Investeringsejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 havde indvirkning på det revurderingsbeløb, der er posteret i resultatopgørelsen for 2013, og revisorerne kunne således ikke afgøre, hvorvidt det muligvis er nødvendigt med justeringer af udgifter i forbindelse med finansierings- og investeringsaktiviteter og nettoresultatet for regnskabsåret 2013. Revisorerne konkluderede, at med undtagelse af den mulige virkning af dette forhold gav årsregnskabet et retvisende billede af Europa SPV's økonomiske stilling pr. 31. december 2013 og af virksomhedens økonomiske resultat og likviditet for det pågældende regnskabsår i overensstemmelse med gældende regnskabsstandarder i Litauen.</p>
B.34	Investeringsmål and -politik	<p>Formålet med Investeringsfonden er at give dens investorer et konsistent afkast, som er over det risikostregerede gennemsnit. Fonden vil opnå dette ved at erhverve kommercielle ejendomme, der genererer pengestrømme af høj kvalitet, og hvor der er et potentiale for at tilføje værdi gennem aktiv forvaltning. Derigennem skabes en stabil indkomststrøm bestående af et højt afkast fra den aktuelle indtjening kombineret med kapitalgevinster fra værdistigningen. Investeringsfonden har fokus på direkte og indirekte investeringer i fast ejendom i Estland, Letland og Litauen med særligt fokus på hovedstæderne - Tallinn, Riga og Vilnius - og en præference for den indre by i eller tæt på centrale forretningsområder.</p> <p>Mindst 80 % af Investeringsfondens formue skal investeres i fast ejendom og værdipapirer, der er relateret til fast ejendom, i overensstemmelse med Investeringsfondens investeringsmål og -politik. Op til 20 % af Investeringsfondens formue kan investeres i indeståender og finansielle instrumenter. Investeringsfondens aktiver kan kun investeres i afledte instrumenter, hvis formålet er at afdække de risici, der er forbundet med ejendoms lån.</p> <p>Investeringsfonden skal overholde følgende krav til spredning af risiko:</p> <ul style="list-style-type: none"> • op til 50 % af Investeringsfondens formue kan investeres i en enkelt fast ejendom eller i en enkelt ejendomsinvesteringsfond, • den årlige indtægt fra en enkelt lejer må højst udgøre 30 % af Investeringsfondens samlede årlige lejeindtægter.
B.35	Låneramme og/eller grænsen for lånefinansiering	<p>Administrationsselskabet har for Investeringsfondens regning ret til at garantere en emission af værdipapirer, stille selvskyldnerkaution, optage et lån, udstede gældsbreve, indgå tilbagekøbs- eller omvendt tilbagekøbsaftaler og gennemføre andre transaktioner i forbindelse med værdipapirlån. Efter Administrationsselskabets skøn bestræber Investeringsfonden sig på at lånefinansiere sine aktiver og sigter efter en gæld på 50 % af aktivernes værdi. Investeringsfondens lånefinansiering må på intet tidspunkt overstige 65 % af aktivernes værdi. Lån kan optages med en maksimal løbetid på 30 år.</p>

B.36	Lovmæssig status og tilsynsmyndighedens navn	Investeringsfonden er registreret hos og reguleres af Estlands finanstilsyn (<i>Finantsinspeksioon</i>).
B.37	En typisk investors profil	En typisk investor i Investeringsfonden er enten en institutionel eller privat investor, der søger en mellemlang eller lang indirekte eksponering for erhvervsejendomme. Investorer bør være parate til at acceptere den investeringsrisiko, der generelt er forbundet med ejendomsmarkedet. Forudsat Investeringsfondens investeringer foretages med et langsigtet perspektiv med henblik på at tjene på både stigningen i ejendommens værdi over tid og ved løbende oparbejdelse af likviditet, forventes investorer ligeledes at foretage langsigtede investeringer. Investorer, der forventer regelmæssige udlodninger (af fx udbytte, renter), bør tillige overveje en investering i Investeringsfonden. En investor, der har ingen eller begrænset erfaring med at investere i ejendomsinvesteringer eller direkte i erhvervsejendomme, bør søge professionel rådgivning med henblik på at få mere at vide om de karakteristika og risici, der er forbundet med sådanne investeringer.
B.38	Aktiver, som Investeringsskandens investerer mere end 20 % af sin formue i	Ifølge Investeringsskandens bestemmelser kan op til 50 % af Investeringsskandens formue investeres i en enkelt fast ejendom eller i en enkelt ejendomsinvesteringsskandensfond. Fra 30. september 2016 har dagsværdien af Europa SC, et butikscenter i Vilnius, udgjort 28 % af Investeringsskandens formue og 29 % af værdien af dens ejendomsportefølje. Ingen enkelt ejendom (eller anden investering) udgjorde mere end 20 % af Investeringsskandens formue den 30. september 2016.
B.39	Kollektive investeringsskandens, som Investeringsskandens investerer mere end 40 % af sin formue i	Investeringsskandens investerer ikke i andre kollektive investeringsskandens.
B.40	Udbydere af ydelser og honorarer	De udbydere, der hovedsageligt leverer ydelser til Investeringsskandens, er Administrationsselskabet og Depositaren, jf. Element B.41 nedenfor. Investeringsskandens betaler Administrationsselskabet et administrationsgebyr for formueforvaltning og et resultatbetinget honorar. Administrationsgebyret beregnes på følgende måde: <ul style="list-style-type: none"> • administrationsgebyret beregnes kvartalsvis på grundlag af Investeringsskandens gennemsnitlige markedsværdi over tre måneder. Efter hvert kvartal beregnes administrationsgebyret på den første bankdag i det følgende kvartal. • administrationsgebyret beregnes til følgende satser og i følgende trancher: <ul style="list-style-type: none"> - 1,50 % af markedsværdien under EUR 50 mio. - 1,25 % af den del af markedsværdien, der svarer til eller overstiger EUR 50

		<p>mio. og er under EUR 100 mio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,00 % af den del af markedsværdien, der svarer til eller overstiger EUR 100 mio. og er under EUR 200 mio. - 0,75 % af den del af markedsværdien, der svarer til eller overstiger EUR 200 mio. og er under EUR 300 mio. - 0,50 % af den del af markedsværdien, der svarer til eller overstiger EUR 300 mio. <ul style="list-style-type: none"> • administrationsgebyret beregnes efter hvert kvartal som følger: <ul style="list-style-type: none"> - markedsværdien som beregnet på den dag, hvor gebyret beregnes, fordelt på trancherne og hver markedsværditrancher (Mværdi_i) ganget med - det pågældende gebyr (G_n), der er anvendt på den respektive tranche, de samlede gebyrer fra hver tranche ganget med - kvotienten af det faktiske antal dage i det pågældende kvartal (Faktisk_q) divideret med 365 dage pr. kvartal, som også angivet i nedenstående formel $((Mværdi_1 \times G_1) + \dots + (Mværdi_5 \times G_5)) \times (Faktisk_q / 365)$ • hvis markedsværdien er mindre end 90 % af NAV, skal et beløb svarende til 90 % af NAV anvendes til beregning af Administrationsgebyret i stedet for markedsværdien. I dette tilfælde skal NAV forstås som den gennemsnitlige NAV i hvert kvartal, og sådanne justeringer af administrationsgebyret skal beregnes og betales kvartalvis, efter Investeringsfondens årsregnskab for de pågældende periode(r) er revideret. <p>Hvis de årlige justerede midler fra Investeringsfondens drift divideret med den kapital, der gennemsnitligt indbetales i løbet af året (beregnet månedvis) overstiger 8 % pr. år, er Administrationsselskabet i hvert år berettiget til et resultatbetinget honorar på 20 % af det beløb, der overstiger 8 %.</p> <p>Det resultatbetingede honorar beregnes årligt af Administrationsselskabet og tilfalder hensatte resultatbetingede honorarer. Når de hensatte resultatbetingede honorarer bliver positive, kan det resultatbetingede honorar betales til Administrationsselskabet. Det årlige resultatbetingede honorar må ikke være højere end 0,4 % af Investeringsfondens gennemsnitlige NAV pr. år (øvre grænse for det resultatbetingede honorar). Det negative resultatbetingede honorar må ikke være lavere end -0,4 % af Investeringsfondens gennemsnitlige NAV pr. år (nedre grænse for resultatbetingede honorar).</p> <p>Der må ikke beregnes et resultatbetinget honorar for Investeringsfondens første år (dvs. 2016). Det resultatbetingede honorar skal udbetales første gang i Investeringsfondens femte år (dvs. 2020) for perioden 2017, 2018 og 2019.</p> <p>Der skal betales et depositargebyr til Depositaren for levering af deponeringsydelse. Det årlige depositargebyr er 0,03 % af</p>
--	--	--

		<p>Investeringsfondens formue, dog mindst EUR 10,000 pr. år. Derudover skal Depositaren betales eller godtgøres for gebyrer og udlæg, der ifaldes i forbindelse med de transaktioner, der gennemføres for Investeringsfondens regning.</p> <p>Gebyrerne og andre udlæg, der betales af Investeringsfonden (herunder af SPV'er), må ikke overstige 30 % af Investeringsfondens NAV i hvert kalenderår.</p>																																										
B.41	Investeringsforvalteren	<p>Northern Horizon Capital AS, reg.nr. 11025345, adresse: City Plaza, Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Estland, fungerer som formueforvalter for Investeringsfonden ("Administrationsselskabet").</p> <p>Swedbank AS, reg.nr. 10060701, adresse: City Plaza, Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Estland, fungerer som depositar for Investeringsfonden. Depositaren kan uddelegere sine opgaver til en anden udbyder i overensstemmelse med forordningerne og Investeringsfondens bestemmelserne ("Depositaren").</p>																																										
B.42	Beregning af NAV og kommunikation	Investeringsfondens NAV beregnes månedligt pr. sidste bankdag i hver kalendermåned. Investeringsfondens eller et Investeringsbevis' NAV skal offentliggøres på websiden (www.baltichorizon.com) i en børsmeddelelse og på Administrationsselskabets hjemsted senest den 15. dag i den efterfølgende måned.																																										
B.43	Gensidigt ansvar ved investeringsinstitutter	Ikke relevant. Investeringsfonden er ikke en investeringsinstitutforening og har ingen investeringer i andre investeringsinstitutforeninger.																																										
B.45	Beskrivelse af Investeringsskemaets portefølje	<p>Pr. 30. september 2016 bestod Investeringsskemaets ejendomsportefølje af syv erhvervsjendomme, der er beliggende i de baltiske landes hovedstæder. Porteføljens dagsværdi var EUR 129,2 mio., og den havde et udlejningsareal på 70.900.000 m². Investeringsskemaet overtog BOF's portefølje på fem bygninger som følge af fusionen med BOF den 30. juni 2016. Ved at investere provenuet fra kapitaludvidelsen den 29. juni 2016 erhvervede Investeringsskemaet to yderligere ejendomme: G4S Headquarters i Tallinn den 12. juli 2016 og Upmalas Biroji i Riga den 30. august 2016.</p> <p>Tabel 5: Investeringsskemaets ejendomsportefølje, 30. september 2016</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ejendom</th> <th>Sektor</th> <th>Udlejningsareal, m²</th> <th>Dagsværdi, EUR'000</th> <th>Tomgang</th> <th>WAUL T, år</th> <th>Antal lejere</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Europa SC</td> <td>Detail</td> <td>16.856</td> <td>38.000</td> <td>2,1 %</td> <td>3,8</td> <td>73</td> </tr> <tr> <td>Upmalas Biroji</td> <td>Kontor</td> <td>10.846</td> <td>23.530</td> <td>0,0 %</td> <td>4,6</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>G4S Headquarters</td> <td>Kontor</td> <td>9.179</td> <td>16.800</td> <td>0,0 %</td> <td>6,1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Domus Pro</td> <td>Detail</td> <td>11.247</td> <td>16.740</td> <td>1,5 %</td> <td>6,1</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Lincona</td> <td>Kontor</td> <td>10.859</td> <td>15.700</td> <td>7,9 %</td> <td>4,4</td> <td>14</td> </tr> </tbody> </table>	Ejendom	Sektor	Udlejningsareal, m ²	Dagsværdi, EUR'000	Tomgang	WAUL T, år	Antal lejere	Europa SC	Detail	16.856	38.000	2,1 %	3,8	73	Upmalas Biroji	Kontor	10.846	23.530	0,0 %	4,6	13	G4S Headquarters	Kontor	9.179	16.800	0,0 %	6,1	1	Domus Pro	Detail	11.247	16.740	1,5 %	6,1	25	Lincona	Kontor	10.859	15.700	7,9 %	4,4	14
Ejendom	Sektor	Udlejningsareal, m ²	Dagsværdi, EUR'000	Tomgang	WAUL T, år	Antal lejere																																						
Europa SC	Detail	16.856	38.000	2,1 %	3,8	73																																						
Upmalas Biroji	Kontor	10.846	23.530	0,0 %	4,6	13																																						
G4S Headquarters	Kontor	9.179	16.800	0,0 %	6,1	1																																						
Domus Pro	Detail	11.247	16.740	1,5 %	6,1	25																																						
Lincona	Kontor	10.859	15.700	7,9 %	4,4	14																																						

		Coca Cola Plaza	Rekreativt	8.664	13.000	0,0 %	6,5	1
		Sky Supermarket	Detail	3.263	5.430	0,1 %	4,4	24
		I alt		70.914	129.200	1,9 %	4,9	151
		<p>Pr. 30. september 2016 lå tomgang i porteføljen på 1,9 %, hvilket indikerede en stor efterspørgsel efter plads i Investeringsfondens ejendomme. Den resterende lejeperiode var på 4,9 år.</p> <p>Takket være de to sidst købte ejendomme blev sammensætningen af Investeringsfondens ejendomsportefølje mere blandet i forhold til både sektorer og lokationer. Sammenlignet med udgangen af 2015 voksede kontorsektoren i porteføljen fra 18 % til 43 % af den samlede NAV, og detailsektorens andel faldt dermed fra 68 % til 47 %. Med hensyn til lokation steg Rigas betydning, hvor der nu er to ejendomme, fra 6 % til 23 %, mens Vilnius' andel faldt fra 62 % til 42 %. Tallinn bevarede sin position i porteføljen, idet Tallinn udgjorde 35 % af porteføljens værdi ved udgangen af september 2016.</p> <p>Alle aktiver i porteføljen var operationelle og genererede likviditet. Anden fase af udbygningen af Domus Pro SC med 3.700 m² blev endeligt afsluttet i maj 2016. Derudover har Administrationselskabet forberedt tredje fase af udbygningen af Domus Pro. Projektet er en 6-etagers bygning med et udlejningsareal på 4.380 m². Byggeriet skal efter planen påbegyndes i efteråret 2016 og stå færdigt et år senere.</p>						
B.46	Seneste indre værdi (NAV) pr. investeringsbevis	<p>Pr. 30. september 2016 udgjorde Investeringsfondens indre værdi (NAV) pr. investeringsbevis EUR 1,36, mens EPRA NAV, et mål for den langsigtede indre værdi, lå på EUR 1,53 pr. investeringsbevis. Disse tal er ikke blevet revideret og har ikke været underlagt gennemgang af uafhængige revisorer.</p>						

Afsnit C – Værdipapirer

C.1	Værdipapirstype og -klasse	<p>Investeringsfonden har en klasse af Investeringsbeviser, og de Udbudte Investeringsbeviser tilhører samme klasse.</p> <p>Alle Udbudte Investeringsbeviser vil blive registreret hos den estiske værdipapircentral under ISIN-koden EE3500110244. Investeringsbeviser, der handles på Nasdaq Stockholm vil ligeledes være deponeret hos Euroclear Sweden.</p>
C.2	Udstedelsesvaluta	<p>Investeringsbeviserne udstedes i euro (EUR). Investeringsbeviser, der noteres på Nasdaq Stockholm, udstedes i svenske kroner (SEK).</p>
C.3	Antal værdipapirer, der udstedes	<p>Der vil blive udstedt op til 59.410.000 Nye Investeringsbeviser i forbindelse med Udbuddet.</p> <p>Dette inkluderer også Udvidelsesoptionen (<i>Upsizing Option</i>), hvorved der kan blive udbudt op til 22.279.000 yderligere Udbudte Investeringsbeviser. Forudsat at Udvidelsesoptionen udnyttes fuldt</p>

		ud, vil det samlede antal Investeringsbeviser umiddelbart efter Udbuddet udgøre 101.389.150 Investeringsbeviser. Investeringsbeviserne udstedes uden pålydende værdi.
C.5	Begrænsninger i værdipapirernes omsættelighed	Investeringsbeviserne er frit omsættelige.
C.7	Udbyttepolitik	Administrationsselskabet planlægger til indehavere af Investeringsbeviser at udbetale mindst 80 % af de justerede midler fra driften (AFFO), som er defineret som nettolejeindtægter fra investeringsejendomme minus administrationsomkostninger, minus eksterne administrationsomkostninger og minus anlægsinvesteringer eksklusive køb af ejendomme og investeringer i udviklingsprojekter. Udbytteudbetalinger vil blive fastsat under hensyntagen til bæredygtigheden af Investeringsfondens likviditet. Op til 20 % af de justerede midler fra driften (AFFO) kan blive anvendt til følgende investeringsformål. Udbytteudbetalinger skal efter planen give et årligt afkast på 7-9 % af den investerede egenkapital. Administrationsselskabet planlægger at udbetale udbytte kvartalsvist. Den 12. oktober 2016 meddelte Investeringsfonden et udbytte på EUR 0,026 pr. investeringsbevis i 3. kvartal 2016 med udbetaling den 28. oktober 2016. Beløbet svarede til et kvartalsvist udbytteafkast på 2,0 % baseret på Investeringsbevisets markedskurs på dagen for meddelelsen (EUR 1,325). Dette var den første udbytteudbetaling siden Investeringsfondens fusion med BOF den 30. juni 2016. Før fusionen havde BOF udbetalt udbytte til sine indehavere af investeringsbeviser i hvert af årene 2012 til 2015.
C.11	Optagelse til handel	Administrationsselskabet har anmodet om en sekundær notering af Investeringsbeviserne på Nasdaq Stockholm. Indehavere af Investeringsbeviser er berettiget til at få deres Investeringsbeviser optaget til handel på Nasdaq Stockholm eller Nasdaq Tallinn. Handel i de nye Investeringsbeviser forventes påbegyndt på Nasdaq Tallinn den 5. december 2016 eller deromkring og på Nasdaq Stockholm den 8. december 2016 eller deromkring.

Afsnit D - Risici

D.2	Væsentlige risici, der er særlige for Værdipapirerne	<ul style="list-style-type: none"> - Investeringsfonden er eksponeret for makroøkonomiske udsving. - En succesfuld implementering af Investeringsfondens investeringsstrategi er eksponeret for risici så som en begrænset tilgængelighed af attraktive erhvervsjendomme til salg, ugunstige økonomiske vilkår i forbindelse med potentielle investeringsmål, intensiv konkurrence blandt investorer om ejendomme af høj kvalitet og en manglende evne til at opnå lånefinansiering på gunstige betingelser. - Investeringsfondens hidtidige resultater har været begrænsede, idet bemærkes at de historiske resultater ikke er nogen garanti for,
------------	---	---

		<p>hvordan Investeringsfonden vil udvikle sig i fremtiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nyerhvervede ejendomsporteføljer kan kræve uforudsete investeringer og/eller udvise et resultat og afkast, der ligger under forventningerne. - Hvis en lejer opsiger sit lejemål, er der en risiko for, at der ikke kan findes en ny lejer på tilsvarende økonomiske vilkår eller overhovedet i noget tid. Der er ligeledes en risiko for, at en lejer ikke kan betale sin leje til tiden eller overhovedet. - En øget konkurrence på ejendomsmarkedet kan gøre det nødvendigt, at Investeringsfonden investerer i en renovering af sine ejendomme og tilbyder lejerabat for at tiltrække lejere. - Handelsværdien af Investeringsfondens ejendomsportefølje er eksponeret for udsving. - Investeringsfonden gør brug af betydelig finansiel gearing i forbindelse med køb af ejendomme, som også fører til renterisici og genfinansieringsrisici. - Investeringsfonden kan også i begrænset omfang investere i udviklingsprojekter, som typisk involverer en højere risiko end færdigudviklede ejendomme. - Investeringsfondens forsikringer kan vise sig ikke at være tilstrækkelige til at dække tab forbundet med skade på dens ejendomsaktiver, herunder tab af lejeindtægter. - Investeringsfondens ejendomme kan blive eksponeret for uidentificerede tekniske problemer, som kan kræve væsentlige anlægsinvesteringer. - Investeringsfonden kan blive involveret i retstvister med lejere eller modparter i ejendomstransaktioner. - Brug af eksterne leverandører indebærer risici vedrørende kvaliteten og prisen af ydelserne. - Investeringsfonden kan blive holdt erstatningsansvarlig for skade på omgivelserne opstået i en ejendom ejet af Investeringsfonden. - Potentielt skade på Investeringsfondens omdømme kan påvirke Investeringsfondens mulighed for at tiltrække og fastholde lejere i sine ejendomme samt Administrationselskabets evne til at tiltrække medarbejdere.
D.3	Væsentlige risici, der er særlige for værdipapirer	<ul style="list-style-type: none"> - Investorerne kan helt eller delvist miste det investerede beløb i Investeringsfonden. - Der er ikke nogen garanti for, at der vil udvikle sig et attraktivt marked for Investeringsbeviserne, eller at et sådant vil kunne fastholdes. - Udbudskursen er ikke nødvendigvis repræsentativ for Investeringsbevisets markedskurs efter noteringen. Investorer, der køber Investeringsbeviser i forbindelse med Udbuddet, vil ikke nødvendigvis kunne videresælge dem i det sekundære marked eller over Udbudskursen. - Potentielle fremtidige udstedelser af nye Investeringsbeviser kan føre til en udvanding af indehavernes beholdninger af Investeringsbeviser i Investeringsfonden og til en reducere af

		<p>indtjeningen pr. investeringsbevis.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retssager i Estland og tvangsfuldbyrdelse af udenlandske domstoles retsafgørelser i Estland kan vise sig at være mere kompliceret eller dyrere end i investors hjemland. - De skattemæssige konsekvenser for de svenske indehavere af Investeringsbeviser vil afhænge af de aktiver, der ejes direkte af Investeringsfonden, og vil med tiden variere, hvis Investeringsfondens aktiver ændrer sig. - Der gives ikke nogen garanti for fremtidige udbytter eller for størrelsen heraf. - Samtidig notering på Nasdaq Stockholm og Nasdaq Tallinn kan medføre logistiske og tekniske udfordringer for indehavere af Investeringsbeviser, som har deres Investeringsbeviser deponeret hos Euroclear Sweden. - Nasdaq Tallinn og Nasdaq Stockholm har forskellige karakteristika samt likviditet, og handelskursen for Investeringsbeviserne er som følge af disse forskelle ikke nødvendigvis den samme på ethvert givent tidspunkt.
--	--	---

Afsnit E - Udbud

E.1	Udbuddets nettoafkast og omkostninger	<p>Forudsat at alle Udbudte Investeringsbeviser udstedes, og at Udvidelsesoptionen udnyttes fuldt ud, skønnes Investeringsfondens nettoprovenu fra Udbuddet at udgøre EUR 76,2mio.</p> <p>Majoriteten af de omkostninger, der er relateret til Udbuddet, er variable og forbundet med størrelsen af den rejste kapital. Forudsat at alle Udbudte Investeringsbeviser udstedes og indbetales, og at Udvidelsesoptionen udnyttes fuldt ud, skønnes de variable omkostninger i forbindelse med Udbuddet at udgøre ca. EUR 3,6 mio. eller 4,4 % af den rejste kapital. Dette svarer til 2,6 % af Investeringsfondens samlede NAV umiddelbart efter Udbuddet. Endvidere skønnes det, at Investeringsfonden vil pådrage sig ca. EUR 200 tusinde i faste omkostninger relateret til juridisk rådgivning, revision og markedsføring i forbindelse med Udbuddet. Forudsat, at alle Udbudte Investeringsbeviser udstedes og indbetales, og at Udvidelsesoptionen udnyttes fuldt ud, skønnes de samlede omkostninger i forbindelse med Udbuddet at udgøre ca. EUR 3,8 mio.</p>
E.2b	Baggrund for Udbuddet og anvendelse af provenu	<p>Det er Investeringsfondens målsætning at blive den største børsnoterede investor i fast ejendom i de baltiske lande og at generere attraktive afkast til fremtidige indehavere af Investeringsbeviser ved at investere i erhvervsejendomme, der er beliggende i de baltiske hovedstæder. Udbuddet gennemføres især af følgende årsager:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At tiltrække ny kapital, der kan anvendes til at erhverve færdigudviklede og likviditetsskabende erhvervsejendomme i de baltiske landes hovedstæder. 2. At forøge Investeringsbevisernes likviditet og udvide gruppen af

		<p>indehavere af Investeringsbeviser.</p> <p>3. At øge kendskabet til Investeringsfonden blandt eksisterende og fremtidige interessenter og offentligheden i almindelighed.</p> <p>Administrationsselskabet vil anvende Investeringsfondens nettoprovenu fra Udbuddet til at købe erhvervsejendomme, der omfatter Investeringsfondens investeringspipeline.</p> <p>Administrationsselskabet skønner, at investeringspipeline har en samlet værdi på ca. EUR 360 mio., og at aktiver kan købes med et gennemsnitsudbytte på 7,2%. Pipeline består af 14 kommercielle ejendomme, der er centralt og strategisk beliggende i de baltiske landes hovedstæder. Investeringsfonden fokuserer på ejendommene, der er fuldt operationelle (bortset fra en ejendom, der er under opbygning) og likviditetsskabende med attraktive risikoprofiler, en sammensætning af lejere af høj kvalitet, lav tomgang og lange løbetider på lejemålene. For at sikre en hurtig anvendelse af provenuet har Administrationsselskabet indledt forhandlinger med ejere af de mest attraktive targets og/eller deltaget i udbud af sådanne ejendomme.</p> <p>I det omfang at Udbuddets nettoprovenu ikke anvendes til de ovenfor anførte formål, vil de på anden vis blive anvendt til Investeringsfondens generelle formål.</p>
E.3	<p>Vilkår og betingelser for Udbuddet</p>	<p>Op til 37.131.000 Udbudte Investeringsbeviser udstedes og udbydes af Administrationsselskabet. Ved fastlæggelse af, hvorledes tildelingsprocessen skal gennemføres, har Administrationsselskabet ret til at udnytte Udvidelsesoptionen, idet der tages højde for den samlede efterspørgsel i Udbuddet og kvaliteten af denne efterspørgsel. Ved udnyttelse af Udvidelsesoptionen har Administrationsselskabet ret til at forhøje antallet af nye Udbudte Investeringsbeviser med op til 22.279.000 Udbudte Investeringsbeviser.</p> <p><i>Pris</i></p> <p>Tilbudskursen vil svare til Investeringsbevisets NAV pr. 31. oktober 2016. Tilbudskursen vil blive fremlagt på websiden senest den 15. november. Tilbudskursen vil ikke overstige EUR 1,37 pr. Udbudt Investeringsbevis. Tilbudskursen vil være den samme i det Institutionelle Udbud og i Udbuddet til detailkunder.</p> <p>I forbindelse med Udbuddet til detailkunder i Sverige vil Catella Bank S.A. fungere som betalings- og afviklingsagent.</p> <p><i>Udbuddet til detailkunder</i></p> <p>Udbuddet til detailkunder i Sverige henvender sig til fysiske og juridiske personer i Sverige, der er kunder hos Catella Bank S.A. Investor anses for at være kunde hos Catella Bank S.A., hvis investor har åbnet en indlånskonto hos Catella Bank S.A. Udbuddet til</p>

		<p>detailkunder i Finland og Danmark henvender sig til fysiske og juridiske personer i Finland og Danmark, der er private banking-kunder og detailkunder hos Nordnet Bank AB samt kunder, der via tredjemand modtager rådgivning om kapital, der er placeret hos Nordnet Bank AB. Udbuddet til detailkunder i Estland henvender sig til fysiske og juridiske personer i Estland. I forbindelse med Udbuddet anses en fysisk person for at være "i Estland", hvis den pågældende person har en værdipapirkonto hos ECRS, og den pågældende persons adresse er registreret hos ECRS i forbindelse med, at den pågældende persons værdipapirkonto er beliggende i Estland. En juridisk person anses for at være "i Estland", hvis den pågældende person har en værdipapirkonto hos ECRS, og den pågældende persons adresse er registreret hos ECRS i forbindelse med, at den pågældende persons værdipapirkonto er beliggende i Estland, eller personens registreringskode i ECRS' register er registreringskoden hos Estlands handelsregister.</p> <p>De Udbudte Investeringsbeviser markedsføres over for private investorer i Danmark og Finland, når finanstillsynene i Danmark og Finland har godkendt markedsføringen i forhold til private investorer.</p> <p><i>Tegningsperiode</i> Investorer kan indlevere købsordrer på de Udbudte Investeringsbeviser (en "Købsordre") i udbudsperioden, der begynder kl. 9:00 den 8. november 2016 (CET) og ophører kl. 12:00 (CET) den 30. november 2016 ("Udbudsperioden").</p> <p><i>Afgivelse af Købsordrer</i> Købsordrer kan udelukkende blive indsendt for et hele antal af investeringsbeviser, men der er ikke krav om et minimumsbeløb for Købsordren. Global Sales Lead Partneren og dets udpegede distributører kræver en minimumstegning på 400 investeringsbeviser pr. Købsordre. En investor, der ønsker at afgive en Købsordre, bør kontakte Porteføljeforvalteren eller Global Lead Sales Partneren og registrere en handelsinstruks for køb af værdipapirer i den af Porteføljeforvalteren eller Global Lead Sales Partneren fastlagte form. Købsordren kan afgives på enhver måde, der accepteres af Porteføljeforvalteren eller Global Lead Sales Partneren. Privatinvestorer i Estland, der ønsker at tegne de Udbudte Investeringsbeviser, bør kontakte en depotbank, der varetager investorens ECRS-værdipapirkonti.</p> <p>En investor kan til enhver tid ændre eller annullere en Købsordre før Udbudsperiodens udløb. Hvis Investor ønsker at ændre eller annullere en Købsordre, skal Investor kontakte den pågældende Porteføljeforvalter, Global Lead Sales Partner eller, hvis investor er fra Estland, dennes depotbank hvorigennem den pågældende</p>
--	--	---

		<p>Købsordre er afgivet, og følge de procedurer, der kræves af Porteføljeforvalteren, Global Lead Sales Partneren eller den pågældende depotbank.</p> <p><i>Tildeling</i> Administrationsselskabet vil sammen med Porteføljeforvalteren og Global Lead Sales Partneren træffe beslutning om tildeling efter Udbudsperiodens udløb og senest den 1. december 2016. Administrationsselskabet forventer at annoncere resultaterne af Udbuddet, herunder det endelige antal Nye Investeringsbeviser omkring den 1. december 2016 på websiden og via Nasdaq Tallinn (www.nasdaqbaltic.com/market). Tildeling til Investorer meddeles samtidig Investorer af Porteføljeforvalterne og Global Lead Sales Partneren.</p> <p>Hvis samme investor har afgivet flere Købsordrer, sammenlægges disse ved tildeling.</p> <p><i>Betaling</i> Når Investor afgiver en Købsordre, forpligter Investor sig til at betale Udbudskursen for de tegnede Udbudte Investeringsbeviser. I overensstemmelse med de tildelinger, der er fastlagt og bekendtgjort for hver enkelt Investor, kan der tidligst afgives handelsinstrukser for de Udbudte Investeringsbeviser den 1. december 2016, og disse handelsinstrukser skal være den pågældende depotbank i hænde således, at der kan ske afvikling den 5. december 2016. De Investeringsbeviser, der tildeles Investorerne, overføres til deres værdipapirkonto omkring den 5. december samtidig med overførsel af betaling for sådanne Investeringsbeviser.</p> <p><i>Annullering af Udbuddet</i> Administrationsselskabet kan til enhver tid helt eller delvist annullere Udbuddet og/eller ændre vilkår og datoer for Udbuddet før Udbuddets gennemførsel. Enhver annullering af Udbuddet eller en del deraf bekendtgøres på websiden og via Nasdaq Tallinn (www.nasdaqbaltic.com/market). Hvis Udbuddet annulleres, ses der bort fra Købsordrer, der er afgivet på de Udbudte Investeringsbeviser, der tildeles ikke Investeringsbeviser til en investor, og midler, der står spærret på Investorens kassekonto eller en del deraf (det beløb, der overstiger betaling for de tildelte Investeringsbeviser), frigives. Administrationsselskabet hæfter ikke for betaling af renter på det betalte beløb i den periode, det indestår.</p>
E.4	Væsentlige interesser og interessekonflikter	Ikke relevant.
E.5	Enhed, der tilbyder at sælge værdipapirer og	Ingen af de eksisterende indehavere af Investeringsbeviser sælger Investeringsbeviser i Udbuddet.

	lock-up-aftaler	Som en del af Investeringsfondens kapital, der blev rejst i juni 2016, aftalte indehavere af investeringsbeviser i BOF, der umiddelbart efter kapitaludvidelsen ejede 17.558.443 Investeringsbeviser i Investeringsfonden (hvilket udgjorde 41,8 % af det samlede antal Investeringsbeviser på datoen for Prospektet), ikke at sælge, pantsætte eller på anden måde afhænde deres Investeringsbeviser uden forudgående skriftligt samtykke fra Swedbank AB. Ud af dem blev indehavere af investeringsbeviser, der ejer 8.061.604 Investeringsbeviser (19,2 %), enige om en lock-up-periode indtil 1. april 2017, mens de resterende indehavere af 9.496.839 Investeringsbeviser (22,6 %) blev enige om en lock-up-periode indtil 2. januar 2017 (oprindeligt fastsat til 180 kalenderdage efter notering af Investeringsbeviserne på Nasdaq Tallinn, der fandt sted den 6. juli 2016).
E.6	Udvanding som følge af Udbuddet	Umiddelbart efter gennemførelse af Udbuddet vil de Nye Investeringsbeviser (herunder de Udbudte Investeringsbeviser under Udvidelsesoptionen) samlet udgøre 58,6 % af Investeringsfondens samlede antal Investeringsbeviser, forudsat at Udvidelsesoptionen udnyttes fuldt ud.
E.7	Udgifter der pålægges investor	Det påhviler investor at afholde alle omkostninger og gebyrer, der opkræves af Porteføljeforvalteren eller Global Lead Sales Partneren i forbindelse med afgivelse af en Købsordre eller som opkræves af en depotbank (ved Privatinvestorer i Estland). Omkostninger eller gebyrer forventes at blive opkrævet i overensstemmelse med hver enkelt Porteføljeforvalters, Global Lead Sales Partners eller depotbank prisliste.