

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

A.1	Varoitus	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 käännskustannuksista. 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.
A.2	Liikkeeseenlaskijan suostumus	Ei sovellu.

Jakso B – Liikkeeseenlaskija

B.1	Virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi	Baltic Horizon Fund.
B.2	Asuinpaikka, oikeudellinen muoto ja sovellettava laki	Rahasto on yleisölle tarjottava sopimusperusteinen suljettu rahasto (<i>closed-ended contractual investment fund</i>). Rahasto on kiinteistöihin sijoittava rahasto. Rahasto on rekisteröity Viroon.
B.3	Kuvaus rahastoon ja sen toimialoihin liittyvistä avaintekijöistä	Rahasto on kiinteistöihin sijoittava rahasto, joka sijoittaa suoraan tai välillisesti Virossa, Latviassa ja Liettuaassa sijaitseviin kiinteistöihin ja keskittyy erityisesti pääkaupunkeihin (Tallinaan, Riikaan ja Vilnaan). Lisätietoja rahaston sijoituspolitiikasta on osatekijän B.34 kohdalla. Viron rahoitusmarkkinoita valvova viranomaisena Finantsinspektion 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 Finantsinspektionin rekisteriin 1.9.2010. Rahaston osuudet otettiin Nasdaq Tallinn -pörssin listalle 6.7.2016. Rahasto toteutti toisen

		<p>yleisöannin marraskuussa 2016 ja keräsi 19,6 miljoonaa euroa uutta pääomaa uusia kiinteistöinvestointeja varten. Rahasto-osuudet otettiin rinnakkaislistatuksi Nasdaq Stockholm -listalle 23.12.2016. Kesäkuussa 2017 Rahasto toteutti uuden yleisöannin ja keräsi 9,4 miljoonaa euroa lisäpääomaa houkuttelevien kiinteistöjen hankintoihin.</p> <p>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 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 osuusiensa 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 käteistuoton, joka maksetaan tuottona osuudenomistajille. Kiinteistöjen korkea tuotto merkitsee myös mahdollisuutta pääoman arvonnousuun, jos Baltian maissa korkotasot laskevat. Rahasto pyrkii pitämään velkaantumisasteensa 50 prosentissa kiinteistöjensä arvosta, jotta se voi kasvattaa osuudenomistajille maksettavaa tuottoa vivutuksen avulla ja hyötyä tämänhetkisistä 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 Liettulla: 40 prosenttia</p>
--	--	---

		bruttokansantuotteesta. Se on huomattavasti alle EU:n keskiarvon, joka on 85 prosenttia (komission mukaan).
B.4a	Merkittävät suuntaukset	<p>Baltian maiden BKT:n kasvu on ylittänyt selvästi EU:n keskiarvon. Vuosien 2000 ja 2016 välillä Liettuan BKT:n reaalisuus 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 reaalisuus 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 reaalisuus BKT:n ennustetaan kasvavan 1,9 prosenttia vuonna 2017 ja 1,9 prosenttia vuonna 2018. Liettuan talouden sitä vastoin ennustetaan kasvavan 2,9 prosenttia vuonna 2017 ja 3,1 prosenttia vuonna 2018, Latvian talouden ennustetaan kasvavan 3,2 prosenttia vuonna 2017 ja 3,5 prosenttia vuonna 2018 ja Viron talouden ennustetaan kasvavan 2,3 prosenttia vuonna 2017 ja 2,8 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 40 prosenttia (seitsemänneksi pienin) ja Liettuan 40 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 transaktiovolyymista 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 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</p>

		<p>keskittävät sisäisiä palveluitaan varsinkin Vilnaan. Merkittävä osa rakenteilla olevista toimistokiinteistöistä on vuokrattu etukäteen.</p> <p>Liiketilojen yhteenlaskettu pinta-ala (kauppakeskuksissa) kasvoi vuonna 2016 viisi prosenttia 1 870 tuhanteen neliömetriin 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 reaalikasvu 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.5	Konserni	Ei sovellu.
B.6	Osuudenomistajat	<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.7	Valikoidut historialliset taloudelliset tiedot	<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"> - 30.9.2017 päättynyt yhdeksän kuukauden jakso (ja vuoden 2016 vastaava jakso): rahaston IFRS-standardien mukainen tarkastettu osavuosikatsaus 30.9.2017 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta. - tilikausi 2016: rahaston IFRS-standardien mukainen konsolidoitu tilintarkastettu tilinpäätös 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta - tilikausi 2015: BOF:n IFRS-standardien mukainen lakisääteinen tilintarkastettu konsolidoitu tilinpäätös 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta - 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 yhdistelemisvaatimuksia, 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.

Rahasto raportoi taloudellisen tuloksensa konsolidoidussa muodossa. Ennen vuotta 2015 BOF katsottiin IFRS 10 -standardissa tarkoitetuksi sijoitusyhteisöksi. IFRS10-standardin yhdistelemisvaatimusten mukaan sijoitusyhteisöt eivät saa yhdistellä tytäryrityksiään konsernitalinpäätökseen, 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	1.1.2016-30.9.2016	1.1.2017-30.9.2017
Vuokratuotto	3 048	6 073	7 874	5 334	8 622
Kustannuskorvaustot	829	2 062	2 594	1 810	2 663
Vuokraustoiminnan kulut	-1 177	-2 796	-3 315	-2 301	-3 439
Nettovuokratuotto	2 700	5 339	7 153	4 843	7 846
Hallinnon kulut	-665	-984	-2 190	-1 462	-1 935
Liiketoiminnan muut tuotot	-	267	97	95	77
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä	-	-10	-	-	-
Sijoituskiinteistöjen arvostusvoitto/-tappio	611	2 886	2 737	2 361	339
Liikevoitto	2 646	7 498	7 797	5 837	6 327
Rahoitustuotot	72	17	14	11	45
Rahoituskulut	-656	-1 100	-1 253	-840	-1 123
Voitto ennen veroja	2 062	6 415	6 558	5 008	5 249
Tuloverokulut	-55	-890	-798	-428	-1 082
Tilikauden voitto	2 007	5 525	5 760	4 580	4 167
Osuuskohtainen tulos (laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu)¹, euroa	0,10	0,23	0,12	0,12	0,07

Lähde: Rahaston tarkastettu konsolidoitu osavuosikatsaus 30.9.2017 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta, Rahaston tilintarkastetut konsolidoidut tilinpäätökset tilikaudelta 2016 ja BOF:n tilintarkaste-

tut konsolidoidut tilinpäätökset tilikausilta 2014–2015.

¹ Rahasto sulautui BOF:n kanssa 30.6.2016, jolloin rahastolle siirtyivät kaikki BOF:n varat ja vastuut. BOF:n osuudet muunnettiin rahaston osuuksiksi muutosuhteella 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	30.9.2017
Sijoituskiinteistöt	46 170	86 810	141 740	157 822
Rakennettavat sijoituskiinteistöt	-	-	1 580	5 725
Johdannaissopimukset	-	-	-	9
Muut pitkäaikaiset varat	-	263	288	72
Pitkäaikaiset varat yhteensä	46 170	87 073	143 608	163 628
Myyntisaamiset ja muut saamiset	214	840	1 269	1 569
Ennakkomaksut	11	81	178	135
Rahavarat	2 626	1 677	9 883	4 406
Lyhytaikaiset varat yhteensä	2 851	2 598	11 330	6 110
VARAT YHTEENSÄ	49 021	89 671	154 938	169 738
Sijoitettu pääoma	22 051	25 674	66 224	75 597
Omat rahasto-osuudet	-	-	-8	-
Rahavirran suojausrahasto	-194	-199	-294	-143
Kertyneet voittovarot	2 458	6 218	10 887	11 199
Oma pääoma yhteensä	24 315	31 693	76 809	86 653
Korolliset lainat	22 395	39 586	58 981	63 601
Laskennalliset verovelat	670	3 673	4 383	5 513
Johdannaissopimukset	149	215	345	172
Muut pitkäaikaiset velat	160	451	935	891
Pitkäaikaiset velat yhteensä	23 374	43 925	64 644	70 177
Korolliset lainat	644	11 608	10 191	8 968
Ostovelat ja muut	534	2 036	2 876	3 496

velat				
Tuloverovelat	-	112	46	29
Johdannaissopimukset	60	17	-	-
Muut lyhytaikaiset velat	94	280	372	415
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 332	14 053	13 485	12 908
Velat yhteensä	24 706	57 978	78 129	83 085
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	49 021	89 671	154 938	169 738

Lähde: Rahaston tarkastettu konsolidoitu osavuosikatsaus 30.9.2017 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta, 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	1.1.2016 -	1.1.2017 -
				30.9.2016	30.9.2017
Liiketoiminnan rahavirta					
Voitto ennen veroja	2 062	6 415	6 558	5 008	5 249
Oikaisu eristä, joihin ei liity maksutapahtumaa:					
Sijoituskiinteistöjen arvon oikaisu	-611	-2 886	-2 562	-2 361	-382
Rakennettavien sijoituskiinteistöjen arvon oikaisu	-	-	-175	-	43
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä	-	10	-	-	-
Johdannaissopimusten arvon oikaisu	14	18	-	-	-
Luottotappiovarauksen muutos	29	22	17	-	22
Rahoitustuotot	-72	-17	-14	-11	-45
Rahoituskulut	656	1 100	1 253	840	1 123
Käyttöpääoman oikaisut:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten vähennys/-lisäys	-81	-156	-204	216	-434
Muiden lyhytaikaisten varojen -lisäys	271	-82	-106	-94	-40

Rahoitustoiminnan nettorahavirta	2 228	2 948	41 699	24 135	7 840
Rahavarojen nettomuutos	2 170	-949	8 206	1 568	-5 477
Rahavarat tilikauden alussa	456	2 626 ¹	1 677	1 677	9 883
Rahavarat tilikauden lopussa²	2 626	1 677	9 883	3 245	4 406

Lähde: Rahaston tarkastettu konsolidoitu osavuosikatsaus 30.9.2017 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta, Rahaston tilintarkastettu konsolidoitu tilinpäätös tilikaudelta 2016 ja BOF:n tilintarkastetut konsolidoidut tilinpäätökset tilikausilta 2014–2015.

¹ 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. Erillisyhtiöiden rahavarat vuoden 2015 alussa on yhdistelty kirjaamalla ne positiiviseksi rahavirraksi laskelman kohdassa *tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla*. Tämä 1 333 000 euron suuruinen yhdistelyoikeaisuus 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 erillisyhtiöiden rahavarat (1 333 000 euroa).

² Osaan rahavaroista kohdistuu rajoituksia pankkilainasopimusten määräysten nojalla. Rajoitettujen rahavarojen määrä 30.9.2017 oli 100 tuhatta euroa.

Taulukko 4: Rahaston keskeiset tunnusluvut

	2014	2015	2016	1.1.2016 30.9.2016	1.1.2017 30.9.2017
Kiinteistö-tunnusluvut					
Sijoituskiinteistöjen arvo (tuhatta euroa)	46 170	86 810	141 740	129 200	157 822
Kiinteistöjen määrä kauden lopussa	4	5	8	7	9
Vuokrattava pinta-ala (m ²)					
Kauden lopussa	30 928	48 651	75 107	70 914	83 702
Kauden keskiarvo ¹	28 322	44 718	58 936	55 121	81 798
Vajaakäyttöaste					
Kauden lopussa	6,3%	2,0%	2,6%	1,9%	2,3%
Kauden keskiarvo ²	9,8%	2,8%	3,2%	3,1%	2,0%
Alkutuotto ³	6,6%	7,1%	6,8%	6,8%	6,8%
Rahoitustunnusluvut					
Osuuskohtainen EPRA-nettoarvo ^{4,5}	1,16	1,48	1,48	1,53	1,48

		(euroa)					
		Yksikkökohtainen nettoarvo ⁴ (euroa)	1,12	1,27	1,34	1,36	1,34
		Oikaistu yksikkökohtainen tulos ^{4,6} (euroa)	0,10	0,23	0,14	0,13	0,08
		Oikaistu oman pääoman tuottoaste ⁷ (ROE)	9,3%	19,4%	10,8%	13,5%	8,4%
		Oikaistu kassatulos ⁸ (tuhatta euroa)	1 349	3 485	4 656	3 220	5 313
		Oikaistu yksikkökohtainen kassatulos ⁴ (euroa)	0,07	0,15	0,10	0,08	0,09
		Oikaistu oman pääoman kassatuotto (Cash ROE) ⁹	6,2%	12,2%	7,5%	8,3%	8,8%
		Yksikkökohtainen tuotonmaksu ⁴ (euroa)	0,051	0,072	0,050 ¹⁰	0,026 ¹¹	0,061 ¹²
		Korkokatekerroin ¹²	3,2	4,3	4,4	4,2	5,7
		Luototusaste ¹³	49,9%	59,0%	48,8%	53,9%	46,0%
		Liikkeeseen laskettujen rahasto-osuuksien painotettu keskimäärä ⁴ , 000	19 767	23 915	47 351	39 164	60 007
		Liikkeeseen laskettujen rahasto-osuuksien määrä kauden lopussa ⁴ , 000	21 720	25 017	57 265	41 979	64 656
<p>Lähde: taulukossa esitetyt suhteelliset osuudet ja indikaattorit on laskettu Rahaston ja BOF:n konsolidoitujen tilintarkastettujen tilinpäätösten, tarkastettujen konsolidoitujen osavuositarkastusten ja johdon sisäisten raporttien perusteella. Suhteelliset osuudet ja indikaattorit eivät ole tilintarkastettuja eikä riippumaton tilintarkastaja ole arvioinut niitä.</p> <p>¹ Laskettu kuukausikohtaisten arvioiden keskiarvosta.</p> <p>² Laskettu kuukausikohtaisten arvioiden keskiarvosta.</p> <p>³ Alkutuohto = nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöjen arvo. Laskettu kuukausikohtaisten arvioiden keskiarvosta.</p> <p>⁴ Rahasto sulautui BOF:n kanssa 30.6.2016, jolloin rahastolle siirtyivät kaikki BOF:n varat ja vastuut. BOF:n osuudet muunnettiin rahaston osuuksiksi muutossuhteella 1:100 (yksi BOF:n osuus vaihdettiin sataan rahaston osuuteen). Jotta historialliset <i>osuuskohtaiset</i> tunnusluvut olisivat keskenään vertailukelpoisia, osuuksien määrä laskettiin muunnoksen huomioimiseksi sulautumista edeltävältä ajalta uudelleen kertomalla määrä luvulla 100. Näin laskettuja uusia osuusmääriä on käytetty vertailukelpoisten <i>osuuskohtaisten</i> tunnuslukujen laskemisessa.</p> <p>⁵ 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 vastuuta, 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.</p> <p>⁶ Yksikkökohtaista tulosta tilikaudelta 2016 on oikaistu jättämällä pois yleisöanteihin liittyvä kertaluontoinen kulu 938 tuhatta euroa. Tilikausilta 2015 ja 2014 ei ole tehty oikaisuja.</p> <p>Yksikkökohtainen tulos 30.9.2017 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on oikaistu jättämällä pois 434 tuhannen euron kertaluontoiset yleisöanteihin liittyvät kulut ja 452 tuhannen euron</p>							

kertaluontoinen laskennallinen vero liittyen Upmalas Birojin maa-alueen uudelleenarvostukseen. Yksikkökohtainen tulos 30.9.2016 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on oikaistu jättämällä pois 625 tuhannen euron kertaluonteiset yleisöanteihin liittyvät kulut.

⁷ Oikaistu keskimääräisen oman pääoman tuotto (ROE) = oikaistu yksikkökohtainen tulos / keskimääräinen yksikkökohtainen nettoarvo; keskimääräinen yksikkökohtainen nettoarvo = (yksikkökohtainen nettoarvo tilikauden alussa + yksikkökohtainen nettoarvo tilikauden lopussa) / 2. Arvot osavuosisijakoilta on laskettu vuositasolla. Laskentamenetelmää tarkistettiin verrattuna Rahaston edelliseen 8.5.2017 päivättyyn esitteeseen, jossa oikaistu oman pääoman tuotto (ROE) laskettiin jakamalla tilikauden voitto keskimääräisellä omalla pääomalla yhteensä. Käyttämällä yksikkökohtaisia lukuja absoluuttisten lukujen sijasta voidaan ottaa huomioon uusien osuuksien liikkeeseenlaskujen täsmällinen ajoitus ja niiden vaikutus oman pääoman tuottoon (ROE), koska laskentakaavan osoittajana oleva oikaistu yksikkökohtainen tulos lasketaan käyttämällä liikkeeseen laskettujen rahasto-osuuksien aikapainotettua keskimäärää.

⁸ Oikaistu kassatulot = voitto ennen veroja – sijoituskiinteistöjen arvostusvoitto tai -tappio – nettovoitot tai -tappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä – tuloveron maksut. Tilikauden 2016 kassatulosta oikaistiin jättämällä pois yleisöanteihin liittyvä kertaluonteinen 938 tuhannen euron kulu. Tilikausilta 2015 ja 2014 ei ole tehty oikaisuja. Luku 30.9.2017 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on oikaistu jättämällä pois 434 tuhannen euron kertaluonteiset yleisöanteihin liittyvät kulut. Luku 30.9.2016 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on oikaistu jättämällä pois 625 tuhannen euron kertaluonteiset yleisöanteihin liittyvät kulut.

⁹ Oikaistu oman pääoman kassatuotto (Cash ROE) = kauden oikaistu yksikkökohtainen kassatulot / keskimääräinen yksikkökohtainen nettoarvo; keskimääräinen yksikkökohtainen nettoarvo = (yksikkökohtainen nettoarvo tilikauden alussa + yksikkökohtainen nettoarvo tilikauden lopussa) / 2. Arvot osavuosisijakoilta on laskettu vuositasolla. Laskentamenetelmää tarkistettiin verrattuna Rahaston edelliseen 8.5.2017 päivättyyn esitteeseen, jossa oman pääoman oikaistu kassatuotto (Adjusted cash ROE) laskettiin jakamalla kauden oikaistu kassatulot keskimääräisellä omalla pääomalla yhteensä. Käyttämällä yksikkökohtaisia lukuja absoluuttisten lukujen sijaan voidaan ottaa huomioon uusien rahasto-osuuksien liikkeeseenlaskujen täsmällinen ajoitus ja niiden vaikutus oman pääoman kassatuottoon, koska laskentakaavan osoittajana oleva oikaistu yksikkökohtainen kassatulot lasketaan käyttämällä liikkeeseen laskettujen rahasto-osuuksien aikapainotettua keskimäärää.

¹⁰ Luku sisältää kaksi vuosineljänneskohtaista tuottoa tilikaudelta 2016: 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 maksettiin 7.2.2017.

¹¹ Luku sisältää yhden vuosineljänneskohtaisen tuoton: 0,026 euroa osuudelta vuoden 2016 kolmannelta neljännekseltä, mikä ilmoitettiin 12.10.2016 ja maksettiin 28.10.2016

¹² Luku sisältää kolme vuosineljänneskohtaista tuottoa: 0,023 euroa osuudelta vuoden 2017 ensimmäiseltä neljännekseltä, mikä ilmoitettiin 28.4.2017 ja maksettiin 18.5.2017, ja 0,018 euroa osuudelta vuoden 2017 toiselta neljännekseltä, mikä ilmoitettiin 4.8.2017 ja maksettiin 24.8.2017, ja 0,020 euroa osuudelta vuoden 2017 kolmannelta neljännekseltä, mikä ilmoitettiin 31.10.2017 ja maksettiin 17.11.2017.

¹³ Korkokatekerroin = (liikevoitto – sijoituskiinteistöjen arvostusvoitto tai -tappio – nettovoitot tai -tappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä) / pankkilainojen korot.

¹⁴ Luototusaste = korolliset lainat yhteensä / sijoituskiinteistöjen arvo.

Tulos 30.9.2017 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta

Vuoden 2017 yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana Rahaston nettovuokratuotot kasvoivat edelliseen vuoteen verrattuna 62 % 7,8 miljoonaan euroon, mikä johtui kiinteistösalkun merkittävästä laajentumisesta. Kiinteistösalkkuun kuului vuoden 2016 puolivälissä viisi rakennusta, minkä jälkeen salkkuun on hankittu neljä uutta kiinteistöä Rahaston yleisöanneista kertyneillä varoilla. Nettovuokratuoton yhteensä 3,0 miljoonan euron lisäyksestä 2,9 miljoonaa euroa kertyi neljästä hiljattain hankitusta rakennuksesta. Upmalas Biroji (joka ostettiin elokuussa 2016) ja G4S Headquarters (joka ostettiin heinäkuussa 2016), jotka hankittiin Rahaston listautumisannista saaduilla sijoitustuotoilla, tuottivat vuoden 2017 yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana kukin 1,1 miljoonaa euroa ja 0,6 miljoonaa euroa nettovuokratuottoja. Piirita (joka ostettiin joulukuussa 2016) ja Duetto I (joka ostettiin maaliskuussa 2017), jotka hankittiin Rahaston toisesta marraskuussa 2016 toteutuneesta yleisöannista saaduilla tuotoilla, tuottivat vuoden 2017 yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana kukin 0,7 ja 0,6 miljoonaa euroa nettovuokratuottoja. Niiden viiden kiinteistön nettovuokratuotto, jotka olivat Rahaston omistuksessa jo vuoden 2016 alussa, kasvoi 0,1 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna, mikä johtui pääasiassa Domus Prosta, jonka toinen vaihe saatiin kokonaan päätökseen toukokuussa 2016.

Hallinnon kulut olivat vuoden 2017 yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana 1,9 miljoonaa euroa verrattuna 1,5 miljoonaan euroon vuoden 2016 vastaavalla jaksolla. Yleisöantiin liittyvät kertaluonteiset kustannukset olivat yhteensä 0,4 miljoonaa euroa. Määrä oli 0,2 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2016 yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana. Hoitopalkkiot nousivat 0,3 miljoonalla eurolla 0,8 miljoonaan euroon, sillä niiden laskentaperuste – nettoarvo ennen 30.6.2016 toteutunutta Sulautumista BOF:n kanssa ja markkina-arvo Sulautumisen jälkeen – kasvoi.

Käyvän arvon nousuksi kirjattiin yhteensä 339 tuhatta euroa, sillä liiketoimintakiinteistöjen 382 tuhannen euron suuruisesta arvonnoususta kuitattiin 43 tuhannen euron suuruinen rakennettavien sijoituskiinteistöjen arvon menetys, joka liittyi Domus Pro -kauppakeskuksen kolmanteen vaiheeseen. Kiinteistöjen käyvän arvon muutokseksi kirjattiin vuoden 2016 ensimmäisen yhdeksän kuukauden osalta 2,4 miljoonaa euroa.

Nettorahoituskustannukset kasvoivat edelliseen vuoteen verrattuna 30 prosenttia 1,1 miljoonaan euroon, sillä lisäpankkirahoitusta (yhdessä yleisöannissa kerätyn uuden pääoman kanssa) nostettiin rahoittamaan uusien kiinteistöjen hankintoja. Keskimääräiset velkakustannukset olivat vuoden 2017 yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana 2,0 prosenttia verrattuna 1,8 prosenttiin vuoden 2016 vastaavalla jaksolla.

Tuloverojen määrä nousi 1,1 miljoonaan euroon 0,4 miljoonasta eurosta vuoden 2016 vastaavalla ajanjaksolla. Nousuun vaikutti merkittävästi 452 tuhannen euron kertaluontoinen laskennallinen vero liittyen Upmalas Birojin maa-alueen uudelleenarvostukseen. Toisaalta tämänhetkinen tulovero oli ainoastaan 29 tuhatta euroa ja vastasi vuoden 2016 yhdeksän ensimmäisen kuukauden tasoa.

Tulos vuosina 2014–2016

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 Pron nettovuokratuotto kasvoi 0,2 miljoonalla eurolla johtuen sen 3 700 neliometriä käsittävän toisen vaiheen käyttöönotosta. 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 hankitun 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.

Vuonna 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>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 2,7 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 kiinteistöhankinnoista 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 hankintamenossa, 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.8	Pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot	Ei sovellu. Esitteeseen ei ole sisällytetty pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja.
B.9	Tulosennuste	Ei sovellu. Esitteeseen ei ole sisällytetty tulosennustetta.
B.10	Tilintarkastuskertomuksissa esitetyt huomautukset	Riippumattoman tilintarkastajan tilintarkastuskertomukset tässä Esitteessä esitetyistä tilinpäätöksistä eivät sisällä huomautuksia.

B.34	Sijoitustavoite ja -politiikka	<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 Liettuaassa 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 johdannaissopimukseen vain kiinteistöjen lainariskeiltä suojautumiseksi.</p> <p>Rahaston on täytettävä seuraavat riskinhajautusvaatimukset:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rahasto voi sijoittaa enintään 50 prosenttia bruttovaroistaan samaan kiinteistöön tai samaan kiinteistörahastoon. • Enintään 30 prosenttia rahaston vuotuisista nettovuokratuotoista voi kertyä samalta vuokralaiselta.
B.35	Lainanoton ja velkaantuneisuuden enimmäismäärät	<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 velkaantumisasteensa 50 prosentissa varojensa arvosta, ellei rahaston hoitaja päätä toisin. Vivutuksen taso on aina enintään 65 prosenttia Rahaston varojen arvosta. Lainaa voidaan ottaa enintään 30 vuoden ajaksi.</p>
B.36	Lainsäädännöllinen asema ja sääntelyviranomaisen nimi	<p>Rahastoa valvoo Viron rahoitusmarkkinoita valvova viranomaisen Finanssinspektion, ja rahasto on merkitty sen rekisteriin.</p>
B.37	Kuvaus tyypillisestä sijoittajasta	<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 mittaan 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.38	Varat, joihin rahasto on sijoittanut yli 20 prosenttia bruttoarvostaan	<p>Rahasto voi sääntöjensä mukaan sijoittaa enintään 50 prosenttia bruttovaroistaan samaan kiinteistöön tai samaan kiinteistörahastoon.</p> <p>Rahaston bruttovaroista arviolta 23 prosenttia ja kiinteistösalkun arvosta 25 prosenttia muodostui 30.9.2017 Vilnassa sijaitsevan Euroopa-kauppakeskuksen käyvästä arvosta. Minkään muun yksittäisen kiinteistön (tai muun sijoituksen) osuus rahaston bruttoarvosta ei 30.9.2017 ylittänyt</p>

		kahtakymmentä prosenttia.
B.39	Yhteissijoitus-yritykset, joihin rahasto on sijoittanut yli 40 prosenttia bruttoarvostaan	Rahasto ei ole sijoittanut muihin yhteissijoitusyrityksiin.
B.40	Palveluntarjoajat ja palkkiot	<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"> • Hoitopalkkio lasketaan neljännesvuosittain rahaston markkina-arvon kolmen kuukauden keskiarvon perusteella. Hoitopalkkio lasketaan kunkin neljänneksen päätyttyä seuraavan neljänneksen ensimmäisenä pankkipäivänä. • Hoitopalkkio lasketaan käyttämällä seuraavia kertoimia ja raja-arvoja: <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 prosenttia 50 miljoonaa euroa alittavasta markkina-arvosta - 1,25 prosenttia 50 miljoonan euron suuruisesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta 100 miljoonaan euroon saakka - 1,00 prosenttia 100 miljoonan euron suuruisesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta 200 miljoonaan euroon saakka - 0,75 prosenttia 200 miljoonan euron suuruisesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta 300 miljoonaan euroon saakka - 0,50 prosenttia 300 miljoonan euron suuruisesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta. • Hoitopalkkio lasketaan kunkin neljänneksen jälkeen seuraavasti: <ul style="list-style-type: none"> - palkkion laskentapäivän mukainen markkina-arvo jaetaan raja-arvojen mukaan eriin, ja kukin erä (M_{Cap_i}) kerrotaan - erään sovellettavalla palkkiokertoimella (F_n), minkä jälkeen kaikista eristä maksettavien palkkioiden summa kerrotaan - kyseisen vuosineljänneksen päivien todellisella lukumäärällä (Actual_q) jaettuna kalenterivuoden 365 päivällä alla olevan kaavan mukaisesti. $((M_{Cap_1} \times F_1) + \dots + (M_{Cap_5} \times F_5)) \times (Actual_q / 365)$ • 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. <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 erillisyyhtiöistä) 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 (www.baltichorizon.com), pörssitiedotteella ja Rahaston Hoitajan rekisteröidyssä toimipaikassa seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä.</p>
B.43	Sateenvarjomuotoisen yhteissijoitusyrityksen ristikkäiset vastuut	<p>Ei sovellu. Rahasto ei ole sateenvarjomuotoinen yhteissijoitusyritys, eikä se ole sijoittanut muihin yhteissijoitusyrityksiin.</p>
B.45	Kuvaus rahaston sijoitussalkusta	<p>Rahaston kiinteistösalkku koostui 30.9.2017 yhdeksästä liikekiinteistöstä, jotka sijaitsevat Baltian maiden pääkaupungeissa. Salkun käypä arvo oli 157,8 miljoonaa euroa ja vuokrattava pinta-ala 83,7 tuhatta neliometriä. 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 Vilnassa sijaitseva Duetto I 22.3.2017.</p> <p>Taulukko 5: Rahaston kiinteistösalkku 30.9.2017</p>

Kiinteistö	Tyyppi	Käypä arvo (tuhatta euroa)	Vuokrat -tapa pinta-ala (m ²)	Vajaa-käyttöaste	WAULT -luku (jäljellä olevan vuokra-ajan painotettu keski-arvo, vuosia)	Vuokra -laisten määrä
Europa-kauppakeskus	liike-kiinteistö	39 008	16 856	6,0%	4,1	68
Upmalas Biroji	toimisto - kiinteistö	24 133	10 446	0,2%	3,8	11
Domus Pro	liike-kiinteistö	17 180 ¹	11 247	1,7%	5,3	28
G4S, pääkonttori	toimisto - kiinteistö	16 080	8 363	0,0%	5,1	1
Lincona	toimisto - kiinteistö	15 940	10 871	5,9%	5,8	14
Duetto I	toimisto - kiinteistö	15 062	8 500	0,0% ²	4,6	6
Coca Cola Plaza	vapaa-ajan kiinteistö	13 180	8 664	0,0%	5,5	1
Piirita	liike-kiinteistö	11 613	5 492	0,0% ²	7,2	17
Sky Supermarket	liike-kiinteistö	5 626	3 263	0,7%	4,2	20
Yhteensä		157 822	83 702	2,3%	4,9	166

¹ Ei sisällä käyvästä arvostaan 5,7 miljoonan euron 3. vaihetta, jonka rakentaminen oli kesken.

² Duetto I:n vajaakäyttöaste oli 0, sillä kiinteistön myyjä, YIT Kausta, antoi kahden vuoden takuun (ostopäivästä alkaen) täyden vuokratäyttöasteen nettovuokratuotosta, mikä tarkoittaa 7,2 prosentin vuotuista tuottoa ostohinnalle.

³ Piiritan vajaakäyttöaste oli 0, sillä kiinteistön myyjä antoi kahden vuoden takuun (ostopäivästä alkaen) täyden vuokratäyttöasteen nettovuokratuotosta, mikä tarkoittaa 7,4 prosentin vuotuista tuottoa ostohinnalle.

		<p>Salkun vajaakäyttöaste 30.9.2017 oli 2,3 prosenttia, mikä kertoo, että Rahaston kiinteistöissä tilan kysyntä on vahvaa. Viidellä kiinteistöllä yhdeksästä käyttöaste oli 100 prosenttia tai hyvin lähellä sitä. Salkun keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika oli varsin pitkä, 4,9 vuotta. Vuokralaisia oli 166, 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. 30.9.2017 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 Vilnan kolme kiinteistöä muodostivat 45 prosenttia kokonaissalkusta, kun taas Tallinnan 4 kiinteistöä muodostivat 36 prosenttia ja Riikan 2 kiinteistöä 19 prosenttia kokonaissalkusta.</p> <p>Kaikki salkun rakennukset olivat käytössä ja tuottivat kassavirtaa. Domus Pro -kauppakeskuksen kolmas vaihe, jonka rakentaminen alkoi joulukuussa 2016, otettiin käyttöön lokakuussa 2017. Laajennus käsittää kuusikerroksisen rakennuksen, jonka vuokrattava pinta-ala on 4 380 neliometriä, joista noin 90 prosenttia on jo vuokrattu. Vuokralaiset ovat muuttamassa sisään, ja kolmannen vaiheen avajaiset pidetään arviolta joulukuussa 2017.</p> <p>Rahasto allekirjoitti 14.11.2017 osakekaupparakirjan, jolla se hankki kiinteistösalkkunsu kymmenennen rakennuksen – Riassa sijaitsevan Vainodes I-n. Kauppahinta on 21,3 miljoonaa euroa, ja sijoituksen tuotto-odotus on noin 7 %. Kaupan odotetaan toteutuvan joulukuun 2017 aikana. Kohde on nelikerroksinen toimistorakennus, jonka vuokrattava pinta-ala on 8 052 m². Kohteen kehityspotentiaali on myös huomattava, sillä kiinteistön jäljellä oleva rakennusoikeus oikeuttaa laajennukseen, joka käsittää 17 kerrosta ja yli 18 000 m² vuokrattavaa toimistotilaa. Hiljattain hankitut kiinteistön tilat on vuokrattu kokonaan. Rakennuksessa on kolme vuokralaista. Rakennuksen ankkurivuokralainen on Latvian valtionmetsien hoidosta vastaava laitos (Latvijas valsts meži), joka vuokraa 92 prosenttia rakennuksen vuokrattavista liiketiloista. Laitos teki marraskuussa 2014 kymmenen vuoden pituisen yhtäjaksoisen vuokrasopimuksen, minkä jälkeen vuokrasopimusta voidaan jatkaa vielä kymmenellä vuodella kahden vuoden irtisanomisoptiolla.</p>
B.46	Osuuden tuorein nettoarvo	Rahaston osuuskohtainen nettoarvo oli 1,33 euroa ja pitkän aikavälin nettoarvoa mittaava osuuskohtainen EPRA-nettoarvo 1,47 euroa 31.10.2017. Riippumaton tilintarkastaja ei ole tilintarkastanut tai tarkistanut lukuja.

Jakso C - Arvopaperit

C.1	Arvopapereiden tyyppi ja laji	<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>
C.2	Arvopapereiden liikkeeseenlaskun valuutta	Osuudet lasketaan liikkeeseen euromääräisinä. Nasdaq Stockholm -pörssiin listatut osuudet noteerataan Ruotsin kruunuissa.

C.3	Liikkeeseen laskettujen arvopapereiden määrä	<p>Annissa lasketaan liikkeeseen enintään 30 076 000 uutta osuutta.</p> <p>Luku sisältää myös lisämyyntioption, jonka mukaisesti voidaan tarjota enintään 15 038 000 tarjottavaa osuutta. Mikäli lisämyyntioptio käytetään kokonaisuudessaan, osuuksien kokonaismäärä on välittömästi annin jälkeen 94 731 870 osuutta.</p> <p>Osuudet lasketaan liikkeeseen ilman nimellisarvoa.</p>														
C.5	Arvopapereiden luovutettavuutta koskevat rajoitukset	<p>Osuudet ovat vapaasti luovutettavissa.</p>														
C.7	Tuotonmaksu-politiikka	<p>Rahaston tavoitteena on jakaa osuudenomistajilleen tuottona määrä, joka on vähintään noin 80 prosenttia kertyneestä nettokassavirrasta ja enintään määrä, joka vastaa nettotulosta, josta on oikaistu realisoitumattomien tuloslaskelman erien vaikutus. Tuotonjako perustuu Rahaston lyhyen ja pitkän aikavälin tuottokehitykseen. Jos Rahaston maksuvalmius vaarantuu, Rahaston Hoitaja voi harkintansa mukaan jakaa tuottona määrän, joka on vähemmän kuin 80 prosenttia kertyneestä nettokassavirrasta. Rahaston tuotonmaksutavoite on 7–9 prosenttia sijoitetusta omasta pääomasta vuodessa. Rahaston Hoitajan tavoitteena on maksaa tuottoa neljännesvuosittain.</p> <p>Taulukko 6: Kertyneen nettokassavirran laskukaava</p> <table border="1" data-bbox="580 965 1458 1570"> <thead> <tr> <th data-bbox="580 965 1059 1003">Erä</th> <th data-bbox="1059 965 1458 1003">Kommentit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="580 1003 1059 1041">(+)</td> <td data-bbox="1059 1003 1458 1041">Nettovuokratuotto</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 1041 1059 1079">(-)</td> <td data-bbox="1059 1041 1458 1079">Rahaston hallinnon kulut</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 1079 1059 1167">(-)</td> <td data-bbox="1059 1079 1458 1167">Ulkopuoliset korkokulut</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 1167 1059 1442">(-)</td> <td data-bbox="1059 1167 1458 1442">Investoinnit</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 1442 1059 1480">(+)</td> <td data-bbox="1059 1442 1458 1480">Takaisin lisätyt listautumiskulut</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 1480 1059 1570">(+)</td> <td data-bbox="1059 1480 1458 1570">Takaisin lisätyt hankintakulut</td> </tr> </tbody> </table> <p>Kertynyt kassavirta</p> <p>Kesäkuussa 2016 järjestetyn yleisöannin jälkeen Rahasto on maksanut tuottoa neljännesvuosittain. Listautumisannin jälkeen on ilmoitettu viisi neljännesvuosittaista tuottoa: kolme vuoden 2017 tuottojen ja kaksi vuoden 2016 tuottojen maksua varten. Viimeisin vuosineljänneskohtainen tuotto oli 0,020 euroa osuudelta vuoden 2017 kolmannelta neljännekseltä, mikä ilmoitettiin 31.10.2017 ja maksettiin 17.11.2017. Määrä vastasi 1,5 prosentin neljännesvuosittaista tuottoa osuuden Nasdaq Tallinn -listalla ilmoituspäivän markkinahinnan perusteella laskettuna (1,298 euroa). 0,018 euron neljännesvuosittaisesta tuotosta vuoden 2017 toiselta neljännekseltä ilmoitettiin 4.8.2017, ja se maksettiin 24.8.2017, mikä vastaa 1,3 prosentin neljännesvuosittaista tuottoa laskettuna Rahaston</p>	Erä	Kommentit	(+)	Nettovuokratuotto	(-)	Rahaston hallinnon kulut	(-)	Ulkopuoliset korkokulut	(-)	Investoinnit	(+)	Takaisin lisätyt listautumiskulut	(+)	Takaisin lisätyt hankintakulut
Erä	Kommentit															
(+)	Nettovuokratuotto															
(-)	Rahaston hallinnon kulut															
(-)	Ulkopuoliset korkokulut															
(-)	Investoinnit															
(+)	Takaisin lisätyt listautumiskulut															
(+)	Takaisin lisätyt hankintakulut															

		<p>ilmoituspäivän osuuskohtaisen markkinahinnan perusteella Nasdaq Tallinn -listalla. 0,023 euron neljännesvuosittaisesta tuotosta vuoden 2017 ensimmäiseltä neljännekseltä ilmoitettiin 28.4.2017, ja se maksettiin 18.5.2017, mikä vastaa 1,8 prosentin neljännesvuosittaista tuottoa laskettuna Rahaston ilmoituspäivän osuuskohtaisen markkinahinnan perusteella Nasdaq Tallinn -listalla (1,309 euroa). Rahasto maksoi vuodelta 2016 neljännesvuosittaista tuottoa kaksi kertaa: 0,024 euroa osuudelta vuoden 2016 neljänneltä neljännekseltä, josta ilmoitettiin 20.1.2017 ja joka maksettiin 7.2.2017, mikä vastasi 1,8 prosentin neljännesvuosittaista tuottoa laskettuna Rahaston ilmoituspäivän osuuskohtaisen markkinahinnan perusteella Nasdaq Tallinn -listalla, ja 0,026 euroa osuudelta vuoden 2016 kolmannelta neljännekseltä, josta ilmoitettiin 12.10.2016 ja joka maksettiin 28.10.2016, mikä vastasi 2,0 prosentin neljännesvuosittaista tuottoa laskettuna Rahaston ilmoituspäivän osuuskohtaisen markkinahinnan perusteella Nasdaq Tallinn -listalla.</p> <p>Ennen Sulautumista BOF jakoi osuudenomistajilleen tuottoa vuosina 2012–2015 joka vuosi.</p>
C.11	Kaupankäynnin kohteeksi ottaminen	<p>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 7.12.2017 ja Nasdaq Stockholm -pörssissä arviolta 12.12.2017.</p>

Jakso D – Riskit

D.2	Tärkeimmät rahastolle ominaiset riskit	<ul style="list-style-type: none"> - Rahasto altistuu makrotaloudelliselle vaihtelulle. - 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. - Rahaston aiempi tuotto- ja arvonkehitys kattaa vain lyhyehkön ajan; toisaalta aiempi tuotto- ja arvonkehitys ei takaa rahaston tulevaa tuottoa. - Hiljattain ostettu kiinteistöomaisuus saattaa edellyttää ennakoimattomia investointeja, ja/tai sen arvonkehitys ja taloudellinen tuotto saattavat jäädä ennakoitua vähäisemmiksi. - 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. - Kun kilpailu kiinteistöalalla kiihtyy, rahasto saattaa joutua investoimaan kiinteistöjensä parantamiseen ja tarjoamaan vuokranalennuksia vuokralaisten houkuttelemiseksi. - Rahaston kiinteistösalkun käypä arvo vaihtelee. - Kiinteistöjä ostaessaan rahasto hyödyntää voimakkaasti vivutusta, mikä johtaa myös korko- ja jälleenrahoitusriskeihin. - Rahasto saattaa rajallisessa määrin sijoittaa kehitysprojekteihin, joihin liittyy tyypillisesti suurempia riskejä kuin täysin käyttövalmiisiin kiinteistöihin. - Rahaston vakuutukset eivät välttämättä riitä korvaamaan rahaston kiinteistöomaisuuteen kohdistuneisiin vahinkoihin liittyviä tappioita, kuten vuokranmenetyksiä. - Rahaston kiinteistöissä saattaa ilmetä tunnistamattomia teknisiä
------------	---	---

		<p>ongelmia, jotka voivat edellyttää huomattavia investointeja.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vuokralaiset tai kiinteistötransaktioiden vastapuolet saattavat panna vireille oikeudellisia riitoja rahastoa vastaan. - Ulkoisten palveluntarjoajien käyttöön liittyy palveluiden laatua ja niiden kustannuksia koskevia riskejä. - Rahaston voidaan katsoa olevan vastuussa rahaston omistamalla kiinteistöllä tapahtuneesta ympäristövahingosta. - Mahdolliset rahaston maineeseen kohdistuvat vahingot voivat vaikuttaa rahaston kykyyn houkuttaa ja säilyttää vuokralaisia sekä Rahaston Hoitajan kykyyn säilyttää työntekijänsä.
D.3	Tärkeimmät arvopapereille ominaiset riskit	<ul style="list-style-type: none"> - Sijoittajat saattavat menettää koko rahastoon tekemänsä sijoituksen arvon. - Ei ole varmuutta siitä, kehittykö osuuksille aktiivisia jälkimarkkinoita tai säilyvätkö tällaiset jälkimarkkinat. - 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. - Mahdolliset tulevat uusien osuuksien liikkeeseenlaskut saattavat laimentaa osuudenhaltijoiden omistusta rahastossa ja pienentää osuuskohtaista tulosta. - Oikeudenkäynti tai ulkomaisen tuomioistuimen tuomion täytäntönpäytäminen Virossa saattaa olla monimutkaisempaa ja kalliimpaa kuin sijoittajan kotimaassa. - Ruotsalaisten osuudenomistajien veroseuraamukset riippuvat rahaston suoraan omistamista varoista, ja ne vaihtelevat eri aikoina, jos Rahaston varat vaihtuvat. - Tulevasta tuotonmaksusta tai tuoton määrästä ei ole takeita. - Rinnakkaislistautuminen Nasdaq Stockholm- ja Nasdaq Tallinn -pörsseihin saattaa aiheuttaa logistisia ja teknisiä haittoja osuudenomistajille, joiden osuudet on talletettu Euroclear Swedeniin. Nasdaq Tallinn -pörssi ja Nasdaq Stockholm -pörssi ovat ominaisuuksiltaan ja likviditeetiltään erilaisia, ja erojen vuoksi osuuksien kaupankäyntikurssit saattavat minä tahansa ajankohtana poiketa toisistaan.

Jakso E - Tarjous

E.1	Annin nettotuotot ja kustannukset	<p>Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan, mutta lisämyyntioptiota ei käytetä, Rahaston annista saamien nettotuottojen arvioidaan olevan noin 19,0 miljoonaa euroa. Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan ja lisämyyntioptio käytetään kokonaisuudessaan, Rahaston annista saamien nettotuottojen arvioidaan olevan noin 38,1 miljoonaa euroa.</p> <p>Antiin liittyvät kustannukset ovat pääosin muuttuvia kustannuksia, jotka riippuvat hankitun pääoman määrästä. Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan, mutta lisämyyntioptiota ei käytetä, annin muuttuvien kustannusten arvioidaan olevan noin 0,9 miljoonaa euroa eli 4,25 prosenttia hankitusta pääomasta, mikä on 0,8 prosenttia rahaston kokonaisnettoarvosta välittömästi annin jälkeen. Lisäksi rahastolle aiheutuu annin yhteydessä arviolta 0,2 miljoonan euron kiinteät kustannukset oikeudellisesta neuvonnasta, tilintarkastuksesta ja markkinoinnista. Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan, mutta lisämyyntioptiota ei käytetä, annin kokonaiskustannusten arvioidaan olevan noin 1,0 miljoonaa euroa. Mikäli kaikki tarjottavat osakkeet lask-</p>
------------	--	---

		etaan liikkeeseen ja maksetaan ja lisämyyntioptio käytetään kokonaisuudessaan, annin kokonaiskustannusten arvioidaan olevan noin 1,9 miljoonaa euroa.
E.2b	Annin syyt ja hankittavien varojen käyttö	<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"> 1. houkutella uutta pääomaa, joka käytetään täysin käyttövalmiiden ja tuottavien liikekiinteistöjen hankintaan Baltian maiden pääkaupungeissa Rahastoon liittyvien riskien hajauttamiseksi 2. parantaa osuukien likviditeettiä ja laajentaa osuudenomistajakantaa 3. lisätä rahaston tunnettuutta nykyisten ja mahdollisten tulevien sidosryhmien ja suuren yleisön keskuudessa. <p>Rahaston Hoitaja käyttää rahaston annista saamia nettotuottoja rahaston investointisuunnitelman mukaisten liikekiinteistöjen hankkimiseen. Rahaston Hoitaja arvioi, että investointisuunnitelman kokonaisarvo on noin 240–260 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. Ensisijaiseen suunnitelmaan kuuluu neljä kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu arvo on noin 110–120 miljoonaa euroa. Neuvottelut ja valmistelut kiinteistöjen hankkimiseksi ovat pitkällä.</p> <p>Siltä osin kuin annin nettotuottoja ei käytetä edellä mainittuihin tarkoituksiin, ne käytetään muutoin rahaston yleisiin tarpeisiin.</p>
E.3	Annin ehdot	<p>Rahaston Hoitaja laskee liikkeeseen ja tarjoaa enintään 15 038 000 osuutta. Rahaston Hoitajalla on allokoitiprosessin päättämisen yhteydessä oikeus käyttää lisämyyntioptiota annin kokonaiskysyntä ja kysynnän luonne huomioon ottaen. Lisämyyntioption käyttäminen tarkoittaa, että Rahaston Hoitajalla on oikeus kasvattaa uusien tarjottavien osuukien määrää enintään 15 038 000 tarjottavalla uudella osuudella.</p> <p><i>Hinta</i> Tarjoushinta on 1,3266 euroa tarjottavaa osuutta kohti. Tarjoushinta on sama instituutioannissa ja yleisöannissa. Ruotsin yleisöannissa Catella Bank S.A. toimii maksu- ja selvitysasiamiehenä.</p> <p><i>Yleisöanti</i> 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 sijoittautuneille luonnollisille henkilöille. Annissa luonnollisen henkilön katsotaan sijoittautuneen Viroon, jos hänellä on arvopaperitili Viron arvopaperirekisterikeskuksessa ERS:ssä ja jos hänen osoitteensa, joka on</p>

tallennettu ERS:ään hänen arvopaperitilinsä tietojen yhteyteen, sijaitsee Virossa. Oikeushenkilön katsotaan sijoittautuneen Viroon, jos sillä on arvopaperitili ERS:ssä ja jos sen osoite, joka on tallennettu ERS:ään sen arvopaperitilin tietojen yhteyteen, sijaitsee Virossa, tai sen ERS:ään tallennettu rekisteröintitunnus on Viron kaupparekisterissä oleva rekisteröintitunnus.

Merkintäaika

Sijoittajat voivat jättää tarjottavista osuuksista ostomääräyksiä ("Ostomääräys") tarjousaikana, joka alkaa 1.11.2017 kello 9.00 (Keski-Euroopan aikaa, CET) ja päättyy 30.11.2017 kello 15.00 (Keski-Euroopan aikaa, CET) ("Tarjousaika").

Ostomääräysten antaminen

Ostomääräyksen voi tehdä vain kokonaisista Osuuksista. Ostomääräyksen vähimmäismerkintäsumma on 1 000 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 ERS-arvopaperitiliään hoitavaan säilytysyhteisöön.

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 säilytysyhteisöönsä ja suoritettava järjestäjän, myyjäkumppanin tai säilytysyhteisön edellyttämät toimenpiteet Ostomääräyksen muuttamiseksi tai peruuttamiseksi.

Allokaatio

Rahaston Hoitaja päättää allokaatiosta yhdessä järjestäjien ja myyjäkumppanin kanssa harkintansa mukaan Tarjousajan päätyttyä, viimeistään 1.12.2017. Rahaston Hoitajan aikomuksena on julkistaa annin tulokset, uusien osuuksien lopullinen lukumäärä mukaan luettuna, arviolta 1.12.2017 verkkosivustolla, Nasdaq Tallinn -pörssin kautta (www.nasdaqbaltic.com/market/) ja Nasdaq Stockholm -pörssin kautta (www.nasdaqomxnordic.com/). Järjestäjät ja myyjäkumppani ilmoittavat sijoittajien allokaatiot sijoittajille samana päivänä.

Jos yksi sijoittaja jättää useita Ostomääräyksiä, ne yhdistetään allokaatiota varten.

Maksaminen

Jättämällä Ostomääräyksen sijoittaja sitoutuu maksamaan merkitsemistään tarjottavista osuuksista tarjoushinnan. Sijoittaja voi antaa hänelle määritellyn ja ilmoitetun allokaation mukaisesti tarjottavia osuuksia koskevan siirtomääräyksen 1.12.2017 alkaen. Siirtomääräys on toimitettava asianomaiseen säilytyspankkiin siten, että selvitys voidaan tehdä arviolta 7.12.2017. Sijoittajille allokoituiden osuuksien siirretään heidän arvo-osuustileilleen taikka hallintarekisterin hoitajan tai muun edustajan arvo-osuustilille arviolta 7.12.2017, samanaikaisesti osuuksien maksun siirtämisen kanssa.

		<p><i>Annin peruuttaminen</i></p> <p>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 (www.nasdaqbaltic.com/market/). 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	Olellaiset intressit ja eturistiriidat	Ei sovellu. Rahaston Hoitajan käsityksen mukaan antiin ei liity eturistiriitoja.
E.5	Arvopapereita myyntiin tarjoavan yhteisön nimi ja myyntirajoitus-sopimukset	<p>Yksikään nykyisistä osuudenomistajista ei myy annissa osuuksia.</p> <p>Tämän Esitteen päivämääränä rahasto-osuudet eivät ole myyntirajoitussopimusten kohteena.</p>
E.6	Annista johtuva laimentuminen	Uusien osuuksien kokonaismäärä (pois lukien lisämyyntioption mukaiset tarjottavat osuudet) on välittömästi annin toteuttamisen jälkeen 18,9 prosenttia rahaston kaikista osuuksista. Mikäli lisämyyntioptio käytetään kokonaisuudessaan, uusien osuuksien kokonaismäärä on 31,7 prosenttia rahasto-osuuksien kokonaismäärästä.
E.7	Kustannukset, jotka veloitetaan sijoittajalta	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.