

## BALTIC HORIZON FUND

### 1. Sammanfattning

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i ett antal "Punkter" i enlighet med Bilaga XXII (Krav för information i sammanfattningar) till Prospektförordningen. Dessa punkter är numrerade i avsnitt A – E (A.1 – E.7) nedan. Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som ska ingå i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, kan det finnas luckor i numreringen av punkterna. Även om en viss punkt ska ingå i sammanfattningen för denna typ av värdepapper och emittent kan det förekomma att det inte finns någon relevant information att ange beträffande sådan punkt. I sådant fall innehåller sammanfattningen en kort beskrivning av aktuell punkt tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

#### Avsnitt A – Introduktion och varningar

<b>A.1</b>	<b>Varningar</b>	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Informationen i sammanfattningen nedan baseras på, bör läsas i anslutning till, och kvalificeras i sin helhet av, den fullständiga texten i detta Prospekt samt den ekonomiska information som presenteras häri. Ett beslut om att investera i de värdepapper som presenteras ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkanden avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kâränd, i enlighet med tillämplig lagstiftning, bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. En person kan endast åläggas civilrättsligt ansvar om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med andra delar av Prospektet i sin helhet, eller inte ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övertägande att investera i de värdepapper som erbjuds.
<b>A.2</b>	<b>Samtycke av emittent</b>	Ej tillämplig.

#### Avsnitt B - Emittent

<b>B.1</b>	<b>Firma och handelsbeteckning</b>	Baltic Horizon Fund
<b>B.2</b>	<b>Säte och bolagsform</b>	Fonden är en publik sluten kontraktuell investeringsfond. Fonden är en fastighetsfond.  Fonden är registrerad i Republiken Estland.
<b>B.3</b>	<b>Huvudsaklig verksamhet</b>	Fonden är en nyetablerad kontraktuell investeringsfond. Därför har den ännu ingen verksamhetshistorik. Den har inte heller några tillgångar eller skulder. Fonden är en fastighetsfond som direkt eller indirekt investerar i fastigheter belägna i Estland, Lettland och Litauen, med särskilt fokus på huvudstäderna, Tallinn, Riga och Vilnius. Se ytterligare information om Fondens investeringspolicy under Punkten B.34 nedan.  En sluten kontraktuell investeringsfond är en beprövd skatte- och kostnadseffektiv struktur som speciellt kan användas till långsiktiga fastighetstransaktioner som ger regelbunden utdelning. Likt internationellt kända REITs.  Efter det Kombinerade Erbjudandet ska Förvaltaren generera återbäring till Andelsägarna genom att investera i kommersiella fastighetstillgångar, primärt centrala och strategiskt belägna fastigheter i de baltiska huvudstäderna. Fonden ska primärt fokusera på färdigutvecklade premiumkontors- och butiksfastigheter med högkvalitativ mix av hyresgäster, låg vakans och stabila och starka kassaflöden. Fonden ska generera avkastning genom att hyra ut ytorna i dess fastigheter till hyresgäster. Ett konstant flöde av hyresintäkter ska utgöra grunden för utdelningen till Andelsägarna. Fonden eftersträvar att bli den största fastighetsägaren av kommersiella fastigheter i Baltikum. På lång sikt strävar Fonden efter att ha en fastighetsportfölj till ett värde av EUR 1 miljard och ett NAV om EUR 500 miljoner för att på så sätt kunna maximera utdelningen till Andelsägarna genom kostnadseffektivisering, ökad förhandlingsstyrka gentemot hyresgäster och säljare av fastigheter och säkerställa hög likviditet

		<p>av Andelarna.</p> <p>Fondens placeringsstrategi syftar till att dra nytta av högre avkastning i Baltikum. Enligt Colliers, uppgick den högsta avkastningen för kontors- och butiksfastigheter i de baltiska huvudstäderna till 6,75-7,25 % i slutet av 2015. De överskred avkastningen i de nordiska huvudstäderna med cirka 2,5 % och Warszawa med cirka 1,5 %. Högre direktavkastning möjliggör för Fonden att generera större kontantavkastning, som betalas ut till Andelsägarna som utdelning, och erbjuder även en potential för värdeökning på grund av möjlig koncentration i den baltiska avkastningen. Fonden avser att ha en skuldnivå på 50 % av värdet av dess fastigheter vilket gör det möjligt att lämna avkastning till Andelsägarna och utnyttja nuvarande låga marknadsräntor. Utdelningar är riktade att ge 7-9 % av investerat kapital per år, att betalas halvårsvis eller på en mer frekvent basis.</p> <p>Fokuseringen på baltiska kommersiella fastigheter är även baserad på en positiv hyresutveckling: låg vakans, gradvis ökande hyrespriser och en betydande och fortsatt ökande förekomst av stora internationella hyresgäster. Därtill leder den stigande aktiviteten på den baltiska fastighetstransaktionsmarknaden till ökad tillgänglighet av förvärvsobjekt som är viktigt för genomförandet av Fondens placeringsstrategi.</p> <p>Fondens geografiska fokus på Baltikum stöds av den stabila makroekonomiska situationen i regionen. Alla tre baltiska länder är medlemmar i EU och har euro som nationell valuta. Deras ekonomier har högre tillväxttakt än den genomsnittliga i EU. Rangordnade efter real BNP-tillväxt under 2000-2015 (Eurostat) är de i topp 7 av de snabbast växande medlemmarna i EU. EU förutspår att den ekonomiska tillväxten i Baltikum kommer fortsätta att överträffa EU-genomsnittet. Dessutom är statsskuldnivån och privata skuldnivåer i de baltiska länderna bland de lägsta i EU. Statsskulden i förhållande till BNP i Litauen, den högsta av de tre, uppgick till 43 % i slutet av 2015 – betydligt under EU-genomsnittet på 87 % (enligt EU).</p> <p>I samband med det Kombinerade Erbjudandet är Förvaltaren i processen att fusionera Fonden med Baltic Opportunity Fund ("BOF") ("Fusionen"). BOF är en sluten kontraktuell fastighetsinvesteringsfond som registrerades i Estland den 1 september 2010 och förvaltas av Förvaltaren.</p> <p>Syftet med fusionen är att tillföra BOF:s tillgångar och skulder till Fonden samtidigt med en framgångsrik kapitalanskaffning och att fortsätta med Fonden som har ett solitt fastighetsbestånd med en omedelbar möjlighet att expandera det.</p> <p>Som en del av Fusionen kommer Andelsägare i BOF erhålla 100 andelar i Fonden för 1 andel av BOF, avrundat till närmaste heltal. Andelar emitteras till Erbjudandepriiset. Fusionen ska slutföras tillsammans med slutförandet av det Kombinerade Erbjudandet och omedelbart före noteringen av Andelarna, den eller omkring den 29 Juni 2016.</p>
<b>B.4a</b>	<b>Signifikanta trender</b>	<p>De baltiska ekonomierna har varit bland de snabbast växande i EU. Deras BNP-tillväxt har varit betydligt bättre än EU-genomsnittet. År 2015 var ekonomierna i Baltikum 19-20 % större i reala termer jämfört med 2010 års nivå, medan den totala reala BNP-ökning i EU endast var 5 % för samma period. År 2015 levererade, trots en nedgång i exporten till Ryssland, de baltiska ekonomierna tillväxt (om än lägre än under tidigare år) genom att öka hushållens utgifter, som gynnats av sjunkande arbetslöshet, stigande löner och låg inflation. EU förutspår att Baltikum kommer att fortsätta att expandera i en betydligt snabbare takt än EU som helhet med hjälp av den växande privata konsumtionen. Totalt förväntas EU uppnå real BNP-tillväxt på 1,8 % 2016 och 1,9 % år 2017. I kontrast till detta, förutspår EU att både Litauen och Lettland kommer leverera tillväxt på 2,8 % 2016 och 3,1 % år 2017 och att Estland kommer växa med 1,9 % 2016 och 2,4 % år 2017.</p> <p>Statsfinanserna i de baltiska länderna utmärker sig i den europeiska kontexten som kloka, skattemässigt ansvarstagande och inte överbelastade av skulder. De baltiska länderna har en av de lägsta statsskuldnivåerna i EU. Medan EU övergripande prognostiseras av EU att nå en statsskuld på 86 % av BNP år 2017, beräknas Estlands statsskuld vara 9 % av BNP (den lägsta i EU), Lettlands vara 36 % av BNP (4:e lägsta) och Litauen 43 % av BNP (9:e lägsta).</p>

		<p>Aktiviteten på den baltiska fastighetsmarknaden har vuxit snabbt under de senaste åren. Enligt Colliers, nådde den sammanlagda omsättningen av fastighetstransaktioner i de baltiska länderna EUR 1,4 miljarder år 2015 – en ökning med mer än 60% jämfört med 2014 och överstigande den tidigare toppen om EUR 1,0 miljard som noterades år 2007. Kontors- och butiksfastigheter utgjorde 24 % respektive 49 % av transaktionsvolymen under 2015.</p> <p>Den högsta avkastningen i de baltiska huvudstäderna har gradvis minskat sedan 2010 mot bakgrund av en stabil och växande ekonomi, grundläggande förbättringar på fastighetsmarknaden (minskande vakans och ökande hyrespriser), fallande lånekostnader och hög efterfrågan på kassaflödesgenererande tillgångar i en lågräntemiljö. I slutet av 2015 uppgick den högsta avkastningen för kontors- och butiksfastigheter till 7,0-7,25% i Riga, 7,0 % i Vilnius och 6,75 % i Tallinn. Trots en nedgående trend är avkastningen i de baltiska huvudstäderna betydligt högre än i Polen och ännu högre jämfört med Norden. Colliers uppskattar att den högsta avkastningen för kontors- och butikslokaler (köpcenter) var mellan 5,0-6,0% i Warszawa, 4,5-5,0% i Köpenhamn, 4,25-4,50% i Stockholm och 4,0-4,25% i Oslo i slutet av 2015.</p> <p>Tillgången av moderna kontorslokaler i de baltiska huvudstäderna ökade med 5% till 1624 tusen kvm av Gross Lease Area ("GLA") under 2015. Andelen lediga kontorslokaler sjönk till 4,3% från 6,5% i Vilnius och 6,0% från 7,0% i Tallinn, medan andelen i Riga var stabil på 5,7%. Utvecklingsverksamhet har nyligen påbörjats i Vilnius och Tallinns kontorsmarknader eftersom efterfrågan på kontorslokaler har växt snabbare än ökningen i tillgång, illustrerat av fallande vakans. Efterfrågan har främjats av lanseringar av nya gemensamma servicecenter av internationella företag, särskilt i Vilnius. En stor del av kontorsbyggnader under uppförande är förhandsuthyrda.</p> <p>Butiksyta (i köpcentrum) i de baltiska huvudstäderna ökade med 2% till 1 786 tusen kvm av GLA under 2015. Vakansgraden i köpcentrum var låg – 2,7% i Riga, 1,9% i Vilnius och 0,8% i Tallinn. Det mest framgångsrika köpcentrumet i de baltiska huvudstäderna hade effektivt ingen ledig yta. Efterfrågan av butiksyta har främjats av ökad hushållskonsumtion, vilket har varit den främsta drivkraften för ekonomisk tillväxt i Baltikum under de senaste åren. Under 2015 ökade detaljhandeln (exkl. motorfordon och motorcyklar) med 4,4-5,4% i reala termer i Baltikum, vilket överstiger 3,0% ökning i EU och 2,4% i euro-området. Utvecklingsverksamheten i fastighetssektorn avseende detaljhandel har varit blygsam och under den på Vilnius och Tallinns kontorsmarknader.</p>
<b>B.5</b>	<b>Grupp</b>	Ej tillämplig.
<b>B.6</b>	<b>Andelsägare</b>	<p>Innehav i Fonden är inte anmälningspliktiga enligt estnisk lag.</p> <p>Alla Andelar rankas <i>pari passu</i> utan företräde eller prioritet sinsemellan.</p> <p>Såvitt Förvaltaren vet, äger ingen Andelsägare majoriteten av Andelarna och kontrollerar Fonden.</p>
<b>B.7</b>	<b>Utvald historisk finansiell information</b>	<p>Vid tidpunkten för Prospektet, har Fonden inte påbörjat någon verksamhet och inga årsredovisningar har upprättats. Tillsammans med slutförandet av det Kombinerade Erbjudandet kommer Fonden att ta över BOF, grundat 2010, vars fastighetsbestånd kommer att utgöra Fondens grundportfölj.</p> <p>Följande tabeller visar utvald historisk konsoliderad finansiell information om BOF. Detta överensstämmer med hur Fonden kommer att rapportera sitt resultat efter det Kombinerade Erbjudandet – i konsoliderad form. Före 2015 klassificerades BOF som ett investmentbolag enligt IFRS 10. Enligt konsolideringskraven i IFRS 10 ska investmentbolag ta upp dotterbolag till verkligt värde i resultaträkningen istället för att konsolidera dem. Under 2015 utökades BOFs verksamhet från att endast äga och förvalta en fastighetsportfölj, till att inkludera aktiv fastighetsförvaltning och möjlighet att utveckla fastighetsprojekt. Följaktligen uppfyllde BOF inte längre kriterierna för ett investmentbolag enligt IFRS 10 och var därför tvunget att konsolidera sina dotterbolag. För år 2015 rapporterade BOF lagstadgade koncernredovisningar</p>

som upprättats i enlighet med IFRS. För att tillhandahålla potentiella investerare jämförbar finansiell information för åren före 2015, har en särskild konsoliderad redovisning upprättats för 2014 och 2013.

BOFs konsoliderade redovisning, vilken framgår av följande tabeller, har erhållits på följande vis:

- För år 2015: BOFs reviderade lagstadgade koncernredovisning för räkenskapsår som slutade den 31 december 2015 har upprättats enligt IFRS;
- För år 2014 och 2013: BOFs reviderade särskilda koncernredovisning för räkenskapsår som slutade 31 december 2014 och 31 december 2013. Eftersom BOF, före 2015, klassificerades som ett investmentbolag enligt IFRS 10, överensstämmer inte rapporterna med konsolideringskraven i IFRS 10, enligt vilka investmentbolag ska ta upp sina dotterbolag till verkligt värde i resultaträkningen istället för att konsolidera dem. Förutom detta undantag har dessa särskilda finansiella rapporter upprättats baserat på alla andra standarder och tolkningar av IFRS.

**Tabell 1: BOFs konsoliderade resultaträkning, EUR tkr**

	2013	2014	2015
Hysesintäkt	2 454	3 048	6 073
Intäkter för gjorda utlägg	632	829	2 062
Kostnad för uthyrningsverksamhet	-806	-1 177	-2 796
<b>Nettohyresintäkter</b>	<b>2 280</b>	<b>2 700</b>	<b>5 339</b>
Administrativa kostnader	-592	-665	-984
Övriga rörelseintäkter	4	-	267
Nettoförlust vid avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	-10
Värderingsvinster / förluster på förvaltningsfastigheter	1 326	611	2 886
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 018</b>	<b>2 646</b>	<b>7 498</b>
Finansiella intäkter	40	72	17
Finansiella kostnader	-440	-656	-1 100
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 618</b>	<b>2 062</b>	<b>6 415</b>
Inkomstskattkostnad	-102	-55	-890
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 516</b>	<b>2 007</b>	<b>5 525</b>
<b>Resultat per andel (före och efter utspädning), EUR</b>	<b>14,45</b>	<b>10,15</b>	<b>23,10</b>

Källa: reviderad koncernredovisning för BOF

**Tabell 2: BOFs konsoliderade finansiella ställning, EUR tkr**

	31 dec 2013	31 dec 2014	31 dec 2015
Förvaltningsfastigheter	33 135	46 170	86 810
Andra anläggningstillgångar	23	-	263
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>33 158</b>	<b>46 170</b>	<b>87 073</b>
Handel och övriga fordringar	2 139	214	840
Förskottsbetalningar	13	11	81
Likvida medel	456	2,626	1 677
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 608</b>	<b>2 851</b>	<b>2 598</b>

<b>TOTALA TILLGÅNGAR</b>	<b>35 766</b>	<b>49 021</b>	<b>89 671</b>
Tillskjutet kapital	18 156	22 051	25 674
Reserv för kassaflödessäkring	-210	-194	-199
Balanserad vinst	1 510	2 458	6 218
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 456</b>	<b>24 315</b>	<b>31 693</b>
Räntebärande lån och skulder	15 415	22 395	39 586
Uppskjutna skatteskulder	57	670	3 673
Derivatinstrument	211	149	215
Andra långfristiga skulder	41	160	451
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 724</b>	<b>23 374</b>	<b>43 925</b>
Räntebärande lån och skulder	229	644	11 608
Leverantörsskulder	313	534	2 036
Inkomstskatt	44	-	112
Derivatinstrument	-	60	17
Övriga kortfristiga skulder	-	94	280
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>586</b>	<b>1 332</b>	<b>14 053</b>
<b>Totala skulder</b>	<b>16 310</b>	<b>24 706</b>	<b>57 978</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>35 766</b>	<b>49 021</b>	<b>89 671</b>

Källa: reviderad koncernredovisning för BOF

**Tabell 3: BOFs konsoliderade kassaflödesanalys, EUR tkr**

	2013	2014	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Vinst före skatt	2 618	2 062	6 415
Justeringar för icke kassaflödospåverkande poster:			
Värdejustering av förvaltningsfastigheter	-1 326	-611	-2 886
Vinst/förlust vid avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	10
Värdejustering av derivatinstrument	1	14	18
Förändring i ersättning för osäkra fordringar	3	29	22
Finansiella intäkter	-40	-72	-17
Finansiella kostnader	440	656	1 100
Icke-realiserade valutakursdifferenser	-30	-	-
Rörelsekapitalsförändring:			
Minskning/ökning i handeln och andra kundfordringar	176	-81	-156
Ökning/minskning övriga omsättningstillgångar	-31	271	-82
Minskning/ökning övriga långfristiga skulder	32	83	120
Ökning/minskning i handeln och andra leverantörsskulder	-271	77	69
Minskning/ökning i övriga kortfristiga skulder	29	-559	407
Ersatt/återbetalad inkomstskatt	-1	-102	-54
<b>Nettokassaflöde från rörelsen</b>	<b>1 600</b>	<b>1 767</b>	<b>4 966</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Erhållna räntor	40	-	17
Förvärv av dotterbolag, netto likviditetspåverkan	-	-1 357	-7 657 <sup>1</sup>

Förvärv av förvaltningsfastigheter	-11 919	-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	990
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-25	-468	-2 213
<b>Nettokassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-11 904</b>	<b>-1 825</b>	<b>-8 863</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Intäkter från banklån	8 150	499	4 804
Återbetalning av banklån	-156	-463	-2 684
Beviljade lån	-2 000	-	-
Intäkter från emission av andelar	1 197	3 019	3 160
Vinstutdelning till andelsägarna	-1 235	-184	-1 302
Erlagda räntor	-427	-643	-1 030
<b>Nettokassaflödet från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 529</b>	<b>2 228</b>	<b>2 948</b>
<b>Nettoförändringen i likvida medel</b>	<b>-4 775</b>	<b>2 170</b>	<b>-949</b>
Likvida medel vid ingången av året	5 231	456	2 626
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>456</b>	<b>2 626</b>	<b>1 677<sup>2</sup></b>

Källa: reviderad koncernredovisning för BOF

<sup>1</sup> I BOFs reviderade koncernredovisning för 2015 uppgår, *förvärv av dotterföretag, nettolikviditetspåverkan*, till EUR 6 324 tusen, vilket består av EUR 7 657 tusen för betalning (netto efter förvärvade likvida medel) för förvärv av Europa SC minskat med EUR 1 333 tusen kontant och likvida medel som innehades av BOFs SPV i början av 2015. Subtraktionen av SPVs kassaposition beror på en förändring i klassificeringen av BOF enligt IFRS 10 från ett investmentbolag i slutet av 2014 till ett icke-investmentbolag 2015. I BOFs rapporterade konsoliderade kassaflödesanalys för 2015 reflekterar likvida medel vid ingången av året en icke konsoliderad position, dvs. endast kontanta medel som innehades av BOF själv (EUR 1 293 tusen). I syfte att konsolidera kontanta medel som innehades av SPV vid ingången av 2015, är det belopp som redovisats i *förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan*, en positiv kassaflödespost. Denna konsolideringsjustering om EUR 1 333 tusen har eliminerats ur tabellen ovan eftersom likvida medel vid ingången av 2015 redan återspeglar koncernens ställning, dvs. pengar som innehas av både BOF själv (EUR 1 293 tusen) och alla dess SPV (EUR 1 333 tusen).

<sup>2</sup> Av dessa begränsades EUR 500 tusen till följd av kraven i banklåneavtal.

**Tabell 4: Nyckeltal för BOF**

	2013	2014	2015
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Värdet av förvaltningsfastigheter, EUR'000	33 135	46 170	86 810
Antal fastigheter vid periodens slut	3	4	5
Uthyrningsbar yta, kvm			
Periodens slut	23 268	30 928	48 651
Periodens genomsnitt <sup>1</sup>	21 825	28 322	44 718
Vakansgrad			
Periodens slut	3,7%	6,3%	2,0%
Periodens genomsnitt <sup>2</sup>	4,0%	9,8%	2,8%
Initial avkastning, netto <sup>3</sup>	7,8%	6,6%	7,1%
<b>Finansiellt</b>			
EPRA NAV per andel <sup>4</sup> , EUR	108,69	116,46	147,58
NAV per andel, EUR	107,21	111,95	126,69
ROE <sup>5</sup>	13,8%	9,2%	19,7%
Resultat per andel, EUR	14,45	10,15	23,10
Kassaflöde <sup>6</sup> , EUR '000	1 291	1 349	3 485

Kassaflöde per andel, EUR	7,42	6,82	14,57
Utdelningsbart kassaflöde <sup>7</sup> , EUR '000	1 188	656	3 420
Utdelningsbart kassaflöde per andel, EUR	6,82	3,32	14,30
Vinstutdelning per andel, EUR	7,03	5,06	7,17
Räntetäckningsgrad <sup>8</sup>	3,9	3,2	4,3
Lån mot värde <sup>9</sup>	47,2%	49,9%	59,0%

<sup>1</sup> Beräknat som genomsnitt av månadsestimaten.

<sup>2</sup> Beräknat som genomsnitt av månadsestimaten.

<sup>3</sup> Initial avkastning, netto = nettohyresintäkt / värde av förvaltningsfastigheter. Årligt estimat beräknas som genomsnitt av månadsestimaten.

<sup>4</sup> EPRA NAV är ett mått på långsiktigt NAV, föreslaget av European Public Real Estate Association (EPRA) och brett använt av börsnoterade europeiska fastighetsbolag. Det har utformats för att exkludera tillgångar och skulder som inte förväntas kristalliseras under normala omständigheter såsom det verkliga värdet på finansiella derivat och uppskjuten skatt på fastighetsvärderingsvinster. EPRA NAV = NAV per bokslut + finansiella derivatinstruments netto av uppskjutna skattefordringar + uppskjuten skatteskuld relaterad till skillnader i förvaltningsfastigheternas verkliga värde och taxeringsvärde.

<sup>5</sup> Avkastning på genomsnittligt kapital = vinst för ett år / genomsnittligt kapital; där genomsnittligt kapital = (totalt kapital vid ingången av året + totalt kapital i slutet av ett år) / 2.

<sup>6</sup> Kassamässigt resultat = resultat före skatt - värderingsvinster eller förluster på förvaltningsfastigheter - nettovinster eller förluster vid avyttring av förvaltningsfastigheter - betald skatt.

<sup>7</sup> Utdelningsbart kassaflöde = nettokassaflöde från den löpande verksamheten - kapitalinvesteringar i förvaltningsfastigheter (exkl. investeringar i utvecklingsprojekt.) - minus erlagd ränta + ränteintäkter.

<sup>8</sup> Räntetäckningsgrad = (rörelseresultat - värderingsvinster eller förluster på förvaltningsfastigheter - nettovinster eller förluster vid avyttring av förvaltningsfastigheter) / ränta på banklån.

<sup>9</sup> Lån mot värde = totala räntebärande lån och skulder / värde av förvaltningsfastigheter.

De viktigaste händelserna som påverkade BOFs historiska resultat var förvärv av nya fastigheter. Sedan början av 2013 har fyra av fem tillgångar som utgör det befintliga fastighetsbeståndet förvärvats: Sky Supermarket i januari 2013, Coca Cola Plaza i mars 2013, Domus Pro i maj 2014 och Europa SC i mars 2015. Det verkliga värdet av BOFs fastighetsportfölj ökade från EUR 33,1 miljoner i slutet av 2013 till EUR 46,2 miljoner i slutet av 2014 och EUR 86,8 miljoner i slutet av 2015. Uthyrningsbar yta ökade från 23 300 kvm vid utgången av 2013 till 30 900 kvm i slutet av 2014 och 48 700 kvm i slutet av 2015.

Under 2015 fördubblades BOFs hyresintäkter till EUR 6,1 miljoner från EUR 3,0 miljoner under 2014. Ökningen härleds främst från det nyligen förvärvade Europa SC som bidrog med EUR 2,4 miljoner till de konsoliderade hyresintäkterna under året. Hyresintäkter från Domus Pro ökade med EUR 0,4 miljoner på grund av dess bidrag till resultatet på ett helt år och minskad vakansgrad. Under 2014 ökade BOFs hyresintäkter med 24% till EUR 3,0 miljoner från EUR 2,5 miljoner under 2013, drivet främst av Domus Pro som genererade EUR 0,6 miljoner i hyresintäkter efter förvärvet.

Intäkter för gjorda utlägg motsvarande tilläggsavgifter till hyresgäster för att täcka kostnaderna för hyresaktiviteter, ökade till EUR 2,1 miljoner 2015 från EUR 0,8 miljoner 2014 och EUR 0,6 miljoner 2013 på grund av den större storleken av portföljen vilket ledde till högre driftskostnader för fastigheterna. BOFs kostnad för uthyrningsverksamhet ökade med 1,6 miljoner till EUR 2,8 miljoner år 2015, vilket förklaras främst av förvärvet av Europa SC vars driftskostnader uppgick till EUR 1,5 miljoner sedan förvärvet. Under 2014 steg kostnaden för uthyrningsverksamhet till EUR 1,2 miljoner från EUR 0,8 miljoner året dessförinnan. Ökningen berodde främst på tillskjutandet av Domus Pro till fastighetsbeståndet, vilket medförde EUR 0,3 miljoner i hyreskostnader under 8 månader 2014.

BOFs administrativa kostnader ökade till EUR 1,0 miljoner 2015 från EUR 0,7 miljoner 2014 och EUR 0,6 miljoner 2013. Ökningen berodde främst på ökat förvaltningsarvode (fast ersättning på 1,9% av NAV vid årets slut) påverkade av ökning i NAV. Dessutom redovisades en resultatbaserad ersättning uppgående till EUR 79 tusen under 2015 (inga resultatbaserade ersättningar har redovisats tidigare år).

		<p>Värderingsvinster på förvaltningsfastigheter uppgick till EUR 2,9 miljoner år 2015, EUR 0,6 miljoner 2014 och EUR 1,3 miljoner 2013. BOFs fastigheter har redovisats till verkligt värde baserat på oberoende värderingar som har utförts en gång per år med värderingsdag den 31 december. Den oberoende värderingen för 31 december 2015 har genomförts av Colliers.</p> <p>Nettofinansieringskostnaderna ökade till EUR 1,1 miljoner 2015 från EUR 0,6 miljoner 2014 och EUR 0,4 miljoner 2013. Ökningarna berodde främst på stigande räntekostnader på banklån eftersom BOF använt bankfinansiering för att delvis finansiera förvärv av nya fastigheter. Finansiell skuld hos BOF, fullt ut bestående av banklån, ökade från EUR 15,6 miljoner i slutet av 2013 till EUR 23,0 miljoner vid utgången av 2014 (till följd av förvärvet av Domus Pro) och EUR 51,2 miljoner vid utgången av 2015 (till följd av förvärvet av Europa SC).</p> <p>Inkomstskatten ökade till EUR 0,9 miljoner 2015 (fullt ut bestående av uppskjuten skatt) från EUR 0,1 miljoner de två tidigare åren till följd av väsentligt högre vinster från fastigheter belägna i Litauen. Resultatet i Litauen växte mot bakgrund av den framgångsrika tidpunkten för förvärvet av Europa SC, ett års bidrag till resultatet av Domus Pro och betydande vinster i verkligt värde från att slutföra den uthyrda utbyggnaden av Domus Pro. Historiskt sett har BOF enbart redovisat inkomstskatt för fastigheter med säte i Litauen och Lettland. Estniska fastigheter medförde å andra sidan ingen inkomstskatt eftersom de inte gjorde någon utdelning – balanserade vinstmedel är skattefria i Estland.</p>
<b>B.8</b>	<b>Finansiell information <i>pro forma</i></b>	Ej tillämplig. Ingen finansiell information <i>pro forma</i> tillhandahålls i Prospektet.
<b>B.9</b>	<b>Resultatprognos</b>	Ej tillämplig. Ingen resultatprognos tillhandahålls i Prospektet.
<b>B.10</b>	<b>Kvalifikationer i revisionsrapporter</b>	<p>Fonden har inte upprättat bokslut.</p> <p>BOFs bokslut som finns i detta Prospekt, inklusive särskilda koncernredovisningar för åren 2014 och 2013, erhöll okvalificerade yttranden från oberoende revisorer.</p> <p>Europa SPVs bokslut (inkluderade i detta Prospekt i enlighet med punkt 2.2(a)(i) i Bilaga XV i Prospektförfordningen) för åren som slutade 31 december 2015 och 31 december 2014 erhöll okvalificerade yttranden från oberoende revisorer. För Europa SPVs bokslut för året som slutade den 31 december 2013 utfärdade oberoende revisorer ett uttalande som konstaterade att de inte kunde få tillräckligt revisionsbevis för att vissa värderingsantaganden som använts av oberoende värderare för att bestämma värdet på Europa SCs egendom för den 31 december 2012 var lämpliga för marknadsförhållandena vid den tidpunkten. Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter per den 31 december 2012 hade en inverkan på omvärderat belopp som redovisats i resultaträkningen för 2013 och därmed kunde revisorerna inte avgöra om några justeringar var nödvändiga avseende kostnader för finansiering och investeringsverksamhet och nettoresultatet för året som slutade 31 december 2013. Revisorerna drog slutsatsen att, med undantag för den möjliga effekten av denna fråga, gav de finansiella rapporterna en rättvisande bild av den ekonomiska ställningen i Europa SPV den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för det budgetår som slutade i enlighet med redovisningsstandarder i Litauen.</p>
<b>B.34</b>	<b>Investeringsmål och policy</b>	<p>Syftet med Fonden är att ge Fondens Andelsägare konsekvent och över genomsnittlig riskjusterad avkastning genom att förvärva högkvalitativa kassaflödesgenererande kommersiella fastigheter med potential för att höja värdet genom aktiv förvaltning och därigenom skapa en stabil inkomstsström av högavkastande innevarande intäkter i kombination med kapitalvinster. Fokus för Fonden är att investera, direkt eller indirekt, i fastigheter i Estland, Lettland och Litauen, med särskilt fokus på huvudstäderna - Tallinn, Riga och Vilnius - och en preferens för stadskärnor i eller i närheten av centrala affärsdistrikt.</p> <p>Minst 80% av Fondens bruttovärde ska investeras i fastigheter och värdepapper som hänför sig till fastigheter i enlighet med Fondens investeringsmål och policy. Upp till 20% av Fondens bruttovärde får investeras i inlåning och finansiella instrument. Tillgångarna i Fonden får placeras i derivatinstrument endast i syfte att säkra fastighetskreditrisken.</p>



		<p>Fonden skall uppfylla följande riskspridningskrav:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• upp till 50 % av Fondens bruttovärde får investeras i en enskild fastighet eller i en enskild fastighetsfond;</li> <li>• den årliga hyresintäkten från en enda hyresgäst får inte utgöra mer än 30% av Fondens totala årliga nettohyresintäkter.</li> </ul>
<b>B.35</b>	<b>Begränsningar avseende belåning och hävstång</b>	Förvaltaren har för Fondens räkning rätt att garantera en emission av värdepapper, ge säkerhet, ta lån, emittera skuldebrev, ingå återköps- eller återförsäljningsavtal och ingå andra lånevärdepapperstransaktioner. Med reservation för Förvaltarens bestämmanderätt, strävar Fonden efter att tillgångar och siktas på en skuldnivå på 50% av värdet av tillgångarna. Fondens hävstång får aldrig överstiga 65% av värdet på Fondens tillgångar. Lån kan tas för perioder på upp till 30 år.
<b>B.36</b>	<b>Regulatorisk status och tillsynsmyndighet</b>	Fonden är registrerad hos och står under tillsyn av Finantsinspektion i Estland.
<b>B.37</b>	<b>Profil för en typisk investerare</b>	En typisk investerare i Fonden är antingen en institutionell eller icke-professionell investerare som vill ha en medellång eller långsiktig indirekt exponering mot kommersiella fastigheter. Investerare bör vara redo att acceptera den investeringsrisk som generellt finns inneboende i fastighetsmarknaderna. Förutsatt att Fondens investeringar görs med ett långsiktigt perspektiv i syfte att erhålla vinst både från ökningen av fastighetsvärdet över konjunkturcyklerna och genom kontinuerligt kassaflöde, förväntas även investerare att investera med ett långsiktigt perspektiv. Vidare, investerare som förväntar sig regelbundna utdelningar av kassaflöden (exempelvis vinstutdelning, ränta) bör överväga en investering i Fonden. Alla investerare, som saknar eller har mycket liten erfarenhet av att investera i fastighetsfonder eller direkt i kommersiella fastigheter, bör konsultera sin professionella rådgivare för att lära sig om de kännetecken och risker som är förenade med sådana investeringar.
<b>B.38</b>	<b>Identitet för tillgångar i vilka Fonden har investerat mer än 20% av sitt bruttovärde</b>	<p>Enligt Fondbestämmelserna, kan upp till 50% av Fondens bruttovärde investeras i en enskild fastighet eller en enskild fastighetsfond.</p> <p>Per den 31 december 2015 utgjorde det verkliga värdet av Europa SC, ett köpcentrum i Vilnius, 41% av BOFs bruttovärde och 43% av fastighetsbeståndets värde. Ingen annan enskild fastighet (eller andra investeringar) omfattade mer än 20% av BOFs bruttosubstansvärde.</p>
<b>B.39</b>	<b>Identitet för företag för kollektiva investeringar i vilka Fonden investerat mer än 40% av sitt bruttovärde</b>	<p>Enligt Fondbestämmelserna, kan upp till 50% av Fondens bruttovärde investeras i en enskild fastighet eller en enskild fastighetsfond.</p> <p>BOF har aldrig investerat i andra företag för kollektiva investeringar.</p>
<b>B.40</b>	<b>Tjänsteleverantörer och avgifter</b>	<p>De viktigaste tjänsteleverantörerna till Fonden är Förvaltaren och Förvaringsinstitutet. Se Punkt B.41 nedan.</p> <p>För förvaltningstjänster, betalas Förvaltaren en förvaltningsavgift och en resultatbaserad avgift för Fondens räkning.</p> <p>Förvaltningsavgiften ska beräknas enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• förvaltningsavgiften ska beräknas kvartalsvis baserat på ett genomsnittligt marknadsvärde på 3 månader för Fonden. Efter varje kvartal ska förvaltningsavgiften beräknas den första bankdagen i påföljande kvartal.</li> <li>• förvaltningsavgiften ska beräknas på basis av följande avgiftssatser och i följande trancher: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,50% av marknadsvärdet under EUR 50 miljoner;</li> <li>- 1,25% av den del av marknadsvärdet som är lika med eller överstiger EUR 50 miljoner och underskrider EUR 100 miljoner;</li> <li>- 1,00% av den del av marknadsvärdet som är lika med eller överstiger EUR 100 miljoner och underskrider EUR 200 miljoner;</li> <li>- 0,75% av den del av marknadsvärdet som är lika med eller överstiger EUR 200 miljoner</li> </ul> </li> </ul>

		<p>och underskrider EUR 300 miljoner;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,50% av den del av marknadsvärdet som är lika med eller överstiger EUR 300 miljoner.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• förvaltningsavgiften ska beräknas efter varje kvartal enligt följande: <ul style="list-style-type: none"> <li>- marknadsvärdet, beräknat på avgiftsberäkningsdagen, delat i trancher och varje tranch av marknadsvärdet (M<sub>Cap<sub>i</sub></sub>) multiplicerat med</li> <li>- respektive avgiftssats (F<sub>n</sub>) tillämpad på respektive tranch, sedan summan av avgifterna för varje tranch multiplicerat med</li> <li>- kvoten av det faktiska antalet dagar i respektive kvartal (Actual<sub>q</sub>) dividerat med 365 dagar per kalenderår, som också anges i formeln nedan</li> </ul> <math display="block">((M_{Cap_1} \times F_1) + \dots + (M_{Cap_5} \times F_5)) \times (Actual_q / 365)</math> </li> <li>• om marknadsvärdet är lägre än 90% av nettosubstansvärdet, ska det belopp som motsvarar 90% av nettosubstansvärdet användas för beräkningen av Förvaltningsavgiften istället för marknadsvärdet. I det här fallet innebär nettosubstansvärdet det genomsnittliga kvartalsnettosubstansvärdet och sådana justeringar av Förvaltningsavgiften ska beräknas och betalas årligen efter det att Fondens årsrapport för respektive period har reviderats.</li> </ul> <p>För varje år, om de justerade årliga medlen från Fondens verksamhet dividerat med genomsnittligt tillskjutet kapital under året (beräknat på månadsbasis) överstiger 8% per år, har Förvaltaren rätt till en resultatbaserad avgift om 20% av det belopp som överstiger 8%.</p> <p>Den resultatbaserade ersättningen beräknas årligen av Förvaltaren och intjänas till reserven för resultatbaserad ersättning. När reserven för resultatbaserad ersättning blir positiv kan den resultatbaserade ersättningen betalas till Förvaltaren. Dock ska den resultatbaserade ersättningen för året inte överstiga 0,4% av Fondens genomsnittliga nettosubstansvärde per år (övre gräns för resultatbaserad ersättning). Negativ resultatbaserad ersättning får inte vara mindre än -0,4% av Fondens genomsnittliga nettosubstansvärde per år (lägre gräns för resultatbaserad ersättning).</p> <p>En resultatbaserad ersättning för Fondens första år (dvs. 2016) ska inte beräknas. Resultatbaserad ersättning ska betalas först vid Fondens femte år (dvs. 2020) för perioden 2017, 2018 och 2019.</p> <p>Förvaringsinstitutet ska erhålla en förvaringsavgift för tillhandahållandet av förvaringstjänster. Den årliga Förvaringsinstitutsersättningen ska vara 0,03% av Fondens bruttovärde, men ersättningen får inte vara mindre än EUR 10 000 per år. Dessutom ska Förvaringsinstitutet betalas eller ersättas för avgifter och utlägg i samband med de transaktioner som görs för Fondens räkning.</p> <p>De avgifter och andra kostnader som betalas ut av Fonden (inklusive av SPV) får inte överstiga 30% av Fondens nettosubstansvärde per kalenderår.</p>
<b>B.41</b>	<b>Investeringsansvarig</b>	<p>Northern Horizon Capital AS, organisationsnummer 11025345, adress City Plaza, Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Estonia, agerar som Fondens förvaltare ("Förvaltaren").</p> <p>Swedbank AS, organisationsnummer 10060701, adress Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Estland agerar som förvaringsinstitut för Fonden. Förvaringsinstitutet kan delegera sina uppgifter till en utomstående tjänsteleverantör i enlighet med regelverket och Fondbestämmelserna ("Förvaringsinstitutet").</p>
<b>B.42</b>	<b>Substansvärdeberäkning och kommunikation</b>	<p>Fondens nettosubstansvärde ska beräknas månadsvis, på den sista bankdagen av varje kalendermånad. Fondens och Andelarnas substansvärde ska hållas tillgängliga på Hemsidan (<a href="http://www.baltichorizon.com">www.baltichorizon.com</a>), via ett börsmeddelande och hos Förvaltarens säte senast den 15:e dagen i följande månad.</p>
<b>B.43</b>	<b>Korsvisa skuldförbindelser vid</b>	<p>Ej tillämplig. Fonden är inte ett paraply för kollektiva investeringar och BOF har aldrig investerat i andra företag för kollektiva investeringar.</p>

	<b>paraplyföretag för kollektiva investeringar</b>																																																		
<b>B.45</b>	<b>Beskrivning av Fondens portfölj</b>	<p>Vid tidpunkten för Prospektet hade Fonden inga tillgångar. Beroende på slutförandet av Fusionen och det Kombinerade Erbjudandet kommer Fonden att ta över BOF vars fastighetsbestånd kommer att utgöra Fondens grundportfölj.</p> <p><b>Tabell 5: BOFs fastighetsportfölj, 31 december 2015</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fastighet</th> <th>Sektor</th> <th>Uthyrningsbar yta, kvm</th> <th>Verkligt värde, EUR'000</th> <th>Nettoräntesintäkter<sup>1</sup>, EUR'000</th> <th>Vakans</th> <th>WAULT, år</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Europa SC</td> <td>Butik</td> <td>16 856</td> <td>37 210</td> <td>2 330<sup>2</sup></td> <td>3,1%</td> <td>3,4</td> </tr> <tr> <td>Domus Pro</td> <td>Butik</td> <td>9 018</td> <td>16 340</td> <td>865<sup>3</sup></td> <td>1,1%</td> <td>6,4</td> </tr> <tr> <td>Lincona</td> <td>Kontor</td> <td>10 849</td> <td>15 460</td> <td>1 143</td> <td>3,0%</td> <td>5,1</td> </tr> <tr> <td>Coca Cola Plaza</td> <td>Fritid</td> <td>8 664</td> <td>12 650</td> <td>962</td> <td>0,0%</td> <td>7,2</td> </tr> <tr> <td>Sky Supermarket</td> <td>Butik</td> <td>3 263</td> <td>5 150</td> <td>415</td> <td>0,2%</td> <td>4,7</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td></td> <td><b>48 651</b></td> <td><b>86 810</b></td> <td><b>5 715</b></td> <td><b>2,0%</b></td> <td><b>4,9</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>1</sup> Nettohyresintäkter intjänade 2015.  <sup>2</sup> Europa SC's siffror reflekterar helåret 2015 inklusive perioden före BOFs förvärv, vilket slutfördes den 2 mars 2015. Med hänsyn tagen endast till perioden efter förvärvet bidrog Europa SC med EUR 1 954 tusen till BOFs konsoliderade nettohyresintäkter för 2015.  <sup>3</sup> Inkluderar bara 1 månads bidrag från den första delen (1700 kvm) i det andra steget beställt i december 2015.</p> <p>Den 31 december 2015 nådde BOFs totala bruttotillgångar EUR 89,7 miljoner. Det verkliga värdet på fastighetsbeståndet uppgick till EUR 86,8 miljoner eller 97% av bruttovärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 5 kommersiella fastigheter belägna i huvudstäderna i de baltiska staterna. Portföljen har byggts upp från grunden sedan tillkomsten av BOF. Det första förvärvet, Lincona kontorskomplex i Tallinn, ägde rum i juli 2011. Sky Supermarket, en stadsdel SC i Riga, och Coca Cola Plaza, en biograf i Tallinn, köptes i början av 2013. I maj 2014 slutfördes förvärvet av Domus Pro, ett lokalt köpcenter i Vilnius. Europa SC, ett köpcentrum i Vilnius förvärvades mars 2015 och blir det sista tillskottet i portföljen.</p> <p>I slutet av december 2015 uppgick portföljens totala uthyrningsbara yta till 48,700 kvm. Låg vakansgrad – 2,0% för den totala portföljen – innebar stark efterfrågan på utrymme i BOFs fastigheter. Återstående löptid uppgick till komfortabla 4,9 år.</p> <p>Sammansättningen av BOFs fastighetsbestånd lutades mot detaljhandelssektorn och staden Vilnius. Butiksfastigheter representerade 68% av portföljvärdet medan ett enda kontor stod för 18% och ett biografkomplex stod för resterande 14%. Sett till läget hade Vilnius störst vikt med 62% av det totala värdet. Tallinn utgjorde 32% och Riga utgjorde 6%.</p> <p>Samtliga tillgångar i portföljen var i drift och genererade hyresintäkter. Dessutom pågick byggandet av det andra steget om 3700 kvm i Domus Pro köpcentrum. Utbyggnaden beräknas vara helt genomförd och hyresintäkter i full gång i maj 2016. Vidare beslutades att utveckla den tredje etappen av Domus Pro – ett sexvåningshus med 4 380 kvm uthyrningsbar yta. Byggnationerna planeras att starta i juli 2016 senast (villkorad av att 50% av utrymmet är föruthyr) och slutföras på ett år. Domus Pro är den enda tillgång i portföljen som inte var i drift i början av förvärvet (SPA tecknades i juli 2013).</p>	Fastighet	Sektor	Uthyrningsbar yta, kvm	Verkligt värde, EUR'000	Nettoräntesintäkter <sup>1</sup> , EUR'000	Vakans	WAULT, år	Europa SC	Butik	16 856	37 210	2 330 <sup>2</sup>	3,1%	3,4	Domus Pro	Butik	9 018	16 340	865 <sup>3</sup>	1,1%	6,4	Lincona	Kontor	10 849	15 460	1 143	3,0%	5,1	Coca Cola Plaza	Fritid	8 664	12 650	962	0,0%	7,2	Sky Supermarket	Butik	3 263	5 150	415	0,2%	4,7	<b>Total</b>		<b>48 651</b>	<b>86 810</b>	<b>5 715</b>	<b>2,0%</b>	<b>4,9</b>
Fastighet	Sektor	Uthyrningsbar yta, kvm	Verkligt värde, EUR'000	Nettoräntesintäkter <sup>1</sup> , EUR'000	Vakans	WAULT, år																																													
Europa SC	Butik	16 856	37 210	2 330 <sup>2</sup>	3,1%	3,4																																													
Domus Pro	Butik	9 018	16 340	865 <sup>3</sup>	1,1%	6,4																																													
Lincona	Kontor	10 849	15 460	1 143	3,0%	5,1																																													
Coca Cola Plaza	Fritid	8 664	12 650	962	0,0%	7,2																																													
Sky Supermarket	Butik	3 263	5 150	415	0,2%	4,7																																													
<b>Total</b>		<b>48 651</b>	<b>86 810</b>	<b>5 715</b>	<b>2,0%</b>	<b>4,9</b>																																													
<b>B.46</b>	<b>Senaste substansvärde per andel</b>	Per den 31 maj 2016 uppgick BOFs NAV per andel till EUR 130,86 medan EPRA NAV, måttet på långsiktigt NAV, uppgick till EUR 152,51 per andel. Dessa siffror har inte reviderats.																																																	

#### Avsnitt C - Värdepapper

<b>C.1</b>	<b>Typ och klass av</b>	Fonden har en klass av Andelar.
------------	-------------------------	---------------------------------

	<b>värdepapper</b>	Andelarna är registrerade hos Estonian Central Securities Depository, med ISIN EE3500110244.
<b>C.2</b>	<b>Valuta</b>	Andelarna ges ut i euro.
<b>C.3</b>	<b>Antal emitterade värdepapper</b>	Upp till 23 668 112 Nya Andelar kommer att emitteras i det Kombinerade Erbjudandet.  25 016 675 Andelar kommer att emitteras till följd av Fusionen, varav upp till 6 898 906 Försäljningsandelar säljs som en del av det Kombinerade Erbjudandet genom de Säljande Andelsägarna. Det finns en möjlighet att öka erbjudandets storlek genom en option under vilken upp till ytterligare 15 283 509 Erbjudna Andelar kan emitteras ("Optionen"). Omedelbart efter slutförandet av Fusionen och det Kombinerade Erbjudandet, under förutsättning att Optionen nyttjas till fullo, kommer det totala antalet Andelar att vara 63 968 296 Andelar.  Andelar emitteras utan nominellt värde.
<b>C.5</b>	<b>Begränsningar av fri överlåtelse av värdepappren</b>	Andelarna kan överlätas fritt.
<b>C.7</b>	<b>Utdelningspolicy</b>	Förvaltaren har som målsättning att till Andelsägarna betala minst 80% av utdelningsbart kassaflöde, vilket definieras som kassaflöde från den löpande verksamheten minskat med investeringar för att behålla fastigheternas kvalitet och minskat med finansieringskostnader. Utdelning kommer att fastställas med hänsyn till hållbarheten i Fondens likviditetsläge. Upp till 20% av utdelningsbart kassaflöde kan användas för uppföljning på investeringar. Som % av investerat kapital är målet att utdelningar ska ge 7-9% per år. Förvaltaren har för avsikt att betala utdelning halvårsvis eller på en mer frekvent basis.  På dagen för Prospektet, har Fonden inte påbörjat sin verksamhet och har således inte betalat utdelning. BOF som, förutsatt slutförandet av det Kombinerade Erbjudandet, kommer att fusioneras med Fonden har betalat utdelning varje år sedan 2012.
<b>C.11</b>	<b>Upptagande till handel</b>	Förvaltaren har ansökt om villkorad notering av alla Andelar på Nasdaq Tallinn Stock Exchange. Andelarna förväntas att tas upp till handel den eller omkring den 30 juni 2016.

#### Avsnitt D - Risker

<b>D.2</b>	<b>Väsentliga risker specifika för Fonden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fonden är exponerad för maroekonomiska fluktuationer.</li> <li>- Med förbehåll för slutförandet av Fusionen och det Kombinerade Erbjudandet kommer Fonden att ta över BOF, grundat 2010, vars fastighetsbestånd kommer att vara Fondens grundportfölj. Fonden själv har ingen verksamhetshistoria.</li> <li>- Finansiella risker relaterade till euro-området och dess medlemsstater kan påverka Fondens verksamhetsområde.</li> <li>- En framgångsrik implementering av Fondens investeringsstrategi är utsatt för risker såsom begränsad tillgång till attraktiva kommersiella fastigheter till salu, ogynnsamma ekonomiska villkor för potentiella investeringsobjekt, intensiv konkurrens bland investerare för högkvalitativa fastigheter och oförmåga att ta upp lånefinansiering till attraktiva villkor.</li> <li>- Förvaltarens historiska utveckling är inte en garanti för Fondens framtida resultat.</li> <li>- Nyförvärvade fastighetstillgångar kan kräva oförutsedda investeringar och/eller visa lägre prestanda och ekonomisk avkastning än väntat.</li> <li>- Fonden kommer att ådra sig bördan av ägande, vilket inkluderar att betala för kostnader, skatter, upprätthålla sådan egendom och eventuella förbättringar därpå och slutligen avyttra sådan egendom.</li> <li>- Om en hyresgäst lämnar, finns det en risk för att en ny hyresgäst inte kan hittas på likvärdiga ekonomiska villkor eller överhuvudtaget under en viss tid. Det finns också en risk för att en hyresgäst inte kan betala hyran i tid eller överhuvudtaget.</li> <li>- Ökad konkurrens inom fastighetsbranschen kan medföra att Fonden måste investera i att</li> </ul>
------------	---	--

		<p>uppdatera fastigheterna och erbjuda hyresrabatter för att locka hyresgäster.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det verkliga värdet i Fondens fastighetsportfölj är utsatt för fluktuationer.</li> <li>- Fastighetsinvesteringar har relativt dålig likvitet.</li> <li>- Fonden har en betydande finansiell hävstång vid förvärv av fastigheter som också leder till ränterisk och refinansieringsrisk.</li> <li>- Fonden kan i begränsad utsträckning investera i utvecklingsprojekt som vanligtvis innebär större risker än fullt utvecklade fastigheter.</li> <li>- Fondens resultat kommer att bero på Förvaltarens utförande av Fondens placeringsinriktning.</li> <li>- Fondens försäkringspolicy kan vara otillräcklig för att kompensera för förluster i samband med skador på Fondens fastighetstillgångar, inklusive förlust av hyran.</li> <li>- Fondens fastigheter kan bli föremål för oidentifierade tekniska problem som kan kräva betydande kapitalinvesteringar.</li> <li>- Det finns en risk för ändringar lagstiftning och beskattning.</li> <li>- Fonden kan dras in i rättstvister med hyresgäster eller motparter i fastighetstransaktioner.</li> <li>- Användandet av externa tjänsteleverantörer innebär risker relaterade till kvaliteten på tjänsterna och kostnaderna för dem.</li> <li>- Fonden kan komma att hållas ansvarig för miljöskador som uppstått i en fastighet som ägs av Fonden.</li> <li>- Risk för skador på Fondens anseende kan påverka dess förmåga att attrahera och behålla hyresgäster på fastigheterna samt Förvaltarens förmåga att behålla personal.</li> </ul>
<b>D.3</b>	<b>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investerare kan förlora hela värdet av sin investering i Fonden.</li> <li>- Det finns ingen garanti för att en aktiv marknad för handel av Andelarna kommer att utvecklas eller upprätthållas.</li> <li>- Det finns en risk att Erbjudandepriiset inte är representativt för marknadspriset på Andelarna efter noteringen. Investerare som förvärfvar Andelar i Erbjudandet kanske inte kan sälja dem vidare på andrahandsmarknaden för Erbjudandepriiset eller högre.</li> <li>- Potentiella framtida emissioner av nya Andelar kan leda till utspädning av andelsägares innehav i Fonden och leda till minskning av vinst per Andel.</li> <li>- När lånsperioden för befintliga andelsägare i BOF upphör kan de sälja sina andelar på marknaden, vilket kan dra ned Andelarnas marknadspris.</li> <li>- Fonden kan bli föremål för tillsynsändanden eller rättgångar i förhållande till registrerings-, tillstånds- eller kvalifikationskrav eller andra restriktioner som en emission av Andelar är föremål för.</li> <li>- Domstolsförfaranden i Estland och verkställighet av domar av utländska domstolar i Estland kan vara mer komplicerade eller vara förenade med mer kostnader i jämförelse med investerarens hemland.</li> <li>- Skattekonsekvenserna för de svenska Andelsägarna kan variera beroende på tillgångarna som ägs av Fonden och skattekonsekvenserna kommer att variera om Fondens tillgångar förändras.</li> <li>- Varken utbetalning av framtida utdelningar, eller deras storlek garanteras.</li> <li>- Behovet av att efterleva ytterligare lagar, regler och krav som följer av börsnotering av Andelarna kan leda till högre allmänna och administrativa kostnader för Fonden.</li> </ul>

#### Avsnitt E - Erbjudande

<b>E.1</b>	<b>Nettobehållningen och kostnader för Erbjudandet</b>	<p>Under förutsättning att alla Nya Andelar kommer att emitteras och Optionen nyttjas till fullo kommer nettobehållningen till Fonden från det Kombinerade Erbjudandet att vara EUR 47,7 miljoner.</p> <p>Under förutsättning att alla Nya Andelar kommer att emitteras och Optionen nyttjas till fullo, beräknas de totala kostnaderna för det Kombinerade Erbjudandet, inklusive men inte begränsat till finansiell revision, juridisk rådgivning, finansiell rådgivning och</p>
------------	--	--

		marknadsföring bli ungefär EUR 3,2 miljoner. Detta belopp inkluderar ett estimerat belopp om EUR 0,4 miljoner för avgifter som Förvaltaren ådragit sig som en följd av det Kombinerade Erbjudandet och detta belopp kommer att debiteras Fonden i lika stora månatliga betalningar över en tidsperiod om 12 månader efter slutförandet av det Kombinerade Erbjudandet.
<b>E.2b</b>	<b>Skälen för Erbjudandet och användningen av medlen</b>	<p>Fonden strävar efter att bli den största börsnoterade fastighetsinvesteringen i Baltikum och att generera sina blivande andelsägare god avkastning genom att investera i kommersiella fastigheter i Baltikums huvudstäder. Skälet till det Kombinerade Erbjudandet är i synnerhet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Att attrahera nytt kapital som kommer att användas för att förvärva färdigutvecklade och kassaflödesgenererande kommersiella fastigheter i huvudstäderna i de baltiska staterna.</li> <li>2. Att expandera basen av andelsägare och säkerställa likviditeten i Andelarna.</li> <li>3. För att addera finansieringsalternativ för Fonden på publika kapitalmarknader för framtida investeringar.</li> <li>4. För att öka medvetenheten om Fonden bland befintliga och potentiella intressenter och allmänheten.</li> </ol> <p>Förvaltaren kommer att använda Fondens nettobehållning från det Kombinerade Erbjudandet för att förvärva kommersiella fastigheter som finns i Fondens investeringspipeline. Fondens investeringspipeline består främst av kontors- och butiksfastigheter i centrala och strategiska platser i huvudstäderna i de baltiska staterna. Fastighetstillgångarna är i full drift och kassaflödesgenererande med attraktiv riskavkastningsprofil, högkvalitativ mix av hyresgäster, låga vakanser och långa löptider för leasing. På dagen för Prospektet, är Förvaltaren i ett sent stadium av förvärvsförhandlingar om 3 fastigheter med ett sammanlagt värde av EUR 58 miljoner som gör det möjligt att slutföra förvärv av dem senast i slutet av augusti 2016. Förvaltaren har ingått ett villkorat aktieöverlåtelseavtal för en fastighet på Paldiski road 80, Tallinn, Estland. Aktieöverlåtelseavtalet är villkorat av slutförandet av Fusionen, och fullgörandet av andra marknadsmässiga villkor som ska uppfyllas av parterna. Fastigheten är en kontorsfastighet med netto uthyrningsyta om 8 363 kvm och en vakansgrad om 0%. Det är en hyresgäst i fastigheten och det nuvarande hyresavtalet är gällande till åtminstone slutet av 2022. Alla transaktionsrelaterade frågor, inklusive köpeskilling i spannet EUR 15,5-15,7 miljoner, är överenskomna med fastighetsägaren. Bankfinansiering har beviljats med en räntekostnad om cirka 1,5%. Dessa 3 fastigheter förväntas köpas till en 7,5% avkastning medan deras vakans är nästan obefintlig på 0,1% och WAULT uppgår till 4,2 år. Den totala investeringspipelinen för Fonden består av 21 fastigheter i Baltikum med ett totalt värde om EUR 764 miljoner som kan köpas till en genomsnittlig avkastning om 7,5%. Vakanta ytor uppgår till 3,8% och WAULT uppgår till 7,6 år.</p> <p>I den mån nettobehållningen från det Kombinerade Erbjudandet inte används i enlighet med de ändamål som anges ovan, kommer de användas för allmänna ändamål i Fonden.</p>
<b>E.3</b>	<b>Villkor för det Kombinerade Erbjudandet</b>	<p>Upp till 23 668 112 Nya Andelar kommer att erbjudas av Förvaltaren och utfärdas av Fonden, och upp till 6 898 906 Försäljningsandelar som utfärdas i samband med Fusionen kommer att erbjudas av de Säljande Andelsägarna. Förvaltaren har, tillsammans med rätten att besluta om slutförandet av allokeringprocessen, rätt att utnyttja Optionen, med beaktande av den totala efterfrågan för det Kombinerade Erbjudandet och kvalitén på sådan efterfrågan. Vid nyttjande av Optionen har Förvaltaren rätt att utöka antalet Nya Andelar till upp till 15 283 509 Erbjudna Andelar. Det Kombinerade Erbjudandet kommer endast att slutföras om i) Fonden tillförs åtminstone EUR 20,0 miljoner i nettobehållning som motsvarar emission av 16 512 659 Nya Andelar, och ii) upp till 6 898 906 Försäljningsandelar säljs.</p> <p>Erbjudandepriiset kommer att vara 1,3086 per Erbjuden Andel. Erbjudandepriiset kommer att vara detsamma i det Institutionella Erbjudandet som i Retail Erbjudandet.</p> <p>Catella Bank S.A. Swedish Branch, en filial till ett kreditinstitut registrerat i Luxemburg, adress Birger Jarlsgatan 6, 114 34 Stockholm, Sverige och Swedbank AB, kreditinstitut som</p>

		<p>är registrerat i Litauen, adress Konstitucijos pr. 20A, 03502 Vilnius, Litauen, agerar som Co-Lead Managers i det Kombinerade Erbjudandet ("Managers").</p> <p>I samband med Retail Erbjudandet kommer Catella Bank S.A. Swedish branch att fungera som paying och settlement agent ("Retail Manager"). Retail Erbjudandet riktar sig endast till fysiska och juridiska personer i Sverige som är kunder till Retail Managern. En investerare anses vara en kund till Retail Managern om investeraren har öppnat ett depåkonto hos Retail Managern.</p> <p>De Erbjudna Andelarna marknadsförs till icke-professionella investerare i Sverige när Finansinspektionen länder har godkänt marknadsföringen till icke-professionella investerare i Sverige.</p> <p>Investerare kan lämna köporder för Erbjudna Andelar ("Köporder") under erbjudandeperioden, som börjar kl. 09:00 den 8 juni 2016 (CET) och slutar kl. 17:00 (CET) den 21 juni 2016 ("Erbjudandeperioden").</p> <p>Köporder kan endast lämnas för Erbjudna Andelar som motsvarar ett värde om åtminstone EUR 5 000 och endast ett jämnt antal Andelar kan tecknas.</p> <p>En investerare som vill lämna en Köporder bör kontakta Managern eller Retail Manager och registrera en order för köp av värdepapper i den form som fastställs av respektive Manager eller Retail Manager. Köpordern kan lämnas på något sätt som accepterats av Managern eller Retail Manager. En investerare kan ändra eller annullera en order när som helst före utgången Erbjudandeperioden.</p> <p>Förvaltaren tillsammans med Managers ska på diskretionär basis besluta om allokering efter utgången av Erbjudandeperioden och senast den 22 juni 2016. Förvaltaren avser att tillkännage resultatet av det Kombinerade Erbjudandet, inklusive det slutliga antalet Erbjudna Andelar den eller omkring den 22 juni 2016 på Hemsidan och via Nasdaq Tallinn Stock Exchange (<a href="http://www.nasdaqbaltic.com/market/">http://www.nasdaqbaltic.com/market/</a>). Fördelningen till Investeraarna ska meddelas Investeraarna samma dag av Managers.</p> <p>Vid allokeringen kommer flera Köporder från samma Investerare, om de lämnas in, att slås samman.</p> <p>Genom att skicka in en Köporder samtycker en Investerare att betala Erbjudandepriiset för de tecknade Erbjudna Andelarna. I enlighet med de bestämda och aviserade tilldelningarna för varje specifik Investerare, kan handelsinstruktioner för Erbjudna Andelar placeras den 22 juni 2016 eller efter och måste inkomma till relevant depåbank på ett sätt som möjliggör avveckling den eller omkring den 29 juni 2016. Erbjudna Andelar som tilldelats Investeraarna kommer att överföras till dessas värdepapperskonton den eller omkring den 29 juni 2016, samtidigt med överföringen av betalningen för sådana Erbjudna Andelar</p> <p>Förvaltaren kan, helt eller delvis, återkalla det Kombinerade Erbjudandet och/eller ändra villkoren och datum för det Kombinerade Erbjudandet när som helst före fullbordandet av det Kombinerade Erbjudandet. Återkallelse av det Kombinerade Erbjudandet eller någon del därav kommer att tillkännas på Hemsidan och via Nasdaq Tallinn Stock Exchange (<a href="http://www.nasdaqbaltic.com/market/">www.nasdaqbaltic.com/market/</a>). Om det Kombinerade Erbjudandet återkallas kommer Köporder som har gjorts avseende Erbjudna Andelar lämnas utan avseende, Erbjudna Andelar kommer inte att tilldelas en Investerare och de medel som blockeras på Investerarens konto eller en del därav (det belopp som överstiger betalningen för de tilldelade Erbjudna Andelarna) kommer att släppas av respektive Manager. Förvaltaren kommer inte att vara ansvarig för betalningen av ränta på beloppet för den tid det hölls.</p>
<b>E.4</b>	<b>Materiella och motstridiga intressen</b>	Ej tillämplig.
<b>E.5</b>	<b>Företagserbjudande att sälja värdepapper</b>	Följande andelsägare av BOF-andelar säljer Försäljningsandelar i det Kombinerade Erbjudandet:

	<b>och lock-up avtal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Svenska Kyrkans Pensionskassa – upp till 4 606 631 Försäljningsandelar</li> <li>• UAB INVL Asset Management på uppdrag av pensionsfonderna INVL MEZZO II 53+, INVL MEDIO II 47+ och INVL EXTREMO II 16+ - upp till 1 838 359 Försäljningsandelar</li> <li>• IPAS INVL Asset Management på uppdrag av pensionsfonderna INVL Ekstra16+ och INVL Komforts 47+ - upp till 453 916 Försäljningsandelar</li> </ul> <p>Svenska Kyrkans Pensionskassa, ägare till ungefär 46,04% av andelarna i BOF före det Kombinerade Erbjudandet, har gått med på att inte sälja, pantsätta eller annars förfoga över sina Andelar som det har efter slutförandet av Fusionen och slutförandet av det Kombinerade Erbjudandet utan föregående skriftligt medgivande från Managern, förrän 1 april 2017. Förutsatt att Försäljningsandelarna säljs fullt ut, kommer Svenska Kyrkans Pensionsstiftelse att äga ungefär 38,1% av de Andelar som behålls av befintliga andelsägare i BOF och, förutsatt att alla Nya Andelar kommer att säljas och att Optionen nyttjas fullt ut, 10,8% av det totala antalet Andelar.</p> <p>Andra andelsägare i BOF, vilkas Andelar efter slutförandet av Fusionen och det Kombinerade Erbjudandet, och förutsatt att Optionen nyttjas fullt ut, kommer att utgöra ungefär 50,3% av de Andelar som behålls av existerande andelsägare i BOF och 14,3% av det totala antalet Andelar, har gått med på att inte sälja, pantsätta eller annars förfoga över sina Andelar som det har efter slutförandet av Fusionen och det Kombinerade Erbjudandet under en period om 180 kalenderdagar efter Noteringen utan föregående skriftligt medgivande från Swedbank AB.</p>
<b>E.6</b>	<b>Utspädningen till följd av Erbjudandet</b>	Efter slutförandet av det Kombinerade Erbjudandet och under förutsättning att alla Nya Andelar emitteras, att Fusionen slutförs och att Optionen utnyttjas till fullo, kommer de befintliga andelsägare i BOF att inneha cirka 28,3% av det totala antal Andelar.
<b>E.7</b>	<b>Kostnader som belastar Investeringen</b>	En investerare bär alla kostnader och avgifter som Retail Manager ådragit sig i samband med ingivande av en Köporder. Alla kostnader och avgifter beräknas tas ut i enlighet med Retail Managers prislista.