

RESUMÉ

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

Afsnit A – Indledning og advarsler

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

Afsnit B – Udsteder

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

Investeringsfondens bestemmelser ("Fund rules") blev registeret hos det estiske finanstillsyn den 23. maj 2016. Investeringsfonden gennemførte en børsnotering den 29. juni 2016 med et nettoprovenu på EUR 21,0 mio. til køb af nye ejendomme. Investeringsfonden fusionerede den 30. juni 2016 med BOF og overtog i den forbindelse samtlige BOF's aktiver og passiver, herunder ejendomsporteføljen bestående af 5 erhvervsjendomme. Indehavere af investeringsbeviser i BOF blev indehavere af Investeringsbeviser i Investeringsfonden, idet investeringsbeviser i BOF blev konverteret til Investeringsbeviser i Investeringsfonden i forholdet 1:100. BOF var en lukket kontraktuel ejendomsinvesteringsfond, og som blev registeret i Estland hos det estiske finanstillsyn den 1. september 2010. Investeringsfondens Investeringsbeviser blev noteret på Nasdaq Tallinn den 6. juli 2016. Den 30. november 2016 gennemførte Investeringsfonden et sekundært offentligt udbud, hvor der blev rejst ny egenkapital på EUR 19,6 mio. til investering i nye ejendomme. Den 23. december 2016 blev Investeringsfondens Investeringsbeviser dobbeltnoteret, denne gang på Nasdaq Stockholm.

Investeringsfonden genererer afkast til indehaverne af Investeringsbeviser ved at investere i erhvervsjendomme, primært med en central og strategisk beliggenhed i de baltiske hovedstæder. Investeringsfonden fokuserer på færdigudviklede kontor- og butiksejendomme i det bedste segment ("Premium") med en sammensætning af lejere af høj kvalitet, lav tomgang og en stabil og stærk betalingsstrøm. Investeringsfonden genererer indtægter ved at udleje lokaler i sine ejendomme til lejere. En konstant indgående strøm af lejeindtægter udgør Investeringsfondens grundlag for udlodning af udbytte til sine indehavere af Investeringsbeviser. Det er Investeringsfondens målsætning at blive den største ejer af erhvervsjendomme i Baltikum. På længere sigt er det Investeringsfondens målsætning at nå en ejendomsporteføljestørrelse på EUR 1.000 mio. og en NAV på EUR 500 mio. med henblik på at maksimere afkastet for indehaverne af Investeringsbeviserne gennem omkostningseffektivitet, ved at sikre en høj likviditet i sine Investeringsbeviser og øge diversifikationen på tværs af ejendomme, lejere, ejendomsklasser og byer.

Det er Investeringsfondens investeringsstrategi at drage nytte af et højere afkast ved ejendomme i Baltikum. Ifølge Colliers lå afkastet for kontor- og butiksejendomme i det bedste segment ("prime yield") i de baltiske hovedstæder på mellem 5 og 6,8 % ved udgangen af 2016. Det overstiger afkastet i de nordiske hovedstæder med ca. 2,5 % og Warszawa og Prag med ca. 1,5 %. Et højere afkast på ejendomme sætter Investeringsfonden i stand til at generere et højere kontantafkast, som udbetales til indehaverne af Investeringsbeviser som udbytte, og giver også mulighed for en kapitalgevinst som følge af et eventuelt forhøjet pres på det baltiske afkast. Investeringsfondens målsætning er et samlet gælds niveau på 50 % af værdien af sine ejendomme for derved at kunne geare afkastet til indehaverne af Investeringsbeviser og udnytte den nuværende lave markedsrente. Der tilstræbes et afkast på mellem 7-9 % af den årligt investerede kapital med kvartalsvis udbetaling.

		<p>Investeringsfondens fokus på det baltiske marked for erhvervsejendomme er ligeledes baseret på en positiv udvikling på lejemarkedet med lav tomgang, et stadigt stigende lejeniveau og en væsentlig og stadigt stigende tilstedeværelse af store internationale lejere. Derudover fører et stigende aktivitetsniveau for ejendomstransaktioner på det baltiske ejendomsmarked til en større tilgængelighed af potentielle overtagelsesemner, hvilket er vigtigt for implementeringen af Investeringsfondens investeringsstrategi.</p> <p>Investeringsfondens geografiske fokus på Baltikum understøttes af den stabile makroøkonomiske situation i regionen. Alle tre baltiske lande er medlem af EU og har euroen som deres nationale valuta. Deres økonomi er vokset betydeligt hurtigere end EU-gennemsnittet. Set i forhold til stigningen i BNP opgjort i faste priser i løbet af 2000-2016 (Eurostat) ligger de i top 7 af de hurtigst ekspanderende EU-medlemmer. EU forudser, at den økonomiske vækst i Baltikum fortsat vil være bedre end EU-gennemsnittet. Det samlede offentlige og private gældsniveau for de baltiske lande er blandt det laveste i EU. Forholdet mellem den offentlige sektors gæld og BNP i Litauen, som er den højeste af de tre, var ved udgangen af 2016 41 % – væsentligt under EU-gennemsnittet på 85 % (ifølge EU).</p>
<p>B.4a</p>	<p>Væsentlige nye tendenser</p>	<p>Stigningen i de baltiske landes BNP har i væsentlig grad overgået EU-gennemsnittet. Hen over perioden fra 2000 til 2016 lå den årlige BNP vækst i gennemsnit på 4 % opgjort i faste priser i Litauen (den 3. hurtigste økonomi i EU), 3,6 % i Letland (den 5. hurtigste økonomi) og 3,2 % i Estland (den 8. hurtigste). Til sammenligning voksede det årlige BNP i faste priser med kun 1,3 % for EU samlet set i samme periode. EU forudser, at de baltiske økonomier godt båret frem af et stigende privatforbrug og en fornyet investeringslyst vil se en fortsat stigning, der ligger væsentligt over EU-gennemsnittet som helhed. Stigningen i BNP opgjort i faste priser forventes for EU at ligge på 1,8 % i 2017 og 2018, mens Litauen forventes at levere en vækst på 2,9 % i 2017 og 2,8 % i 2018, Letland at se en stigning på 2,8 % i 2017 og 3,0 % i 2018 og Estland at levere en vækst på 2,2 % i 2017 og 2,6 % i 2018.</p> <p>De offentlige finanser i Baltikum stikker i europæisk kontekst ud som værende forsvarlige, skattemæssigt ansvarlige og ikke gældstynget. De baltiske landes samlede statsgæld ligger blandt de laveste i EU. Hvor forholdet mellem EU's bruttogæld og BNP var 85 % ved udgangen af 2016, udgør Estlands statsgæld kun 10 % af BNP (det laveste i EU), Letlands på 39 % (det 7. laveste) og Litauens på 41 % (det 8. laveste).</p> <p>Aktiviteten på det baltiske marked for ejendomstransaktioner er steget kraftigt i de senere år. Ifølge Colliers nåede ejendomstransaktionsomsætningen samlet set for alle tre baltiske lande en ny rekord på 1.4 mia. i 2015 og forblev oppe på dette niveau med EUR 1,2 mia. i 2016. Kontor- og butiksejendomme udgjorde tilsammen ca. to tredjedele af transaktionsvolumen i 2016.</p> <p>Afkastet for kontorejendomme i det bedste segment i de baltiske hovedstæder er faldet stødt siden 2010 på baggrund af en stabil og voksende økono-</p>

		<p>mi, hvorved ejendomsmarkedets grundlæggende forhold forbedres (et fald i tomgangen og et stigende lejeniveau), faldende låneomkostninger og en stor efterspørgsel efter aktiver, der generer pengestrømmene, i et lavrentemiljø. Ved udgangen af 2016 lå afkastet for kontor- og butiksejendomme i det bedste segment på 6,8 % i Riga, 6,75 % i Vilnius og 6,5 % i Tallinn. Til trods for en nedadgående tendens ligger afkastet i de baltiske hovedstæder stadig væsentligt højere end i Polen, og det gælder i endnu højere grad i de nordiske lande. Det er Colliers' vurdering, at afkastet for kontor- og butiksejendomme i det bedste segment (såkaldte SC'er) ved udgangen af 2016 lå på 5,25 % i Warszawa, 4,25 og 5,25 % i København, 3,9 og 4,25 % i Oslo og 3,5 og 4,0 % i Stockholm.</p> <p>Beholdningen af moderne kontorlokaler i de baltiske hovedstæder steg i 2016 med 9 % til 1.765.000 m² af bruttoudlejningsarealet. Tomgangen i kontorejendomme var på 4,5 % i Riga, 6,3 % i Vilnius og 6,9 % i Tallinn. Bebyggelse-aktiviteterne på markedet for kontorbygninger i Vilnius og Tallinn er i den senere tid taget til, ligesom også efterspørgslen på kontorlokaler har overhalet det højere udbud. Efterspørgslen understøttes af internationale virksomheders etablering af nye såkaldte <i>shared service centers</i> særligt i Vilnius. En betydelig del af de kontorbygninger, der er under opførelse, er forudlejet.</p> <p>Butikarealer (i butikcentre) i de baltiske hovedstæder steg med 5 % til 1.870.000 m² af bruttoudlejningsarealet i 2015. Tomgangen i SC'er var lavt – 2,7 % i Riga, 1,6 % i Vilnius og 1,0 % i Tallinn. De mest succesfulde SC'er i de baltiske hovedstæder havde reelt set ingen tomgang. Efterspørgslen efter butiklokaler har været understøttet af et stigende privatforbrug, som har været den primære drivkraft for den økonomiske vækst i Baltikum i de senere år. I 2014-2016 steg detailhandelen årligt (ekskl. biler og motorcykler) i Baltikum med 4,8 % i gennemsnitlige faste priser, hvilket er højere end stigningen for EU på 2,7 % og 2,0 % for euroområdet. Bebyggelsesaktiviteterne inden for detailjendomssektoren har været beskedne og under niveauet for kontor-markederne i Vilnius og Tallinn.</p>
B.5	Koncern	Ikke relevant
B.6	Indehavere af Investeringsbeviser	<p>Beholdninger i Investeringsfonden er ikke indberetningspligtige i henhold til estisk ret.</p> <p>Alle Investeringsbeviser er sideordnet i prioritetsstilling uden præference eller fortrinsstilling Investeringsbeviserne i mellem.</p> <p>Så vidt Administrationselskabet er bekendt, har ingen Indehaver af Investeringsbeviser majoriteten af Investeringsbeviserne og bestemmende indflydelse over Investeringsfonden.</p>
B.7	Udvalgte historiske finansielle oplysninger	<p>Investeringsfonden fusionerede den 30. juni 2016 med BOF og overtog i den forbindelse samtlige BOF's aktiver og passiver. Investeringsbeviserne i BOF blev konverteret til investeringsbeviser i Investeringsfonden i forholdet 1:100 (1 investeringsbevis i BOF blev konverteret til 100 investeringsbeviser i Investeringsfonden). Investeringsfonden havde på Fusionstidspunktet ikke egne aktiver og passiver. BOF's historiske regnskabsmæssige og driftsmæssige resultat forud for Fusionen er således direkte sammenlignelig med Investeringsfondens resultat efter Fusionen. I Investeringsfondens reviderede kon-</p>

cernregnskab for året, der blev afsluttet den 31. december 2016 præsenteres BOF's regnskabsresultat før Fusionen på samme måde som Investeringsfondens. BOF's historiske resultater præsenteres derfor i dette Prospekt som Investeringsfondens resultater.

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

- For året 2016: Investeringsfondens reviderede koncernregnskab for året, der blev afsluttet den 31. december 2016 udarbejdet i henhold til IFRS-standarderne,
- For året 2015: BOF's reviderede lovpligtige koncernregnskab for regnskabsåret 2015 udarbejdet i henhold til IFRS-standarderne,
- For året 2014: BOF's reviderede konsoliderede regnskab med særligt formål for regnskabsårene 2014 og 2013. Fordi BOF før 2015 var kvalificeret som en investeringsvirksomhed i henhold til IFRS 10, følger disse opgørelser ikke konsolideringskravene i IFRS 10, i henhold til hvilke investeringsvirksomheder skal måle deres dattervirksomheder til dagsværdi via resultatopgørelsen frem for at konsolidere dem. Bortset fra denne undtagelse er disse regnskaber med særligt formål udarbejdet på baggrund af alle øvrige standarder og fortolkningsbidrag til IFRS.

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

Tabel 1: Koncernresultatopgørelse for Investeringsfonden, EUR tusinder

	2014	2015	2016
Lejeindtægter	3.048	6.073	7.874
Gebyrindtægter	829	2.062	2.594
Driftsomkostninger	-1.177	-2.796	-3.315
Lejeindtægter, netto	2.700	5.339	7.153
Administrationsomkostninger	-665	-984	-2.190
Andre driftsindtægter	-	267	97

	Nettotab ved salg af investeringsejendomme	-	-10	-
	Værdiregulering af investeringsejendomme	611	2.886	2.562
	Værdiregulering af investeringsejendomme under opførelse			175
	Driftsresultat	2.646	7.498	7.797
	Finansielle indtægter	72	17	14
	Finansielle udgifter	-656	-1.100	-1.253
	Resultat før skat	2.062	6.415	6.558
	Indkomstskatte-tilsvær	-55	-890	-798
	Periodens resultat	2.007	5.525	5.760
	Indtjening pr. investeringsbevis (aktuelt og udvandet)¹, EUR	0,10	0,23	0,12
	<p>Kilde: Investeringsfondens reviderede koncernregnskab for året 2016 og BOF's reviderede koncernregnskab for årene 2014 - 2015.</p> <p>¹ Investeringsfonden fusionerede den 30. juni 2016 med BOF og overtog i den forbindelse samtlige BOF's aktiver og passiver. Investeringsbeviserne i BOF blev konverteret til Investeringsbeviser i Investeringsfonden i forholdet 1:100 (1 investeringsbevis i BOF blev konverteret til 100 investeringsbeviser i Investeringsfonden). For at sikre sammenligneligheden mellem historiske tal <i>pr. investeringsbevis</i>, blev antallet af investeringsbeviser før Fusionen omberegnet ved at gange dem med 100 for at afspejle effekten af konverteringen. De ombregnede tal eller investeringsbeviser blev anvendt til at udregne sammenlignelige tal <i>pr. investeringsbevis</i>.</p>			
	Tabel 2: Investeringsfondens konsoliderede finansielle stilling, EUR tusinder			
		31. dec 2014	31. dec 2015	31. dec 2016
	Investeringsejendomme	46.170	86.810	141.740

	Investeringsejendomme under opførelse			1.580
	Andre anlægsaktiver	-	263	288
	Anlægsaktiver i alt	46.170	87.073	143.608
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre tilgodehavender	214	840	1.269
	Periodeafgrænsningsposter	11	81	178
	Likvide midler	2.626	1.677	9.883
	Omsætningsaktiver i alt	2.851	2.598	11.330
	AKTIVER I ALT	49.021	89.671	154.938
	Aktiekapital	22.051	25.674	66.224
	Egne investeringsbeviser			-8
	Cash flow hedge-reserve	-194	-199	-294
	Overført resultat	2.458	6.218	10.887
	Egenkapital i alt	24.315	31.693	76.809
	Rentebærende ud- og indlån	22.395	39.586	58.981
	Udskudte skatteforpligtelser	670	3.673	4.383
	Afledte finansielle instrumenter	149	215	345
	Andre langfristede forpligtelser	160	451	935
	Langfristede forpligtelser i alt	23.374	43.925	64.644

Rentebærende ud- og indlån	644	11.608	10.191
Leverandørgæld og anden gæld	534	2.036	2.876
Skyldig indkomstskat	-	112	46
Afledte finansielle instrumenter	60	17	-
Andre kortfristede forpligtelser	94	280	372
Kortfristede forpligtelser i alt	1.332	14.053	13.485
Passiver i alt	24.706	57.978	78.129
PASSIVER I ALT	49.021	89.671	154.938

Kilde: Investeringsfondens reviderede koncernregnskab for året 2016 og BOF's reviderede koncernregnskab for årene 2014 - 2015.

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

	2014	2015	2016
Primær drift			
Resultat før skat	2.062	6.415	6.558
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Værdiregulering af investeringsejendomme	-611	-2.886	-2.562
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	-	10	-
Værdigregulering af investeringsejendomme under opførelse			-175
Værdiregulering af afledte finansielle instrumenter	14	18	-
Ændring i hensættelse til tab på tilgodehavender	29	22	17
Finansielle indtægter	-72	-17	-14
Finansielle udgifter	656	1.100	1.253
Ændringer i driftskapital:			
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre tilgodehavender	-81	-156	-204
Ændring i andre kortfristede	271	-82	-106

	aktiver			
	Ændring i andre langfristede forpligtelser	83	120	69
	Ændring i leverandørgæld og anden gæld	77	69	-398
	Ændring i andre kortfristede forpligtelser	-559	407	-50
	Refunderet/betalt indkomstskat	-102	-54	-103
	Nettopengestrøm fra drift	1.767	4.966	4.285
	Investeringsaktivitet			
	Renteindbetalinger	-	17	14
	Køb af dattervirksomheder, med fradrag af erhvervede likvide beholdninger	-1.357	-7.657 ¹	-20.098
	Køb af investeringsejendomme	-	-	-15.454
	Salg af investeringsejendomme	-	990	-
	Forskud på investeringsejendomme			-200
	Udviklingsomkostninger til investeringsejendomme			-1.660
	Anlægsinvesteringer på investeringsejendomme	-468	-2.213	-380
	Nettopengestrøm fra investeringsaktivitet	-1.825	-8.863	-37.778
	Finansieringsaktivitet			
	Provenu fra banklån med fradrag af gebyrer	499	4.804	8.084
	Tilbagebetaling af banklån	-463	-2.684	-4.722
	Provenu fra udstedelse af investeringsbeviser	3.019	3.160	40.550
	Tilbagekøb af investeringsbeviser	-	-	-8
	Udlodning af udbytte til indehavere af investeringsbeviser	-184	-1.302	-1.091
	Renteudbetalinger	-643	-1.030	-1.114
	Nettopengestrøm fra finansieringsaktivitet	2.228	2.948	41.699
	Ændring i nettolikviditet	2.170	-949	8.206
	Likvide midler ved årets begyndelse	456	2.626	1.677

Likvide midler ved årets udgang**2.626****1.677****9.883²**

Kilde: Investeringsfondens reviderede koncernregnskab for året 2016 og BOF's reviderede koncernregnskab for årene 2014 - 2015.

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

² Af dette beløb var EUR 430.000 underlagt begrænsninger som følge af krav fastsat i banklåneaftaler.

Tabel 4: Nøgletal for Investeringsfonden

	2014	2015	2016
Ejendomsrelateret			
Værdien af investeringsejendomme, EUR'000	46.170	86.810	141.740
Antal ejendomme, ultimo	4	5	8
Udlejningsareal, m ²			
Ultimo	30.928	48.651	75.107
Gennemsnit for perioden ¹	28.322	44.718	58.936
Tomgang i %			
Ultimo	6,3 %	2,0 %	2,6%
Gennemsnit for perioden ²	9,8 %	2,8 %	3,2%
Startafkast, netto ³	6,6 %	7,1 %	6,8%
Finansiel			
EPRA NAV pr. investeringsbevis ^{4,5} , EUR	1,16	1,48	1,48
NAV pr. investeringsbevis ⁴ , EUR	1,12	1,27	1,34
Justeret indtjening pr.	0,10	0,23	0,14

		investeringsbevis ^{4, 6} , EUR			
		Justeret ROE ⁷	9,2 %	19,7 %	12,3%
		Justeret overskud før afskrivninger m.v. ⁸ , EUR'000	1.349	3.485	4.656
		Justeret overskud før afskrivninger m.v. pr. investeringsbevis ⁴ , EUR	0,07	0,15	0,10
		Justeret ROE, likvide midler ⁹	6,2 %	12,4 %	8,6%
		Justerede midler fra driften (AFFO) ¹⁰ , EUR'000	983	2.701	3.344
		AFFO pr. investeringsbevis ⁴ , EUR	0,05	0,11	0,07
		Udbytte pr. investeringsbevis ⁴ , EUR	0,05	0,07	0,050 ¹¹
		Rentedækningsgrad ¹²	3,2	4,3	4,4
		Lånegrænse ¹³	49,9 %	59,0 %	48,8%
		Vægtet gennemsnitligt antal udstedte investeringsbeviser ⁴ , '000	19.767	23.915	47.351
		Antal udstedte investeringsbeviser, ultimo ⁴ , '000	21.720	25.017	57.265
<p>Kilde: Tabellens nøgletal og indikatorer er beregnet ud fra oplysningerne i Investeringsfondens og BOF's koncernregnskaber og interne ledelsesrapporter. Hverken nøgletal eller indikatorer er i sig selv blevet revideret eller været udsat for review af uafhængige revisorer.</p> <p>¹ Beregnet som et gennemsnit af månedlige skøn.</p> <p>² Beregnet som et gennemsnit af månedlige skøn.</p> <p>³ Startafkast, netto = lejeindtægter, netto / værdien af investeringsejendomme. Beregnet som et gennemsnit af månedlige skøn.</p> <p>⁴ Investeringsfonden fusionerede den 30. juni 2016 med BOF og overtog i den forbindelse samtlige BOF's aktiver og passiver. Investeringsbeviserne i BOF blev konverteret til Investeringsbeviser i Investeringsfonden i forholdet 1:100 (1 investeringsbevis i BOF blev konverteret til 100 investeringsbeviser i Investeringsfonden). For at sikre sammenligneligheden mellem historiske tal <i>pr. investeringsbevis</i>, blev antallet af investeringsbeviser før Fusionen omberegnet ved at gange dem med 100 for at afspejle effekten af konverteringen. De omberegne tal eller investeringsbeviser blev anvendt til at udregne sammenlignelige tal <i>pr. investeringsbevis</i>.</p> <p>⁵ EPRA NAV er et mål for langsigtet NAV, som er foreslået af den europæiske brancheorganisation <i>European Public Real Estate Association</i> (EPRA), og som i vidt omfang anvendes af børsnoterede europæiske ejendomsselskaber. Det har til formål at udelade aktiver og passiver af beregningen, som ikke forventes at krystallisere sig under normale omstændigheder sådan som dagsværdien for finansielle afledte instrumenter og udskudte skatter på gevinster ved værdiansættelse af ejendomme. EPRA NAV = NAV pr. regnskabsopgørelse + afledte finansielle instrumenter med fradrag af tilhørende udskudte skatteaktiver + udskudte skatteforpligtelser forbundet med forskellen mellem investeringsejendommens dagsværdi og skattemæssige værdi. En mere detaljeret forklaring af, hvordan EPRA NAV beregnes, fremgår af afsnit 6.15</p>					

		<p>"NAV".</p> <p>⁶ Indtjening pr. investeringsenhed for 2016 blev justeret til ikke at omfatte engangsudgifter på EUR 938.000, der var forbundet med offentlige udbud. Der blev ikke foretaget justeringer for de foregående år.</p> <p>⁷ Justeret forrentning af gennemsnitlig egenkapital (ROE) = periodens resultat / samlet gennemsnitlig egenkapital, hvor den samlede gennemsnitlige egenkapital = (samlet primoegenkapital + samlet ultimoegenkapital) / 2. Periodens resultat for 2016 blev justeret til ikke at omfatte engangsudgifter på EUR 938.000, der var forbundet med offentlige udbud. Der blev ikke foretaget justeringer for de foregående år..</p> <p>Justeret overskud før afskrivninger m.v. = resultat før skat - gevinst/tab ved værdiansættelse af investeringsejendomme - værdiregulering af investeringsejendomme under opførelse - nettogevinst/-tab ved salg af investeringsejendomme - betalt indkomstskat. Et tal for 2016 blev justeret til ikke at omfatte engangsudgifter på EUR 938.000, der var forbundet med offentlige udbud. Der blev ikke foretaget justeringer for de foregående år.</p> <p>⁹ Justeret ROE, likvide midler = periodens justerede overskud før afskrivninger m.v. / samlet gennemsnitlig egenkapital.</p> <p>¹⁰ Justerede midler fra driften (AFFO) = lejeindtægter, netto - administrationsomkostninger + finansielle indtægter - finansielle udgifter - anlægsinvesteringer på investeringsejendomme.</p> <p>¹¹ Udgør to kvartalsmæssige dividender: EUR 0,026 pr. investeringsbevis af resultatet for Q3 2016, der var annonceret den 12. oktober 2016 og udbetalt den 28. oktober 2016 og EUR 0,024 pr. investeringsbevis af resultatet for Q4 2016, der blev annonceret den 20. januar 2017 og udbetalt den 7. februar 2017.</p> <p>¹² Rentedækningsgrad = (driftsresultat - gevinst/tab ved værdiansættelse af investeringsejendomme - nettogevinst/-tab ved salg af investeringsejendomme) / renter på banklån.</p> <p>¹³ Lånegrænse (LTV) = rentebærende ud- og indlån i alt / værdien af investeringsejendomme.</p> <p>I 2016 steg Investeringsfondens lejeindtægter netto med 34 % til EUR 7,2 mio. takket være både højere indtægter fra eksisterende ejendomme og bidrag fra nye ejendomme erhvervet i 2016. Blandt de eksisterende ejendomme voksede Europa SC's lejeindtægter netto med EUR 0,4 mio. på grund af et fuldt års bidrag og at nettoglejeindtægten for Domus Pro steg med EUR 0,2 mio. grundet ibrugtagning af dets 3.700 m² store anden fase. Blandt de nye ejendomme, G4S Headquarters, købt i juli 2016, og Upmalas Biroji, købt i august 2016, tilførte hver især EUR 0,5 mio. af lejeindtægter netto, mens Piirita, erhvervet i december 2016 genererede EUR 32.000. De tre nye ejendomme vil føre til en betragtelig stigning i Investeringsfondens lejeindtægter i 2017 eftersom de vil have været i dennes eje i hele året. I 2015 fordobledes lejeindtægterne fra netto EUR 2,7 mio. i 2014 til netto EUR 5,3 mio. Fordoblingen skyldtes primært Europa SC, der blev opkøbt i marts 2015, som bidrog med EUR 2,0 mio. i løbet af året. Domus Pros lejeindtægter steg med EUR 400.000 takket være dennes helårsbidrag og et fald i tomgangen.</p> <p>Administrationsomkostninger steg til EUR 2,2 mio i 2016 fra EUR 1,0 mio. i 2015. Hovedårsagen til stigningen var engangsudgifter på EUR 0,9 mio. forbundet med forberedelsen og gennemførelsen af Investeringsfondens børsintroduktion i juni 2016 og sekundære offentlige udbud i november 2016. Administrationsgebyrer steg med EUR 0,1 mio. til EUR 0,7 mio. i takt med, at grundlaget for beregningen heraf – NAV før Fusionen og markedsværdien før Fusionen – voksede. I 2015 steg administrationsudgifterne til EUR 1,0 mio. fra EUR 0,78 mio. i 2014, eftersom et højere NAV førte til øgede administrationsgebyrer.</p> <p>Gevinst ved værdiansættelse af investeringsejendomme udgjorde EUR 2,6 mio. i 2016, EUR 2,9 mio. i 2015 og EUR 0,6 mio. i 2014. Ejendomme er bogført til dagsværdi baseret på uafhængige værdiansættelser, der er gen-</p>
--	--	---

		<p>nemført mindst en gang om året.</p> <p>De finansielle udgifter steg til netto EUR 1,2 mio. i 2016 fra EUR 1,1 mio. i 2015 og EUR 0,6 mio. i 2014. Stigningerne skyldtes hovedsageligt stigende renteomkostninger, da et antal banklån blev udvidet med en voksende andel af Investeringsfondens ejendomsportefølje. Investeringsfonden bruger banklån til at finansiere køb af nye ejendomme. Som følge heraf, øgedes den finansielle gæld til EUR 69,2 mio. ved udgangen af 2016 fra EUR 51,2 mio. ved udgangen af 2015 og EUR 23,0 mio. ved udgangen af 2014.</p> <p>Indkomstskat beløb sig til EUR 0,8 mio. i 2016 og omfattede EUR 0,1 mio. løbende indkomstskat og EUR 0,7 mio. udskudt indkomstskat. Udskudt indkomstskat kunne tilskrives dagsværdioverskud fra eksterne ejendomsvurderinger så vel som afskrivning af ejendommens anskaffelsværdi, der fratrækkes det skattemæssige overskud ved fastsættelsen af løbende skattepligtige indkomst. I 2015 steg indkomstskatten til fra EUR 0,1 mio. i 2014 til EUR 0,9 mio. (og bestod udelukkende af udskudt skat) som følge af væsentligt højere overskud fra ejendomme beliggende i Litauen. I årene 2014-2016 er der kun bogført indkomstskat for ejendomme, der er beliggende i Litauen og Letland. Derimod skal der ikke betales indkomstskat af estiske ejendomme, fordi de ikke har udloddet udbytte - overførte overskud er skattefrie i Estland.</p>
B.8	Proforma regnskabsoplysninger	Ikke relevant. Prospektet indeholder ikke proforma regnskabsoplysninger.
B.9	Resultatforventninger	Ikke relevant. Prospektet indeholder ikke oplysninger om resultatforventninger.
B.10	Revisorpåtegning med forbehold	Alle koncernregnskaber, der er indeholdt i dette Prospekt, fik revisionspåtegninger uden forbehold af de uafhængige revisorer.

B.34	Investeringsmål and -politik	<p>Formålet med Investeringsfonden er at give dens investorer et konsistent afkast, som er over det risikojusterede gennemsnit. Fonden vil opnå dette ved at erhverve kommercielle ejendomme, der genererer pengestrømme af høj kvalitet, og hvor der er et potentiale for at tilføje værdi gennem aktiv forvaltning. Derigennem skabes en stabil indkomststrøm bestående af et højt afkast fra den aktuelle indtjening kombineret med kapitalgevinster fra værdistigningen. Investeringsfonden har fokus på direkte og indirekte investeringer i fast ejendom i Estland, Letland og Litauen med særligt fokus på hovedstæderne - Tallinn, Riga og Vilnius - og en præference for den indre by i eller tæt på centrale forretningsområder.</p> <p>Mindst 80 % af Investeringsfondens formue skal investeres i fast ejendom og værdipapirer, der er relateret til fast ejendom, i overensstemmelse med Investeringsfondens investeringsmål og -politik. Op til 20 % af Investeringsfondens formue kan investeres i indeståender og finansielle instrumenter. Investeringsfondens aktiver kan kun investeres i afledte instrumenter, hvis formålet er at afdække de risici, der er forbundet med ejendoms lån.</p> <p>Investeringsfonden skal overholde følgende krav til spredning af risiko:</p> <ul style="list-style-type: none"> • op til 50 % af Investeringsfondens formue kan investeres i en enkelt fast ejendom eller i en enkelt ejendomsinvesteringsfond, • den årlige indtægt fra en enkelt lejer må højst udgøre 30 % af Investeringsfondens samlede årlige lejeindtægter.
B.35	Låneramme og/eller grænsen for lånefinansiering	<p>Administrationsselskabet har for Investeringsfondens regning ret til at garantere en emission af værdipapirer, stille selvskyldnerkaution, optage et lån, udstede gældsbreve, indgå tilbagekøbs- eller omvendt tilbagekøbsaftaler og gennemføre andre transaktioner i forbindelse med værdipapirlån. Efter Administrationsselskabets skøn bestræber Investeringsfonden sig på at lånefinansiere sine aktiver og sigter efter en gæld på 50 % af aktivernes værdi. Investeringsfondens lånefinansiering må på intet tidspunkt overstige 65 % af aktivernes værdi. Lån kan optages med en maksimal løbetid på 30 år.</p>
B.36	Lovmæssig status og tilsynsmyndighedens navn	<p>Investeringsfonden er registreret hos og reguleres af Estlands finanstillitsmyndighed (<i>Finantsinspeksiioon</i>).</p>
B.37	En typisk investors profil	<p>En typisk investor i Investeringsfonden er enten en institutionel eller privat investor, der søger en mellemlang eller lang indirekte eksponering for erhvervsejendomme. Investorer bør være parate til at acceptere den investeringsrisiko, der generelt er forbundet med ejendomsmarkedet. Forudsat Investeringsfondens investeringer foretages med et langsigtet perspektiv med henblik på at tjene på både stigningen i ejendommens værdi over tid og ved løbende oparbejdelse af likviditet, forventes investorer ligeledes at foretage langsigtede investeringer. Investorer, der forventer regelmæssige udlodninger (af fx udbytte, renter), bør tillige overveje en investering i Investeringsfonden. En investor, der har ingen eller begrænset erfaring med at investere i ejendomsinvesteringsfonde eller direkte i erhvervsejendomme, bør søge professionel rådgivning med henblik på at få mere at vide om de karakteristika og risici, der er forbundet med sådanne investeringer.</p>
B.38	Aktiver, som Investeringsfonden investerer mere end 20 % af sin	<p>Ifølge Investeringsfondens bestemmelser kan op til 50 % af Investeringsfondens formue investeres i en enkelt fast ejendom eller i en enkelt ejendomsinvesteringsfond.</p>

	formue i	Fra 31. marts 2017 har dagsværdien af Europa SC, et butikscenter i Vilnius, udgjort cirka 23 % af Investeringsfondens formue og 24 % af værdien af dens ejendomsportefølje. Ingen enkelt ejendom (eller anden investering) udgjorde mere end 20 % af Investeringsfondens formue den 31. marts 2017.
B.39	Kollektive investeringsenheder, som Investeringsfonden investerer mere end 40 % af sin formue i	Investeringsfonden investerer ikke i andre kollektive investeringsenheder.
B.40	Udbydere af ydelser og honorarer	<p>De udbydere, der hovedsageligt leverer ydelser til Investeringsfonden, er Administrationselskabet og Depositaren, jf. Element B.41 nedenfor.</p> <p>Investeringsfonden betaler Administrationselskabet et administrationsgebyr for formueforvaltning og et resultatbetinget honorar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • I henhold til Investeringsfondens bestemmelser beregnes administrationsgebyret på følgende måde: • administrationsgebyret beregnes kvartalsvis på grundlag af Investeringsfondens gennemsnitlige markedsværdi over tre måneder. Efter hvert kvartal beregnes administrationsgebyret på den første bankdag i det følgende kvartal. • administrationsgebyret beregnes til følgende satser og i følgende trancher: <ul style="list-style-type: none"> - 1,50 % af markedsværdien under EUR 50 mio. - 1,25 % af den del af markedsværdien, der svarer til eller overstiger EUR 50 mio. og er under EUR 100 mio. - 1,00 % af den del af markedsværdien, der svarer til eller overstiger EUR 100 mio. og er under EUR 200 mio. - 0,75 % af den del af markedsværdien, der svarer til eller overstiger EUR 200 mio. og er under EUR 300 mio. - 0,50 % af den del af markedsværdien, der svarer til eller overstiger EUR 300 mio. • administrationsgebyret beregnes efter hvert kvartal som følger: <ul style="list-style-type: none"> - markedsværdien som beregnet på den dag, hvor gebyret beregnes, fordelt på trancherne og hver markedsværditrancher (Mværdit) ganget med - det pågældende gebyr (Gn), der er anvendt på den respektive tranche, de samlede gebyrer fra hver tranche ganget med - kvotienten af det faktiske antal dage i det pågældende kvartal (Faktiskq) divideret med 365 dage pr. kvartal, som også angivet i nedenstående formel $((Mværdi1 \times G1) + \dots + (Mværdi5 \times G5)) \times (Faktiskq / 365)$ • hvis markedsværdien er mindre end 90 % af NAV, skal et beløb svarende til 90 % af NAV anvendes til beregning af Administrationsgebyret i stedet for

		<p>markedsværdien. I dette tilfælde skal NAV forstås som den gennemsnitlige NAV i hvert kvartal, og sådanne justeringer af administrationsgebyret skal beregnes og betales kvartalvis, efter Investeringsfondens årsregnskab for de pågældende periode(r) er revideret.</p> <p>Hvis de årlige justerede midler fra Investeringsfondens drift divideret med den kapital, der gennemsnitligt indbetales i løbet af året (beregnet månedsvis) overstiger 8 % pr. år, er Administrationsselskabet i hvert år berettiget til et resultatbetinget honorar på 20 % af det beløb, der overstiger 8 %.</p> <p>Det resultatbetingede honorar beregnes årligt af Administrationsselskabet og tilfalder hensatte resultatbetingede honorarer. Når de hensatte resultatbetingede honorarer bliver positive, kan det resultatbetingede honorar betales til Administrationsselskabet. Det årlige resultatbetingede honorar må ikke være højere end 0,4 % af Investeringsfondens gennemsnitlige NAV pr. år (øvre grænse for det resultatbetingede honorar). Det negative resultatbetingede honorar må ikke være lavere end -0,4 % af Investeringsfondens gennemsnitlige NAV pr. år (nedre grænse for resultatbetingede honorar).</p> <p>Der må ikke beregnes et resultatbetinget honorar for Investeringsfondens første år (dvs. 2016). Det resultatbetingede honorar skal udbetales første gang i Investeringsfondens femte år (dvs. 2020) for perioden 2017, 2018 og 2019.</p> <p>Der skal betales et depositargebyr til Depositaren for levering af deponeringsydelser. Det årlige depositargebyr er 0,03 % af Investeringsfondens formue, dog mindst EUR 10,000 pr. år. Derudover skal Depositaren betales eller godtgøres for gebyrer og udlæg, der ifaldes i forbindelse med de transaktioner, der gennemføres for Investeringsfondens regning.</p> <p>Gebyrerne og andre udlæg, der betales af Investeringsfonden (herunder af SPV'er), må ikke overstige 30 % af Investeringsfondens NAV i hvert kalenderår.</p>
B.41	Investeringsforvalteren	<p>Northern Horizon Capital AS, reg.nr. 11025345, adresse: Tornimae 2, 10145 Tallinn, Estland, fungerer som formueforvalter for Investeringsfonden ("Administrationsselskabet").</p> <p>Swedbank AS, reg.nr. 10060701, adresse: City Plaza, Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Estland, fungerer som depositar for Investeringsfonden. Depositaren kan uddelegere sine opgaver til en anden udbyder i overensstemmelse med forordningerne og Investeringsfondens bestemmelserne ("Depositaren").</p>
B.42	Beregning af NAV og kommunikation	<p>Investeringsfondens NAV beregnes månedligt pr. sidste bankdag i hver kalendermåned. Investeringsfondens eller et Investeringsbevis' NAV skal offentliggøres på websiden (www.baltichorizon.com) i en børsmeddelelse og på Administrationsselskabets hjemsted senest den 15. dag i den efterfølgende måned.</p>
B.43	Gensidigt ansvar ved investeringssinstitutforeninger	<p>Ikke relevant. Investeringsfonden er ikke en investeringssinstitutforening og har ingen investeringer i andre investeringssinstitutforeninger.</p>
B.45	Beskrivelse af Investeringsfondens	<p>Pr. datoen for dette Prospekt består Investeringsfondens ejendomsportefølje af ni erhvervsjendomme, der er beliggende i de baltiske landes hovedst-</p>

portefølje

æder. Porteføljens dagsværdi var EUR 156,5 mio., og den havde et udlejningsareal på 83.400 m². Investeringsfonden overtog BOF's portefølje på fem bygninger som følge af Fusionen med BOF den 30. juni 2016. Ved at investere provenuet fra børsintroduktionen den 29. juni 2016 erhvervede Investeringsfonden 2 yderligere ejendomme: G4S Headquarters i Tallinn den 12. juli 2016 og Upmalas Biroji i Riga den 30. august 2016. Den egenkapital, der blev rejst ved det sekundære offentlige udbud, som sluttede den 30. november 2016, blev anvendt på køb af de seneste to ejendomme: Piirita i Tallin den 16. december 2016 og Duetto i Vilnius den 22. marts 2017.

Tabel 5: Investeringsfondens ejendomsportefølje, 31. marts 2017

Ejendom	Sektor	Udlejningsareal, m ²	Dagsværdi, EUR'000	Tomgang	WAULT, år	Antal lejere
Europa SC	Detail	16.856	38.051	5,8 %	3,7	69
Upmalas Biroji	Kontor	10.419	23.530	0,2 %	4,1	13
Domus Pro	Detail	11.247	17.080 ¹	0,7 %	5,7	28
G4S Headquarters	Kontor	8.363	16.800	0,0 %	5,6	1
Lincona	Kontor	10.859	15.704	3,8 %	4,0	14
Duetto I	Kontor	8.327	14.629	0,0 ² %	5,0	5
Coca Cola Plaza	Rekreativt	8.664	13.000	0,0 %	6,0	1
Piirita	Detail	5.436	12.200	0,3 %	7,5	23
Sky Supermarket	Detail	3.263	5.543	1,6 %	4,1	21
I alt		83,434	156,538	1,9 %	4,8	175

¹Omfatter ikke EUR 2,2 mio. dagsværdi af tredje fase, som er under opførelse.

²Gældende tomgang for Duetto I lå på nul, fordi ejendommens sælger, YIT Kausta, stiller en 2-årig garanti (gældende fra anskaffelsesdatoen) for lejeindtægter, netto, af fuld belægning, der giver et 7,2 % årligt afkast på anskaffelsesprisen. Eventuel difference mellem den egentlige leje og det garanterede beløb betales af YIT Kausta til Investeringsfonden på en månedlig basis. Ved udgangen af marts 2017 lå Duetto I's egentlige tomgang på 25 %.

Pr. marts 2017 lå tomgang i porteføljen på 1,9 %, hvilket indikerer en stor

		<p>efterspørgsel efter plads i Investeringsfondens ejendomme. Seks ud af ni ejendomme havde en belægningsprocent på 99-100 %. Porteføljens gennemsnitlige resterende lejeperiode var på 4,9 år. Der var 175 lejere, herunder velkendte selskaber som G4S, Forum Cinemas (en del af AMC), Rimi (en del af ICA-koncernen), SEB, Swedbank, Bosch m.fl.</p> <p>Ejendomsporteføljen var mere blandet i forhold til både sektorer og lokationer. Ved udgangen af marts 2017 udgjorde detail- og kontorsegmenterne med 4 ejendomme hver henholdsvis 47 % og 45 % af den samlede dagsværdi. De resterende 8 % kunne tilskrives Coca Cola Plaza Cinema-komplekset, der repræsenterer det rekreative segment. Med hensyn til lokation stod Vilnius med 3 ejendomme for 44 % af den samlede porteføljeværdi, efterfulgt af Tallin med 4 ejendomme svarende til 37 % og Riga med 2 ejendomme svarende til 19 %.</p> <p>Alle bygninger i porteføljen var operationelle og genererede likviditet. Anden fase af udbygningen af Domus Pro SC med 3.700 m² blev endeligt afsluttet i maj 2016. Derudover påbegyndtes tredje fase af udbygningen af Domus Pro i december 2016. Udvidelsen er en 6-etagers bygning med et udlejningsareal på 4.380 m², hvoraf mere end 50 % allerede er leaset ud på forhånd. Byggeriet skal efter planen stå færdigt ved udgangen af 2017.</p>
B.46	Seneste indre værdi (NAV) pr. investeringsbevis	Pr. 30. april 2017 udgjorde Investeringsfondens indre værdi (NAV) pr. investeringsbevis EUR 1,3220, mens EPRA NAV, et mål for den langsigtede indre værdi, lå på EUR 1,4697 pr. investeringsbevis. Disse tal er ikke blevet revideret og har ikke været underlagt gennemgang af uafhængige revisorer.

Afsnit C – Værdipapirer

C.1	Værdipapirstype og -klasse	<p>Investeringsfonden har en klasse af Investeringsbeviser, og de Udbudte Investeringsbeviser tilhører samme klasse.</p> <p>Alle Udbudte Investeringsbeviser vil blive registeret hos den estiske værdipapircentral under ISIN-koden EE3500110244. Investeringsbeviser, der handles på Nasdaq Stockholm er ligeledes deponeret hos Euroclear Sweden.</p>
C.2	Udstedelsesvaluta	Investeringsbeviserne udstedes i euro (EUR). Investeringsbeviser, der noteres på Nasdaq Stockholm, udstedes i svenske kroner (SEK).
C.3	Antal værdipapirer, der udstedes	<p>Der vil blive udstedt op til 37.770.000 Nye Investeringsbeviser i forbindelse med Udbuddet. Dette inkluderer også Udvidelsesoptionen (<i>Upsizing Option</i>), hvorved der kan blive udbudt op til 22.662.000 yderligere Udbudte Investeringsbeviser. Forudsat at Udvidelsesoptionen udnyttes fuldt ud, vil det samlede antal Investeringsbeviser umiddelbart efter Udbuddet udgøre 95.028.843 Investeringsbeviser.</p> <p>Investeringsbeviserne udstedes uden pålydende værdi.</p>
C.5	Begrænsninger i værdipapirernes omsættelighed	Investeringsbeviserne er frit omsættelige.
C.7	Udbyttepolitik	Administrationsselskabet planlægger til indehavere af Investeringsbeviser at udbetale mindst 80 % af de justerede midler fra driften (AFFO), som er defineret som nettolejeindtægter fra investeringsejendomme

		<p>minus administrationsomkostninger, minus eksterne administrationsomkostninger og minus anlægsinvesteringer eksklusive køb af ejendomme og investeringer i udviklingsprojekter. Udbytteudbetalinger vil blive fastsat under hensyntagen til bæredygtigheden af Investeringsfondens likviditet. Op til 20 % af de justerede midler fra driften (AFFO) kan blive anvendt til følgende investeringsformål. Udbytteudbetalinger skal efter planen give et årligt afkast på 7-9 % af den investerede egenkapital. Administrationsselskabet planlægger at udbetale udbytte kvartalsvist.</p> <p>Siden børsintroduktionen i juni 2016 har Investeringsfonden udloddet udbytte hvert kvartal. Indtil datoen for dette Prospekt er der meddelt betaling af udbytte i 3 kvartaler. Det seneste er 0,023 pr. investeringsbevis for Q1 2017-resultatet, meddelt den 28. april 2017 og skal betales den 18. maj 2017, svarende til et direkte afkast på 1,8% omregnet på kvartalsmæssigt basis af Investeringsbevisets markedspris på Nasdaq Tallinn på dagen for meddelelsen. I relation til Investeringsfondens resultat for 2016 blev der udbetalt to kvartalsvise udbytter: EUR 0,24 pr. investeringsbevis af Q4 2016-resultatet og EUR 0,026 pr. investeringsbevis i Q3 2016-resultatet. Før fusionen havde BOF udbetalt udbytte til sine indehavere af investeringsbeviser i hvert af årene 2012 til 2015.</p>
C.11	Optagelse til handel	<p>Administrationsselskabet har planer om at børsnotere Nye Investeringsbeviserne på Nasdaq Tallinn og Nasdaq Stockholm. Indehavere af Investeringsbeviser er berettiget til at få deres Investeringsbeviser optaget til handel på Nasdaq Stockholm eller Nasdaq Tallinn. Handel i de nye Investeringsbeviser forventes påbegyndt på Nasdaq Tallinn den 5. juni 2017 eller deromkring og på Nasdaq Stockholm den 9. juni 2017 eller deromkring.</p>

Afsnit D - Risici

D.2	Væsentlige risici, der er særlige for Værdipapirerne	<ul style="list-style-type: none"> - Investeringsfonden er eksponeret for makroøkonomiske udsving. - En succesfuld implementering af Investeringsfondens investeringsstrategi er eksponeret for risici så som en begrænset tilgængelighed af attraktive erhvervsjendomme til salg, ugunstige økonomiske vilkår i forbindelse med potentielle investeringsmål, intensiv konkurrence blandt investorer om ejendomme af høj kvalitet og en manglende evne til at opnå lånefinansiering på gunstige betingelser. - Investeringsfondens hidtidige resultater har været begrænsede, idet bemærkes at de historiske resultater ikke er nogen garanti for, hvordan Investeringsfonden vil udvikle sig i fremtiden. - Nyerhvervede ejendomsporteføljer kan kræve uforudsete investeringer og/eller udvise et resultat og afkast, der ligger under forventningerne. - Hvis en lejer opsig sit lejemål, er der en risiko for, at der ikke kan findes en ny lejer på tilsvarende økonomiske vilkår eller overhovedet i noget tid. Der er ligeledes en risiko for, at en lejer ikke kan betale sin leje til tiden eller overhovedet. - En øget konkurrence på ejendomsmarkedet kan gøre det nødvendigt,
------------	---	--

		<p>at Investeringsfonden investerer i en renovering af sine ejendomme og tilbyder lejerabat for at tiltrække lejere.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Handelsværdien af Investeringsfondens ejendomsportefølje er eksponeret for udsving. - Investeringsfonden gør brug af betydelig finansiel gearing i forbindelse med køb af ejendomme, som også fører til renterisici og genfinansieringsrisici. - Investeringsfonden kan også i begrænset omfang investere i udviklingsprojekter, som typisk involverer en højere risiko end færdigudviklede ejendomme. - Investeringsfondens forsikringer kan vise sig ikke at være tilstrækkelige til at dække tab forbundet med skade på dens ejendomsaktiver, herunder tab af lejeindtægter. - Investeringsfondens ejendomme kan blive eksponeret for uidentificerede tekniske problemer, som kan kræve væsentlige anlægsinvesteringer. - Investeringsfonden kan blive involveret i retstvister med lejere eller modparter i ejendomstransaktioner. - Brug af eksterne leverandører indebærer risici vedrørende kvaliteten og prisen af ydelserne. - Investeringsfonden kan blive holdt erstatningsansvarlig for skade på omgivelserne opstået i en ejendom ejet af Investeringsfonden. - Potentiel skade på Investeringsfondens omdømme kan påvirke Investeringsfondens mulighed for at tiltrække og fastholde lejere i sine ejendomme samt Administrationselskabets evne til at tiltrække medarbejdere.
D.3	Væsentlige risici, der er særlige for værdipapirer	<ul style="list-style-type: none"> - Investorerne kan helt eller delvist miste det investerede beløb i Investeringsfonden. - Der er ikke nogen garanti for, at der vil udvikle sig et attraktivt marked for Investeringsbeviserne, eller at et sådant vil kunne fastholdes. - Udbudskursen er ikke nødvendigvis repræsentativ for Investeringsbevisets markedskurs efter noteringen. Investorer, der køber Investeringsbeviser i forbindelse med Udbuddet, vil ikke nødvendigvis kunne videresælge dem i det sekundære marked eller over Udbudskursen. - Potentielle fremtidige udstedelser af nye Investeringsbeviser kan føre til en udvanding af indehavernes beholdninger af Investeringsbeviser i Investeringsfonden og til en reducere af indtjeningen pr. investeringsbevis. - Retssager i Estland og tvangsfuldbyrdelse af udenlandske domstoles retsafgørelser i Estland kan vise sig at være mere kompliceret eller dyrere end i investors hjemland. - De skattemæssige konsekvenser for de svenske indehavere af Investeringsbeviser vil afhænge af de aktiver, der ejes direkte af Investeringsfonden, og vil med tiden variere, hvis Investeringsfondens aktiver ændrer sig. - Der gives ikke nogen garanti for fremtidige udbytter eller for størrelsen heraf. - Samtidig notering på Nasdaq Stockholm og Nasdaq Tallinn kan medføre logistiske og tekniske udfordringer for indehavere af Investeringsbeviser, som har deres Investeringsbeviser deponeret hos Euroclear Sweden.

		- Nasdaq Tallinn og Nasdaq Stockholm har forskellige karakteristika samt likviditet, og handelskursen for Investeringsbeviserne er som følge af disse forskelle ikke nødvendigvis den samme på ethvert givent tidspunkt.
--	--	--

Afsnit E - Udbud

E.1	Udbuddets nettoafkast og omkostninger	<p>Forudsat at alle Udbudte Investeringsbeviser udstedes, og at Udvidelsesoptionen vil blive udnyttet fuldt ud, skønnes Investeringsfondens nettoprovenu fra Udbuddet at udgøre cirka EUR 47,6 mio. Under forudsætning af, at alle Udbudte Investeringsbeviser vil blive udstedt og indbetalt fuldt ud, men at Udvidelsesoptionen ikke vil blive udnyttet, skønnes Investeringsfonden at opnå et nettoprovenu på cirka EUR 18,9 mio.</p> <p>Majoriteten af de omkostninger, der er relateret til Udbuddet, er variable og forbundet med størrelsen af den rejste kapital. Forudsat at alle Udbudte Investeringsbeviser vil blive udstedt og indbetalt, og at Udvidelsesoptionen vil blive udnyttet fuldt ud, skønnes de variable omkostninger i forbindelse med Udbuddet at udgøre ca. EUR 2,2 mio. eller 4,5 % af den rejste kapital. Dette svarer til 1,8 % af Investeringsfondens samlede NAV umiddelbart efter Udbuddet. Endvidere skønnes det, at Investeringsfonden vil pådrage sig ca. EUR 140.000 i faste omkostninger relateret til juridisk rådgivning, revision og markedsføring i forbindelse med Udbuddet. Forudsat, at alle Udbudte Investeringsbeviser vil blive udstedt og indbetalt, og at Udvidelsesoptionen vil blive udnyttet fuldt ud, skønnes de samlede omkostninger i forbindelse med Udbuddet at udgøre ca. EUR 2,4 mio. Under forudsætning af, at alle Udbudte Investeringsbeviser vil blive udstedt og indbetalt, men at Udvidelsesoptionen ikke vil blive udnyttet, skønnes de samlede Udbudsomkostninger at beløbe sig til cirka EUR 1,0 mio.</p>
E.2b	Baggrund for Udbuddet og anvendelse af provenu	<p>Det er Investeringsfondens målsætning at blive den største børsnoterede investor i fast ejendom i de baltiske lande og at generere attraktive afkast til fremtidige indehavere af Investeringsbeviser ved at investere i erhvervsjendomme, der er beliggende i de baltiske hovedstæder. Udbuddet gennemføres især af følgende årsager:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At tiltrække ny kapital, der kan anvendes til at erhverve færdigudviklede og likviditetsskabende erhvervsjendomme i de baltiske landes hovedstæder for at diversifisere Investeringsfondens risici; 2. At forøge Investeringsbevisernes likviditet og udvide gruppen af indehavere af Investeringsbeviser; 3. At øge kendskabet til Investeringsfonden blandt eksisterende og fremtidige interessenter og offentligheden i almindelighed. <p>Administrationsselskabet vil anvende Investeringsfondens</p>

		<p>nettoprovenu fra Udbuddet til at købe erhvervsejendomme, der omfatter Investeringsfondens investeringspipeline.</p> <p>Administrationsselskabet skønner, at investeringspipeline har en samlet værdi på ca. EUR 450-490 mio., og at aktiver til sammen kan købes med et første gennemsnitsudbytte på 6,5-7,0 %. Denne består af 14 kommercielle ejendomme, der er centralt og strategisk beliggende i de baltiske landes hovedstæder. Investeringsfonden fokuserer på ejendommene, der er fuldt operationelle og likviditetsskabende (bortset fra en ejendom, der er under opbygning) med attraktive risikoprofiler, en sammensætning af lejere af høj kvalitet, lav tomgang og lange løbetider på lejemålene. For at sikre en hurtig anvendelse af provenuet har Administrationsselskabet indledt forhandlinger med ejere af de mest attraktive targets og/eller deltaget i udbud af sådanne ejendomme.</p> <p>I det omfang at Udbuddets nettoprovenu ikke anvendes til de ovenfor anførte formål, vil de på anden vis blive anvendt til Investeringsfondens generelle formål.</p>
E.3	<p>Vilkår og betingelser for Udbuddet</p>	<p>Op til 15.108.000 Udbudte Investeringsbeviser udstedes og udbydes af Administrationsselskabet. Ved fastlæggelse af, hvorledes tildelingsprocessen skal gennemføres, har Administrationsselskabet ret til at udnytte Udvidelsesoptionen, idet der tages højde for den samlede efterspørgsel i Udbuddet og kvaliteten af denne efterspørgsel. Ved udnyttelse af Udvidelsesoptionen har Administrationsselskabet ret til at forhøje antallet af nye Udbudte Investeringsbeviser med op til 22.662.000 Udbudte Investeringsbeviser.</p> <p><i>Pris</i></p> <p>Tilbudskursen svarer til Investeringsbevisets NAV pr. 30. April 2017. Tilbudskursen er EUR 1,3220. Tilbudskursen vil være den samme i det Institutionelle Udbud og i Udbuddet til detailkunder.</p> <p>I forbindelse med Udbuddet til detailkunder i Sverige vil Catella Bank S.A. fungere som betalings- og afviklingsagent.</p> <p><i>Udbuddet til detailkunder</i></p> <p>Udbuddet til detailkunder i Sverige henvender sig til fysiske og juridiske personer i Sverige, der er kunder hos Catella Bank S.A. Investor anses for at være kunde hos Catella Bank S.A., hvis investor har åbnet en indlånskonto hos Catella Bank S.A. Udbuddet til detailkunder i Finland og Danmark henvender sig til fysiske og juridiske personer i Finland og Danmark, der er private banking-kunder og detailkunder hos Nordnet Bank AB samt kunder, der via tredjemand modtager rådgivning om kapital, der er placeret hos Nordnet Bank AB. Udbuddet til detailkunder i Estland henvender sig til fysiske og juridiske personer i Estland. I forbindelse med Udbuddet anses en fysisk person for at være "i Estland", hvis den pågældende person har en værdipapirkonto hos ECRS, og den pågældende persons adresse er registreret hos ECRS i</p>

forbindelse med, at den pågældende persons værdipapirkonto er beliggende i Estland. En juridisk person anses for at være "i Estland", hvis den pågældende person har en værdipapirkonto hos ECRS, og den pågældende persons adresse er registreret hos ECRS i forbindelse med, at den pågældende persons værdipapirkonto er beliggende i Estland, eller personens registreringskode i ECRS' register er registreringskoden hos Estlands handelsregister.

Tegningsperiode

Investorer kan indlevere købsordrer på de Udbudte Investeringsbeviser (en "Købsordre") i udbudsperioden, der begynder kl. 9:00 (CET) den 9. maj 2017 og ophører kl. 15:00 (CET) den 31. maj 2017 ("Udbudsperioden").

Afgivelse af Købsordrer

Købsordrer kan udelukkende blive indsendt for et hele antal af investeringsbeviser. Minimumstegning pr. Købsordre er 200 investeringsbeviser.. En investor, der ønsker at afgive en Købsordre, bør kontakte Porteføljeforvalteren eller Sales Partneren og registrere en handelsinstruks for køb af værdipapirer i den af Porteføljeforvalteren eller Sales Partneren fastlagte form. Købsordren kan afgives på enhver måde, der accepteres af Porteføljeforvalteren eller Sales Partneren. Privatinvestorer i Estland, der ønsker at tegne de Udbudte Investeringsbeviser, bør kontakte en depotbank, der varetager investorens ECRS-værdipapirkonti.

En investor kan til enhver tid ændre eller annullere en Købsordre før Udbudsperiodens udløb. Hvis Investor ønsker at ændre eller annullere en Købsordre, skal Investor kontakte den pågældende Porteføljeforvalter, Sales Partner eller, hvis investor er fra Estland, dennes depotbank hvorigennem den pågældende Købsordre er afgivet, og følge de procedurer, der kræves af Porteføljeforvalteren, Global Lead Sales Partneren eller den pågældende depotbank.

Tildeling

Administrationsselskabet vil sammen med Porteføljeforvalteren og Sales Partneren træffe beslutning om tildeling efter Udbudsperiodens udløb og senest den 1. juni 2017. Administrationsselskabet forventer at annoncere resultaterne af Udbuddet, herunder det endelige antal Nye Investeringsbeviser omkring den 1. juni 2017 på websiden og via Nasdaq Tallinn (www.nasdaqbaltic.com/market) og Nasdaq Stockholm (www.nasdaqomxnordic.com). Tildeling til Investorer meddeles samtidig Investorer af Porteføljeforvalterne og Sales Partneren.

Hvis samme investor har afgivet flere Købsordrer, sammenlægges disse ved tildeling.

Betaling

Når Investor afgiver en Købsordre, forpligter Investor sig til at betale Udbudskursen for de tegnede Udbudte Investeringsbeviser. I

		<p>overensstemmelse med de tildelinger, der er fastlagt og bekendtgjort for hver enkelt Investor, kan der tidligst afgives handelsinstrukser for de Udbudte Investeringsbeviser den 1. juni 2017, og disse handelsinstrukser skal være den pågældende depotbank i hænde således, at der kan ske afvikling den 5. juni 2017. De Investeringsbeviser, der tildeles Investorerne, overføres til deres værdipapirkonto eller til den værdipapirkonto, der tilhører deres repræsentant eller en anden person, der handler på Investorernes vegne omkring den 5. juni 2017 samtidig med overførsel af betaling for sådanne Investeringsbeviser.</p> <p><i>Annullering af Udbuddet</i> Administrationsselskabet kan til enhver tid helt eller delvist annullere Udbuddet og/eller ændre vilkår og datoer for Udbuddet før Udbuddets gennemførsel. Enhver annullering af Udbuddet eller en del deraf bekendtgøres på websiden og via Nasdaq Tallinn (www.nasdaqbaltic.com/market) og Nasdaq Stockholm (www.nasdaqomxnordic.com). Hvis Udbuddet annulleres, ses der bort fra Købsordrer, der er afgivet på de Udbudte Investeringsbeviser, der tildeles ikke Investeringsbeviser til en investor, og midler, der står spærret på Investorens kassekonto eller en del deraf (det beløb, der overstiger betaling for de tildelte Investeringsbeviser), frigives. Administrationsselskabet hæfter ikke for betaling af renter på det betalte beløb i den periode, det indestår.</p>
E.4	Væsentlige interesser og interessekonflikter	Ledelsen har ikke kendskab til interessekonflikter vedrørende Udbuddet.
E.5	Enhed, der tilbyder at sælge værdipapirer og lock-up-aftaler	<p>Ingen af de eksisterende indehavere af Investeringsbeviser sælger Investeringsbeviser i Udbuddet.</p> <p>Ingen Investeringsbeviser er bundet af en lock-up-aftale pr. datoen for nærværende Prospekt.</p>
E.6	Udvanding som følge af Udbuddet	Umiddelbart efter gennemførsel af Udbuddet vil de Nye Investeringsbeviser, herunder de Udbudte Investeringsbeviser under Udvidelsesoptionen, udgøre 39,7 % af Investeringsfondens samlede antal Investeringsbeviser. Hvis Udvidelsesoptionen ikke udnyttes, vil de Nye Investeringsbeviser udgøre 20,9 % af de samlede antal Investeringsbeviser i Investeringsfonden.
E.7	Udgifter der pålægges investor	Det påhviler investor at afholde alle omkostninger og gebyrer, der opkræves af Porteføljeforvalteren eller Sales Partneren i forbindelse med afgivelse af en Købsordre eller som opkræves af en depotbank (ved Privatinvestorer i Estland). Omkostninger eller gebyrer forventes at blive opkrævet i overensstemmelse med hver enkelt Porteføljeforvalters, Sales Partners eller depotbank prisliste.

