

KOKKUVÕTE

Sissejuhatus ja hoiatused

Väärtpaberite nimi ja rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimisnumber (<i>international securities identifier number, ISIN</i>)	Baltic Horizon Fundi osak; ISIN-kood EE3500110244.
Emitendi nimi ja kontaktandmed, sealhulgas Emitendi juriidilise isiku tunnus (<i>Legal Entity Identifier, LEI</i>), pakkuja nimi ja kontaktandmed, sealhulgas pakkuja LEI	Emitendi nimi on Baltic Horizon Fund. Emitendi kontaktandmed on: - aadress: Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti; - telefoninumber: +372 674 3200. Emitendi LEI-kood on 5299008IKT93E4SA0G49. Pakkumise käigus pakub Fondi osakuid Northern Horizon Capital AS, aadress Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti; telefoninumber: +372 674 3200; LEI-kood 529900GDVTNNYQBUDU208.
Prospekti kinnitanud pädeva asutuse nimi ja kontaktandmed	Prospekti kinnitab pädeva asutusena FI, mille peakontor asub Sakala 4, 15030 Tallinn, Eesti, ning mille telefoninumber on +372 668 0500.
Prospekti kinnitamise kuupäev	Prospekt kinnitatakse 5. oktoobril 2020, registrinumbri all 4.3-4.9/2289.

Seda Kokkuvõtet tuleks lugeda kui Prospekti sissejuhatus, mis keskendub Fondi põhiteabele. Alltoodud kokkuvõttev teave põhineb Prospektil tervikuna, sealhulgas Prospektis esitatud finantsteabel, seda tuleks lugeda koos Prospektiga ja see kehtib tervikuna koos Prospektiga. Osakutesse investeerimise kaalumisel peaks investor tutvuma terve Prospektiga. Osakutesse investeerimisega kaasnevad riskid ja investor võib kaotada kogu investeeritud kapitali või osa sellest. Kui kohtule esitatakse Prospektis sisalduva teabega seonduv nõue, võib hagejast investoril tekkida kohaldatava õiguse alusel kohustus kanda Prospekti tõlkimise kulud kohtumenetluse käigus või enne kohtumenetluse algatamist.

Ükski Kokkuvõtet koostanud isik ei võta tsiviilvastutust käesoleva kokkuvõtte või selles sisalduva teabe eest, sealhulgas selle tõlgete eest, välja arvatud juhul, kui Kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või Prospekti muude osadega vastuolus või ei anna koos Prospekti teiste osadega lugedes põhiteavet, mis aitaks investoritel otsustada Osakutesse investeerimise üle.

Kes on väärtpaberite emitent?

Emitendi ärinimi on Baltic Horizon Fund. Emitent on Eesti Vabariigis FI-s 23. mail 2016 registreeritud kinnine lepinguline investeerimisfond. Fond on registreeritud ning tegutseb Eesti Vabariigi seaduste alusel ning on asutatud määramata ajaks.

Fond on kinnisvarafond ja investeerib otseselt või kaudselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, keskendudes eriti pealinnadele: Tallinnale, Riiale ja Vilniusele. Emitent genereerib Osakuomanikele tootlust, investeerides ärikinnisvarasse eelkõige Balti riikide pealinnade kesketes ja strateegilistes asukohtades. Emitent keskendub täielikult väljaarendatud A-klassi büroo- ja kaubanduspindadele, kus on erinevad kvaliteetsed rentnikud, vähe vakantsi ning stabiilne ja tugev rahavoog. Fond eesmärgiks on saada suurimaks ärikinnisvara omanikuks Balti riikides.

Fondivalitsejale teadaolevalt ei kuulu Prospekti kuupäeva seisuga ühelegi Osakuomanikule Osakute enamust ning ükski Osakuomanik ei kontrolli Fondi. 2. oktoobri 2020 seisuga kuulub järgmistele Osakuomanikele otseselt üle 5% kõikidest emitendi Osakutest:

Osakuomaniku nimi	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank Abp/Euroclear Sweden Non-Treaty Clients	51 500 332	45,41%
Raiffeisen Bank International AG	16 300 147	14,37%

Nii Nordea Bank Abp/Euroclear Sweden Non-Treaty Clients kui ka Raiffeisen Bank International AG tegutsevad esindajakonto valdajana. Fondivalitsejale kättesaadava teabe alusel on Rootsi Kirik (*Svenska kyrkans pensionskassa*) suurim Osakuomanik ja ainus Osakuomanik, kelle otseses omandis on üle 5% Osakutest. 31. detsembril 2019. aasta seisuga kuulus Rootsi Kirikule 13 970 696 Osakut, mis moodustab ligikaudu 12,32 protsenti Osakute koguarvust.

Vastavalt Fondi Tingimustele ja IFS-ile, jaguneb Fondi valitsemine Fondivalitseja, Osakuomanike Üldkoosoleku ja Nõukogu vahel. Fondi valitsetakse Fondi Tingimuste ja IFS-i alusel ning selle valitsemisstruktuur erineb tavapärasest ettevõttest. Fond ei ole juriidiline isik, mistõttu ei kehti Fondile ettevõtetele kohaldatav ühingujuhtimise kord.

Fondivalitseja vastutab Emitendi investeringute juhtimise, haldamise ja turundamise eest. Fondivalitseja juhtimissüsteem koosneb kolmest tasandist: Juhatus, Nõukogu ja Üldkoosolek. Fondi vara juhtimiseks nimetab Fondivalitseja juhatus ametisse fondijuhi, kelle ülesandeks on koordineerida Fondi vara investeerimist ja muid Fondi valitsemisega seotud tegevusi ning jälgida, et Fondi valitsemine järgiks õigusaktides sätestatud ning Fondi Tingimusi (*Fondijuht*).

Prospekti kuupäeva seisuga on Fondivalitseja juhatuses kolm liiget: Tarmo Karotam (Juhatuse esimees, fondijuht), Austra Stankevičienė (Juhatuse liige) ja Algirdas Jonas Vaitiekunas (Juhatuse liige).

Prospekti kuupäeva seisuga on Fondivalitseja nõukogus kolm liiget: Milda Dargužaitė (nõukogu esimees), Nerijus Žebrauskas (nõukogu liige), Daiva Liubomirskiene (nõukogu liige).

Fondil on samuti nõukogu (*Nõukogu*). Fondi nõukogu tegutseb üksnes nõuandja pädevuses ja Fondivalitseja vastutab täielikult Fondi juhtimisega seotud otsuste tegemise eest, Prospekti kuupäeva seisuga on Fondi nõukogus neli liiget: Raivo Vare (Nõukogu esimees), Andris Kraujins, Per Møller ja David Bergendahl.

Emitendi audiitor on audiitorettevõtja KPMG Baltics OÜ, Narva mnt 5, 10117 Tallinn, Eesti, registrikood 10096082. KPMG Baltics OÜ kuulub Eesti Audiitorkogusse.

Emitendi peamine finantsteave

Tabelites 1, 2 ja 3 on esitatud peamine finantsteave 31. detsembril 2019, 31. detsembril 2018 ja 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaastate lõpu seisuga, samuti 2020. aasta poolaasta andmed seisuga 30. juuni ja 2019. aasta poolaasta andmed seisuga 30. juuni, mis on võetud või saadud viidetenähtud Prospektile lisatud auditeeritud raamatupidamisaruannetest ja raamatupidamise vahearuanneest. Sõltumatud audiitorid on teinud märkusteta järeldusotsused kõikide Prospektis toodud auditeeritud raamatupidamisaruannete kohta. Teave on esitatud vastavalt Euroopa Komisjoni delegeeritud määruse (EL) 2019/979 lisale VI, nagu seda on peetud asjakohaseks seoses Osakute pakkumise ja noteerimisega Fondi poolt.

Tabel 1. Lisateave

Osaku liik	NAV tuhandetes (EUR)*	kokku, Osakute arv*	Osaku NAV, EUR*	Varasem tulemuslikkus (möödetuna NAV-is Osaku kohta)
Üht liiki Osakud	138,121	113 385 525	1.2181	31.12.2019: 1,35 EUR (auditeeritud) 30.06.2019: 1,34 EUR (auditeeritud) 31.08.2019: 1,33 EUR 31.12.2018: 1,40 EUR (auditeeritud) 31.12.2017: 1,38 EUR (auditeeritud)
Kokku	138,121	113 387 525		

* Seisuga 31. august 2020 (auditeerimata)

Tabel 2. Konsolideeritud kasumiaruanne, tuhandetes (EUR, kui pole märgitud teisiti)

	2017 (auditeeritud)	2018 (auditeeritud)	2019 (auditeeritud)	6 k 2019 (auditeerimata)	6 k 2020 (auditeerimata)
Puhasrenditulu	10 768	14 804	19 219	8172	10,390
Halduskulu	-2774	-2813	-3251	-1526	-1,523
sh tulemustasu (kogunenud/makstud)	-	-166	-379	-146	-124
sh investeringute haldustasu (kogunenud/makstud)	-1153	-1391	-1679	-761	-862
Muu tegevustulu	14	74	26	6	186
Kinnisvarainvesteringute ümberhindluse kasum (kahjum)	3676	2014	-2064	-2439	-15,753
Tegevuskasum (kahjum)	11 684	14 079	13 930	4213	-6,700
Puhasfinantskulu	-1481	-2781	-4713	-1973	-2,748
Maksueelne (kahjum) kasum	10 203	11 298	9217	2240	-9,448
Perioodi puhaskasum (kahjum)	9444	9990	8791	2317	-9,456
Ringluses olevate Osakute hulga kaalutud keskmine	62 270 694	78 764 895*	96 718 348	86 732 299*	113,387,525
Tulu (kahjum) Osaku kohta (EUR)	0,15	0,13	0,09	0,03	-0,08

* Osakute arvust on välja arvatud 255 969 Osakut, mille Fond omandas Osakute tagasiostuprogrammi raames

Tabel 3. Konsolideeritud finantsseisund, tuhandetes (EUR, kui pole märgitud teisiti)

	31.12.2017 (auditeeritud)	31.12.2018 (auditeeritud)	31.12.2019 (auditeeritud)	30.06.2020 (auditeerimata)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	189 317	245 160	356 575	342,267
Ehitamisel olevad kinnisvarainvesteeringud	-	-	2367	3,274
Koguvara (gross asset value, GAV)	215 785	260 878	371 734	356,751
Intressikandvad laenud ja laenuvahendid	98 087	140 507	206 132	206,009
sh rendikohustused	0	0	305	297
Intressikandvad laenud ja võlakirjad ¹	98 087	140 507	205 827	205,712
Kohustused kokku	108 809	151 073	219 216	218,774
Vara puhasväärtus (NAV)	106 976	109 805	152 518	137,977
Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe (loan to value, LTV) ²	51,8%	57,3%	57,3%	59,5%
Keskmine tegelik intressimäär	1,7%	2,4%	2,6%	2,6%

¹ Intressikandvad laenud ja võlakirjad = intressikandvad laenud ja krediidid – rendikohustused

² Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe (loan to value, LTV) = intressikandvad laenud ja võlakirjad / (kasutuses oleva kinnisvarainvesteeringud + ehitamisel olevad kinnisvarainvesteeringud)

Järgnev auditeerimata *pro forma* finantsteave on esitatud ainult illustreerival eesmärgil ja see on seotud Galerii SPV omandamisega. Seda esitatakse nii, nagu oleks Galerija SPV omandamine toimunud 1. jaanuaril 2019 auditeerimata *pro forma* kasumiaruande suhtes. Oma olemuse tõttu käsitleb *pro forma* finantsteave hüpoteetilist olukorda, kuidas emitendi kasumiaruande oleks kujunenud juhul, kui Galerija SPV omandamine oleks toimunud 1. jaanuaril 2019. Seetõttu ei kajasta auditeerimata *pro forma* finantsteave Emitendi tegelikku finantsseisundit ega tulemusi. Sõltumatu audiitor on *pro forma* kasumiaruande koostamise kohta koostanud kinnitusaruande.

Tabel 4: Auditeerimata *pro forma* kasumiaruanne 2019. aasta kohta, tuhandetes eurodes

	Emitendi kohta 2019 ¹	Tampere Invest SIA kohta 2019 ² (enne omandamist)	Raamatupidamise põhimõtete harmoniseerimine	Uued laenud	Osaniku laenu tagasimakse	Varahalduste enuse tasu ümberarvutamine	Pro forma konsolideeritud teave
Renditulu	20,776	2,382	-	-	-	-	23,158
Teenustasu tulu	4,525	1,058	(438)	-	-	-	5,145
Renditegevuse kulu	(6,082)	(1,541)	438	-	-	50	(7,135)
Puhas renditulu	19,219	1,899	-	-	-	50	21,168
Halduskulud	(3,251)	(64)	-	-	-	-	(3,315)
Muud äritulud (kulud)	26	(15)	16	-	-	-	27
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	(2,064)	355	(16)	-	-	-	(1,725)
Ärikasum	13,930	2,175	-	-	-	50	16,155
Finantstulu	5	2	-	-	-	-	7
Finantskulud	(4,718)	(924)	-	(314)	277	-	(5,679)
Puhas finantskulu	(4,713)	(922)	-	(314)	277	-	(5,672)
Maksueelne kasum	9,217	1,253	-	(314)	277	50	10,483
Tulumaksukulu	(426)	-	-	-	-	-	(426)
Perioodi kasum	8,791	1,253	-	(314)	277	50	10,057

¹ Emitendi finantsteave kajastab Emitendi varasemat konsolideeritud kasumiaruannet ja muud koondkasumit 31. detsembril 2019 lõppenud aasta kohta, nagu on esitatud Emitendi 2019. aasta majandusaasta aruandes.

²Tampere Invest SIA finantsteave 2019. aasta kohta kajastab Tampere Invest SIA varasemaid majandustulemusi perioodil, mis lõppes 12. juunil 2019. Andmeid korrigeeritakse vastavalt finantsinformatsiooni esitamise järjepidevusele Emitendi ja Tampere Invest SIA vahel. Palun vaadake selgitust nr. 2 peatüki "Pro forma finantsteave" juures.

Emitendiga seotud põhiriskid

Kokkupuude rahvatervisealaste kriisiolukordadega seotud riskidega. Emitendi tegevused on seotud ettenägematute rahvatervisealaste kriisiolukordadega (näiteks pandeemiad ja epideemiad) seotud riskidega. Spetsiifilisemalt on Emitendi äritegevust ja üldiseid majandustingimusi riikides, kus Emitent tegutseb, mõjutanud hiljuti üle kogu maailma levinud koroonaviiruse (COVID-19) puhang. Oma mõju on olnud ka ametivõimude poolt üle maailma võetud meetmetel, mis põhjustasid rahalisi raskusi esmajoones jaemüügi sektoris tegutsevatele rentnikele.

Kokkupuude makromajanduslike kõikumistega. Kinnisvaratööstus laiemalt ja Emitent on olulisel määral puutunud kokku makromajanduslike kõikumistega. Kinnisvaraturul mõjutavad nõudlust ja pakkumist tegurid, nagu üldine majandustsükkel, SKP kasv, inflatsioon, tööhõive, palkade kasv ja intressimäärad. Majanduslangus võib negatiivselt mõjutada rendimäärasid, vakantsimäära ja finantseerimiskulu, mis omakorda võib kahjustada Fondi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ja rahavoogusid.

Seejuures asuvad kõik emitendile kuuluvad kinnisvaraobjektid Balti riikides. Kuna Balti riikide majandused on tugevalt seotud kogu EL-i ja euroala majandusega, võib majanduse aeglustumine EL-is avaldada negatiivset mõju Balti riikide majandustele ja seeläbi Emitendi äritegevusele.

Kinnisvara omandamine ja tootlus. Eksisteerib risk, et Emitendil ei õnnestu võimalikku investeerimissihtmärki uurides tuvastada teatavaid olulisi tegureid ja nendega seotud riske ning nendega tegeleda. Emitent arvestab kinnisvara omandamist kaaludes paljude erinevate teguritega. Need hõlmavad näiteks kinnisvara tehnilist seisundit, tegevus- ja finantstulemusi, rentnike profiili, tulevase rahavooge, tulumäära ja seda, kuidas vara emitendi investeerimisstrateegia ja olemasoleva portfelliga sobib.

Ehkki Emitendi eesmärk on omandada iga kinnisvara ainuomandiõigus, peab Emitent mõningatel juhtudel otsustama vara omandamise kasuks kaasomandis kolmandate isikutega. Kinnisvara omandamine kaasomandis võib tekitada emitendi jaoks riski, mis võib realiseeruda võimetuses kasutada omandatud maad äriiselt vastuvõetavatel tingimustel seoses kaasomanike maakasutuse või kaasomanike seotud tingimustega. Peale selle võivad kaasomanikud erimeelsuste või kokkulepete puudumise tõttu teha Emitendile takistusi asjakohaste ehituslubade omandamisel kinnisvara rekonstrueerimiseks või parandamiseks. Kui kaasomand peaks kujunema Emitendile ebasoodsaks, võib see kahjustada Emitendi tegevust, finantsseisundit ja sissetulekuid.

Pole mingit garantiid, et kinnisvara hindamisel ennustatud rahavood vastavad tegelikele tulevastele rahavoogudele. Seetõttu võib juhtuda, et äsja omandatud kinnisvara vajab ootamatuid investeringuid ja/või on eeldatust väiksema tootluse ja tasuvusmääraga, mis võib kahjustada Emitendi finantsseisundit ja rahavoogusid.

Rentnikud ja renditulu

Põhiosa Emitendi tulust moodustab jaemüügi- ja kontoripindadel tegutsevate rentnike tasutud rent. Kui mõni rentnik otsustab rendilepingut mitte uuendada või pikendada, võib juhtuda, et samaväärsetel majandustingimustel võidakse uut rentnikku mitte leida või mõnda aega üldse mitte leida ja see mõjub halvasti kinnisvara renditulule. Samuti eksisteerib risk, et rentnik ei maksa renti õigeaegselt või jätab selle üldse maksmata ning ei täida sellega oma lepingulisi kohustusi Emitendi ees. See risk muutub majanduslanguse ajal suuremaks. Renditulu vähenemine kahjustab tõenäoliselt emitendi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ja rahavoogusid.

Refinantseerimisrisk

Emitendi võlgade tähtaja saabumisel peab Emitent võlad refinantseerima. Emitendi võime selliseid võlgasid edukalt refinantseerida sõltub üldisemalt finantsturgude olukorrast sel hetkel. Seega ei pruugi Emitendil olla igal ajal juurdepääsu soodsatele finantseerimistingimustele. Emitendi suutmatust oma võlakohustusi soodsatel tingimustel refinantseerida võib oluliselt kahjustada Emitendi äritegevust, finantsseisundit ja tegevustulemeid.

Väärtpaberite põhiomadused

Emitendil on üht liiki Osakud ja kõik Osakud on samaväärsed – ühelgi Osakul pole teise Osaku suhtes eelisseisundit ega prioriteeti või nominaalväärtust. Osak väljendab Osakuomaniku osalust Emitendi varas. Osakuomanik võib osakuid vabalt võõrandada, pantida või muul viisil koormata selle kauplemiskoha tingimuste kohaselt, kus Osakud kauplemisele lubatakse ning samuti Registripidaja tingimuste ja Osakuomaniku väärtpaberikonto pakkuja tingimuste kohaselt.

Kõik Uued Osakud registreeritakse Eesti Väärtpaberite Registris ISIN-koodiga EE3500110244. Nasdaq Stockholmi börsil kaubeldavaid Osakuid hoitakse ka Euroclear Swedens. Osakud emiteeritakse eurodes. Osakud, mis noteeritakse Nasdaq Stockholmi börsil on nomineeritud Rootsi kroonides (SEK).

Osakust tulenevad õigused ja kohustused tekkivad Osakuomanikule Osaku omandamisel ja lõppevad Osaku võõrandamisel või tagasiostmisel. Vastavalt Fondi Tingimustele on Osakuomanikul järgmised Osakutest tulenevad õigused: Osakuid osta, müüa, pantida või muul viisil kasutada; omada Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvust tulenevat osa Fondi varast; saada Fondi Tingimuste kohaselt väljamaksete tegemisel Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvuga proportsionaalne osa Fondi rahavoogudest; saada Fondi Tingimuste kohaselt Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvuga proportsionaalne osa Fondi likvideerimisel järelejäanud varast; kutsuda kokku Osakuomanike üldkoosolek Fondi Tingimuste ja seaduse kohaselt; osaleda

üldkoosolekul ja hääletada seal vastavalt hääle arvule; teha ettepanek üldkoosolekul valitavate nõukogu liikmete kandidaatide kohta; nõuda Registripidajalt tõendi või Väärtpaberite Registri väljavõtte väljastamist Osakuomanikule kuuluvate Osakute kohta; nõuda Fondivalitsejalt tema kohustuste rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist; tutvuda Fondivalitseja registreeritud aadressil Fondi Tingimustes nimetatud dokumentide ja teabega ning vastava soovivaalduse korral saada tasuta ära kirju Fondi Tingimustes nimetatud dokumentidest; kasutada muid õigusi ja võtta seaduses või Fondi Tingimustes ettenähtud meetmeid.

Emitent maksis 2019. aasta majandusaasta lõpu turuhindade alusel välja 8% aastast dividenditootlust ning soovib jätkata Dividendide maksmist regulaarselt kord kvartalis.

Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Pakkumise käigus emiteeritud Uued Osakud võetakse kauplemisele Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsidel. Kauplemisele võtmise eesmärgil esitab Fondivalitseja Nasdaq Tallinnale avalduse Uute Osakute noteerimiseks, Uued Osakud noteeritakse ka Nasdaq Stockholmil ning Fondivalitseja esitab täiendava avalduse Uute Osakute noteerimiseks Nasdaq Stockholmil.

Väärtpaberitega seotud põhiriskid

Tururiskid ja volatiilsus. Puudub tagatis, et Osakutega hakatakse Pakkumise järgselt Nasdaq Tallinna või Nasdaq Stockholmi börsidel aktiivselt kaupleva. Pole mingit garantiid, et Nasdaq Tallinna või Nasdaq Stockholmi börsil kujuneb välja ja säilib aktiivne kauplemisturg. Turuhind ja kauplemismaht võivad mitmesugustele teguritele reageerides märkimisväärselt kõikuda, näiteks seoses muudatustega Fondi tegelikes tulemustes ja investorite ja analüütikute oodatavates tulevastes tulemustes, kinnisvaraturul toimuvate arengute ning üldiste majandustingimustega, võrreldavate ettevõtete hindamisega ja üldiste suundadega aktsiaturul. Kuna avalikult kaubeldavate väärtpaberite hinnad võivad nii tõusta kui ka langeda, ei pruugi Osakuid omandavad investorid saada neid järelturul ostuhinna eest või sellest kõrgema hinnaga müüa.

Ebasoodsad muudatused Emitendi finantsseisundis või väljavaadetes. Igasugune ebasoodne muudatus Emitendi finantsseisundis või väljavaadetes võib olulisel määral kahjustada Osakute likviidsust ning viia turuhinna märgatavalt alla.

Fondi Osakute uus emiteerimine. Tulevased Osakud võivad tuua kaasa Osakuomanike osaluste lahjenduse. Peale selle võivad uued emissioonid vähendada Osaku pealt saadavat tulu ja Osaku NAV-i. Seetõttu võib täiendavate Osakute pakkumine tulevikus avaldada Osakute turuhinnale negatiivset mõju.

Osakute emiteerimine võidakse otsustada ilma sellesisulise otsuse vastuvõtmiseta Osakuomanike koosolekul. Fondi Tingimuste kohaselt võidakse Osakute emiteerimine otsustada (i) Osakuomanike üldkoosolekul; (ii) Fondivalitseja poolt, kui Fondivalitseja on saanud Fondi nõukogu heakskiidu ja uued Osakud emiteeritakse viimase NAV-i alusel.

Tulevased dividendid. Garanteerida ei saa tulevikus jaotiste maksmist Emitendi rahavoogudest ega ka makstavate dividendide suurus. Fondivalitseja eesmärk on maksta Osakuomanikele välja vähemalt 80% jaotatavast rahavoost, st rahavoog äritegevusest, millest on maha arvatud kinnisvara kvaliteedi säilitamiseks vajalikud kapitalikulud ja finantseerimiskulud. Emitendi võime või valmidus jaotusi teha sõltub muudest teguritest, nagu emitendi finantsseisund, kapitalikulud ja tulevaste rahavoogude väljavaade. Jaotiste maksmine pole seega kindel.

Valuutakursi kõikumised. Fond kasutab oma äritegevuses eurot. Fondi portfellis oleva kinnisvara tekitatud rahavood on eurodes ja seetõttu on nende põhiväärtus samuti eurodes. Fond maksab dividende eurodes, aga Euroclear Swedenis hoitavaid Osakuid omavad Osakuomanikud saavad dividendide väljamaksed üldjuhul Rootsi kroonides. Valuuta konverteerimisega dividendi maksmisel tegeleb Euroclear Sweden. Kui euro peaks Rootsi krooni suhtes odavnema, siis võib see omakorda vähendada investeringute või dividendide väärtust. Euro kallinemine võib seda aga suurendada. Kui Euroclear Swedenis hoitavaid Osakuid omava investori esmane valuuta ei ole Rootsi kroon, siis puutub vastav investor kokku täiendavate valuutavahetuskursiga seotud riskidega.

Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel on mul võimalik sellesse väärtpaberisse investeerida?

Pakkumise käigus pakub Fondivalitseja ja Fond emiteerib kuni 17 292 062 Pakkumise Osakut. Fondivalitsejal on õigus kasutada Suurendamisvõimalust. Suurendamisvõimaluse kasutamise korral on Fondivalitsejal õigus suurendada uute pakutavate Osakute arvu kuni 17 292 062 Pakkumise Osaku võrra.

Õigus pakkumises osaleda

Jaepakkumise koosneb Jaepakkumisest kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis ja Leedus, välja arvatud isikutele, kes on vastavalt Prospektimääruse artiklile 2(e) kvalifitseeritavad kutselisteks investoriteks, millisel juhul peavad nad enda märkimiskorralduse esitama Institutsionaalse Pakkumise raames.

Ostukorralduse esitamine

Ostukorralduse esitamine – Jaeinvestorid Eestis

Pakkumise Osakute märkimiseks peab investoril olema Väärtpaberite Registris väärtpaberikonto. Väärtpaberikonto võib avada Väärtpaberite Registri iga kontopidaja kaudu. Väärtpaberite Registri kontohalduri täielik ja ajakohane tabel on saadaval järgmisel aadressil: <https://nasdaqcsd.com/et/kontohaldurite-nimekiri/>.

Investor, kes tahab märkida Pakkumise Osakuid, peaks võtma ühendust kontohalduriga, kes haldab investori väärtpaberikontot Väärtpaberite Registris ning esitama ostukorralduse Pakkumise Osakute ostmiseks esmajoones alltoodud vormis. Ostukorraldus peab sisaldama järgmist teavet:

Väärtpaberikonto omanik	[investori nimi]
Väärtpaberikonto:	[investori väärtpaberikonto number]
Kontohaldur:	[investori kontohalduri nimi]
Väärtpaber:	Baltic Horizon Fundi osak
ISIN-kood:	EE3500110244
Väärtpaberite arv:	[pakutavate osakute arv, mida investor soovib märkida]
Hind (Pakkumise Osaku kohta):	1,1566
Tehingu summa:	[Pakkumise Osakute arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakkumishinnaga]
Vastaspool:	Baltic Horizon Fund
Vastaspole väärtpaberikonto:	99102152485
Vastaspole kontohaldur:	Swedbank AS
Tehingu väärtuspäev:	28. oktoober 2020
Tehingu liik:	ost
Arveldusviis:	väärtpaberiülekanne makse vastu

Investor võib esitada ostukorralduse läbi esindajakonto üksnes siis, kui investor annab esindajakonto omanikule volituse investori isiku avalikustamiseks Väärtpaberite Registri Registripidajale kirjalikus vormis. Esindajakonto kaudu esitatud ostukorraldus võetakse jaotamisel arvesse üksnes siis, kui esindajakonto omanik on investori isiku Väärtpaberite Registrile tegelikult kirjalikult avalikustanud. Investor võib esitada ostukorralduse kas isiklikult või läbi esindaja, keda investor on volitanud (seadusega nõutud vormis) ostukorraldust esitama.

Ostukorralduse esitamine – Jaeinvestorid Leedus

Investor, kes tahab märkida pakutavaid Osakuid, peab võtma ühendust finantsasutusega, mis on Nasdaq Balticu börsi liige (Tallinna väärtpaberibörs) ja haldab investori väärtpaberikontot, ning esitama Pakkumise Osakute ostmiseks ostukorralduse vormis, mida see finantsasutus aktsepteerib ning mis on kooskõlas Prospekti tingimustega.

Nimekiri finantsasutustest, mis on Nasdaq Balticu börside liikmed, on saadaval Nasdaq Balticu börside veebisaidil <https://nasdaqbaltic.com/statistics/en/members> (Tallinna väärtpaberibörsi liikmete nägemiseks valige „Tallinn“).

Ostukorralduse esitamine – investorid, kes ei ole Jaeinvestorid Eestis ja Leedus

Institutsionaalne Investor, kes soovib esitada ostukorraldust, peaks võtma ühendust Korraldajaga ning registreerima tehingukorralduse väärtpaberite ostmiseks, kasutades Korraldaja ettenähtud vormi.

Pakkumishind

Pakkumishinna ühe uue Osaku kohta otsustas Osakuomanike üldkoosolek 9. juunil 2020 toimunud erakorralisel üldkoosolekul, mis toimus korduskoosolekuna ning millele oli registreerinud 17,03% kõigist hääletest. Ühe Uue Osaku Pakkumishind on 1,1566 eurot.

Pakkumisperiood

Investorid võivad esitada ostukorraldusi pakutavate Osakute ostmiseks (*Ostukorraldus*) pakkumisperioodi vältel, mis algab 8. oktoobril 2020 kell 10.00 (Ida-Euroopa suveaja – Eesti aja järgi) ja lõppeb 22. oktoobril 2020 kell 16.00 (Ida-Euroopa suveaja – Eesti aja järgi) (*pakkumisperiood*). Fondivalitsejal on õigus pikendada Pakkumisperioodi enne Pakkumisperioodi lõppu maksimaalselt kahe nädala võrra, teavitades uuest ajakavast Kodulehe ja börsiteate vahendusel.

Pakkumise arvestuslik ajakava:

8. oktoober 2020 kuni 22. oktoober 2020	Pakkumisperiood
23. oktoober 2020 või sellele lähedane kuupäev	Pakkumise tulemuste ja pakutavate Osakute jaotamise määramine ja teatamine (<i>Jaotamise Kuupäev</i>)
27. oktoober 2020 või sellele lähedane kuupäev	Uute Osakute ülekandmine investoritele ja Uute Osakute eest tasumine (<i>Arvelduspäev</i>)
28. oktoober 2020 või sellele lähedane kuupäev	Kauplemise algus Nasdaq Tallinna börsil (<i>Tallinna Noteerimiskuupäev</i>)
28. oktoober 2020 või sellele lähedane kuupäev	Kauplemise algus Nasdaq Stockholmi börsil (<i>Stockholmi Noteerimiskuupäev</i>)

Ostukorralduse esitamine

Ostukorraldusi saab esitada üksnes täisarvu Osakute kohta. Ostukorralduse miinimumkogus on 1000 Osakut. Ostukorraldusi saab Pakkumisperioodi vältel igal ajal tagasi võtta (ja esitada uusi korraldusi).

Lahjendus

Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga on Fondi Osakute koguarv 113 387 525. Praegused Osakuomanikud omavad vahetult pärast pakkumise lõpuleviimist ligikaudu 76,6% kõikidest Osakutest tingimusel, et kõik Pakkumise Osakud koguarvuga 34 584 124 (sealhulgas 17 292 062 Osakut Suurendamisvõimaluse raames) Pakkumise tulemusel emiteeritakse ja ükski senine Osakuomanik ei märgi uusi Osakuid käesoleva Pakkumise raames. Juhul, kui Suurendamisvõimalust ei kasutata, omavad senised Osakuomanikud ligikaudu 86,8% kõikidest Osakutest tingimusel, et kõik Pakkumise Osakud koguarvuga 17 292 062 (väljaarvatud Suurendamisvõimalus) emiteeritakse käesoleva Pakkumise raames ja ükski senine Osakuomanik ei märgi uusi Osakuid.

Jaotamiskava

Fondivalitseja koos Korraldajaga otsustab jaotamise oma äranägemise järgi pärast Pakkumisperioodi lõppu, hiljemalt 23. oktoobril 2020. Pakutavate Osakute jaotus Institutsionaalse Pakkumise ja Jaepakkumise vahel on kindlaks määramata ja ühtegi Pakkumise Osakut pole reserveeritud ühegi seeria jaoks. Pakkumise Osakute jaotamise eesmärgil liidetakse ühe Investori erinevad Ostukorraldused kokku (kui üks Investor on esitanud mitu ostukorraldust).

Pakkumise tühistamine

Fondivalitseja jätab endale õiguse Pakkumine tühistada või muuta Prospektis kirjeldatud Pakkumise tingimusi.

Kauplemistegevus

Prospekti kuupäeva seisuga on Osakud võetud kauplemisele Nasdaq Tallinna börsil sümboliga NHCBHFFT ja ISIN-koodiga EE3500110244 ning nendega on kaubeldud alates 6. juulist 2016. Osakud on emiteeritud Eesti õiguse alusel ning nende kaubeldakse Nasdaq Tallinna börsil eurodes. Fond on teiseselt noteeritud Nasdaq Stockholmi börsi *Alternative Investment Fundsi* turu lisanimekirjas sümboliga NHCBHFFS ja ISIN-koodiga EE3500110244. Nasdaq Stockholmi börsil kaubeldakse ja arveldatakse Osakutega Rootsi kroonides. Osakutega hakati Nasdaq Stockholmi börsil kauplema 23. detsembril 2016.

Pakkumise käigus emiteeritavad Uued Osakud võetakse kauplemisele Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsidel. Selleks esitab Fondivalitseja avalduse Uute Osakute noteerimiseks Nasdaq Tallinna börsil; Uued Osakud noteeritakse ka Nasdaq Stockholmi börsil ning Fondivalitseja esitab täiendava avalduse, et noteerida Uued Osakud Nasdaq Stockholmi börsil. Uute Osakutega kauplemine Nasdaq Tallinna börsil peaks eeldatavasti algama 28. oktoobril 2020 või sellele lähedasel kuupäeval ning Nasdaq Stockholmi börsil 28. oktoobril 2020 või sellele lähedasel kuupäeval.

Prospekti koostamise eesmärk

Pakkumise eesmärk on kaasata Emitendile uut omakapitali, mida kasutatakse juba olemasolevate kinnisvarainvesteeringute arendamiseks ja samuti uue kinnisvara omandamiseks ning seeläbi investeeringute suuremaks hajutamiseks.

Emitent soovib kaasata täiendavat kapitali (neto) kuni 18 800 000 eurot või kuni 37 900 000 eurot, juhul kui Emitent otsustab kasutada õigust suurendada Pakkumise Osakute hulka ja pakkumise mahtu. Ligikaudu üks kolmandik saadud netotulust kasutatakse Emitendi omandis olevate kinnisvarainvesteeringute arendamise finantseerimiseks (sealhulgas kinnisvaraobjektide CC Plaza ja Postimaja, Upmalas Biroji kompleksi, Pirita, Vainodes I ja G4S hoonete arendamine ning Domus PRO kompleksi edasine laiendamine). Ülejääv kaks kolmandikku netotulust kasutatakse uute kinnisvarainvesteeringute soetamiseks (sh. logistika- ja büroosegmen-dis), mis sobivad Emitendi investeerimisstrateegiaga, pakuvad atraktiivset riski-tulu profiili ning on müügis.

Eeldusel, et kõik Pakkumise Osakud emiteeritakse ja nende eest tasutakse, kuid Suurendamisvõimalust ei kasutata, moodustavad Pakkumisega seotud erinevad kulud hinnanguliselt umbes 1 miljon eurot ehk 5% kaasatud kapitalist. See vastab 0,724%-le Fondi kogu NAV-ist vahetult pärast Pakkumist. Eeldusel, et kõik Pakkumise Osakud emiteeritakse ja nende eest tasutakse ning Suurendamisvõimalust kasutatakse täies ulatuses, moodustavad Pakkumisega seotud erinevad kulud hinnanguliselt ligikaudu 1,9 miljonit eurot ehk 4,75% kaasatud kapitalist. See vastab 1,375%-le Fondi kogu NAV-ist vahetult pärast Pakkumist.

Juhtkonna teadmiste kohaselt pole Pakkumises osalevatel isikutel Pakkumise seisukohast olulisi isiklikke huve. Fondivalitsejale ei ole teada ühtegi huvide konflikti seoses Pakkumisega.

Pakkumisele ei kohaldu ühtegi kokkulepet väärtpaberite väljalaskmise tagamiseks siduva kohustuse alusel.