

INVESTORI PÕHITEAVE



Selles dokumendis sisaldub investori põhiteave fondi kohta. Tegu ei ole turundusmaterjaliga. Selle informatsiooni avaldamine on seaduse alusel ette nähtud eesmärgiga aidata teil mõista fondi investeerimise olemust ja sellega seotud riske. Soovitame teil seda lugeda, et saaksite investeerimise kohta teha teadliku otsuse.

Baltic Horizon Fund (edaspidi „Fond“) (ISIN: EE3500110244 – Avaliku Fondi Osakud)

Selle alternatiivfondi valitseja on Northern Horizon Capital AS (edaspidi „Fondivalitseja“).

EESMÄRGID JA INVESTEERIMISPOLIITIKA

Fondi eesmärk on kombineerida atraktiivne tootlus keskmise kuni pikaajalise väärtuse kasvuga, tuvastades investeerimisvõimalusi ja investeerides ennekõike kinnisvarasse, kinnisvaraportfelliges, -ettevõtetesse ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse ning väljudes nendest investeeringutest edukalt. Fond investeerib Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, sealjuures keskendutakse eelkõige pealinnadele – Tallinn, Riia ja Vilnius – ning eelistatakse kesklinnade või nende lähedusse jäävate äripiirkondade kinnisvara. Fond investeerib kõikidesse kinnisvaratüüpidesse, sealhulgas äri-, kontori- ja logistikapindadesse. Portfelli kinnisvara omandamise tehingutasud on üldiselt suuremad kui reguleeritud väärtpaberitehingute puhul ja need katab fond. Kinnisvarasse investeeritakse kas otse kinnisvara omandiõiguse omandamise teel või kaudselt, omandades osakuid investeerimiskeha (nt eriotstarbelised ühingud ja ühissettevõtjad), millel on kinnisvara omandiõigus. Fondivalitseja hoiab iga kaudse investeeringu investeeringuid eraldi investeerimiskehas ja Fondivalitseja eesmärk on hoida 100% osakutest vastavates eriotstarbelistes ühingutes (SPV).

Vähemalt 80% fondi varade brutoväärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja sellega seotud väärtpaberitesse. Kuni 20% fondi varade brutoväärtusest võidakse investeerida hoiustesse ja finantsinstrumentidesse.

Fondi varasid võidakse investeerida tuletisinstrumentidesse ainult kinnisvarainvesteeringutega seotud laenudega kaasnevate riskide maandamise eesmärgil.

Fondivalitsejal on õigus fondi nimel tagada väärtpaberite emissioone, anda käendust, võtta laene, väljastada võlaväärtpabereid, teha repotehinguid või pöördrepolepinguid ning teha teisi väärtpaberitega seotud laenu tehinguid.

Fondi eesmärk on pakkuda investoritele järjepidevat ja keskmisest suuremat riskiga kaalutud tulusust, omandades kvaliteetselt rahavoogu loovat ärikinnisvara, millele saab luua lisaväärtust aktiivse haldamisega, luues nii suure tootlusega stabiilset tulu ja kasumit. Fondivalitseja eesmärk on teha osakuomanikele väljamakseid vähemalt 80% ulatuses jaotatavast rahavoost iga poole aasta tagant või tihedamini. Kõik investeerimisotsused on Fondivalitseja diskretsiooniotsused.

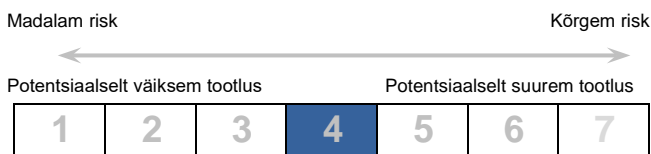
Fond on asutatud kinnise lepingulise investeerimisfondina ja registreeritud Eesti Vabariigis. Fondi varasid hoitakse deponitooriumis ja neid hoitakse fondivalitseja varadest eraldi.

Fondi eesmärk on oma varasid võimendada, laenates kuni 50% oma vara väärtusest, et teha investeeringuid. Fondi võimendus ei tohi ühelgi hetkel ületada 65% selle varade väärtusest.

Fondi osakud on noteeritud Tallinna ja Stockholmi börsil. Fond ei lunasta osakuid.

Fondi tüüpiline investor on institutsiooniline või jaeinvestor, kes otsib keskpikka või pikaajalist kaudset ärikinnisvara riskipositsiooni.

RISKI JA TOOTLUSE PROFIIL



Riski ja tootluse näitaja näitab Fondi positsioneerimist võimalike riskide suhtes seoses selle potentsiaalse tootlusega. Mida kõrgemal fond sellel skaalal asub, seda suurem on võimalik tootlus, aga ka raha kaotamise risk. See riskinäitaja on arvatud ajaloolise teabe põhjal, mida ei saa kasutada tuleviku ennustamiseks. Seega võib riskiklass ajas muutuda. Isegi kui Fondil on madalaim riskiklass, võite oma raha kaotada, sest investeerimine ei ole täielikult riskivaba. Samas, iga fondi investori vastutus piirdub tema osakute väärtusega.

Fond on 4. tasemel i) likviidsuse puudumisega seotud riskide ja Baltimaade ärikinnisvarainvesteeringutega seotud tururiskide ning ii) sellest tuleneva börsil noteeritud fondi

võimaliku hinnavolatiilsuse tõttu, sest see võib olla börsil spekulatiivse kauplemise objekt.

Alljärgnevalt on toodud täiendavad riskid, mis ei ole hõlmatud riski ja tootluse:

- Fondi investeerimisega kaasneb suur finantsrisk. Investorid võivad fondi tehtud investeeringu osaliselt või täielikult kaotada. Fondi investeerimise ja selles kauplemisega kaasneb risk kanda olulist kahju.
- Investorid peavad osakuid ostma ja müüma järelturu vahendaja (nt börsimaakleri) abiga ning sellega võivad neile kaasneda kulud. Lisaks võivad investorid osakute ostmisel maksta osaku praegusest puhaväärtusest suuremat hinda ja saada nende müügi eest osaku praegusest puhaväärtusest väiksemat hinda.
- Aktiivse osakute järelturu tekkimine ega selle püsimine ei ole garanteeritud. Samuti ei ole tagatud, et osakutega kaubeldakse hinnaga, mis on lähedane nende alusvara netoväärtusele osaku kohta.

- Fond tugineb Fondivalitseja (ja selle juhttöötajate) tulemuslikkusele ja strateegia edukale rakendamisele. Juhttöötajate lahkumine või fondivalitseja kehv tulemuslikkus võivad fondi väga negatiivselt mõjutada.

Et lugeda täpsemalt fondiga kaasnevate riskide kohta, vaadake prospekti jaotist „Riskitegurid“.

TASUD JA KULUD

Makstavaid tasusid kasutatakse fondi haldamise kulude katteks. Need kulud vähendavad fondi väärtuse potentsiaalset kasvu. Üksikasjalikum teave tasude kohta on toodud fondi reeglite peatükis 15 „Fondi arvelt makstavad tasud ja kulud“ ning prospektis, mis on saadaval fondi veebisaidil www.baltichorizon.com. Investori palvel tehakse kulude kirjeldus paberil tasuta kättesaadavaks.

Ühekordsed tasud, mis võetakse enne või pärast teie investeringut	
Sisenemistasu	Puudub
Väljumistasu	Puudub
Allpool esitatud tasud on maksimaalsed tasud, mis võidakse tegelikult investeeritud summast maha arvata.	
Fondist ühes aastas võetavad tasud	
Jooksvad kulud	2,1%
Tasud, mida võetakse Fondist teatud tingimuste täitumisel	
Tulemustasu*	20%

* Kui Fondi aastane äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna kogu Fondi sisse makstud kapitali summaga aasta kohta (arvutatuna iga kuu) ületab 8% aasta kohta, on Fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda lävendit (8%) ületavast osast. Aastane tulemustasu ei tohi aga ületada 0,4% Fondi vara keskmisest aastast puhaskäivitusest (tulemustasu ülempiir).

Esitatud sisenemis- ja väljumistasud on maksimaalsed suurused. Mõnel juhul võite maksta vähem. Et saada teavet

tegelike sisenemis- ja väljumistasude kohta, võtke ühendust oma finantsnõustaja või turustajaga.

Siin esitatud jooksvad kulud põhinevad 2019. aasta kuludel kuni 31. detsembrini 2019. Fondi reeglite kohaselt ei tohi jooksvad kulud olla suuremad kui 30% fondi varade kalendriaasta puhaskäivitusest, kuid praktikas on need palju madalamad. See näitaja ei hõlma tulemustasusid ega portfelli tehingutasusid, välja arvatud kulud, mis tasutakse osakute ostmisel või müümisel teises ühisinvesteeringusettevõttes (kui seda tehakse).

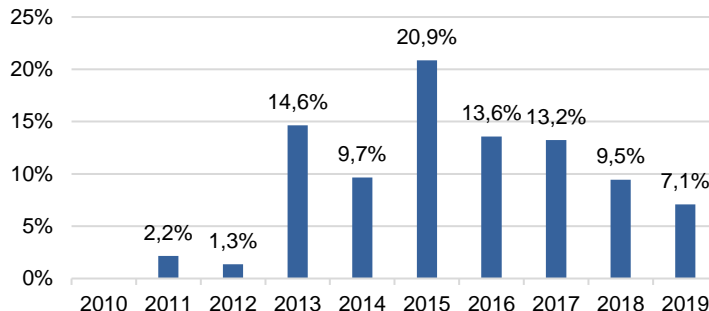
Üksikasjalikum teave täpsete tasude ja kulude kohta on avaldatud fondi 2019. aasta aruandes. See näitaja erineb aastati.

VARASEM TOOTLUS

Fond loodi 2016. aasta mais. Kuna Fond ühines Baltic Opportunity Fundiga (edaspidi „BOF“) ning Fond võttis üle BOFi varad ja kohustused, on esitatud ka viimase varasem tootlus. BOF loodi 2010. aasta septembris.

Varasemast tootlusest on maha arvatud jooksvad kulud, v.a sisenemis- ja väljumistasud.

Juhime tähelepanu, et varasem tootlus ei ole usaldusväärne näitaja tulevase tootluse kohta. Tootlus arvutatakse eurodes.



PRAKTLINE TEAVE

Fondi depositeorium on Swedbank AS, mis on Eesti äriregistris registreeritud aktsiaselts registrikoodiga 10060701.

Praktiline teave Fondi kohta, Fondi reeglid, osakute viimased hinnad, prospektide koopiad ning fondi viimased aasta- ja vahearauanded on saadaval inglise keeles. Need tehakse investoritele tasuta kättesaadavaks ja lisaks on need tasuta saadaval veebisaidil www.baltichorizon.com.

See põhiteabedokument on tasuta saadaval eesti, leedu, inglise, rootsi, taani ja soome keeles veebisaidil www.baltichorizon.com. Kui dokumentide vahel esineb lahknevusi, kohaldatakse ingliskeelses dokumendis sätestatud.

Fondivalitseja vastutab selle dokumendi põhjal ainult selliste väidete eest, mis on eksitavad, ebatäpsed või mis on Fondi prospekti asjaomaste osadega vastuolus.

Eesti Vabariigi maksusüsteem võib mõjutada investorite isiklikku maksukohustust.

Fond on registreeritud Eestis. Fond ei ole vabalt võõrandatavatesse väärtapaberitesse ühiseks investeerimiseks loodud ettevõtja (eurofond) ja selle suhtes ei kohaldata eurofondidele kohaldatavaid riskide hajutamise nõudeid.

Fondile on antud Eestis tegevusluba ja seda reguleerib Eesti Vabariigi Finantsinspeksioon. Fondivalitsejale on antud Eestis tegevusluba ja seda reguleerib sama ametiasutus.

Põhiteabedokument on esitatud 3. aprilli 2020. aasta seisuga.