

SANTRAUKA

<u>Įvadas ir įspėjimai</u>	
Vertybinių popierių pavadinimas ir tarptautinis vertybinių popierių identifikavimo numeris (ISIN)	„Baltic Horizon Fund“ investicinis vienetas; ISIN kodas EE3500110244.
Emitento tapatybė ir kontaktiniai duomenys, įskaitant jo juridinio asmens identifikatorių (LEI), siūlytojo tapatybę ir kontaktiniai duomenys, įskaitant jo LEI	Emitento pavadinimas - „Baltic Horizon Fund“. Emitento kontaktinė informacija: - adresas: Tornimäe 2, 10145 Talinas, Estija; - telefono numeris: +372 674 3200. Emitento LEI kodas - 5299008IKT93E4SA0G49. Siūlymo metu Fondo investicinius vienetus siūlo „Northern Horizon Capital AS“, adresas: Tornimäe 2, 10145 Talinas, Estija; telefono numeris: +372 674 3200; LEI kodas 529900GDVTNNYQBUD08.
Prospektą patvirtinusios kompetentingos institucijos tapatybė ir kontaktiniai duomenys	Prospektą patvirtino EFSA, veikianti kompetentingos institucijos teisėmis, pagrindinės buveinės adresas: Sakala 4 Talinas 15030 Estija, telefono numeris +372 668 0500.
Prospekto patvirtinimo data	Šis prospektas buvo patvirtintas 2020 m. spalio 5d., registracijos numeris 4.3-4.9 / 2289.

Ši santrauka turėtų būti skaitoma kaip Prospekto įvadas, koncentruotas į pagrindinę informaciją apie Fondą. Žemiau pateikta apibendrinta informacija yra pagrįsta, savo visuma perteikia, ir turėtų būti skaitoma kartu su visu šio Prospekto tekstu, įskaitant čia pateiktą finansinę informaciją. Svarstydamas investuoti į Investicinius vienetus, investuotojas turėtų remtis Prospekto visuma. Investavimas į Investicinius vienetus yra susijęs su tam tikromis rizikomis, todėl investuotojas gali prarasti visą investuotą kapitalą ar jo dalį. Jei teismui pateikiamas ieškinys, susijęs su Prospekte esančia informacija, teismo proceso metu arba prieš pradėdant tokį procesą ieškinį pateikiančiam investuotojui pagal taikytiną teisę gali tekti prisiimti Prospekto vertimo išlaidas.

Nė vienas šių santrauką sudaręs asmuo neprisiima civilinės atsakomybės už šią santrauką ar joje pateiktą informaciją, įskaitant jos vertimą, išskyrus atvejus, kai santrauka yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli, skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, arba, kai, skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, joje nepateikta esminė informacija, skirta padėti investuotojams apsispręsti dėl investavimo į Investicinius vienetus.

Kas yra šių vertybinių popierių emitentas?

Emitento pavadinimas - „Baltic Horizon Fund“. Emitentas yra viešasis uždarojo tipo sutartinis investicinis fondas, registruotas Estijos Respublikos finansų priežiūros institucijos 2016 m. gegužės 23 d. Fondas yra įregistruotas ir šiuo metu veikia pagal Estijos Respublikos teisę. Fondas yra įsteigtas neterminuotam laikotarpiui.

Fondas yra nekilnojamojo turto fondas ir tiesiogiai ar netiesiogiai investuoja į nekilnojamojį turtą Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje, ypatingą dėmesį skirdamas sostinėms – Talinui, Rygai ir Vilniui. Emitentas generuoja grąžą Investicinių vienetų savininkams, investuodamas į komercinio nekilnojamojo turto objektus, visų pirma centrinėse ir strateginėse Baltijos šalių sostinių vietose. Emitentas daugiausia dėmesio skiria visiškai išplėtotiems aukščiausios klasės biurų ir mažmeninės prekybos objektams, kurių nuomininkai yra aukštos kokybės ir atstovauja įvairioms veiklos sritims, laisvų patalpų rodiklis yra žemas, o pinigų srautai – stabilūs ir stiprūs. Fondas siekia tapti didžiausiu komercinio turto savininku Baltijos šalyse.

Šio Prospekto sudarymo dieną Valdymo bendrovės turimomis žiniomis nė vienas Investicinių vienetų savininkas neturi Investicinių vienetų daugumos ir nekontroliuoja Emitento. 2020 m. Spalio 2 d. duomenimis daugiau kaip 5 proc. visų Emitento vienetų tiesiogiai valdo šie investicinių vienetų savininkai:

Investicinių vienetų savininko pavadinimas	Investicinių vienetų skaičius	Procentinė dalis
„Nordea Bank Abp“ / „Euroclear Sweden“ klientai be sutarties	51,500,332	45.41 proc.
„Raiffeisen Bank International AG“	16,300,147	14.37 proc.

Tiek „Nordea Bank Abp“ / „Euroclear Sweden“ klientai be sutarties, tiek ir „Raiffeisen Bank International AG“ veikia kaip paskirtasis sąskaitų turėtojas (angl. *nominee account holder*). Remiantis Valdymo įmonės turima informacija, vienintelis didžiausias investicinių vienetų savininkas ir vienintelis investicinių vienetų savininkas, tiesiogiai turintis daugiau kaip 5 proc. visų Fondo Investicinių vienetų, yra Švedijos bažnyčia („Svenska kyrkans pensionassa“). 2019 m. gruodžio 31 d. duomenimis Švedijos bažnyčiai priklausė 13 970 696 Investiciniai vienetai, t. y. maždaug 12,32 proc. viso kiekio.

Remiantis Fondo taisyklėmis ir IFA, Fondo valdymas yra padalintas Valdymo įmonei, Visuotiniam Investicinių vienetų savininkų susirinkimui ir Stebėtojų tarybai. Fondo valdymas grindžiamas Fondo taisyklėmis ir IFA, o jo valdymo struktūra skiriasi nuo įprastos įmonės. Fondas nėra juridinis asmuo, todėl jam netaikomas įmonėms taikomas įmonių valdymo režimas.

Valdymo įmonė yra atsakinga už Emitento investicijų valdymą, administravimą ir rinkodarą. Valdymo įmonės valdymas yra trijų pakopų: Valdyba, Stebėtojų taryba ir Visuotinis susirinkimas. Fondo turtui valdyti Valdymo įmonės Valdyba paskiria fondo

valdytoją, kurio pareiga yra koordinuoti Fondo turto investavimą ir kitą su Fondo valdymu susijusią veiklą bei prižiūrėti, kad Fondas būtų valdomas pagal įstatymų ir Taisyklių nuostatas („Fondo valdytojas“).

Prospekto sudarymo dieną Valdymo įmonės Valdybą sudaro trys nariai: Tarmo Karotam (Valdybos pirmininkas, Fondo valdytojas), Aušra Stankevičienė (Valdybos narė) ir Algirdas Jonas Vaitiekūnas (Valdybos narys).

Prospekto sudarymo dieną Valdymo bendrovės Stebėtojų tarybą sudaro trys nariai: Milda Dargužaitė (Stebėtojų tarybos pirmininkė), Nerijus Žebrauskas (Stebėtojų tarybos narys), Daiva Liubomirskienė (Stebėtojų tarybos narė).

Be to, Fondas turi Stebėtojų valdybą („Stebėtojų valdyba“). Stebėtojų valdyba veikia tik kaip patariamasis organas, o Valdymo įmonė yra visiškai atsakinga už sprendimų, susijusių su Fondo valdymu, priėmimą. Prospekto sudarymo dieną Fondo stebėtojų valdybą sudaro keturi nariai: Raivo Vare (Stebėtojų valdybos pirmininkas), Andris Kraujins, Per Møller ir David Bergendahl.

Emitento auditorius yra audito įmonė „KPMG Baltics OÜ“, adresas: Narva mnt 5, 10117 Talinas, Estija, registracijos kodas 10096082. „KPMG Baltics OÜ“ yra Estijos auditorių valdybos narė.

Pagrindinė finansinė informacija apie Emitentą

1 lentelėje, 2 lentelėje ir 3 lentelėje pateikiama kiekvienų finansinių metų, pasibaigusių 2019 m. gruodžio 31 d., 2018 m. gruodžio 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d., bei šešių mėnesių laikotarpių, pasibaigusių 2020 m. birželio 30 d. ir 2019 m. birželio 30 d., pagrindinė finansinė informacija, paimta arba gauta iš audituotos finansinės ataskaitos ir tarpinės finansinės ataskaitos, kurios yra įtrauktos į šį Prospektą, pateikiant nuorodas. Visas šiame Prospekte pateiktas audituotas finansines ataskaitas besąlygiškai įvertino nepriklausomi auditoriai. Informacija buvo pateikta pagal Europos Komisijos deleguotojo reglamento (ES) 2019/979 VI priedą, kuris laikomas tinkamiausiu, Fondui siūlant Investicinius vienetus ir įtraukiant juos į prekybos sąrašą.

1 lentelė: Papildoma informacija

Investicinių vienetų klasė	Bendra GAV, tūkst. EUR *	Investicinių vienetų skaičius *	Vieno investicinio vieneto GAV, EUR *	Istoriniai rezultatai (vienam Investiciniam vienetui tenkanti GAV)
Viena Investicinių vienetų klasė	138 121	113 387 525	1,2181	2019 m. gruodžio 31 d.: 1,35 EUR (audituota) 2019 m. birželio 30 d.: 1,34 EUR (audituota) 2019 m. rugpjūčio 31 d.: 1,33 EUR 2018 m. gruodžio 31 d.: 1,40 EUR (audituota) 2017 m. gruodžio 31 d.: 1,38 EUR (audituota)
Iš viso	138,121	113 387 525		

* 2020 m. rugpjūčio 31 d. duomenimis (neaudituota)

2 lentelė: Konsoliduota pajamų ataskaita, tūkst. EUR (jei nenurodyta kitaip)

	2017 (audituota)	2018 (audituota)	2019 (audituota)	2019 m. 6 mėn. (neaudituota)	2020 m. 6 mėn. (neaudituota)
Grynosios nuomos pajamos	10 768	14 804	19 219	8 172	10 390
Administracinės išlaidos	-2 774	-2 813	-3 251	-1 526	-1 523
įskaitant sėkmės mokestį (sukauptas / sumokėtas)	-	-166	-379	-146	-124
įskaitant investicijų valdymo mokestį (sukauptas / sumokėtas)	-1 153	-1 391	-1 679	-761	-862
Kitos veiklos pajamos	14	74	26	6	186
Investicinio turto vertės padidėjimas (nuostoliai)	3 676	2 014	-2 064	-2 439	-15 753
Veiklos pelnas (nuostoliai)	11 684	14 079	13 930	4 213	-6 700
Grynosios finansavimo išlaidos	-1 481	-2 781	-4 713	-1 973	-2 748
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	10 203	11 298	9 217	2 240	-9 448

Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	9 444	9 990	8 791	2 317	-9 456
Vidutinis svertinis nepanaudotų vienetų skaičius	62 270 694	78 764 895*	96 718 348	86 732 299*	113 387 525
Vienam investiciniam vienetui tenkančios pajamos (nuostoliai) (EUR)	0,15	0,13	0,09	0,03	-0,08

* Į vienetų skaičių neįtraukti 255 969 Investiciniai vienetai, kuriuos Fondas įsigijo pagal vienetų išpirkimo programą

3 lentelė: Konsoliduota finansinė pozicija, tūkst. EUR (jei nenurodyta kitaip)

	2017.12.31 (audituota)	2018.12.31 (audituota)	2019.12.31 (audituota)	2020.06.30 (neaudituota)
Naudojamas investicinis turtas	189 317	245 160	356 575	342 267
Statomas investicinis turtas	-	-	2 367	3 274
Bendroji turto vertė (BTV)	215 785	260 878	371 734	356 751
Paskolos ir įsiskolinimai, už kuriuos mokamos palūkanos	98 087	140 507	206 132	206 009
įskaitant nuomos įsipareigojimus	0	0	305	297
Paskolos ir obligacijos, už kuriuos mokamos palūkanos ¹	98 087	140 507	205 827	205 712
Iš viso įsipareigojimų	108 809	151 073	219 216	218 774
Grynoji aktyvų vertė (GAV)	106 976	109 805	152 518	137 977
Paskolų ir vertės santykis (PVS) ²	51,8 proc.	57,3 proc.	57,3 proc.	59,5 proc.
Vidutinė faktinė palūkanų norma	1,7 proc.	2,4 proc.	2,6 proc.	2,6 proc.

¹ Paskolos ir obligacijos, už kurias mokamos palūkanos = paskolos ir įsiskolinimai, už kuriuos mokamos palūkanos – nuomos įsipareigojimai

² Paskolų ir vertės santykis (PVS) = paskolos ir obligacijos, už kurias mokamos palūkanos / (naudojamas investicinis turtas + statomas investicinis turtas)

Toliau nurodyta neaudituota formali finansinė informacija pateikiama tik kaip pavyzdys ir yra susijusi su „Galerija SPV“ įsigijimu. Pateikiama darant prielaidą, kad neaudituotosios formalios pelno ataskaitos požiūriu „Galerija SPV“ įsigijimas įvyko 2019 m. sausio 1 d. Turint omenyje šios formalios finansinės informacijos pobūdį, ji vertina hipotetinę situaciją, kaip būtų formuojama Emitento pelno ataskaita tuo atveju, jei „Galerija SPV“ įsigijimas būtų įvykęs 2019 m. sausio 1 d. Dėl šios priežasties neaudituotoji formali finansinė informacija neatspindi faktinės Emitento finansinės būklės ar rezultatų. Užduotį pateikti išvadą dėl formalios pelno ataskaitos sudarymo atliko nepriklausomas auditorius.

4 lentelė: Neaudituota 2019 metų formali pajamų ataskaita

Tūkst. eurų	Emitentas, 2019 m. ¹	„Tampe re Invest SIA“ 2019 m. ² (prieš įsigijimą)	Apskaitos tvarkų suderinimas	Nauji skolų susitari mai	Akcininkų skolų apmokėjimas	Turto valdymo paslaugų mokesčio perskaičiavimas	Konsoliduotoji formali informacija
Nuomos pajamos	20 776	2 382	-	-	-	-	23 158
Paslaugų mokesčio pajamos	4 525	1 058	(438)	-	-	-	5 145
Nuomos veiklos išlaidos	(6 082)	(1 541)	438	-	-	50	(7 135)
Grynosios nuomos pajamos	19 219	1 899	-	-	-	50	21 168
Administracinės išlaidos	(3 251)	(64)	-	-	-	-	(3 315)
Kitos veiklos pajamos / (išlaidos)	26	(15)	16	-	-	-	27
Investicinio turto vertės padidėjimas (nuostoliai)	(2 064)	355	(16)	-	-	-	(1 725)
Veiklos pelnas	13 930	2 175	-	-	-	50	16 155
Finansinės pajamos	5	2	-	-	-	-	7
Finansinės išlaidos	(4 718)	(924)	-	(314)	277	-	(5 679)
Grynosios finansavimo išlaidos	(4 713)	(922)	-	(314)	277	-	(5 672)

Pelns prieš mokesčius	9 217	1 253	-	(314)	277	50	10 483
Pajamų mokestis	(426)	-	-	-	-	-	(426)
Pelns per laikotarpį	8 791	1 253	-	(314)	277	50	10 057

¹ Emitento finansinė informacija atspindi ankstesnę konsoliduotąją Emitento pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitą už metus, pasibaigusius 2019 m. gruodžio 31 d., pagal Emitento 2019 m. metinėje ataskaitoje pateiktus duomenis.

² „Tampere Invest SIA“ 2019 m. finansinė informacija atspindi istorinius veiklos rezultatus, priskirtinus „Tampere Invest SIA“, už laikotarpį, pasibaigusį 2019 m. birželio 12 d. Skaičiai yra pakoreguoti, kad būtų užtikrintas Emitento ir „Tampere Invest SIA“ pateiktos finansinės informacijos suderinamumas. Žiūrėkite paaiškinimą Nr. 2.

Kokia yra pagrindinė Emitentui būdinga rizika?

Su visuomenės sveikatos krizėmis susijusios rizikos poveikis. Emitento veiklai kyla nenumatytos visuomenės sveikatos krizės (tokios, kaip pandemijos ir epidemijos) rizika. Visų pirma, neseniai pasaulyje išplitęs koronaviruso (COVID-19) protrūkis turėjo įtakos Emitento verslui, taip pat ir bendroms ekonominėms sąlygoms šalyse, kuriose veikia Emitentas. Visame pasaulyje valdžios institucijų priimtos atsargumo priemonės taip pat turėjo įtakos ir sukėlė finansinių sunkumų nuomininkams, visų pirma mažmeninės prekybos sektoriuje.

Makroekonominių svyravimų poveikis. Visas nekilnojamojo turto verslas, taip pat ir Emitentas, yra stipriai veikiami makroekonominių svyravimų. Tokie veiksniai kaip bendras verslo ciklas, BVP augimas, infliacija, užimtumas, darbo užmokesčio augimas ir palūkanų normos turi įtakos paklausai ir pasiūlai nekilnojamojo turto rinkoje. Ekonominis nuosmukis gali neigiamai paveikti nuomos įkainius, laisvų plotų lygį, nuomos pajamingumą ir finansavimo sąnaudas, o tai savo ruožtu gali turėti neigiamos įtakos Fondo turto vertei, finansinei būklei ir pinigų srautams.

Be to, visi Emitentui priklausantys nekilnojamojo turto objektai yra Baltijos šalyse. Baltijos šalių ekonomika yra glaudžiai susijusi su visos ES ir euro zonos būkle, todėl ES vykstantis lėtėjimas gali neigiamai paveikti Baltijos šalių ekonomiką, o tai neigiamai paveiks Emitento veiklą.

Objektų įsigijimas ir rezultatai. Egzistuoja rizika, kad, nagrinėdamas galimą investavimo objektą, Emitentas gali neįvertinti tam tikrų svarbių veiksnių ir susijusios rizikos, ir jų neišspręsti. Priimdamas sprendimą įsigyti konkretų objektą, Emitentas turi įvertinti daugybę veiksnių. Šie veiksniai apima turto techninę būklę, eksploatacinius ir finansinius rodiklius, nuomininkų sudėtį, būsimų pinigų srautų generavimą, grąžos normą ir tai, kaip turtas atitinka Emitento investavimo strategiją ir esamą portfelių.

Be to, nors Emitentas siekia įgyti visas kiekvieno objekto nuosavybės teises, tam tikrais atvejais jis gali nuspręsti įsigyti turtą kartu su trečiomis šalimis. Bendros turto nuosavybės įsigijimas gali sukelti Emitentui tam tikros rizikos, kuri gali pasireikšti negalėjimu eksploatuoti įsigytos žemės komerciniu požiūriu priimtinais sąlygomis dėl žemės naudojimo ar kitų bendratučių nustatytų sąlygų. Be to, nesutarimai ar nepakankami susitarimai su kitais bendrasavininkiais gali apriboti Emitento galimybes gauti atitinkamus statybos leidimus turtui rekonstruoti ar remontuoti. Jei bendrosios nuosavybės santykių raida būtų nepalanki Emitentui, tai galėtų turėti neigiamos įtakos Emitento veiklai, finansinei būklei ir pajamoms. Nėra garantijos, kad turto vertinimo metu apskaičiuoti prognozuojami pinigų srautai bus panašūs į būsimus pinigų srautus. Taigi, naujai įsigytam nekilnojamajam turtui gali prireikti nenumatytų investicijų, ir (arba) jo rezultatai ir finansinė grąža gali būti blogesni, nei tikėtasi, ir neigiamai paveikti Emitento finansinę būklę ir pinigų srautus.

Nuomininkai ir nuomos pajamos

Emitento pajamas daugiausia sudarys mažmeninės prekybos ir biurų patalpų nuomininkų mokami nuomos mokesčiai. Nuomininkui nusprendus neatnaujinti ar nepratęsti nuomos sutarties, kyla rizika, kad naujo nuomininko gali nepavykti rasti lygiavertėmis ekonominėmis sąlygomis, arba kad kurį laiką jo gali nepavykti rasti apskritai, o tai gali neigiamai paveikti atitinkamo objekto nuomos pajamas. Taip pat egzistuoja rizika, kad nuomininkas laiku nemokės nuomos mokesčio, arba apskritai jo nesumokės, tokiu būdu neįvykdant savo sutartinių įsipareigojimų Emitentui. Ekonomikos nuosmukio metu ši rizika išauga. Bet koks nuomos pajamų sumažėjimas gali neigiamai paveikti Emitento objektų vertę, finansinę būklę ir pinigų srautus.

Refinansavimo rizika

Suėjus Emitento skolų grąžinimo terminui, Emitentas privalės refinansuoti tokias skolas. Emitento galimybės sėkmingai refinansuoti tokią skolą priklauso nuo tuo metu egzistuojančių bendrų finansų rinkos sąlygų. Todėl tam tikru metu Emitentas gali neturėti galimybės gauti finansavimą palankiomis sąlygomis, arba apskritai neturėti galimybės gauti finansavimą. Emitento negalėjimas palankiomis sąlygomis refinansuoti savo skolinius įsipareigojimus gali turėti esminės neigiamos įtakos Emitento veiklai, finansinei būklei ir rezultatams.

Kokios yra pagrindinės vertybinių popierių savybės?

Emitentas turi vienos klasės Investicinius vienetus, visi Investiciniai vienetai yra lygiaverčiai *pari passu*, nesuteikiant jiems pirmenybės ar prioriteto vienas kito atžvilgiu; visi Investiciniai vienetai yra be nominalios vertės. Investicinis vienetas atspindi Investicinio vieneto savininkui tenkančią Emitento turto dalį. Investiciniais vienetais gali būti laisvai disponuojama ir jų savininkas gali Investicinius vienetus nevaržomai įkeisti ar kitaip apskunkinti, laikydamasis atitinkamos rinkos, kurioje leidžiama prekiauti Investiciniais vienetais, taisyklių, taip pat Registro ir atitinkamo Investicinių vienetų vertybinių popierių sąskaitos teikėjo nustatytų taisyklių.

Visi nauji Investiciniai vienetai bus registruojami Estijos vertybinių popierių registre, suteikiant kodą ISIN EE3500110244. Investiciniai vienetai, kuriais prekiaujama „Nasdaq Stockholm“ biržoje, taip pat yra saugomi „Euroclear Sweden“. Investiciniai

vienetai yra išleisti eurais. Į „Nasdaq Stockholm“ biržos prekybos sąrašą įtraukti Investiciniai vienetai apskaitomi Švedijos kronomis.

Su Investiciniu vienetu susijusios Investicinio vieneto savininko teisės ir pareigos įsigalioja įsigijus Investicinį vieneta, o jų galiojimas baigiasi perleidus ar išpirkus Investicinį vieneta. Remiantis Fondo taisyklėmis, Investicinių vienetų savininkas turi šias iš Investicinių vienetų kylančias teises: pirkti, parduoti, įkeisti Investicinius vienetus ar kitaip jais disponuoti; nuosavybės teise turėti dalį Fondo turto, kuri atitinka Investicinių vienetų savininkui priklausančių Investicinių vienetų skaičių; atliekant mokėjimus, pagal Fondo taisykles gauti Fondo pinigų srautų dalį, proporcingą Investicinių vienetų savininkui priklausančių Investicinių vienetų skaičiui; pagal Fondo taisykles gauti likviduoto Fondo likusio turto dalį, proporcingą Investicinių vienetų savininkui priklausančių Investicinių vienetų skaičiui; pagal Fondo taisykles ir įstatymus sušaukti Investicinių vienetų savininkų Visuotinį susirinkimą; dalyvauti ir balsuoti Visuotiniame susirinkime pagal turimą balsų skaičių; Visuotinio susirinkimo metu vykstančio balsavimo metu siūlyti kandidatus į Stebėtojų valdybos narius; reikalauti, kad Registras išduotų pažymėjimą ar registro išrašą apie Investicinių vienetų savininkui nuosavybės teise priklausančius Investicinius vienetus; reikalauti, kad Valdymo bendrovė atlygintų žalą, padarytą pažeidus jos įsipareigojimus; Valdymo bendrovės registruotoje buveinėje susipažinti su Fondo taisyklėse nurodytais dokumentais ir informacija, o pateikęs atitinkamą prašymą – nemokamai gauti bet kurių Fondo taisyklėse nurodytų dokumentų nuorašus; naudotis kitomis teisėmis ir atlikti kitus veiksmus, kaip numato įstatymai ar Fondo taisyklės.

Emitentas 2019 metų pabaigos rinkos kaina išmokėjo 8 proc. metinių dividendų, ir siekia toliau kas ketvirtį mokėti įprastus dividendus.

Kur bus prekiaujama vertybiniais popieriais?

Siūlymo metu išleisti nauji Investiciniai vienetai bus įtraukti į prekybą „Nasdaq Tallinn“ ir „Nasdaq Stockholm“ biržose. Šiuo tikslu Valdymo įmonė ketina pateikti prašymą įtraukti naujuosius investicinius vienetus į „Nasdaq Tallinn“ biržos prekybos sąrašą; naujieji Investiciniai vienetai taip pat bus įtraukti į „Nasdaq Stockholm“ biržos prekybos sąrašą, o Valdymo įmonė pateiks papildomą prašymą dėl naujųjų Investicinių vienetų įtraukimo į „Nasdaq Stockholm“ biržos prekybos sąrašą.

Kokia yra pagrindinė rizika, būdinga vertybiniais popieriais?

Rinkos rizika ir svyravimai. Negalima garantuoti, kad pasibaigus Siūlymui, Investiciniais vienetais bus aktyviai prekiaujama „Nasdaq Tallinn“ ar „Nasdaq Stockholm“ biržose. Nepateikiama garantijų, kad „Nasdaq Tallinn“ ar „Nasdaq Stockholm“ biržoje bus išplėta ar išlaikyta aktyvi rinkos prekyba. Rinkos kaina ir prekybos apimtis gali ženkliai svyruoti, reaguojant į daugelį veiksnių, įskaitant Fondo faktinių rezultatų pokyčius ir investuotojų bei analitikų lūkesčius dėl būsimų jo rezultatų, nekilnojamojo turto rinkos pokyčius ir bendras ekonomines sąlygas, panašių bendrovių vertinimus ir bendras vertybinių popierių rinkos tendencijas. Kadangi vertybinių popierių, kuriais prekiaujama viešai, kainos gali tiek didėti, tiek ir mažėti, Investicinių vienetų įsigyjantiems investuotojams gali nepavykti jų parduoti antrinėje rinkoje už įsigijimo ar aukštesnę kainą.

Emitento finansinės būklės ar finansinės perspektyvos neigiami pokyčiai. Bet kurie Emitento finansinės būklės ar perspektyvos neigiami pokyčiai gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Investicinių vienetų likvidumui ir reikšmingai sumažinti jų rinkos kainą.

Naujos Fondo Investicinių vienetų emisijos. Dėl būsimos papildomų Investicinių vienetų emisijos gali sumažėti Investicinių vienetų savininkų turimos dalys. Be to, dėl naujų emisijų gali sumažėti vienam Investiciniam vienetai tenkančios pajamos ir vienam Investiciniam vienetai tenkanti GAV. Todėl papildomų Investicinių vienetų siūlymas ateityje gali neigiamai paveikti Investicinio vieneto rinkos kainą.

Sprendimas dėl Investicinių vienetų emisijos gali būti priimtas be atitinkamo Investicinių vienetų savininkų susirinkimo sprendimo. Pagal Fondo taisykles, sprendimą dėl Investicinių vienetų emisijos gali priimti: (i) Visuotinis Investicinių vienetų savininkų susirinkimas; arba (ii) Valdymo bendrovė, jei ji yra gavusi Stebėtojų valdybos pritarimą, ir jei nauji Investiciniai vienetai bus išleisti naujausia GAV.

Būsimi dividendai. Nepateikiama jokių garantijų dėl paskirstymų iš būsimų Emitento pinigų srautų, ar jų dydžio. Valdymo bendrovė siekia išmokėti investicinių vienetų savininkams ne mažiau kaip 80 proc. paskirstytino pinigų srauto, kuris apibrėžiamas kaip pagrindinės veiklos pinigų srautas, atėmus kapitalo išlaidas turto kokybei palaikyti, ir atėmus finansavimo išlaidas. Emitento gebėjimas ar noras paskirstyti lėšas priklausys nuo kitų veiksnių, įskaitant jo finansinę būklę, kapitalo išlaidas ir ateities pinigų srautų perspektyvas. Taigi, paskirstymas nėra garantuotas.

Valiutos kurso svyravimai. Fondas savo veiklą vykdo eurais. Fondo portfelio objektai generuoja grynųjų pinigų srautus eurais, taigi jų pirminės vertės taip pat yra eurais. Jei Fondas mokės dividendus, jie taip pat bus išmokami eurais, tačiau „Euroclear Sweden“ saugomų Investicinių vienetų savininkai dividendus paprastai gaus Švedijos kronomis. Su dividendais susijusį konvertavimą atliks „Euroclear Sweden“. Bet koks euro nuvertėjimas Švedijos kronos atžvilgiu gali sumažinti investicijos ar bet kurių dividendų vertę, o bet koks euro kurso padidėjimas gali padidinti tokių investicijų ar dividendų vertę. Be to, jei investuotojo, kurio pagrindinė valiuta nėra Švedijos krona, turimi Investiciniai vienetai yra saugomi „Euroclear Sweden“, investuotojui kiltų papildoma užsienio valiutos kurso rizika.

Kokiomis sąlygomis ir pagal kokį grafiką galiu investuoti į šiuos vertybinius popierius?

Siūlymo metu Valdymo bendrovė pasiūlys, o Fondo išleis ne daugiau kaip 17,292,062 Siūlymo Investicinių vienetų. Valdymo bendrovė turi teisę pasinaudoti Padidinimo galimybe. Pasinaudodama Padidinimo galimybe, Valdymo bendrovė turi teisę padidinti naujų Siūlymo Investicinių vienetų skaičių dar iki 17,292,062 Siūlymo Investicinių vienetų.

Teisė dalyvauti Siūlyme

Mažmeninį siūlymą sudaro mažmeninis siūlymas visiems Estijos ir Lietuvos fiziniams ir juridiniams asmenims, išskyrus asmenis, kurie pagal Prospekto reglamento 2 straipsnio e punktą priskiriami kvalifikuotiems investuotojams, kurie savo pasiūlymus turėtų pateikti institucinio siūlymo metu.

Pirkimo užsakymų pateikimas

Estijos mažmeninių investuotojų pirkimo užsakymų pateikimo tvarka

Investuotojas, norėdamas pasirašyti Siūlymo Investicinių vienetų, privalo turėti ERS vertybinių popierių sąskaitą. Tokią vertybinių popierių sąskaitą galima atidaryti per bet kurį ERS saugotoją (vertybinių popierių sąskaitos administratorių). Išsamią ir atnaujintą ERS sąskaitų operatorių lentelę galima rasti šiuo adresu: <https://nasdaqcsd.com/list-of-account-operators/>

Norėdamas pasirašyti Siūlymo Investicinių vienetų, Investuotojas turėtų susisiekti su jo ERS vertybinių popierių sąskaitą tvarkančiu saugotoju ir pateikti Siūlymo Investicinių vienetų pirkimo užsakymą, kuris iš esmės atitinka žemiau pateiktą formą. Pirkimo užsakyme turi būti ši informacija:

Vertybinių popierių sąskaitos savininkas	[investuotojo pavadinimas]
Vertybinių popierių sąskaita:	[investuotojo vertybinių popierių sąskaitos numeris]
Saugotojas:	[investuotojo saugotojo pavadinimas]
Vertybiniai popieriai:	„Baltic Horizon Fund“ Investicinis vienetas
ISIN kodas:	EE3500110244
Vertybinių popierių kiekis:	[Siūlymo Investicinių vienetų, kuriuos investuotojas nori pasirašyti, skaičius]
Kaina (už vieną Siūlymo Investicinį vienetą):	1.1566
Sandorio suma:	[Siūlymo Investicinių vienetų, kuriuos investuotojas nori pasirašyti, skaičius, padaugintas iš Siūlymo kainos]
Sandorio šalis:	„Baltic Horizon Fund“
Sandorio šalies vertybinių popierių sąskaita:	99102152485
Sandorio šalies saugotojas:	„Swedbank AS“
Sandorio data:	2020 m. spalio 28 d
Sandorio tipas:	pirkimas
Atsiskaitymo tipas:	pateikimas mainais už apmokėjimą

Pirkimo užsakymą Investuotojas gali pateikti per paskirtojo sąskaitų turėtojo (angl. *nominee account holder*) sąskaitą tik tuo atveju, jei toks investuotojas įgalioja nurodytos sąskaitos turėtoją raštu atskleisti investuotojo tapatybę ERS registru. Atliekant paskirstymą, į Pirkimo užsakymą, pateiktą per paskirtųjų sąskaitų turėtojų sąskaitas, bus atsižvelgiama tik tada, jei paskirtųjų sąskaitų turėtojai faktiškai raštu atskleidė investuotojo tapatybę ERS registru. Investuotojas gali pateikti Pirkimo užsakymą asmeniškai arba per atstovą, kurį Investuotojas (įstatymų reikalaujama forma) įgalioja pateikti Pirkimo užsakymą.

Lietuvos mažmeninių investuotojų Pirkimo užsakymų pateikimo tvarka

Investuotojas, norintis pasirašyti Siūlymo Investicinių vienetų, turi kreiptis į finansų įstaigą, kuri yra „Nasdaq Baltic“ biržos (Talino vertybinių popierių biržos) narė, tvarkanti tokio investuotojo vertybinių popierių sąskaitą, ir pateikti tai finansų įstaigai priimtinos formos Siūlymo Investicinių vienetų pirkimo užsakymą, kuris atitinka Prospekto sąlygas.

Finansų įstaigų, kurios yra „Nasdaq Baltic“ biržos narės, sąrašą galima rasti „Nasdaq Baltic“ biržos tinklalapyje <https://nasdaqbaltic.com/statistics/en/members> (norėdami susipažinti su Talino vertybinių popierių biržos narių sąrašu, pasirinkite „Talinas“).

Kitų investuotojų, išskyrus Estijos ir Lietuvos mažmeninius investuotojus, Pirkimo užsakymų pateikimo tvarka

Institucinis Investuotojas, norintis pateikti Pirkimo užsakymą, turėtų kreiptis į Valdytoją bei Valdytojo nustatyta forma užregistruoti vertybinių popierių pirkimo nurodymą.

Siūlymo kaina

Sprendimą dėl vieno naujo Investicinio vieneto Siūlymo kainos priėmė 2020 m. birželio 9 d. įvykės Investicinių vienetų savininkų neeilinis Visuotinis susirinkimas, kuris buvo surengtas pakartotinai ir kurio metu dalyvaujančiais balsavime buvo užregistruota 17,03% visų balsų. Vieno naujo Investicinio vieneto Siūlymo kaina yra EUR 1,1566.

Siūlymo laikotarpis

Siūlymo Investicinių vienetų Pirkimo užsakymus (Pirkimo užsakymas) Investuotojai gali pateikti siūlymo laikotarpio metu, kuris prasideda 2020 m. spalio 8 d. 10:00 val. (Rytų Europos vasaros laiku – Estijos laiku), o baigiasi 2020 m. spalio 22 d. 16:00 val. (Rytų Europos vasaros laiku – Estijos laiku) („Siūlymo laikotarpis“). Valdymo įmonė iki Siūlymo laikotarpio pabaigos turi teisę pratęsti Siūlymo laikotarpį dviem savaitėmis, paskelbiant naują siūlymo grafiką savo internetiniame puslapyje ir per akcijų biržos pranešimą.

Siūlymo grafikas:

Nuo 2020 m. spalio 8 d. iki 2020 m. spalio 22	Siūlymo laikotarpis
2020 m. spalio 23 d., ar maždaug tokiu metu	Siūlymo rezultatų ir siūlymo Investicinių vienetų paskirstymas („Paskirstymo diena“)

2020 m. spalio 27 d., ar maždaug tokiu metu	Naujų Investicinių vienetų pateikimas investuotojams ir apmokėjimas už naujus Investicinius vienetus („Atsiskaitymo data“)
Spalio 28 d., ar maždaug tokiu metu	Prekybos „Nasdaq Tallinn“ biržoje pradžia („Įtraukimo į Talino biržos sąrašą diena“)
Spalio 28 d., ar maždaug tokiu metu	Prekybos „Nasdaq Stockholm“ biržoje pradžia („Įtraukimo į Stokholmo biržos sąrašą diena“)

Pirkimo užsakymų pateikimas

Pirkimo užsakyme gali būti nurodytas tik sveikas Investicinių vienetų skaičius. Minimalus Pirkimo užsakymo kiekis yra 1 000 Investicinių vienetų. Pirkimo užsakymus galima atsiimti (ir pateikti naujus užsakymus) bet kuriuo metu iki Siūlymo laikotarpio pabaigos.

Santykinės dalies sumažėjimas

Šio Prospekto sudarymo dieną bendras Investicinių vienetų skaičius yra 113 387 525. Užbaigus Siūlymą, esamiems Fondo Investicinių vienetų savininkams priklausys maždaug 76.6 proc. viso Investicinių vienetų kiekio, su sąlyga, jei, įgyvendinus Siūlymą, bus išleisti visi 34,584,124 Siūlymo Investicinių vienetų (įskaitant 17,292,062 Siūlymo vienetų, kaip numatyta Padidrinimo galimybėje), o esami Investicinių vienetų savininkai Siūlymo metu nepasirašys. Nepasinaudojus Padidrinimo galimybe, esamiems Fondo Investicinių vienetų savininkams priklausys apie 86.8 proc. viso Investicinių vienetų kiekio, su sąlyga, jei, įgyvendinus Siūlymą, bus išleisti visi 17,292,062 Siūlymo Investicinių vienetų (neskaitant kiekio, kurį numato Padidrinimo galimybė), o esami vienetų savininkai Siūlymo metu nepasirašys.

Padalijimo ir paskirstymo planai

Pasibaigus Siūlymo laikotarpiui, bet ne vėliau, kaip 2020 m. spalio 23 d., Valdymo įmonė kartu su Valdytojas ir savo nuožiūra priims sprendimą dėl paskirstymo. Siūlymo Investicinių vienetų padalijimas tarp Institucinio siūlymo ir Mažmeninio siūlymo nebuvo iš anksto nustatytas, nė viena Siūlymo dalis nebuvo rezervuota kuriam nors segmentui. Atliekant Siūlymo Investicinių vienetų paskirstymą, visi vieno Investuotojo pateikti Pirkimo užsakymai (jei tokių bus pateikta) bus sujungti į vieną.

Siūlymo atšaukimas:

Valdymo įmonė pasilieka teisę atšaukti Siūlymą arba pakeisti jo sąlygas, kaip aprašyta šiame Prospekte.

Prekyba

Šio Prospekto sudarymo dieną Investiciniais vienetais leidžiama prekiauti „Nasdaq Tallinn“ biržoje, naudojant simbolį „NHCBHFFT“ ir ISIN kodą EE3500110244, prekyba jais prasidėjo 2016 m. liepos 6 d. Investiciniai vienetai yra išleidžiami pagal Estijos teisę, prekyba jais vyksta „Nasdaq Tallinn“ biržoje, eurais. Fondas yra įtrauktas į „Nasdaq Stockholm“ biržos Alternatyvių investicinių fondų rinkos antrinį sąrašą, naudojant simbolį „NHCBHFFS“ ir ISIN kodą EE3500110244. „Nasdaq Stockholm“ biržoje prekyba Investiciniais vienetais ir atsiskaitymai už juos vyksta Švedijos kronomis. Prekyba Investiciniais vienetais „Nasdaq Stockholm“ biržoje prasidėjo 2016 m. gruodžio 23 d.

Siūlymo metu išleisti nauji Investiciniai vienetai bus įtraukti į prekybą „Nasdaq Tallinn“ ir „Nasdaq Stockholm“ biržose. Šiuo tikslu Valdymo įmonė ketina pateikti prašymą įtraukti naujuosius investicinius vienetus į „Nasdaq Tallinn“ biržos prekybos sąrašą; naujieji Investiciniai vienetai taip pat bus įtraukti į „Nasdaq Stockholm“ biržos prekybos sąrašą, o Valdymo įmonė pateiks papildomą prašymą dėl naujųjų Investicinių vienetų įtraukimo į „Nasdaq Stockholm“ biržos prekybos sąrašą. Tikimasi, kad „Nasdaq Tallinn“ biržoje prekyba naujaisiais Investiciniais vienetais prasidės 2020 m. spalio 28 d. ar panašiu metu, o „Nasdaq Stockholm“ biržoje – 2020 m. spalio 28 d. ar panašiu metu.

Kodėl rengiamas šis Prospektas?

Siūlymo tikslas – pritraukti Emitentui naujo nuosavo kapitalo, kuris bus naudojamas jau turimo investicinio turto plėtrai finansuoti, taip pat Emitento sąskaita įsigyti naujų nekilnojamojo turto objektų ir tokiu būdu pasiekti didesnę investicijų diversifikavimą.

Emitentas siekia pritraukti iki 18,800,000 EUR papildomo kapitalo, o Emitentui nusprendus pasinaudoti teise padidinti Siūlymo Investicinių vienetų kiekį ir Siūlymo apimtį – iki 37,900,000 EUR. Maždaug du trečdaliai Siūlymo metu Emitento gautų grynųjų pajamų bus panaudoti nuosavybės teise valdomo investicinio turto (įskaitant „CC Plaza and Postimaja“, „Upmalas Biroji“ komplekso, Pirita, „Vainodes I“ ir „G4S“ objektų) plėtrai bei tolesnei „Domus PRO“ komplekso plėtrai finansuoti. Likęs trečdalis Siūlymo metu Emitento gautų grynųjų pajamų bus naudojamas įsigyjant naujus objektus (įskaitant logistikos ir ofisų segmentą), kurie atitinka Emitento investavimo strategiją, yra patrauklūs, atsižvelgiant į rizikos ir grąžos santykį, bei yra parduodami.

Darant prielaidą, kad visi Siūlymo Investiciniai vienetai bus išleisti ir apmokėti, o Padidrinimo galimybė nebus išnaudota, yra apskaičiuota, kad Siūlymo kintamosios išlaidos sudarys apie 1 mln. EUR arba 5 proc. pritraukto kapitalo. Tai sudaro 0,724 proc. visos Fondo GAV iškart po Siūlymo. Darant prielaidą, kad visi Siūlymo Investiciniai vienetai bus išleisti ir apmokėti, o Padidrinimo galimybė bus išnaudota visa apimtimi, yra apskaičiuota, kad Siūlymo kintamosios išlaidos sudarys apie 1,9 mln. EUR arba 4,75 proc. pritraukto kapitalo. Tai sudaro 1,375 proc. bendrosios Fondo GAV iškart po Siūlymo.

Administracijos žiniomis, su Siūlymo medžiaga susiję asmenys neturi su Siūlymu susijusių asmeninių interesų. Valdymo įmonei nėra žinoma apie interesų konfliktus, susijusius su Siūlymu.

Siūlymui netaikomas reikalavimas pasirašyti tvirtu įsipareigojimo susitarimą.