

Eesmärk

Käesolevas dokumendis esitatakse teile põhiteave investeerimistoote kohta. See ei ole turundusmaterjal. Esitatud teave on seadusega ette nähtud selleks, et aidata teil mõista toote olemust, riske, kulusid, võimalikku kasumlikkust ja kahjumlikkust ning aidata teil võrrelda seda teiste toodetega.

Toode

Toote nimi/ISIN	Baltic Horizon Fondi osak (ISIN: EE3500110244)
Tootja/fondivalitseja	Baltic Horizon Capital AS; registrikood 11025345; lisateabe saamiseks pöörduge aadressile www.baltichorizon.com või helistage telefoninumbri +372 674 3200.
Pädev järelevalveasutus	Eesti finantsjärelevalve- ja kriisilahendusasutus (Finantsinspeksioon); www.fi.ee

Käesolev dokument on koostatud 22. jaanuaril 2026.

Olete ostmas toodet, mis ei ole lihtne ja millest võib olla raske aru saada.

Mis toode see on?

Tüüp. Fond on suletud lepinguline investeerimisfond, mis on registreeritud ja tegutseb Eesti investeerimisfondide seaduse („IFS“) kohaselt. Fond on kinnisvarafond IFS tähenduses. Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Balti börsil kaubeldavate fondide nimekirjas. Fondi juhib Baltic Horizon Capital AS, mis on asutatud Eestis ja omab Eesti Finantsinspeksiooni väljastatud alternatiivfondi valitseja tegevusluba.

Eesmärgid. Fondi eesmärk on kombineerida atraktiivne tootlus keskmise kuni pikaajalise väärtuse kasvuga peamiselt kinnisvara, kinnisvaraportfellide, kinnisvaravõtte ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaberite tuvastamise, nendesse investeerimise ja investeringutest eduka väljumise teel. Fond investeerib Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse ärikinnisvarasse, keskendudes eelkõige pealinnadele – Tallinnale, Riiale ja Vilniusele – ning eelistades linnakeskusi, mis asuvad ärikvartalites või nende läheduses. Fond investeerib igat liiki kinnisvarasse, sealhulgas jaemüügi-, büroo- ja logistikakinnisvarasse. Kinnisvara omandamise portfelli tehingukulud on üldiselt suuremad kui reguleeritud väärtpaberitehingud ja need kannab fond. Investeringud kinnisvarasse tehakse kas otse kinnisvara omandiõiguse omandamise teel või kaudselt kinnisvara omandiõigusega investeerimisvahendites (nt eriotstarbelised vahendid, ühisettevõtted) osaluse omamise kaudu, mis kinnisvara omavad. Fond hoiab investeringuid eraldi eriotstarbeliste vahendite kaudu iga kaudselt tehtud investeringu puhul ja on seadnud eesmärgiks omada 100% osalust vastavates eriotstarbelistes vahendites.

Vähemalt 80% fondi varade koguväärtusest peab olema investeeritud kinnisvarasse ja kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse. Kuni 20% fondi varade koguväärtusest võib investeerida hoiustesse ja finantsinstrumentidesse.

Fondi vara võib investeerida tuletisinstrumentidesse ainult kinnisvaralaenu intressiriski maandamise eesmärgil.

Fondivalitsejal on õigus fondi nimel garanteerida väärtpaberiemissiooni, anda tagatise, võtta laenu, emiteerida võlainstrumente ning sõlmida repotehinguid või pöördrepotehinguid ja muid väärtpaberite laenuks võtmise tehinguid.

Fondi eesmärk on pakkuda investoritele järjepidevat ja keskmisest suuremat riskiga korrigeeritud tootlust, omandades kvaliteetseid rahavooge genereerivaid ärikinnisvaraobjekte, millel on aktiivse juhtimise kaudu potentsiaali väärtuse suurendamiseks, luues seeläbi stabiilse tuluvoo, mis koosneb kõrge tootlusega jooksvast tulust ja kapitalitulust. Fondivalitseja eesmärk on maksta osakuomanikele välja vähemalt 80% jaotatavast rahavoost kaks korda aastas või sagedamini. Kõik investeerimisotsused tehakse fondivalitseja äranägemise järgi.

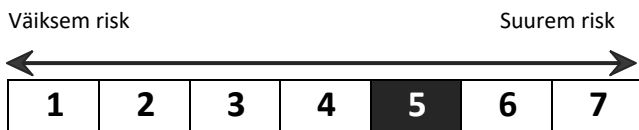
Fond on asutatud suletud lepingulise investeerimisfondina ja registreeritud Eestis. Fondi varasid hoitakse deponooriumis ja fondivalitseja varadest eraldi.

Sihtrühma kuuluv jaeinvestor. Fond sobib nii institutsionaalsele kui ka professionaalselt nõustatavale jaeinvestorile, kes soovib omada keskmise või pikaajalise perioodi vältel kaudset positsiooni ärikinnisvaras. Fondi investeerimine võib sobida ka finantsalal kogunud jaeinvestoritele nõustajata jaeinvestoritele, kes on võimelised hindama sellise investeringu riske ja eeliseid ning kellel on piisavalt vahendeid, et kanda sellisest investeringust tulenevat võimalikku kahju.

Tähtaeg. Fond on asutatud tähtajatult, välja arvatud juhul, kui fond lõpetatakse kohustuslikus seaduses või fondi eeskirjades sätestatud konkreetsel põhjusel.

Millised on riskid ja mis kasu ma saan?

(A) Riski koondnäitaja



Riskinäitaja on arvutatud eeldusel, et te hoiate osakuid viis aastat. Tegelik risk võib oluliselt varieeruda ja te võite saada tagasi vähem. Teil ei pruugi olla võimalik oma osakuid kergesti müüa või peate neid müüma hinnaga, mis mõjutab oluliselt seda, kui palju raha te tagasi saate.

Riski koondnäitaja väljendab selle toote riskitaset võrreldes teiste toodetega. See näitab, kui tõenäoline on, et tootega kaasneb rahaline kahju turgude liikumise tõttu või seetõttu, et me ei suuda teile maksta. Me oleme andnud tootele 5 punkti 7-st, mis on keskmise kuni kõrgema riskiga klass, ja halvad turutingimused mõjutavad tõenäoliselt Baltic Horizon Capital ASi suutlikkust teile maksta. See toode ei sisalda kaitset tulevaste turusuundumuste eest, seega võite oma investeringu osaliselt või täielikult kaotada. Fond investeerib peamiselt Baltikumis asuvasse ärikinnisvarasse. Fondi tootlust võib negatiivselt mõjutada kinnisvaraturu langus kapitaliväärtuse seisukohast ja nende varade turulikviidsuse vähenemine, millesse fond investeerib.

(B) Tootlusstsenaariumid

Investeering 10 000 eurot

Stsenaariumid		1 aasta	3 aastat	5 aastat (soovitav hoidmisperiood)
Stressistsenaarium	Võimalik tulu pärast kulude mahaarvamist	1 808 eurot	2 259 eurot	702 eurot
	Keskmine tootlus igal aastal	-81,92%	-39,10%	-41,22%
Ebasoodne stsenaarium	Võimalik tulu pärast kulude mahaarvamist	4 922 eurot	1 789 eurot	1 324 eurot
	Keskmine tootlus igal aastal	-50,78%	-43,66%	-33,26%
Mõõdukas stsenaarium	Võimalik tulu pärast kulude mahaarvamist	6 810 eurot	3 154 eurot	1 461 eurot
	Keskmine tootlus igal aastal	-31,90%	-31,93%	-31,93%
Soodne stsenaarium	Võimalik tulu pärast kulude mahaarvamist	9 497 eurot	5 584 eurot	3 051 eurot
	Keskmine tootlus igal aastal	-5,03%	-17,65%	-21,14%

Selles tabelis on esitatud raha mille võite saada tagasi järgmise viie aasta jooksul eri stsenaariumide korral eeldusel et investeerite 10 000 eurot. Esitatud stsenaariumid illustreerivad teie investeringu võimalikku tootlust. Võite võrrelda neid teiste toodete stsenaariumidega. Esitatud stsenaariumid on mineviku tõendusmaterjalil põhinev tulevase tootluse hinnang mis ei ole täpne näitaja. Teie tulu sõltub turutulemustest ja toote hoidmisperioodist. Osakud on Nasdaq Tallinna börsil vabalt kaubeldavad kuid osakute aktiivne kauplemine ei ole garanteeritud. Esitatud näitajad sisaldavad kõiki toote enda kulusid kuid ei pruugi sisaldada kõiki kulusid mida te maksate oma nõustajale või turustajale. Näitajates ei ole arvesse võetud teie isiklikku maksuolukorda mis võib samuti mõjutada teie tulu.

Mis juhtub kui fondivalitseja ei saa väljamakset teha?

Selle toote investor ei kanna rahalist kahju Baltic Horizon Capital ASi kohustuste täitmata jätmise tõttu. Fondi varad on eraldatud fondivalitseja varadest. Fondi varad ei ole tagatud investeringute hüvitamise või tagamise skeemidega.

Millised on kulud?

Kulud aja jooksul

Tootluse vähenemine näitab millist mõju avaldavad teie makstavad kogukulud teie võimalikule investeringutootlusele. Kogukulud sisaldavad ühekordseid jooksvaid ja lisakulusid. Siin esitatud summad on toote enda kogukulud kolme erineva investeerimisperioodi kohta. Need hõlmavad võimalikke ennetähtaegse väljumise trahve. Arvutused on tehtud eeldusel et te investeerite 10 000 eurot. Näitajad on hinnangulised ja võivad tulevikus muutuda.

Isik kes teile seda toodet müüb või annab selle kohta nõuandeid võib teilt nõuda muid kulusid. Sellisel juhul annab see isik teile teavet nende kulude kohta ja näitab teile milline on kõigi kulude mõju teie investeeeringule aja jooksul.

Stsenaariumid	Kui võtate raha välja pärast 1 aastat	Kui võtate raha välja pärast 3 aastat	Kui võtate raha välja pärast 5 aastat (soovitatav hoidmisperiood)
Investeering 10 000 eurot			
Kogukulud	235 eurot	688 eurot	1 120 eurot
Aastane mõju tootlusele	2,35%	2,35%	2,35%

Kulude koosseis

Alljärgnevas tabelis on esitatud:

- eri kululiikide aastane mõju investeeingu tootlusele mida võite saada soovitatava hoidmisperioodi lõpus;
- eri kulukategooriate tähendus.

Alljärgnevas tabelis on esitatud aastane mõju tootlusele.

Ühekordsed kulud	Sisenemiskulud	0 00%	Investeeringu tegemisel makstavate kulude mõju.
	Väljumiskulud	0 00%	Investeeringust tähtajalise väljumise kulude mõju.
Jooksvad kulud	Portfelli tehingukulud	0 14%	Toote aluseks olevate investeeingute ostmise ja müümise kulude mõju.
	Muud jooksvad kulud	2 21%	Teie investeeingute iga-aastaste halduskulude mõju.
Lisakulud	Tulemustasu	20 00%	Tulemustasu mõju. Kui fondi aastane äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna aasta jooksul keskmiselt sissemakstud kapitaliga (arvutatud igakuiselt) ületab 8% aasta kohta on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% ulatuses 8% ületavast summast. Aastane tulemustasu ei tohi aga ületada 0 4% fondi keskmisest aastasest puhasväärtusest (tulemustasu ülempiir).
	Teenitud intressid	0 00%	Teenitud intressi mõju. Fondil ei ole teenitud intressi.

Kui kaua peaksin seda investeeeringut hoidma ja kas ma saan raha varem välja võtta?

Soovitatav hoidmisperiood

Toote soovitatav hoidmisperiood on viis aastat kuna kinnisvarainvesteeringute väärtust võivad oluliselt mõjutada lühiajalised tsüklilised turukõikumised. Fond on suletud fond mis ei võta osakuid investorite taotlusel tagasi. Fondi osakuid võib osta ja müüa Nasdaq Balti börsil kauplemisaegadel.

Kuidas ma saan esitada kaebuse?

Kõik kaebused toote või käesoleva dokumendi kohta võib esitada aadressil Roseni 7 10111 Tallinn Eesti. Investorid saavad kaebusi esitada ka e-posti teel aadressil info@baltichorizon.com või veebilehel www.baltichorizon.com.

Muu asjakohane teave

Käesolev põhiteabedokument ei sisalda kogu tootega seotud teavet. Lisateavet Baltic Horizon Fundi selle reeglite prospekti ning viimase aasta- ja kvartaliaruande kohta saab tasuta inglise ja eesti keeles Baltic Horizon Capital AS-ilt määratud turustajatelt või veebilehelt www.baltichorizon.com. Põhiteabedokumendis esitatud teave ei ole soovitus toote ostmiseks või müümiseks ega asenda individuaalset konsulteerimist investori panga või nõustajaga. Käesoleva põhiteabedokumendi ajakohastatud versioonid avaldatakse aadressil www.baltichorizon.com.