

TEABEDOKUMENT

Kuni 169 147 497 osaku pakkumine ja kauplemisele lubamine

Pakkumishind 0,1478 eurot uue osaku kohta

Baltic Horizon Fund

(Eesti Vabariigis registreeritud kinnine lepinguline investeerimisfond)

Käesolev teabedokument (edaspidi „dokument” või „teabedokument”) on koostatud seoses Baltic Horizon Fundi (edaspidi „fond” või „emitent”) kuni 169 147 497 uue osaku pakkumisega olemasolevatele osakuomanikele (edaspidi „pakkumine”) ja kauplemisele võtmisega vastavalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 14. juuni 2017. aasta määruse (EL) 2017/1129 (edaspidi „prospektimäärus”) artikli 1 lõike 4 punktidele db ja artikli 1 lõike 5 punktidele ba ja IX lisale. Pakkumine kiideti heaks fondi osakuomanike üldkoosolekul 16. detsembril 2025. Käesolev dokument on koostatud ainult teavitamise eesmärgil ega kujuta endast prospekti prospektimääruse tähenduses. Käesoleva teabedokumendi eesmärk on anda osakuomanikele olulist teavet vastu võetud otsuse, selle mõju, pakkumise ja sellega seotud riskide kohta. Finantsinspeksioon (edaspidi ka “FI”) ega ükski teine järelevalveasutus ei ole teabedokumenti läbi vaadanud, kontrollinud ega heaks kiitnud. Käesolev dokument esitati FI-le 17. veebruaril 2026.

1. TEAVE EMITENDI KOHTA

Emitendi ametlik nimi on Baltic Horizon Fund.

Emitendi kontaktandmed on järgmised:

- aadress: Roseni 7, 10111 Tallinn, Eesti;
- telefoninumber: +372 674 3200.
- Emitendi LEI-kood on 5299008IKT93E4SA0G49.

Emitent on avalik kinnine lepinguline investeerimisfond, mis on registreeritud Eesti Vabariigis FI-s 23. mail 2016. Fond on registreeritud ja tegutseb Eesti Vabariigi õigusaktide alusel. Fond on asutatud tähtajatuna ja selle üle teostab järelevalvet asukohariigi pädeva asutusena FI. Fondi osakud on võetud kauplemisele Nasdaq Tallinn börsi reguleeritud turul.

Fond on kinnisvarafond ja investeerib otseselt või kaudselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, keskendudes eelkõige pealinnadele – Tallinnale, Riiale ja Vilniusele. Emitent teenib osakuomanikele tulu, investeerides peamiselt Balti riikide pealinnade kesklinnas ja strateegilistes asukohtades asuvasse ärihoonetesse. Emitendi eesmärk on omada ja hallata täielikult arendatud büroo- ja kaubanduskinnisvara, millel on kvaliteetne üürnike koosseis, madal vabade pindade määr ja stabiilne rahavoog.

Emitenti valitseb ja esindab Baltic Horizon Capital AS, aadress Roseni 7, 10111 Tallinn, Eesti; telefoninumber: +372 674 3200; LEI-kood 529900GDVTNNYQBDU208 (edaspidi „fondivalitseja”). Fondivalitsejal on FI poolt väljastatud alternatiivfondi valitseja tegevusluba.

Fondi veebisait on <https://www.baltichorizon.com/>. See sisaldab fondi või fondivalitsejaga seotud dokumente, nagu põhiteave investoritele (eesti ja inglise keeles), fondi reeglid, fondi ja fondivalitseja viimased aastaaruanded, fondi ja osaku puhasväärtus ning muu teave, mida nõuavad õigusaktid, määrused või pädevate asutuste suunised.

2. KINNITUS TEABE KOHTA

Käesolevas dokumendis sisalduv teave on esitanud fondivalitseja ja saadud muudest käesolevas dokumendis nimetatud allikatest. Fondivalitseja võtab vastutuse käesolevas dokumendis sisalduva teabe eest. Fondivalitseja parimate teadmiste ja veendumuste kohaselt, olles võtnud kõik mõistlikud meetmed selle tagamiseks, vastab käesolevas dokumendis sisalduv teave faktidele ega sisalda väljajätmissi, mis võiksid mõjutada selle sisu.

3. PÄDEV ASUTUS

Prospektimääruse artikli 31 kohaselt on pädev asutus Finantsinspeksioon.

Käesolev dokument on koostatud ainult teavitamise eesmärgil ega kujuta endast prospektimääruse tähenduses prospekti. FI ega ükski teine järelevalveasutus ei ole seda läbi vaadanud, kontrollinud ega heaks kiitnud.

4. VASTAVUSKINNITUS

Emitent kinnitab, et kogu aja jooksul, mil tema finantsinstrumendid on olnud lubatud kauplemisele reguleeritud turul, on ta järjepidevalt täitnud kõiki kohaldatavaid aruandlus- ja avalikustamiskohustusi vastavalt direktiivile 2004/109/EÜ, ning määruse (EL) nr 596/2014 („turukuritarvituse määrus”) ja delegeeritud määruse (EL) 2017/565 kohaldatavaid aruandlus- ja avalikustamisnõudeid.

5. REGULEERITUD TEAVE JA AVALIKUSTAMINE

Emitendi poolt jooksvate avalikustamise kohustuste kohaselt avaldatud reguleeritud teave ja viimane prospekt on kättesaadavad emitendi veebisaidil <https://www.baltichorizon.com/>.

6. KINNITUS SISETEABE KOHTA

Fondivalitseja kinnitab, et pakkumise ajal ei viivitata turukuritarvituse määruse kohase siseteabe avalikustamisega.

7. EESMÄRK JA TULUD

Pakkumise eesmärk on tugevdada fondi bilanssi ja vähendada selle finantsvõimendust, tagades pikaajaline finantsiline jätkusuutlikkus ja kaitstes kõigi osakuomanike huve. Fondi praegune võlakoorumus ei ole pikaajaliselt jätkusuutlik ning finantsvõimenduse vähendamine on oluline stabiilsuse ja paindlikkuse säilitamiseks praeguses turukeskkonnas.

Viimase aasta jooksul on fondivalitseja uurinud võimalusi portfelli kuuluvate kinnisvarade müümiseks. Kuid ärikinnisvara turul on likviidsus äärmiselt madal, eriti suuremate ja keerulisemate varade puhul. Kiirendatud võõrandamine võib fondi omakapitali olukorda tõsiselt mõjutada, samas kui järkjärguline võõrandamine on ebakindel ja oleks fikseeritud kulubaasi tõttu kahjulik. Kuigi üksikute kinnisvaraobjektide võõrandamist jätkatakse, kui tekib mõistlikke võimalusi, ei saa seda pidada ainsaks võlakohustuse vähendamise strateegiaks. Nimetatud põhjustel pakub kapitali suurendamine uute osakute emiteerimise teel ennustatavamat ja tõhusamat lahendust.

16. detsembril 2025 toimunud erakorralisel üldkoosolekul kiitsid osakuomanikud heaks ettepaneku emiteerida uued osakud 2026. aasta esimeses kvartalis. Pakkumise käigus kaasatakse kuni 25 miljonit eurot, emiteerides kuni 169 147 497 uut Baltic Horizon Fundi osakut. Uued osakud pakutakse hinnaga 0,1478 eurot osaku kohta, mis vastab 30%-lisele allahindlusele osaku sulgemishinnast Nasdaq Tallinna börsil 13. novembril 2025. See allahindlus on mõeldud pakkumise edukaks läbiviimiseks ja peegeldab turu ootusi. Osaleda saavad kõik olemasolevad investorid, kes on registreeritud Nasdaq CSD SE Eesti filiaali registris Nasdaq CSD SE tööpäeva lõpus, mis eelneb pakkumisperioodi esimesele päevale. Olemasolevatel investoritel on eelisõigus märkida uusi osakuid proportsionaalselt oma praeguste osakute arvuga, kuigi nad võivad ka märkida väiksemaid koguseid või otsustada üldse mitte osaleda.

Pakkumise tulu kasutatakse peamiselt fondi finantsvõimenduse vähendamiseks, makstes tagasi fondi emiteeritud võlakirjad (ISIN-kood EE3300003235, jääksumma ligikaudu 19 miljonit eurot) ja muud emitendi tütarettevõtjate ülemäärased laenu. Lisaks võib osa tuludest eraldada valikulistele varade väärtuse suurendamise projektidele, et säilitada ja parandada fondi kinnisvara kvaliteeti ja väärtust. Selle strateegia rakendamisega soovib Baltic Horizon Fund kindlustada oma finantsstabiilsust, vähendada riske ja luua stabiilsem alus tulevaseks kasvuks.

8. RISKID

Iga investering osakutesse on seotud mitmete riskidega. Seetõttu peaksid potentsiaalsed investorid enne investeerimisotsuse tegemist hoolikalt kaaluma kogu käesolevas dokumendis sisalduvat teavet ja eelkõige allpool kirjeldatud riskitegureid. Fondivalitseja peab järgmisi riske emitendi potentsiaalsete investorite jaoks oluliseks.

Alljärgnev loetelu ei ole siiski ammendav ega selgita kõiki riske, millega potentsiaalsed investorid võivad osakutesse investeerimisel kokku puutuda, ning seda tuleks kasutada ainult suuniseina. Täiendavad riskid ja ebakindlad tegurid, mida fondivalitseja praegu ei tea või mida fondivalitseja praegu ebaoluliseks peab, võivad samuti avaldada negatiivset mõju emitendi finantsstabiilsusele, äritegevusele, väljavaadetele ja/või tegevustulemustele. Sellisel juhul võib osakute turuhind langeda ja investorid võivad kaotada kogu oma investeringu või osa sellest. Investorid peaksid hoolikalt kaaluma, kas investeerimine osakutesse on neile sobiv, võttes arvesse käesolevas dokumendis esitatud teavet ja oma isiklikku olukorda. Investorid peaksid konsulteerima pädeva sõltumatu professionaalse nõustajaga, kes on spetsialiseerunud fondiosakute omandamise alase nõustamisele. Riskitegurid on jagatud kategooriatesse põhimõttel, et iga riskitegur on esindatud ainult üks kord, kõige asjakohasemas kategoorias, hoolimata sellest, et see sobiks mitmesse kategooriasse. Iga kategooria esimene riskitegur esindab fondivalitseja arvates kõige olulisemat riski. Ülejäänud riskitegurid ei pruugi tingimata viidata riskide tegeliku realiseerumise tõenäosusele, riskide potentsiaalsele olulisusele või võimaliku kahju ulatusele emitendi äritegevusele, finantsstabiilsusele, tegevustulemustele ja väljavaadetele.

Potentsiaalsed investorid peaksid lugema käesolevat jaotist koos kogu dokumendiga. Käesolev dokument ei ole ega pretendeeri olema investeerimisnõu ega investeerimissoovitus osakute omandamiseks.

Emitendile iseloomulikud ja olulised riskitegurid

Venemaa sissetungiga Ukrainasse seotud geopoliitiline risk

Venemaa agressioon Ukrainas, mis algas 2014. aastal, eskaleerus 2022. aastal ja kestab tänaseni, on põhjalikult muutnud julgeolekuolukorda Euroopas üldiselt ja eriti Balti riikides. See on oluliselt muutnud piiriüleseid kapitalivooge ja huvi piirkonnas hoitavatele varadele põhinevate investeerimistoodete vastu. See mõjutab nii emitendi osakute likviidsust kui ka tema tütarettevõtetes hoitavaid investeeringuid.

Lisaks aeglustab sissetulevate investeeringute puudumine ka emitendi tegevusvaldkonna turu majanduskasvu, mis omakorda aeglustab nõudlust kõigi ärikinnisvara sektorite järele, avaldades survet emitendi omanduses olevate kinnisvaraobjektide üürimääradele ja täituvusele.

Makromajanduslike kõikumiste mõju

Kinnisvarasektor üldiselt ja emitent on oluliselt avatud makromajanduslikele kõikumistele. Sellised tegurid nagu üldine majandusläng, SKP kasv, inflatsioon, tööhõive, palgakasv ja intressimäärad mõjutavad nõudlust ja pakkumist kinnisvaraturul. Majanduslangus võib negatiivselt mõjutada üürihindu, vabade pindade taset, üüritulu ja finantseerimiskulusid, mis omakorda võib avaldada ebasoodsat mõju fondi kinnisvara väärtusele, finantsseisundile ja rahavoogudele.

Lisaks asuvad emitendi omanduses olevad kinnisvaraobjektid kõik Balti riikides (edaspidi „Balti riigid“). Emitendi investeerimisstrateegia näeb ette, et kõik kinnisvaraportfelli lisandused asuvad samuti Baltikumis. Seega on emitent peamiselt avatud Leedu, Läti ja Eesti majandusarengutele. Kuna need majandused on suhteliselt väikesed ja aktiivselt seotud väliskaubandusega, ei ole Baltikum immuunne piirkondlikele ja globaalsetele makromajanduslikele kõikumistele. Balti riikide majandus on tihedalt seotud kogu ELi ja euroala – nende peamise kaubanduspartneri, struktuurifondide allika ja ühisraha kasutuselevõtu tõttu ka rahapoliitika aluse – heaoluga. ELi majanduskasvu aeglustumine võib negatiivselt mõjutada Balti riikide majandust, mis omakorda võib avaldada ebasoodsat mõju emitendi äritegevusele.

Majanduskasv mõjutab tööhõivet, mis omakorda mõjutab büroopindade nõudlust. Tööhõive ja palkade kasv, mida mõjutab ka SKP kasv, mõjutavad jaekaubandust – kaubanduspindade nõudluse alust. Seega on SKP kasvumäär (nagu ka tulevase kasvu ootused) oluline tegur kaubanduspindade nõudluse kujunemisel.

Eurostati andmetel vähenesid Balti riikide majanduskasvu määrad pärast 2021. aasta majanduse elavnemist 2024. aasta jooksul, kui Eesti SKP langes -0,1%, Leedu SKP kasvas 3,0% ja Läti SKP püsis 0,0% tasemel¹. Eestis (2024. aasta IV kvartal) oli SKP suurimaks languseks ehitussektor², mis on endiselt väga sõltuv avaliku sektori nõudlusest ja seega tundlik ELi rahastamise kasutamise kõikumistest. OECD andmetel on tööhõive tase üle 62%, mis asetab Eesti ELi riikide pingereas esikohale (2024)³. Läti ja Leedu tööhõive tase oli sama perioodi lõpus vastavalt 57% ja 59%. Eurostati andmetel oli töötuse määr Eestis 2024. aastal 7,6%. Läti ja Leedu töötuse määr oli 2024. aastal vastavalt 6,9% ja 7,1%.

Venemaa sissetungi tõttu Ukrainasse on euroala majandustegevuse lähiaja väljavaated muutunud süngemaks. Venemaa sissetungi põhjustatud majandusšokid on viinud ELi majanduse madalama majanduskasvu ja kõrgema inflatsiooni teele. Euroopa Komisjoni 2025. aasta sügise majandusprognoosi aruande kohaselt on 2025. aasta lõpuks reaalse SKP muutus Eestis 0,6%, Lätis 1,0% ja Leedus 2,4%. Euroopa Komisjoni avaldatud majandusprognoosi⁴ kohaselt on ELis reaalse SKP kasvaks prognoositud 1,4% 2026. aastal ja 1,5% 2027. aastal, samas kui inflatsioon ELis peaks stabiliseeruma 2,1%lt 2026. aastal 2,2%ni 2027. aastal. Eesti reaalse SKP kasvaks prognoositakse 2026. aastal 2,1% ja 2027. aastal 2,0%, Lätis vastavalt 1,7% ja 1,9% ning Leedus 3,0% ja 2,2%. Eesti inflatsioon on prognoositud 2,8% 2026. aastal, Lätis 2,2% ja Leedus 2,8%.

Väljavaated on endiselt väga ebakindlad ja riskide tasakaal kaldub ebasoodsate tulemuste poole. Majanduskasvu aeglustumine või langus võib avaldada survet vabade pindade hulgale, üürimääradele ja tootlusnõuetele, mis võib negatiivselt mõjutada emitendi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ja rahavooge.

Kinnisvara omandamine ja selle tulemuslikkus

Iga emitendi otsus kinnisvara omandamise kohta põhineb vara põhjalikul hindamisel ja nõuetekohasel kontrollimisel. Emitent hindab mitmeid tegureid, sealhulgas kinnisvara tehnilist seisukorda, tegevuse ja finantstulemusi, üürnike koosseisu, tulevast rahavoogu, tootlusmäära ning seda, kuidas vara sobib emitendi investeerimisstrateegia ja olemasoleva portfelliga. Siiski on olemas risk, et emitent ei ole potentsiaalse investeerimiskohte uurimisel varem suutnud või ei suuda tulevikus tuvastada ja käsitleda teatud olulisi tegureid ja nendega seotud riske.

Emitent püüab omandada iga kinnisvara täieliku omandiõiguse, kuid mõnel juhul võib emitent otsustada omandada kinnisvara ühisomandina kolmandate isikutega. Seega võivad tekkida olukorrad, kus emitent ei saa kasutada maad äriliselt vastuvõetavatel tingimustel teiste ühisomanike kehtestatud maakasutuse või tingimuste tõttu. Erimeelsused või kokkulepete

¹ Eurostat. Reaalne SKP kasvumäär: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00115/default/table?lang=en>

² Eesti Statistikaamet: <https://stat.ee/en/news/economy-grew-12-q4-2024>

³ OECD. Tööhõive määr: <https://www.oecd.org/en/data/indicators/employment-rate.html>

⁴ Euroopa Komisjon. 2025. aasta sügise majandusprognoos: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-forecast-and-surveys/economic-forecasts/autumn-2025-economic-forecast-shows-continued-growth-despite-challenging-environment_en#forecast-for-eu-countries

puudumine teiste kaasomanikega võivad piirata emitendi võimalusi saada asjakohaseid ehituslube kinnisvara ümberehitamiseks või remondiks. Kui kaasomand areneks emitendile ebasoodsal viisil, võiks see avaldada negatiivset mõju emitendi tegevusele, finantsseisundile ja tuludele.

Ei ole mingit garantiid, et kinnisvara hindamistes esitatud rahavoogude prognoosid vastavad tegelikele tulevastele rahavoogudele. Seetõttu võivad äsja omandatud kinnisvaravahendid nõuda ettenägematuid investeeringuid ja/või näidata oodatust madalamat tulemuslikkust ja finantstulu, mis mõjutab negatiivselt emitendi finantsseisundit ja rahavooge.

Üürnikud ja üüritulu

Üldine nõudlus kontorite järele on endiselt madalam kui enne pandemiat. B-klassi hooned on suure riskiga muutuda üürimatuks ja liiga kulukaks uuendada. Üürnikud kalduvad koonduma esmaklassilistesse, keskkonnasõbralikesse hoonetesse, jättes ülejäägi keskklassi kontoritele, mis domineerivad fondi kontoriportfellis. Fondi hoonete vabade pindade määr on väga kõrge, eriti Riias, ja nende vabastamine on oluline väljakutse.

Kaubanduskinnisvara on väga tundlik tarbijate meeleolu ja digitaalse konkurentsi suhtes. Füüsilised kauplused kaotavad jätkuvalt positsioone veebiplatvormidele, samal ajal kui väiksemad ja vanemad keskused kaotavad jätkuvalt positsioone uuematele ja suurematele keskustele. Fondi kaubanduskinnisvara, eriti Europa ja Galerija Centrs, vabade pindade määr on märkimisväärne ja nende täitmine võib osutuda keeruliseks.

Emitendi tulud koosnevad peamiselt üürnike poolt tema kaubandus- ja büroohoonete eest makstavatest üüridest. Kui üürnik otsustab üürilepingut mitte uuendada või pikendada, on oht, et uut üürnikku ei leita samaväärsetel majanduslikel tingimustel või üldse mõnda aega, mis mõjutab negatiivselt kinnisvara üüritulu. Emitent püüab seda riski minimeerida, piirates üürnike kontsentreerumist, sõlmides pikaajalisi üürilepinguid ja hajutades nende lõppkuupäevi ajaliselt (et vältida paljude üürilepingute lõppemist ühel ja samal ajal). Samuti on olemas risk, et üürnik ei maksa üüri õigeaegselt või üldse, rikkudes oma lepingulisi kohustusi emitendi ees. See risk suureneb majanduslanguse ajal. Üüritulu vähenemine mõjutab tõenäoliselt negatiivselt emitendi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ja rahavooge.

Üks emitendile kuuluvatest kinnisvaraobjektidest – Apollo Plaza Tallinnas – on ainult ühe üürnikuga, kes kasutab 100% objekti pindalast. Kui üürnik lõpetab rendilepingu, on uute üürnike leidmine riskantne. Lisaks võib olla vaja ruume renoveerida ja kohandada uute üürnike vajadustele, mis võib negatiivselt mõjutada emitendi finantsseisundit ja tootlust.

Fondi 10 suurima üürniku hulka kuuluv Skai Baltija (brändinimi Sky) Riias on teatanud kavatsusest lõpetada üürileping ennetähtaegselt ning fondivalitseja parimate teadmiste kohaselt ei ole tal finantsilist võimekust, et kanda fondi tütarettevõtja kohtus esitatud kahjunõude tagajärgi. Seotud uus kokkulepe on siiski saavutatud oluliselt vähendatud üüritaseme juures, kuid pole kindlust, et see üürileping jätkub edukalt kuni lepingu lõppemiseni (2029. aasta lõpp) ja viidatud ajal tuleb kindlasti leida uus üürnik.

Kui üürnike risk realiseerub, võib see ohustada emitendi võimet täita laenulepinguid. Kui emitent rikub laenulepingute tingimusi, võivad tekkida täiendavad finantseerimiskulud ja nõuda võla kiirendatud tagasimaksmist. See võib kaasa tuua emitendi täiendava kapitali kaasamise või restruktureerimise.

Refinantseerimisrisk

Emissiooni võlakirjade tähtaja saabumisel peab emitent need refinantseerima. Emissiooni võlakirjade edukas refinantseerimine sõltub sel ajal valitsevatest finantsturgude tingimustest. Seetõttu võib juhtuda, et emitent ei saa teataval ajal soodsatel tingimustel või üldse mitte juurdepääsu rahastamisallikatele. Emitendi võimetus refinantseerida oma võlakohustusi soodsatel tingimustel võib avaldada olulist negatiivset mõju emitendi äritegevusele, finantsseisundile ja tegevustulemustele.

Emitendi Läti tütarettevõtte, millel on sama laenuandjaga kolm risttagatisega laenu kogusummas (19,5 miljonit eurot seisuga 31. detsember 2025), on kokku leppinud kõigi kolme laenu pikendamises kuni jaanuarini 2028 ja oma lepingutingimuste kohandamises tingimused, et käesoleva emissiooni kaudu kaasatakse uut kapitali vähemalt 7 miljonit eurot, ning laenude põhiosa vähendatakse 1,3 miljonit euro võrra.

Fondil seisavad järgmise 24 kuu jooksul pärast käesolevat pakkumist ees olulised refinantseerimise tähtajad ning puudub garantii, et turutingimused, fondi kinnisvara tulemuslikkus ja laenuitingimused on soodsad olemasoleva võla edukaks refinantseerimiseks emitendile vastuvõetavas summas ja tingimustel.

Intressimäära risk ja finantsvõimendus

Laenukapital on emitendi jaoks oluline rahastamisallikas. Emitendi eesmärk on saavutada 50% LTV suhe, mis tähendab, et pool kapitalist nõuab intressimakseid. Emitendi võlakohustuste kulud sõltuvad peamiselt turu intressimääradest, krediidiandjate nõutavast marginaalist ja emitendi võlakohustuste haldamise strateegiast – fikseeritud ja muutuva intressimääraga võlakohustuste osakaalust ning võlakohustuste kestusest. Intressimäärade kõikumine võib negatiivselt mõjutada emitendi finantsseisundit, rahavooge ja võimet omandada uusi kinnisvaraobjekte.

Varasemad tulemused ei garanteeri fondi tulevasi tulemusi

Emitent sõltub fondivalitsejast potentsiaalsete investeeringute kindlaksmääramisel ja haldamisel, et luua väärtust emitendi osakuomanikele ja võlakirjaomanikele. Emitendi varasem tulemuslikkus ei ole ega ole mõeldud olema näitajaks emitendi tulevase tulemuslikkuse või tulemuste kohta. Seetõttu ei ole ükski emitendi esitatud või avalikult kättesaadav ajalooline teave otseselt võrreldav emitendi äritegevuse või emitendi võimaliku tootlusega. Lisaks ei pruugi emitendi varasemad investeeringud olla otseselt võrreldavad emitendi kavandatava äritegevusega.

Kinnisvaraportfelli väärtuse kõikumised

Iga kinnisvara õiglane väärtus hinnatakse kord aastas sõltumatu hindaja poolt. Hindamine põhineb diskonteeritud rahavoogude mudelil, mis võtab arvesse kinnisvaraspetsiifilisi tegureid (üürid, vabade pindade määr ja tegevuskulud) ja tööstusharuspetsiifilisi tegureid (kapitalikulu ja väljumisintress). Kuna need tegurid võivad aja jooksul muutuda, võib emitendi kinnisvara õiglane väärtus nii tõusta kui ka langeda. Kinnisvaraportfelli nõrgenemine (üüride ja täituvuse langus) ja/või negatiivne olukord kinnisvarasektoris (kapitalikulu suurenemine ja kõrgem tootluse nõue) võivad põhjustada emitendi varade õiglase väärtuse languse, mis mõjutab negatiivselt tema tulusid ja finantsseisundit.

Kinnisvarainvesteeringud on suhteliselt mittelikviidsed

Kinnisvarainvesteeringud on madala likviidsusega ja ei ole kindlust, et fond suudab investeeringutest õigeaegselt väljuda. Oma olemuselt on kinnisvarainvesteeringud või osalused teistes mitteaavalikes ettevõtetes mõjutatud sektori tsüklilisusest, nõudluse langusest, turuhäiretest ja potentsiaalsete ostjate jaoks kättesaadava kapitali puudumisest, mistõttu on neid sageli raske või aeganõudev likvideerida. Kinnisvarainvesteeringud võivad olla suhteliselt mittelikviidsed, sealhulgas, kuid mitte ainult, rendilepingute pikaajalise iseloomu, üürnike erivajadustele kohandatud äripindade ja äripindade nõudluse kõikumise tõttu. Selline mittelikviidsus võib mõjutada emitendi võimet muuta oma portfelli või võõrandada kinnisvara õigeaegselt ja/või rahuldava hinnaga vastavalt muutustele majanduses, kinnisvaraturul või muudes tingimustes. See võib avaldada olulist negatiivset mõju emitendi äritegevusele, finantsseisundile, tegevustulemustele ja väljavaadetele.

Kui emitent peab investeeringuid mingil ajal võõrandama (näiteks laenuandva panga nõudmisel), ei ole võimalik tagada, et emitendi poolt varade võõrandamise ajal (vabatahtlikult või muul viisil) on turutingimused soodsad või et emitent suudab selliste võõrandatud varade tootlust maksimeerida. Teatavat tüüpi kinnisvara võõrandamine võib olla eriti raske majanduslanguse ajal. Kui turutingimused ei ole soodsad, ei pruugi emitent suuta kinnisvara vara kasumiga võõrandada ja võib isegi olla sunnitud kinnisvara vara kahjumiga võõrandama. Lisaks võib emitent olla üldse võimetu investeeringuid võõrandama, mis seaks sellistesse varadesse investeeritud kapitali kinni ja võiks takistada emitendi võimet kasutada ära muid investeerimisvõimalusi. Fondivalitseja teeb oma parima, et tagada piisav likviidsus tõhusa rahaliste vahendite haldamise, likviidsuspuhvi säilitamise ja kinnisvarainvesteeringute pikaajalise diversifitseeritud rahastamise korraldamise kaudu.

Fondi maine kahjustamise risk

Emitendi võime meelitada ja hoida oma kinnisvara üürnikke ning fondivalitseja võime hoida töötajaid võib kannatada, kui emitendi maine kahjustub. Emitendi mainet mõjutavad asjaolud võivad muu hulgas hõlmata tema kinnisvara kvaliteeti ja ohutust ning õigusaktide ja ametlike eeskirjade järgimist. Emitendi maine kahjustamine võib avaldada olulist negatiivset mõju emitendi äritegevusele, tegevustulemustele ja finantsseisundile.

Seadusandluse ja maksude muutused

Emitendi äritegevus toimub rangelt reguleeritud keskkonnas. Selle tegevust reguleerivad nii iga riigi õigusaktid, kus emitent või selle SPV-d tegutsevad. Lisaks võivad emitendi tegevust mõjutada piirkondlikud või riikidevahelised eeskirjad, näiteks ELi õigusaktid. Kohaldatavate õigusaktide või eeskirjade rikkumine võib kahjustada emitendi mainet või kaasa tuua regulatiivseid või eraõiguslikke meetmeid, millega kaasnevad märkimisväärsed karistused või kahjud.

Fondivalitseja arvates täidab emitent käesoleva dokumendi kuupäeval kõiki õigusaktide nõudeid ja muid eeskirju. Õigusaktid ja muud eeskirjad võivad aga muutuda ning fondivalitseja ei saa tagada, et ta suudaks sellisel juhul viivitamatult ja oluliste meetmeteta täita muudetud õigusaktide või muude eeskirjade nõudeid. Näiteks võivad seaduste ja määruste muudatused või nende tõlgendamine või kohaldamine seoses investeerimistegevuse, keskkonnakaitse ja maksustamisega avaldada olulist negatiivset mõju emitendi tegevusele.

Emitendi tegevuse kohandamine õigusaktide ja maksude muudatustega võib emitendile kaasa tuua raskesti prognoositavaid kulusid, mis omakorda võivad avaldada olulist negatiivset mõju emitendi äritegevusele, tegevustulemustele ja finantsseisundile.

Konkreetsed investeerimisriskid

Kinnisvarainvesteeringute puhul kannab emitent omandiõiguse koormust, mis hõlmab kulude ja maksude maksmist, kinnisvara hooldamist ja selle parendamist ning lõpuks kinnisvara võõrandamist. Turu või riigiasutuste nõudmiste või muude õiguslike nõuete täitmiseks võivad hoolduskulud olla märkimisväärsed ja ettenägematud. Lisaks on osa hüpoteeklaenudest struktureeritud nii, et kogu põhisumma või selle oluline osa makstakse tagasi alles tähtaja saabumisel, mis suurendab sel ajal maksejõuetuse riski. Täielik või osaline kapitali kaotuse risk on olemas ja investorid ei peaks märkima, kui nad ei ole valmis sellise kaotuse tagajärgedega leppima.

Konkurents

Ärikinnisvara on konkurentsitihe tööstusharu. Oma kinnisvara atraktiivsuse säilitamiseks peab emitent reageerima kiiresti muutustele konkurentsikeskkonnas. Võimalikud vastused konkurentide tegevusele hõlmavad kinnisvara uuendamist uute funktsioonidega (näiteks nutikate tehnoloogiate ja keskkonnasäästlike lahendustega), selle renoveerimist, üürisoodustusi ning suuremaid reklaami- ja turundustegevusi. See võib kaasa tuua ettenägematuid märkimisväärseid kulusid, mis mõjutavad negatiivselt emitendi finantsseisundit ja rahavooge.

Ärikinnisvara pakkumine suureneb uute arendatud kinnisvaraobjektide kasutuselevõtuga. Kui pakkumise suurenemisega ei kaasne ärikinnisvara nõudluse kasv, võivad uued kinnisvaraobjektid suurendada turul vabade pindade arvu ja vähendada üüritasemeid, eriti vanemate ja madalama kvaliteediga ruumide puhul, kuna üürnikud eelistavad uuemaid ruume. Seetõttu võib arendustegevuse suurenemine Balti riikide büroo- ja kaubanduskinnisvaraturgudel avaldada negatiivset mõju emitendi üüritulule ja seeläbi ka tema kinnisvara väärtusele, finantsseisundile ja rahavoogudele.

Kinnisvaraarenduse risk

Mõned emitendi omanduses ja halduses olevad investeerimisobjektid vajavad olulist ümberkorraldamist, mis on sisuliselt võrreldav kinnisvaraarendustegevusega (oluline ümberkujundamine, renoveerimine, vabastamine, arenduse rahastamine, kasutuselevõtt jne). Arendustegevusega seotud riskid hõlmavad ka riski kulutada kapitali ja ressursse projektidele, mis võivad lõpuks hüljata, ehituskulude ületamist, ajalisi viivitusi ning seda, et täituvus ja üürimäärad on algselt oodatust madalamad.

Lisaks, kui emitendi kolmandate osapoolte töövõtjad ei suuda oma süü või hooletuse tõttu või emitendi poolt selliste töövõtjate nõuetekohase järelevalve puudumise tõttu edukalt täita neile antud ülesandeid, võib see avaldada olulist negatiivset mõju emitendi äritegevusele, finantsseisundile, tegevustulemustele ja väljavaadetele.

Riskide maandamine

Seoses teatavate investeringutega võib fondivalitseja kasutada riskide maandamise meetodeid, mille eesmärk on kaitsta varasid ebasoodsate muutuste eest, näiteks intressimäärade muutuste eest. Kuigi sellised tehingud võivad vähendada teatavaid riske, võivad need tehingud ise kaasa tuua teatavaid muid riske. Kui tuletisleping tuleb ennetähtaegselt lõpetada laenu ennetähtaegse tagasimaksmise, muude rahastamistingimuste muutumise või laenu täieliku tagasimaksmise tõttu enne tähtaja saabumist, võivad riskide maandamise lõpetamise kulud olla turu intressimääradest sõltuvalt väga suured.

Seega, kuigi emitent võib saada kasu nende riskimaandamismehhanismide kasutamisest, võivad ootamatud muutused intressimäärades või valuutakurssides põhjustada emitendi üldise tulemuslikkuse halvenemist võrreldes olukorraga, kus ta ei oleks selliseid riskimaandamistehinguid sõlminud. Kuna emitendi äritegevuses on vaja ja kavatakse järgmise 12 kuu jooksul oluliselt vähendada üldist võlakooormust, on fondivalitseja praegu peatatud uute intressimäära riskimaandamisinstrumentide sõlmimise.

Sõltuvus fondivalitseja tulemuslikkusest

Emitendi varaportfelli on jätkuvalt väliselt valitsetud ja emitent tugineb fondivalitsejale ning fondivalitseja kogemustele, oskustele ja otsustusvõimele sobivate investeringute kindlaksmääramisel, valimisel ja omandamise läbirääkimistel. Lisaks sõltub emitent fondivalitseja edukast emitendi investeerimispoliitika ja investeerimisstrateegiate rakendamisest ning lõppkokkuvõttes fondivalitseja võimest luua soovitud tootlust teeniv kinnisvarainvesteeringute portfell. Ei ole võimalik tagada, et fondivalitseja suudab emitendi eesmärgid edukalt saavutada.

Fondivalitseja vastutab ka emitendi igapäevase juhtimise ja haldamise eest ning seetõttu võib fondivalitseja teenuste katkemine põhjustada emitendi tegevuses olulisi häireid, kuni leitakse sobiv asendaja. Fondivalitsejal on FI poolt väljastatud alternatiivfondivalitseja tegevusluba. Kui tegevusluba mingil põhjusel tühistatakse või peatatakse, ei tohi fondivalitseja emitenti enam valitseda. Sellisel juhul antakse emitendi valitsemine üle emitendi depositeoriumile, kes peab leidma uue fondivalitseja või alustama likvideerimist. Sellisel perioodil ei ole emitendil aktiivset valitsemist, mis võib avaldada negatiivset mõju emitendi finantstulemustele.

Lisaks võib esineda olukordi, kus fondivalitseja juhatuse või nõukogu liikmetel on otseselt või kaudselt oluline huvi emitendi poolt kaalutavas tehingus või huvide konflikt emitendiga. Emitendi nõukogul on õigus otsustada huvide konflikti olukordade üle.

Investeeringute haldamine viiakse järk-järgult sisse, kusjuures spetsiaalne personal palgatakse otse kinnisvara valdava üksuse poolt ja osutab oma teenuseid ainult fondi kinnisvaraga seotud küsimustes fondivalitseja juhendamisel. Fondivalitseja vajab personali, et hõlbustada emitendi juhtimist ja osutada sellega seotud teenuseid. Seetõttu sõltub emitendi tegevuse edukus fondivalitseja võimest palgata, motiveerida ja hoida tööle vajalike oskuste, teadmiste ja kogemustega spetsialiste. Fondivalitseja ootamatu lahkumine ja asendaja valimise viibimine võivad negatiivselt mõjutada emitendi tegevust, strateegia rakendamist ja finantstulemusi.

Vaidluste riskid

Emitendil ei ole praegu käimasolevaid maksu- või tsiviilkohtuasju ega muid teemasid, mis võiksid avaldada olulist negatiivset mõju emitendi äritegevusele, finantsseisundile ja tuludele.

Emitendi äritegevus seisneb investeerimises kinnisvarasse, mille pind on üürile antud üürnikele. On olemas risk, et emitent võib sattuda õigusvaidlustesse üürnike või kinnisvaratehingute vastaspooltega. Selliste vaidluste negatiivne tulemus võib kahjustada emitendi tegevust, finantsseisundit ja rahavooge. Fondivalitseja teeb oma parima, et sõlmida lepingud korrektselt ja suhelda kõigi vastaspooltega lugupidavalt. Kõiki arusaamatusi püütakse lahendada vastastikusel kokkuleppel. Siiski ei saa vaidluste tekkimist välistada.

Välise teenusepakkuja kasutamine

Fondivalitseja kasutab oma tegevuses väliseid teenusepakkujaid seoses emitendi kinnisvara hoolduse ja ehitamisega, üldiselt seoses emitendi haldamisega, samuti seoses arendusprojektide planeerimisega. Nende välise teenuste kättesaadavus, tingimused, hind ja kvaliteet, samuti võimalus kanda teenuste hinna tõus üürnikele üle, on emitendi äritegevuse seisukohalt olulised. Teenuste osutamise ebaõnnestumine või nende kulude suurenemise üürnikele edasi kandmise ebaõnnestumine võib avaldada olulist negatiivset mõju emitendi äritegevusele, tegevustulemustele ja finantsseisundile. Siiski ei pea fondivalitseja seda riski oluliseks, sest esiteks valib fondivalitseja teenusepakkujaid hoolikalt ja teiseks on fondivalitseja teenusepakkuja teenuse osutamise ebaõnnestumise korral võimeline leidma asendaja või osutama teenuseid ise.

Kindlustuskaitse

Emitendi kindlustuspoliisid võivad olla ebapiisavad, et hüvitada kahju, mis on seotud tema kinnisvara varade kahjustumisega, sealhulgas üüritulu kaotusega. Emitendi strateegia kohaselt peab iga kinnisvara kindlustus hõlmama vähemalt 18 kuu üüritulu katmist tulekahju, hävimise või muude sündmuste korral, mis võivad kinnisvara kahjustada. Kindlustuslepingutega kaetud summasid ületavad kahjud võivad avaldada negatiivset mõju emitendi äritegevusele, finantsseisundile ja rahavoogudele. Emitendil puuduvad sõja korral kahjude katmiseks sobivad kindlustuspoliisid.

Keskkonnakohustused

Kinnisvara omanikuna võib emitent olla vastutav võimaliku keskkonnakahju eest, mis on tekkinud sellel kinnistul teostatud tegevuse tagajärjel, kui tegevus ei ole toimunud kooskõlas kehtivate eeskirjadega. Kuigi fondivalitseja arvates ei kasutata emitendi investeerimisesmärgiks olevaid kinnisvaraobjekte üldjuhul tegevusteks, mis võiksid olla eriti kahjulikud keskkonnale, ei saa välistada, et emitent võidakse pidada vastutavaks emitendi omanduses oleva kinnisvaraobjekti keskkonnakahjustuste eest. Selline keskkonnastutustus võib, kui see realiseerub, avaldada olulist negatiivset mõju emitendi äritegevusele, tegevustulemustele ja finantsseisundile.

Tehnilised riskid

Kuigi emitent investeerib oma olemasolevate kinnisvaraobjektide hooldusse ja viib läbi potentsiaalsete investeerimiskohte põhjaliku tehnilise kontrolli, võivad tema kinnisvaraobjektidel esineda tehnilisi probleeme, nagu ehitusvead, tuleohutus- ja muude eeskirjade rikkumised, muud varjatud vead ja saastatus. Nende probleemide kõrvaldamine võib nõuda märkimisväärsed investeeringuid ja seega avaldada negatiivset mõju emitendi finantsseisundile ja rahavoogudele.

Osakute ja kauplemisele võtmisega seotud riskid

Turu riskid ja volatiilsus

Ei ole võimalik tagada, et pärast pakkumist hakkavad osakud Nasdaq Tallinna börsil aktiivselt kaupleva. Ei ole tagatud, et tekib või säilib aktiivne kauplemisturg.

Osakute likviidsuse tase mõjutab nende turuhinna kujunemist. Pakkumishind ei pruugi olla representatiivne osakute turuhinna suhtes pärast noteerimist. Lisaks võivad turuhind ja kauplemismaht oluliselt kõiguda, reageerides mitmetele teguritele, sealhulgas fondi tegelike tulemuste muutustele ja investorite ja analüütikute ootustele fondi tulevaste tulemuste suhtes, kinnisvaraturu arengutele ja üldistele majandustingimustele, võrreldavate ettevõtete hindadele ja üldistele aktsiaturu suundumustele. Sellised tegurid nagu üldised makromajanduslikud ja aktsiaturu suundumused on väljaspool emitendi ja fondivalitseja kontrolli. Seetõttu on oht, et osakute hinna areng ei pruugi kajastada fondi tegevustulemusi, eriti aktsiaturu languse ajal. Kuna avalikult kaubeldavate väärtipaberite hinnad võivad nii tõusta kui ka langeda, ei pruugi osakuid omandanud investorid suuta neid järelturul ostuhinnaga või sellest kõrgemal hinnaga edasi müüa.

Lisaks ei ole osakud osakuomaniku nõudmisel tagasiostetavad, mis tähendab, et fondivalitseja ei osta osakuid tagasi osaku netoväärtuse alusel. Osakuomanik saab oma osakuid võõrandada ainult börsil või börsivälise kauplemise teel kolmanda isikuga osapoolte vahel kokkulepitud hinnaga. Seetõttu võib osakuomanik olla sunnitud müüma oma osakuid osaku netoväärtusest madalama hinnaga.

Emitendi finantsolukorra või väljavaadete ebasoodne muutus

Mis tahes ebasoodne muutus emitendi finantsolukorras või väljavaadetes võib avaldada olulist ebasoodsat mõju osakute likviidsusele ja põhjustada nende turuhinna olulist langust.

Fondi osakute uuemissioon

Tulevikus võidakse emitentida täiendavaid osakuid, et veelgi vähendada võlga, jätkata fondi investeerimisportfelli koosseisu ja kvaliteedi tugevdamist või muudel põhjustel. See võib kaasa tuua osakuomanike osaluse vähenemise. Lisaks võivad uued

emissioonid vähendada osaku kohta teenitavat tulu ja osaku netoväärtust. Seetõttu võib täiendavate osakute pakkumine tulevikus mõjutada osaku turuhinda negatiivselt.

Kui emitendi osakuomanik otsustab mitte märkida või tal on keelatud märkida kogu osakute kogusumma, millele sellel osakuomanikul oleks õigus emitendi võimalike tulevaste osakute emissioonide korral, siis sellise osakuomaniku proportsionaalne omandiosa ja hääleõigus fondis lahjeneks vastavalt ning sellise osakuomaniku algsete osakute protsent fondi osakutest väheneks proportsionaalselt.

Tulevased väljamaksed

Ei emitendi rahavoogudest tulevaste väljamaksete toimumist ega nende suurust ei saa garanteerida. Fondivalitseja eesmärk on maksta osakuomanikele välja vähemalt 80% jaotatavast rahavoost, mis on määratletud kui äritegevuse rahavoog, millest on maha arvatud kapitalikulud kinnisvara kvaliteedi säilitamiseks ja finantseerimiskulud. Emitendi võime või valmisolek väljamakseid teha sõltub muudest teguritest, sealhulgas tema finantsseisundist, kapitalikuludest ja tulevaste rahavoogude väljavaadetest. Neid tegureid mõjutavad mitmed emitendi- ja tööstusharuspetsiifilised riskid. Seega ei ole jaotamised kindlad. Arvestades fondi ümberkujundamisfaasi, ei ole jaotamisi kavandatud vähemalt järgmise 12 kuu jooksul.

Fond on seotud väärtpaberite emiteerimisega seotud regulatiivsete ja õiguslike riskidega

Emitendi poolt teatud jurisdiktsioonis või teatud jurisdiktsiooni territooriumil teostatav osakute või muude väärtpaberite emissioon võib olla seotud konkreetsete registreerimis-, lubamis- või kvalifitseerimisnõuetega või muude piirangutega, mis on kehtestatud kohaliku õiguse või reguleerivate asutuste poolt, või olla üldse keelatud. Fondivalitseja teeb oma parima, et järgida piiranguid, kuid ei saa välistada, et selliste piirangute kohaldamise ja rakendamisega seotud ebaselguste või muude põhjuste tõttu võib emitent sattuda regulatiivse või õigusliku menetluse alla, mille tulemusena võib talle määrata trahvid või karistused või kahju hüvitamise kohustus.

Emitendi osakute tulevane müük

Pärast pakkumise lõppemist omavad fondi olemasolevad osakuomanikud ligikaudu 45,9% osakute koguarvust, eeldusel et kõik pakkumise käigus pakutavad 169,147,497 osakut pakkumise tulemusena emiteeritakse ning olemasolev investor ei määri pakkumise käigus osakuid. Suur osakute müük (või turu ootus selliseks müügiks) võib negatiivselt mõjutada osaku hinda.

Ei ole kindlust seaduste või praktika muutumise suhtes

Osakuid reguleerivad Eesti Vabariigi seadused. Osakuid reguleerivad seadused (sealhulgas, kuid mitte ainult maksuseadused) ja määrused võivad osakute kehtivusaja jooksul muutuda ning võidakse teha uusi kohtuotsuseid ja/või võtta kasutusele uusi haldustavasid. Ei ole võimalik anda mingit garantiid selliste võimalike seaduste või määruste muudatuste, uute kohtuotsuste või haldustavade mõju kohta, mis võivad toimuda pärast osaku ostmise kuupäeva. Seetõttu võivad sellised muudatused avaldada olulist negatiivset mõju emitendi äritegevusele, finantsseisundile, tegevustulemustele ja/või tulevikuväljavaadetele.

Osakutega tehtavate tehingute või osakutel põhinevate väljamaksete dividendide saamisele kohaldatava maksusüsteemi ebasoodsad muudatused võivad suurendada osakuomanike maksukoormust ja seega avaldada ebasoodsat mõju osakutesse investeerimise tootlusele.

Nasdaq CSD SE

Osakud liidetakse Nasdaq CSD SE (Societas Europaea) – Balti riikide keskedepositoorium – kontopõhise süsteemiga. Osakutega seotud arveldamine ja tasaarveldamine toimub depositooriumi elektroonilises registris. Elektrooniline register tähendab, et väärtpaberite sertifikaate ei väljastata ja väärtpaberite omandiõigus registreeritakse digitaalselt. See tähendab, et osakute omanikud saavad osakuomaniku õigusi kasutada alles pärast seda, kui osakuomanik on kantud Nasdaq CSD SE poolt peetavasse osakute omanike nimekirja. Seega sõltuvad investorid Nasdaq CSD SE kontopõhise süsteemi toimimisest ja seetõttu peab osakute omanik osakute omaniku õiguste kasutamiseks tuginema Nasdaq CSD SE protseduuridele.

9. TEAVE VÄÄRTPABERITE KOHTA

Väärtpaberi nimi	Baltic Horizon Fund osak
ISIN	EE3500110244
Ticker	NHCBHFFT
Reguleeritud turg	Nasdaq Tallinn börs, Fondide nimekirj
Osakute arv käesoleva dokumendi kuupäeval	143 562 514

10. LAHJENDAMINE

Kõikidel olemasolevatel investoritel on eelisõigus märkida uusi osakuid proportsionaalselt oma osakute koguarvuga (*pro rata*). Kui sellist märkimisõigust kasutatakse täielikult, ei toimu omandiõiguse lahjenemist. Märkimisõiguste kasutamata jätmine võib kaasa tuua investorite omandiõiguse protsendi lahjenemise. Käesoleva dokumendi kuupäeva seisuga on osakute koguarv 143 562 514. Kui olemasolev investor otsustab uusi osakuid mitte märkida, kuid kõik pakutavad osakud märgitakse täielikult teiste olemasolevate investorite poolt, väheneb investorite osalus fondis. Praeguse 143 562 514 osaku koguarvu ja

kuni 169 147 497 uue osaku emiteerimise alusel võib investori suhteline omandiväärtus väheneda maksimaalselt umbes 54,1%, jättes talle umbes 45,9% tema enne pakkumist olnud omandiväärtusest. See lahjendamine toimub seetõttu, et osakute koguarv võib pärast pakkumist suureneda maksimaalselt 312 710 011 osakuni, vähendades osalemisest loobunud investorite proportsionaalset osalust.

11. EMISSIOONI TINGIMUSED

Pakkumine

Pakkumise käigus pakutakse kuni 169 147 497 uut osakut isikutele, kes on kantud osanike registrisse Nasdaq CSD SE tööpäeva lõpu seisuga pakkumisperioodi esimesele päevale eelneval päeval, st 20. veebruaril 2026 (edaspidi „**olemasolevad investorid**“). Pakkumine viiakse läbi fondi osakuomanike erakorralise üldkoosoleku 16. detsembri 2025. aasta otsuse alusel.

Õigus osaleda pakkumises

Pakkumine korraldatakse avaliku pakkumisena Eestis ja suunatud pakkumisena prospektimääruse erandite alusel teistes valitud jurisdiktsioonides. Olemasolevatel investoritel on eelisõigus märkida uusi osakuid proportsionaalselt oma osakute koguarvuga, mis ei piira ega välista olemasolevate investorite õigust märkida uusi osakuid väiksemates kogustes või üldse mitte märkida uusi osakuid. Uusi osakuid pakutakse ainult olemasolevatele investoritele, st isikutele, kes on osakuomanike nimekirja kantud Nasdaq CSD SE tööpäeva lõpus, mis eelneb pakkumisperioodi esimesele päevale, st 20. veebruaril 2026.

Pakkumishind

Uued osakud emiteeritakse hinnaga 0,1478 eurot osaku kohta, mis vastab 30% allahindlusele osaku sulgemishinnast Nasdaq Tallinna börsil 13. novembril 2025.

Pakkumise ajakava

Pakkumises osalemise õiguse tekkimise kuupäev	20. veebruar 2026
Pakkumisperiood	23. veebruar – 3. märts 2026
Tulemuste teatavaks tegemine	4. märtsil 2026 või sellele lähedasel kuupäeval
Arvelduskuupäev	9. märtsil 2026 või sellele lähedasel kuupäeval
Uute osakute kauplemise algus	9. märtsil 2026 või sellele lähedasel kuupäeval

Emitent võib ajakava muuta, näiteks pikendada pakkumisperioodi või lükata mõne toimingu edasi. Näiteks võib emitent vajada rohkem aega jaotamisotsuse tegemiseks ja tulemuste teatavastegemiseks. Kõigist ajakava muudatustest teavitatakse börsiteate kaudu.

Osakute märkimine

Märkimiseks peaksid investorid võtma ühendust kontohalduriga, kes haldab nende väärtpaberikontot Eesti Väärtpaberite Registris (ERS). Osakute märkimisel on oluline, et märkimiskorraldus tehakse sama väärtpaberikonto kaudu, kus hoitakse praeguseid Baltic Horizon Fundi osakuid, sealhulgas juhtudel, kui osakuid hoitakse esindajakonto kaudu. Fondivalitseja võib oma äranägemisel aktsepteerida ka teise väärtpaberikonto kaudu esitatud märkimisi, tingimusel, et investor suudab fondivalitsejale tõendada, et ta on olemasolev investor, ja kontrollida pakkumises osalemise õiguse tekkimise kuupäeval hoitavate osakute arvu. Selliseid erandeid tehakse ainult piiratud arvil põhjendatud juhtudel, näiteks kui investor hoiab oma osakuid esindajakonto kaudu, mis ei võimalda osakute märkimist pakkumise käigus. Märkimiskorraldusi võib esitada ainult osakute täisarvu kohta.

Osakute märkimiseks võib esitada märkimiskorraldusi ainult pakkumisperioodi jooksul. Pakkumises osalev investor võib osakuid märkida ainult pakkumishinnaga. Kõik pakkumises osalevad investorid võivad esitada märkimiskorraldusi ainult eurodes. Investor kannab kõik kulud ja tasud, mida vastav ERS-i kontohaldur, kes märkimiskorralduse vastu võtab, nõuab seoses märkimiskorralduse esitamise, tühistamise või muutmisega. Ühe investori mitu märkimist ühendatakse jaotamise eesmärgil. Osakute märkimiseks peab investoril olema Eesti Väärtpaberite Registri väärtpaberikonto. Sellise väärtpaberikonto võib avada mis tahes Eesti Väärtpaberite Registri kontohalduri kaudu. Eesti Väärtpaberite Registri kontohaldurina tegutsevate pankade ja investimisühingute nimekiri on kättesaadav veebilehel <https://nasdaqcsd.com/estonia/et/list-of-participants/> rubriigis „Kontohaldurite nimekiri“. Osakute märkimiseks sooviv investor peab võtma ühendust Eesti Väärtpaberite Registri kontohalduriga, kes haldab tema väärtpaberikontot, ja esitama märkimiskorralduse, et saada osakud sellele kontole jaotamisprotsessi käigus. Märkimiskorraldus tuleb esitada kontohaldurile pakkumisperioodi lõpuks. Investor võib märkimiskorralduse esitamiseks kasutada mis tahes meetodit, mida tema kontohaldur pakub (nt füüsiliselt kontohalduri klienditeeninduskohas, interneti kaudu või muul viisil). Kahtluste vältimiseks käsitletakse esindajakontode omanikke osakute seaduslike omanikena. Seega peab iga investor, kes omab osakuid esindajakonto kaudu või kes soovib osakuid jaotamise käigus esindajakontole saada, esitama märkimiskorralduse esindajakonto omaniku kaudu ja märkima märkimiskorraldusse asjaomase esindajakonto numbri. Esindajakonto kaudu osakuid omav investor peab lisaks tõendama fondivalitsejale, et ta on käesoleva pakkumise kontekstis olemasolev investor, ning tõendama sellise investori poolt pakkumises osalemise õiguse

tekkimise kuupäeval omatavate osakute arvu. Fondivalitseja võib nõuda selleks vajalikuks peetavaid kinnitusi, avaldusi või dokumente ning tugineda nimelise konto omaniku esitatud kinnitustele. Kui fondivalitseja ei ole veendunud, et investor vastab olemasoleva investori kriteeriumidele või et pakkumises osalemise õiguse tekkimise kuupäeval omatavate osakute arv on piisavalt tõendatud, on tal õigus märkimiskorraldus tervikuna või osaliselt tagasi lükata.

Investori tehingusumma on investori märgitud osakute arv, mis on korrutatud pakkumishinnaga. Investor peab tagama, et märkimiskorralduses esitatud teave on õige, täielik ja loetav. Emitent jätab endale õiguse tagasi lükata märkimiskorraldused, mis on puudulikud, ebaõiged, ebaselged või loetamatud või mis ei ole täidetud ja esitatud pakkumisperioodi jooksul vastavalt käesolevates tingimustes sätestatud nõuetele.

Märkimiskorralduse esitamisega kinnitab iga investor, et

- (i) nõustub käesolevas teabedokumendis sätestatud pakkumise tingimustega, ja et need tingimused kehtivad investori osakute omandamise suhtes;
- (ii) tunnistab, et pakkumine ei kujuta endast emitendi poolt osakute pakkumist võlaõigusseaduse § 16 lõike 1 tähenduses ega muul viisil ning et märkimiskorralduse esitamine ei anna investorile õigust osakuid omandada ega too kaasa osakute müügilepingu sõlmimist emitendi ja investori vahel;
- (iii) nõustub, et investori märkimiskorralduses märgitud osakute arv loetakse maksimaalseks osakute arvuks, mida investor soovib omandada (maksimaalne kogus), ning et investor võib saada vähem (aga mitte rohkem) osakuid kui maksimaalne kogus;
- (iv) kohustub omandama ja tasuma mis tahes arvu osakute eest, mis talle on jaotatud vastavalt käesolevatele tingimustele, kuni maksimaalse koguseni;
- (v) volitab ja juhendab oma kontohaldurit edastama registreeritud tehingukorralduse Eesti Väärtpaberite Registri registripidajale;
- (vi) volitab kontohaldurit ja Eesti Väärtpaberite Registri registripidajat muutma investori märkimiskorralduses sisalduvat teavet, sealhulgas (a) täpsustama tehingu väärtuspäeva ja (b) täpsustama investori poolt ostetavate osakute arvu ja tehingu kogusummat, mis leitakse pakkumishinna korrutamisel asjaomasele investorile jaotatud osakute arvuga;
- (vii) volitab fondivalitsejat, Eesti Väärtpaberite Registri registripidajat, kontohaldureid ja nende vastavaid nõustajaid töötleva, edastama ja vahetama teavet investori isikuandmete, investori märkimiskorralduste sisu ja investori omanduses olevate osakute arvu kohta 20. veebruaril 2026, enne pakkumisperioodi, selle ajal ja pärast seda;
- (viii) volitab ja juhendab investori väärtpaberikontoga seotud sularahakontot haldavat asutust (mis võib olla, kuid ei pruugi olla investori kontohaldur) blokeerima viivitamatult kogu tehingusumma investori sularahakontol, kuni arveldamine on lõpetatud või vahendid on vabastatud vastavalt käesolevatele tingimustele. Blokeeritav tehingusumma on võrdne pakkumishinnaga, mis on korrutatud maksimaalse kogusega. Investor võib esitada märkimiskorralduse ainult juhul, kui tema Eesti Väärtpaberite Registri väärtpaberikontoga seotud sularahakontol juures on piisavalt rahalisi vahendeid, et katta kogu selle konkreetse märkimiskorralduse tehingusumma;
- (ix) kinnitab, et ta ei ole allutatud ühegi teise jurisdiktsiooni seadustele, mis keelaksid talle märkimiskorralduse esitamise või osakute omandamise, ning kinnitab, et tal on õigus esitada märkimiskorraldus vastavalt teabedokumendile.

Investor võib märkimiskorraldust muuta või selle tühistada igal ajal enne pakkumisperioodi lõppu. Selleks peab investor võtma ühendust oma kontohalduriga, kelle kaudu asjaomane märkimiskorraldus on esitatud, ja täitma kontohalduri poolt märkimiskorralduse muutmiseks või tühistamiseks nõutavad protseduurid (need protseduurid võivad erinevate kontohaldurite puhul erineda).

Kui investoril ei ole tehnilistel põhjustel võimalik märkimist kirjeldatud viisil teha, soovitatakse tal võtta otse ühendust fondivalitsejaga aadressil info@baltichorizon.com.

Jaotamine

Emitent otsustab ja teatab jaotamise pärast pakkumisperioodi lõppu 4. märtsil 2026 või sellele lähedasel kuupäeval.

Osakuid pakutakse ja need jaotatakse olemasolevatele investoritele proportsionaalselt ning iga olemasolev investor saab märkida ja talle jaotatakse kuni selline osakute arv, mis on tema valduses 20. veebruaril 2026, korrutatuna koefitsiendiga 1,1782. See tähendab näiteks, et kui investoril oli 20. veebruaril 2026. aastal 1000 osakut, on tal õigus märkida käesoleva pakkumise käigus maksimaalselt 1178 osakut. Kui märgitakse rohkem kui õigustatud kogus, vähendatakse investorile jaotatavate osakute kogust eespool kirjeldatud põhimõtte alusel.

Olemasolevate investorite poolt märkimata osakuid ei eraldata teistele investoritele.

Jaotamisel ümardatakse investorile jaotatavate osakute arv lähima täisarvuni (nn pool ülespoole ümardamise meetod – st 5 või rohkem ümardatakse ülespoole ja 4 või vähem ümardatakse allapoole). Kui ümardamise tulemusel ületab jaotatud osakute koguarv 169 147 497 osakut, arvatakse ülemäärane osakute arv fondivalitseja äranägemisel maha suurimatele investoritele eraldatud osakute arvust.

Juhul kui mõned investorid ei suuda (nt tehnilistel põhjustel, kuna arveldamine väärtpaberikontole, kus olemasolevaid osakuid hoitakse, ei ole võimalik) viia arveldust lõpuni käesolevas dokumendis esitatud ajakava kohaselt, võib fondivalitseja omal äranägemisel hoida selliselt jaotatud osakuid emitendi väärtpaberikontol kuni kaks kuud pärast esialgselt teatatud arvelduskuupäeva, st kuni 9. maini 2026. Kui arveldus ei ole selleks ajaks toimunud, kustutatakse emitendi väärtpaberikontol hoitavad osakud. Kahtluste vältimiseks ei ole emitendil lubatud teha selliste osakutega muid tehinguid peale arvelduse lõpetamise pakkumise jaotamisnimekirja alusel.

12. REGULEERITUD TURG

Käesoleva dokumendi kuupäeval on fondi osakud võetud kauplemisele Nasdaq Tallinna börsil, kauplemine algas 6. juulil 2016. Osakud on emiteeritud Eesti õiguse alusel ja nendega kaubeldakse Nasdaq Tallinna börsil eurodes. Pakkumise tulemusel emiteeritud osakud võetakse kauplemisele Nasdaq Tallinna börsil ja uute osakute esimene kauplemispäev on eeldatavasti 9. märtsil 2026 või sellele lähedasel kuupäeval.