

Tikslas

Šiame dokumente pateikiama pagrindinė informacija apie šį investicinį produktą. Tai nėra rinkodaros medžiaga. Šios informacijos reikalaujama pagal įstatymą, kad galėtumėte suprasti šio produkto pobūdį, riziką, sąnaudas, galimą naudą ir nuostolius bei palyginti jį su kitais produktais.

Produktas

Produkto pavadinimas / ISIN „Baltic Horizon Fund“ vienetas (ISIN: EE3500110244)

Produkto gamintojas / valdymo įmonė „Northern Horizon Capital AS“; registro kodas 11025345; daugiau informacijos žr. www.baltichorizon.com arba skambinkite telefonu +372 674 3200.

Kompetentinga reguliavimo institucija Estijos finansų priežiūros ir pertvarkymo institucija; www.fi.ee

Šis dokumentas parengtas 2025 m. sausio 10 d.

Ketinate įsigyti produktą, kuris nėra paprastas ir kurį gali būti sunku suprasti.

Koks tai produktas?

Tipas. Fondas yra uždarysis sutartinis investicinis fondas, įregistruotas ir veikiantis pagal Estijos investicinių fondų įstatymą (toliau – IFA). Fondas yra nekilnojamojo turto fondas, kaip apibrėžta IFA. Fondo akcijos įtrauktos į „Nasdaq“ Baltijos šalių fondų sąrašą. Fondą valdo Estijoje įsteigta bendrovė „Northern Horizon Capital AS“, turinti Estijos finansų priežiūros institucijos išduotą alternatyvaus fondo valdymo licenciją.

Uždaviniai. Fondo uždavinys – derinti patrauklias pajamas su vidutinės trukmės ir ilgalaikiu vertės didėjimu, nustatant ir investuojant daugiausia į nekilnojamąjį turtą, nekilnojamojo turto portfelius, nekilnojamojo turto bendroves ir (arba) su nekilnojamoju turto susijusius vertybinius popierius bei sėkmingai pasitraukiant iš šių investicijų. Fondas investuoja į komercinį nekilnojamąjį turtą Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje, ypatingą dėmesį skirdamas sostinėms – Talinui, Rygai ir Vilniui – ir pirmenybę teikdamas miestų centrams pagrindiniuose verslo rajonuose arba netoli jų. Fondas investuoja į visų rūšių nekilnojamąjį turtą, įskaitant mažmeninės prekybos, biurų ir logistikos objektus. Pažymėtina, kad nekilnojamojo turto įsigijimo portfelio sandorių sąnaudos paprastai yra didesnės nei reguliuojamų vertybinių popierių sandorių sąnaudos ir jas padengia Fondas. Investicijos į nekilnojamąjį turtą atliekamos tiesiogiai įsigyjant nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą arba netiesiogiai, turint akcijų investicinėje įmonėje (pvz., specialios paskirties įmonėje, bendrosios įmonėje), kurios turi nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą. Fondas investicijas vykdo netiesiogiai, per atskirą kiekvienai investicijai sukurtą investicinę įmonę, ir siekia turėti 100 proc. atitinkamų specialiosios paskirties įmonių (SPI) akcijų.

Ne mažiau kaip 80 proc. fondo bendrojo turto vertės turi būti investuota į nekilnojamąjį turtą ir su nekilnojamoju turto susijusius vertybinius popierius. Iki 20 proc. fondo bendrojo turto vertės gali būti investuojama į indėlius ir finansines priemones.

Fondo turtas gali būti investuojamas į išvestines finansines priemones tik siekiant apsidrausti nuo nekilnojamojo turto paskolų palūkanų normos rizikos.

Valdymo įmonė turi teisę Fondo vardu garantuoti vertybinių popierių emisiją, laiduoti, imti paskolas, išleisti skolos vertybinius popierius, sudaryti atpirkimo sandorius arba atvirkštinius atpirkimo sandorius ir kitus vertybinių popierių skolinimosi sandorius.

Fondo uždavinys – užtikrinti investuotojams nuoseklią ir didesnę nei vidutinę pagal riziką pakoreguotą grąžą, įsigyjant aukštos kokybės pinigų srautą generuojantį komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, kurio vertė gali būti didinama aktyviai jį valdant, taip sukuriant stabilų pajamų srautą, kurį sudaro didelės einamosios pajamos ir kapitalo prieaugis. Valdymo bendrovė siekia, kad ne mažiau kaip 80 proc. paskirstytinų pinigų srautų būtų išmokama investicinių vienetų savininkams kas pusmetį arba dažniau. Visus investicinius sprendimus Valdymo bendrovė priima savo nuožiūra.

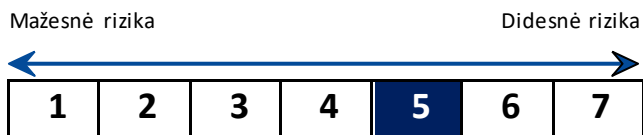
Fondas įsteigtas kaip uždarysis sutartinis investicinis fondas ir įregistruotas Estijoje. Fondo turtas laikomas depozitoriume ir yra atskirtas nuo Valdymo bendrovės turto.

Numatomas mažmeninis investuotojas. Fondas tinka instituciniam arba profesionaliai konsultuojamam mažmeniniam investuotojui, siekiančiam turėti vidutinės trukmės arba ilgalaikę netiesioginę komercinio nekilnojamojo turto poziciją. Investicija į Fondą taip pat gali būti tinkama neprofesionaliems investuotojams, kurie yra finansiškai išprusę, neprofesionalūs investuotojai, kuriems nėra teikiamos konsultacijos ir kurie gali įvertinti tokios investicijos riziką bei privalumus ir turi pakankamai išteklių, kad galėtų prisiimti bet kokius nuostolius, galinčius atsirasti dėl tokios investicijos.

Terminas. Fondas, jei jis nėra panaikinamas dėl konkrečios priežasties, nustatytos privalomame įstatyme, arba pagal Fondo taisykles, yra įsteigtas neribotam laikui.

Kokia yra rizika ir kokios grąžos galiu tikėtis?

(A) Rizikos rodiklio santrauka



Pagal rizikos rodiklį daroma prielaida, kad vienetus laikysite 5 metus. Tikroji rizika gali labai skirtis ir galite atgauti mažiau nei investavote. Gali būti, kad negalėsite lengvai parduoti savo vienetų arba turėsite juos parduoti už kainą, kuri turės didelės įtakos tam, kokią grąžą uždirbsite.

Apibendrintasis rizikos rodiklis – tai šio produkto rizikos lygis, palyginti su kitais produktais. Jis parodo, kokia tikimybė, kad produktas praras pinigus dėl rinkų pokyčių arba dėl to, kad negalėsime jums sumokėti. Produktui priskyrėme 5 balus iš 7, atitinkančius vidutinės ir didelės rizikos klases, o prastos rinkos sąlygos greičiausiai turės įtakos „Northern Horizon Capital AS“ gebėjimui išmokėti jums išmokas. Šis produktas neapsaugo nuo būsimų rinkos rezultatų, todėl galite prarasti visą savo investuotą sumą arba dalį jos. Fondas daugiausia investuos į komercinį nekilnojamojį turtą Baltijos šalyse. Fondo veiklos rezultatams neigiamos įtakos turėtų nekilnojamojo turto rinkos nuosmukis kapitalo vertės požiūriu ir turto, į kurį fondas investuoja, rinkos likvidumo sumažėjimas.

(B) Veiklos scenarijai

Investicijos 10 000 EUR

Scenarijai		1 metai	3 metai	5 metai (Rekomenduojamas laikymo laikotarpis)
Nepalankiausias scenarijus	Kiek galite atgauti atskaičius išlaidas	EUR 1 818	EUR 2 262	EUR 1 131
	Vidutinė metinė grąža	-81,82%	-39,07%	-35,33%
Nepalankus scenarijus	Kiek galite atgauti atskaičius išlaidas	EUR 5 485	EUR 2 404	EUR 1 326
	Vidutinė metinė grąža	-45,15%	-37,82%	-33,24%
Vidutinio nepalankumo scenarijus	Kiek galite atgauti atskaičius išlaidas	EUR 7 410	EUR 4 067	EUR 2 233
	Vidutinė metinė grąža	-25,90%	-25,91%	-25,91%
Palankus scenarijus	Kiek galite atgauti atskaičius išlaidas	EUR 10 093	EUR 6 913	EUR 4 422
	Vidutinė metinė grąža	0,93%	-11,58%	-15,06%

Lentelėje pateikiama informacija apie tai, kiek pinigų galėtumėte uždirbti per ateinančius penkerius metus pagal skirtingus scenarijus, jei investuotumėte 10 000 EUR. Pateikti scenarijai iliustruoja, kaip gali pasiteisinti jūsų investicija. Juos galite palyginti su kitų produktų scenarijais. Pateikiami scenarijai yra būsimų rezultatų įvertis, pagrįstas praeities įrodymais, todėl tai nėra tikslus rodiklis. Gauta suma priklausys nuo rinkos rezultatų ir nuo to, kiek laiko laikysite Produktą. Vienetais galima laisvai prekiauti „Nasdaq Tallinn“ vertybinių popierių biržoje, tačiau nėra garantijos, kad jais bus aktyviai prekiaujama. Pateikti skaičiai apima visas paties Produkto išlaidas, tačiau gali neapimti visų išlaidų, kurias mokate savo konsultantui ar platintojui. Šiuose skaičiuose neatsižvelgiama į jūsų asmeninę mokesčių padėtį, kuri taip pat gali turėti įtakos tam, kiek uždirbsite.

Kas atsitinka, jei Valdymo bendrovė negali išmokėti išmokos?

Šio produkto investuotojas nepatirs finansinių nuostolių dėl „Northern Horizon Capital AS“ įsipareigojimų nevykdymo. Fondo turto rėtas yra atskirtas nuo pačios Valdymo bendrovės turto. Fondo turtas nėra garantuojamas investuotojų kompensavimo ar garantijų sistėmų.

Kokios yra išlaidos?

Išlaidos laikui bėgant

Pajamingumo sumažėjimas (RIY) parodo, kokį poveikį visos jūsų sumokėtos išlaidos turės galimai investicinei grąžai. Bendros išlaidos apskaičiuojamos atsižvelgiant į vienkartinės, einamąsias ir atsitiktines išlaidas. Čia pateiktos sumos yra sukauptos paties Produkto išlaidos

per trīs skirtingus laikymo laikotarpius. Jos apima galimas baudas už ankstyvą pasitraukimą. Skaičiai pateikiami darant prielaidą, kad investuojate 10 000 EUR. Šie skaičiai yra apytikriai ir ateityje gali keistis.

Asmuo, parduodantis jums šį Produktą arba konsultuojantis dėl jo, gali taikyti kitas išlaidas. Tokiu atveju šis asmuo suteiks jums informacijos apie išlaidas ir parodys, kokį poveikį visos išlaidos laikui bėgant turės jūsų investicijai.

Scenarijai	Jei pinigus išgryninsite po 1 metų	Jei pinigus išgryninsite po 3 metų	Jei pinigus išgryninsite po 5 metų (Rekomenduojamas laikymo laikotarpis)
Investicijos 10 000 EUR			
Bendros išlaidos	222 EUR	682 EUR	1 162 EUR
Poveikis grąžai (RIY) per metus	2,22%	2,22%	2,22%

Išlaidų sudėtis

Toliau pateiktoje lentelėje nurodyta:

- kasmetinis skirtingų rūšių išlaidų poveikis investicijų grąžai, kurią galite gauti rekomenduojamo laikymo laikotarpio pabaigoje;
- įvairių išlaidų kategorijų reikšmė.

Šioje lentelėje parodytas poveikis metinei grąžai

Vienkartinės išlaidos	Atidarymo išlaidos	0,00 %	Išlaidų, kurias mokate atidarydami investicinę poziciją, poveikis.
	Uždarymo išlaidos	0,00 %	Išlaidų, susijusių su investicijos nutraukimu, kai sueina jos terminas, poveikis.
Nuolatinės išlaidos	Portfelio sandorių išlaidos	0,12 %	Mūsų išlaidų, patiriamų perkant ir parduodant produkto pagrindines investicijas, poveikis.
	Kita nuolatinės išlaidos	2,10 %	Kasmet patiriamų išlaidų, susijusių su jūsų investicijų valdymu, poveikis.
Atsitiktinės išlaidos	Mokesčiai už veiklos rezultatus	20,00 %	Mokesčio už veiklos rezultatus poveikis. Jei metinis patikslintas Fondo veiklos lėšų santykis su vidutiniu per metus įmokėtu kapitalu (apskaičiuojamas kas mėnesį) viršija 8 proc. per metus, Valdymo bendrovė turi teisę į 20 proc. sumos, viršijančios 8 proc., dydžio mokestį už veiklos rezultatus. Tačiau metų veiklos mokestis negali viršyti 0,4 proc. Fondo vidutinės grynosios aktyvų vertės per metus (viršutinė veiklos mokesčio riba).
	Perkeltos palūkanos	0,00 %	Perkeltų palūkanų poveikis. Fondas neturi perkeltų palūkanų.

Kiek laiko turėčiau laikyti investiciją ir ar galiu išsiimti pinigus anksčiau?

Rekomenduojamas laikymo laikotarpis

Rekomenduojama produktą laikyti penkerius metus, nes trumpalaikiai cikliniai rinkos svyravimai gali turėti didelės įtakos investicijų į nekilnojamąjį turtą vertei. Fondas yra uždaro tipo ir neišperka investicinių vienetų investuotojų prašymu. Fondo vienetai gali būti perkami ir parduodami „Nasdaq Baltic“ vertybinių popierių biržoje prekybos valandomis.

Kaip galiu pateikti skundą?

Bet kokį skundą dėl Produkto ar šio dokumento galima pateikti šiuo adresu: Roseni 7, 10111 Talinas, Estija. Atkreipiame investuotojų dėmesį, kad skundą taip pat galima pateikti el. paštu estonia@nh-cap.com arba www.baltichorizon.com.

Kita svarbi informacija

Šiame pagrindinės informacijos dokumente pateikiama ne visa su šiuo Produktu susijusi informacija. Daugiau informacijos apie fondą „Baltic Horizon Fund“, jo taisykles, prospektą ir naujausią metinę bei ketvirtinę ataskaitą anglų ir estų kalbomis galima nemokamai gauti

iš bendrovės „Northern Horizon Capital AS“, paskirtų platintojų, arba internetu, adresu www.baltichorizon.com. Šiame pagrindinės informacijos dokumente pateikta informacija nėra rekomendacija pirkti ar parduoti Produktą ir nepakeičia individualios konsultacijos su investuotojo banku ar patarėju. Bet kokia atnaujinta šio pagrindinės informacijos dokumento versija bus paskelbta: www.baltichorizon.com.