

KOKKUVÖTE

Kokkuvõte (edaspidi „**kokkuvõte**“) annab lühiülevaate 24. augusti 2026. a prospektis (edaspidi „prospekt“) avalikustatud teabest seoses kinnise spetsiaalse erikinnisvarafondi Baltic Core Property Fund (edaspidi „**fond**“), fondi kood F107, investeerimisosakute (edaspidi „**osakud**“) avaliku pakkumisega (edaspidi „**pakkumine**“), mida esindab ja mille nimel tegutseb fondivalitseja UAB „Lords LB Asset Management“ (edaspidi „**fondivalitseja**“) (koos edaspidi „**emitent**“). Käesolev kokkuvõte on koostatud kooskõlas prospektimääruse artikliga 7 ja delegeeritud määruse artikli 24 lõike 1 punktiga b.

A. SISSEJUHATUS JA HOIATUSED

(a) Osakute nimetus ja ISIN

Kinnise spetsiaalse kinnisvarainvesteeringufondi Baltic Core Property Fund investeerimisosakud. ISIN: LT0000138661.

(b) Emitendi nimi ja kontaktandmeid, kaasa arvatud registrikood

Fondi nimel tegutseb ja fondi esindab fondivalitseja UAB „Lords LB Asset Management“, registrikood 301849625, juriidiline aadress Jogailos g. 4, LT-01116 Vilnius, Leedu Vabariik. Kontaktandmed: tel +370 5 261 9470, e-post info@lordslb.lt. Veebisait: www.lordslb.lt/bcpf. Fondi registrikood on 64880069LM9CNM4UKP98.

(c) Prospekti kinnitanud pädeva asutuse nimetus ja kontaktandmed

Prospekti on kinnitanud prospektimääruse kohane pädev asutus, Leedu Keskpank, peakontori aadressil Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius, Leedu Vabariik; telefoninumber: +370 800 50 500. Veebisait: www.lb.lt.

(d) Prospekti kinnitamise kuupäev

Prospekt kinnitati 24. augustil 2026.

(e) Hoiatus

(i) Käesolev kokkuvõte on koostatud kooskõlas prospektimääruse artikliga 7 ning seda tuleks käsitada prospekti sissejuhatusena.

(ii) Investor peab enne osakutesse investeerimise otsuse tegemist kaaluma kogu prospektis toodud teavet.

(iii) Investor võib kaotada kogu investeeritud kapitali või osa sellest.

(iv) Kui käesolevas prospektis sisalduva teabega seotud nõue esitatakse kohtule, võib nõude esitanud investor olla riigisisese õiguse kohaselt kohustatud kandma prospekti tõlkimise kulud enne kohtumenetluse algatamist.

(v) Tsiviilvastutus kehtib ainult kokkuvõtte, kaasa arvatud selle tõlke koostanud isikutele, ent ainult juhul, kui kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või ei vasta prospekti teistes osades toodud tingimustele või kui sellest ei saa koos teiste prospekti osadega lugemise korral olulist teavet, mis aitab investoritel osakutesse investeerimise kaalumisel otsuseid teha.

B. TÄHTSAM TEAVE EMITENDI KOHTA

(a) Kes on väärtpaberite emitent?

(i) Juriidiline aadress, juriidiline vorm, asutamis- ja tegevusriik

Emitent on kinnine spetsiaalne kinnisvarainvesteeringufond Baltic Core Property Fund, fondi kood F107, ühisinvesteeringusettevõtte (CIU; *uždarojo tipo specialusis nekilnojamojo turto investicinis fondas*), mis on asutatud ühisinvesteeringusettevõtete seaduse (CIUL) alusel ning mida esindab ja mille nimel tegutseb fondivalitseja. Fond ei ole eraldiseisev juriidiline isik, vaid fondivalitseja poolt investorite kui kaasomanike (*bendratūrijai*) nimel valitsetav varakogum. Fondi asukoht on Leedu Vabariik.

(ii) Põhitegevus

Fond rakendab põhi/investeeringustrateegiat, mille fookuses on tulu teeniv kõrge kvaliteediga äri- ja segakasutusega kinnisvara esmaklassilistes kesklinna asukohtades Läänemere piirkonnas, eelkõige Leedus, Lätis, Eestis, Soomes, Rootsis, Taanis, Poolas ja Saksamaal. Fondi eesmärk on saavutada 10% neto-sisemine tasuvusmäär (*IRR – internal rate of return*) stabiilse korduva tulu kaudu ning fondi eesmärk on teha investoritele igal aastal rahalisi väljamakseid ligikaudu 5% ulatuses investorite poolt fondi investeeritud kogusummast. Need eesmärgid ei kujuta endast siiski kohustusi ega ole tagatud. Fond kavatab oma investeeringute finantseerimiseks kasutada pakkumise kaudu kaasatud omakapitali ja krediitiasutustelt laenatud vahendite kombinatsiooni, seades eesmärgiks konsolideeritud võla ja varade suhte (*debt-to-asset ratio*) 50–60% (laenukohustuste maksimaalne suurus on 70% varade turuväärtusest). Prospekti koostamise kuupäeva seisuga on fond äsja asutatud, see ei ole veel teinud ühtegi investeeringut ning sellel puudub varaportfell ja tulu.

(iii) Suurimad fondi osakute omanikud

Prospekti koostamise kuupäeva seisuga ei ole ühtegi osakut emiteeritud ning fondil ei ole ühtegi osakute omanikku. Fondi haldab ainult fondivalitseja. Fondivalitseja osanikud Andrius Stonkus (26,01%), Mindaugas Marcinkevičius (47%) ja Antanas Vainauskas (9%) kavatsesid investeerida fondi vähemalt 5% fondi võetud kapitalikohustuste kogumahust (sponsori kaasinvesteering).

(iv) Peamised tegevjuhid

Fond on ühisinvesteeringusettevõtte, mille valitsemine on delegeeritud fondivalitsejale UAB „Lords LB Asset Management“. Fondivalitseja tegevjuht on Vilma Tvaronavičienė. Fondivalitseja juhatuse liikmed on Andrius Stonkus, Mindaugas Marcinkevičius, Jan Ake Gustaf Litborn, Antanas Vainauskas ja Marius Žemaitis (fondijuht).

(v) Sõltumatu audiitor

Fondi audiitor on UAB PricewaterhouseCoopers, registrikood 111473315, juriidiline aadress Lvivo g. 21-101, LT-09309 Vilnius, Leedu Vabariik. Kuna fond on äsja asutatud, ei ole prospekti kuupäeva seisuga auditeeritud ühtegi finantsaruannet.

(b) Mis on emitendi põhiline finantsteave?

Fond on äsja asutatud ühisinvesteeringusettevõtte. Prospekti koostamise kuupäeva seisuga ei ole koostatud finantsaruandeid ning varasem finantsteave puudub. Fondi puhasväärtust ei ole arvatud ning fondil ei ole tekkinud finantskohustusi.

(c) Millised on emitendi peamised spetsiifilised riskid?

(i) **Üürnike ja üüritud risk.** Fondi tulu sõltub sellest, kas üürnikud täidavad oma üürilepingutest tulenevaid kohustusi. Kohustuste täitmata jätmise või vakantsus, eelkõige varases etapis, kui

varaportfell on kontsentreeritud, võib fondi tulu ja puhasväärtust oluliselt vähendada. Varases etapis koosneb varaportfell eelduslikult piiratud arvust varadest, mis on koondunud Vilniuse kontoriturule, mistõttu isegi ühe olulise üürniku kohustuste täitmata jätmine või lahkumine võib avaldada üüritulule ja rahavoogudele ebaproportsionaalselt suurt mõju. Üürnikuriskide realiseerumisel võib ohtu sattuda ka fondi suutlikkus täita laenulepingute tingimusi. Riski tase – kõrge.

(ii) **Finantsvõimenduse ja võõrfinantseerimise risk.** Fondi tegutsemine 50–60% suuruse võla ja varade suhtega (võimenduse maksimaalne määr on 70% varade turuväärtusest) muudab fondi väga tundlikuks isegi mõõduka kinnisvarahindade languse ja intressimäärade tõusu suhtes. Kui kinnisvarahinnad langevad või üüritulu väheneb, võib fond rikkuda finantseerimiskokkulepetes sätestatud võla ja varade suhte või intresside kattekordaja tingimusi, mille tagajärjel võidakse nõuda laenu viivitamatut osalist tagasimaksmist, kehtestada fondi tegevusele täiendavaid piiranguid või äärmuslikel juhtudel võib laenuandja algatada fondi varade suhtes sundtäitmise. Riski tase – kõrge.

(iii) **Geopoliitiline risk.** Fondi sihtturud asuvad Läänemere piirkonnas ning fondi esialgne investimisportfell on koondunud Vilniusse Leedus. Leedul on ühine piir Valgevenega ning riik asub Venemaa ja Ukraina vahelise konflikti piirkonna vahetus läheduses. Konflikti eskaleerumine võib vähendada välismaiste otseinvesteeringute sissevoolu (mis on A-klassi büroopindade nõudluse oluline mõjutegur), alandada kinnisvara väärtust, suurendada ehitusmaterjalide kulusid ja vähendada fondi varade potentsiaalsete ostjate ringi. Fondi esialgne koondumine Vilniusse piirab fondi võimalusi maandada tegevuse algaasis geopoliitilist riski geograafilise hajutamise kaudu. Riski tase – kõrge.

(iv) **Geograafilise kontsentratsiooni risk.** Varases etapis peaks varaportfell olema koondunud Balti riikide pealinnadesse ja A-klassi büroopindadesse, mis suurendab tundlikkust kohalike turgude languse suhtes. Nõudluse vähenemine nendel turgudel asuvate esmaklassiliste büroopindade järele – olenemata sellest, kas selle põhjuseks on makromajanduslik olukord, muutused töökorralduses või uute büroopindade ülepakkumine – võib avaldada ebaproportsionaalselt negatiivset mõju varaportfelli väärtusele ja üüritulule. Balti riikides on samuti väiksemad kinnisvaratehingute turud kui Lääne-Euroopas, mistõttu võib kinnisvara likviidsus majandusliku surve perioodidel olla märkimisväärselt piiratum. Riski tase – keskmine.

(v) **Pimefondi risk.** Fondi märkimise ajal ei pruugi fond olla veel ühtegi investeeringut teinud. Investorid tuginevad fondivalitseja võimekusele omandamiste kindlaksmääramisel, valimisel ja läbirääkimistel. Fondi varaportfelli koosseis – sealhulgas varade kvaliteet, geograafiline jaotus, üürnike profiil ja finantsvõimendus – võib oluliselt erineda käesolevas kokkuvõttes kirjeldatust. Pakkumise varases etapis märkivad investorid võtavad sisuliselt kohustuse investeerida pimefondi. Riski tase – keskmine.

(vi) **Võtmeisikute risk.** Fondi edukus sõltub fondivalitseja vastutavatest isikutest. Võtmeisikute lahkumine võib fondi tulemusi negatiivselt mõjutada. Fondivalitseja vastutab ka fondi igapäevase juhtimise ja asjaajamise eest ning mis tahes häire tema teenustes võib fondi tegevust oluliselt häirida kuni sobiva asendaja leidmiseni. Kui fondivalitseja tegevusluba tühistatakse või selle kehtivus peatatakse, antakse fondi valitsemine üle fondi depoopangale, millise perioodi jooksul fondi aktiivselt ei valitseta. Riski tase – keskmine.

C. OLULINE TEAVE VÄÄRTPABERITE KOHTA

(a) Millised on väärtpaberite peamised omadused?

(i) Liik ja klass

Osakud on elektroonilisel kujul, registrikande vormis käibivad väärtpaberid, millel puudub nimiväärtus ja mis on nomineeritud eurodes (EUR).

(ii) Valuuta, nimiväärtus ja emiteeritud väärtpaberite arv

Osakute valuuta on euro. Fond emiteerib ühe klassi osakuid. Pakkumise maksimaalne koguväärtus on 150 000 000 eurot, arvatuna osakute märkimishinna alusel. Prospekti koostamise kuupäeva seisuga ei ole ühtegi osakut emiteeritud.

(iii) Osakutega seotud õigused

Kõik osakud on omavahel võrdse järgu ja võrdsete õigustega (*pari passu*). Iga osak annab proportsionaalse kaasomandiõiguse fondi varale. Osakutel ei ole kehtivusaega (lunastustähtaega), fond on asutatud määramata tähtajaks ning osakutele ei kohaldata kindlaksmääratud lunastamis- ega lõpetamiskuupäeva. Osakuomanikel on õigus saada neile proportsionaalselt kuuluv osa fondi jaotatavast tulust ning fondi tegevuse lõpetamisel neile proportsionaalselt kuuluv osa allesjäävast varast. Fondi tegevusperioodi jooksul ei ole osakuomanikel õigust nõuda osakute lunastamist. Kui fondivalitseja teeb ettepaneku muuta fondi tingimusi või prospekti oluliselt viisil, mis mõjutab investoreid ebasoodsalt, on muudatusele vastuväite esitanud investoritel õigus nõuda oma osakute lunastamist puhasväärtuses ilma mis tahes mahaarvamisteta. Fond ei maksa dividende tavapärasel tähenduses. Tulu võib jaotada rahalise väljamaksena või osakute kohustusliku proportsionaalse lunastamise teel. Fondivalitseja eesmärk on teha investoritele iga-aastaseid väljamakseid 5% ulatuses investorite investeeritud kogusummast, kuid see ei ole garanteeritud.

(iv) Osakute vabalt võõrandamisele kehtivad piirangud

Enne osakute kauplemisele võtmist Balti fondinimekirjas on osakute mis tahes võõrandamiseks vajalik fondivalitseja eelnev kirjalik nõusolek ja kirjalik võõrandamisleping. Pärast kauplemisele võtmist on osakud Balti fondinimekirja kaudu vabalt võõrandatavad.

(v) Osakute suhteline järk

Osakud annavad proportsionaalse kaasomandiõiguse fondi varale. Enne fondi tegevuse lõpetamist realiseeritakse fondi varad ning saadud vahendeid kasutatakse esmalt kõigi fondi kulude katmiseks ja fondi võlausaldajate nõuete rahuldamiseks (sealhulgas tagatud laenuandjate, teenuseosutajate ja maksukohustuste ning muude kohustuste täitmiseks). Üksnes pärast kõigi fondi võlausaldajate nõuete rahuldamist allesjäävaid netotulusid kasutatakse osakute lunastamiseks, jaotades netotulud osakuomanike vahel proportsionaalselt. Osakud on omavahel võrdse järguga (*pari passu*) ega anna ühelegi omanikule eesõigust. Osakutele ei kohaldata direktiivis 2014/59/EL sätestatud pankade taastamise ja kriisilahenduse korda.

(b) Kus nende väärtpaberitega kaubeldakse?

Fondivalitseja taotleb osakute kauplemisele võtmist Balti fondinimekirjas, mis on AB Nasdaq Vilniuse hallatav reguleeritud turu segment. Osakute kauplemisele võtmine peab toimuma 6 kuu jooksul esimese oksjoni arvelduskuupäevast. Fondivalitseja võib seda tähtaega üks kord pikendada kuni 6 kuu võrra, kuid üksnes fondi tingimustes sätestatud alustel ning investorite kirjalikul nõusolekul, kui nõusoleku annavad investorid, kellele kuulub rohkem kui 50% osakutest.

(c) Mis on tähtsamad nende väärtpaberitega kaasnevad spetsiifilised riskid?

(i) **Järelturu likviidsusrisk.** Fond on struktureeritud kinnise fondina. Enne osakute kauplemisele võtmist Balti fondinimekirjas puudub osakutel järelturg. Isegi pärast kauplemisele võtmist ei ole tagatud aktiivse või likviidse järelturu tekkimine ega selle püsimine. Balti fondinimekiri on kinnisvarafondide osakutega kauplemise seisukohast suhteliselt uus kauplemiskoht ning kauplemismahud võivad olla väikesed või ebaregulaarsed. Investoritel ei pruugi olla võimalik oma osakuid müüa puhasväärtusele lähedase hinnaga või üldse müüa, eelkõige turupinge perioodidel. Riski tase – kõrge.

(ii) **Väljumis- ja lunastamisrisk.** Fond on asutatud määramata tähtajaks ning sellel ei ole kindlaksmääratud lõpetamiskuupäeva. Fondi tegevusperioodi jooksul ei ole osakuomanikel õigust

nõuda osakute lunastamist. Investorid, kes soovivad oma investeeringust väljuda, sõltuvad järgmistest võimalustest: (i) järelturul kauplemisest Balti fondinimekirjas; (ii) fondi kohustuslikust lunastamismehhanismist, mis rakendub teatavatel juhtudel fondivalitseja äranägemisel ning muudel juhtudel automaatselt ja mille suhtes kehtivad olulised piirangud; või (iii) piiratud õigusest nõuda osakute lunastamist puhasväärtuses, kui fondivalitseja teeb ettepaneku muuta fondi tingimusi või prospekti oluliselt viisil, mis mõjutab investoreid ebasoodsalt, ning investor esitab muudatusele vastuväite. Investoritel ei pruugi olla võimalik oma investeeringust väljuda pika aja jooksul või potentsiaalselt määramata aja jooksul. Riski tase – kõrge.

(iii) **Kontsentratsiooni- ja hajutamiskrisk.** Varases etapis võib varaportfell koosneda vaid vähestest varadest või ühest varaklassist. Ühe vara halb tootlus – olenemata sellest, kas selle põhjuseks on üürniku lahkumine, füüsiline kahjustumine, ebasoodne väärtuse muutus või õigusvaidlus – võib avaldada fondi kogutulemustele ja puhasväärtusele ebaproportsionaalselt suurt negatiivset mõju. Täielik hajutus saavutatakse järk-järgult kapitali investeerimise käigus ning ei ole tagatud, et see saavutatakse täielikult nelja aasta jooksul fondi asutamisest. Riski tase – kõrge.

(iv) **Garanteerimata tulu või investeeritud kapitali tagastus.** Fond on äsja asutatud ning sellel puuduvad varad, varaportfelliist saadav tulu ja varasemad tegevustulemused. Fondi puhasväärtus (NAV) võib väheneda ning investorid ei pruugi investeeritud summat tagasi saada. Fondivalitseja eesmärk on teha investoritele igal aastal väljamakseid ligikaudu 5% ulatuses investorite poolt fondi investeeritud kogusummast, kuid see ei kujuta endast kohustust ega ole garanteeritud. Esialgses etapis ei pruugi fondil olla üüritud ega väljamakseteks vaba raha. Väljamaksete suurus võib varieeruda või neid ei pruugita üldse teha. Riski tase – kõrge.

(v) **Lunastamispiirangute ja lunastamise peatamise risk.** Osakuomanikel ei ole õigust nõuda osakute lunastamist. Kui fond on kohustatud osakuid lunastama, on fondivalitsejal ja Leedu Pangal õigus lunastamine peatada kuni kolmeks kuuks aastas. Kuna fond on äsja asutatud ja sellel puudub olemasolev varaportfell, oleks mis tahes lunastamise peatamise mõju fondi tegevuse varases etapis eriti suur. Riski tase – kõrge.

(vi) **Investori sobivuse ja regulatiivsete nõuete järgimise risk.** Pakkumise suhtes kehtivad jurisdiktsioonipõhised nõuded, sealhulgas PRIIP-määrusest tulenev kohustus esitada põhiteabe dokument (KID) ning esmase pakkumise puhul Lätis mitteprofessionaalsetele investoritele kehtivad minimaalse investeeringu ja deklaratsiooni nõuded (minimaalne investeering 100 000 eurot ja allkirjastatud Läti investorite deklaratsioon). Esmase pakkumise (oksioni) ajal vastutab Läti nõuete täitmise eest asjaomane börsi liige või finantsvahendaja ning korraldaja, kes teeb eeljaotuse nõuetele vastavuse kontrolli. Läti jaeinvestoritele kehtivad piirangud puudutavad fondiosakute turustamist ja seega üksnes esmast pakkumist, need ei kohaldu osakute omandamisele ega hoidmisele järelturul pärast osakute kauplemisele võtmist Balti fondinimekirjas. Esmase pakkumise ajal nõuete täitmata jätmine võib kaasa tuua märkimiste vaidlustamise või kehtetuks tunnistamise. Riski tase – madal.

D. PÕHITEAVE PAKKUMISE JA/VÕI KAUPLEMISELE VÕTMISE KOHTA

(a) Mis tingimustel ja millise ajakava alusel saan nendesse väärtpaberitesse investeerida?

Pakkumine on Leedu Vabariigis, Lätis ja Eestis toimuv osakute ühekordne avalik pakkumine jae- ja kutselistele investoritele. Märkimine toimub järjestikuste osapakkumiste kaupa (*in tranches*), millest igaüks viiakse läbi oksjonina Nasdaq kauplemissüsteemi kaudu. Esmase pakkumisperiood algab kuupäeval, mil Leedu Pank käesoleva prospekti heaks kiidab. Esimese oksjoni kuulutab fondivalitseja eeldatavasti välja oma veebisaidil ning see peaks algama hiljemalt ühe kuu jooksul pärast nimetatud kuupäeva. Pakkumine lõpeb neist sündmustest kõige varasemal: (i) pakkumise maksimaalse koguväärtuse saavutamisel; (ii) fondivalitseja otsusel pakkumine lõpetada; või (iii) osakute kauplemisele võtmisel Balti fondinimekirjas. Kauplemisele võtmine peab toimuma 6 kuu jooksul esimese oksjoni arvelduskuupäevast. Fondivalitseja võib seda tähtaega üks kord pikendada kuni 6 kuu

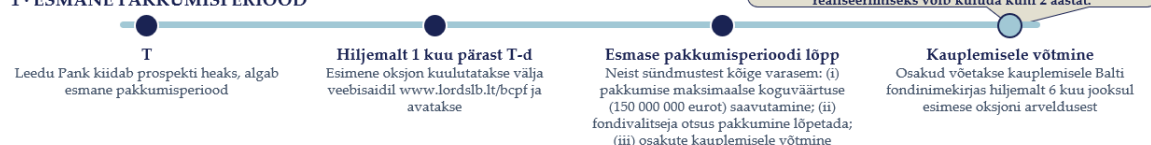
võrra, kuid üksnes fondi tingimustes sätestatud alustel ning investorite kirjalikul nõusolekul, kui nõusoleku annavad investorid, kellele kuulub rohkem kui 50% osakutest. Fondivalitseja kavandab viimase oksjoni ajastuse selliselt, et arvelduse toimumise ja kauplemisele võtmise jaoks jääks piisavalt aega. Kuna prospekt kehtib selle heakskiitmisest alates 12 kuud, kavandatakse kogu protsess – pakkumise avamine, osapakkumised, arveldus ja osakute kauplemisele võtmine – lõpule viia selle kehtivusaja jooksul. Kui kauplemisele võtmist selle perioodi jooksul (sealhulgas mis tahes pikendatud perioodi jooksul) ei toimu, realiseeritakse fondi varad ja osakud lunastatakse kohustuslikus korras proportsionaalselt, mille tulemusel võivad investorid saada tagasi vähem kui investeeritud summa. Iga oksjoni kuupäevad ja muud toiminguid puudutavad üksikasjad avaldatakse enne asjaomase oksjoni algust veebisaitidel www.lordslb.lt/bcpf ja www.nasdaqbaltic.com.

Igal osapakkumisel (*tranch*) on oma märkimisperiood ja oma väljalaskekuupäev (arvelduskuupäev). Soovituslik järjestus:

Pakkumise ajakava – Baltic Core Property Fund

Kõik tähtajad on seotud T-kuupäevaga, kalendrikuupäevi ei ole märgitud.

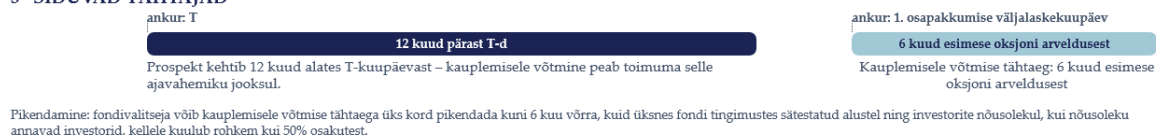
1 · ESMANE PAKKUMISPERIOOD



2 · OSAPAKKUMISE TSÜKKEL – KORRATAKSE IGA OSAPAKKUMISE PUHUL



3 · SIDUVAD TÄHTAJAD



Märkimishind. Märkimishind on kõigi selle prospekti alusel pakutavate osapakkumiste puhul fikseeritud 1,00 eurole osaku kohta.

Pakkumise maksimaalne koguväärtus: 150 000 000 eurot.

Märkimisprotsess. Märkimisavaldused esitatakse börsi liikmete või muude finantsvahendajate kaudu seoses Nasdaq'i kauplemissüsteemi kaudu korraldatavate oksjonitega. Arveldus toimub väärtpaberite ja rahaliste vahendite samaaegse ülekandmise (DvP) põhimõttel T2S-platvormi kaudu. Minimaalne märgitav kogus on 1 (üks) osak. Lätis kehtib mitteprofessionaalsetele investoritele 100 000 euro suurune minimaalne investeringu nõue. Oksjonite kuupäevad avaldatakse enne iga oksjoni algust fondivalitseja veebisaidil www.lordslb.lt/bcpf ning pärast vastava teabe kättesaadavaks muutumist ka Nasdaq'i veebisaidil www.nasdaqbaltic.com.

Tagasimaksed. Investoritele, kelle märkimisavaldusi vähendatakse või kes tagasi lükatakse, tagastatakse asjaomane jaotamata märkimissumma ilma intressita.

Pakkumise muutmine. Mis tahes otsus esmase jaotamise tühistamise, peatamise või kuupäevade muutmise kohta või muu asjakohane teave avaldatakse fondivalitseja veebisaidil www.savazele.lt/en/investment/ ning pärast fondiosakute kauplemisele võtmist Balti fondinimekirjas ka CSF-is veebisaidil www.crib.lt.

(b) Miks see prospekt koostatakse?

Prospekt on koostatud seoses: (i) fondiosakute avaliku pakkumisega Leedu Vabariigis, Lätis ja Eestis ning (ii) osakute kauplemisele võtmisega Balti fondinimekirjas.

Pakkumise põhjused ja saadud vahendite kasutamine. Pakkumise eesmärk on kaasata fondi omakapitali, mida kasutatakse vastavalt fondi põhisele investeerimisstrateegiale, mille fookuses on tulu teeniv äri- ja segakasutusega kinnisvara Läänemere piirkonnas. Valdav enamik pakkumise netotulust kasutatakse fondivalitseja tuvastatud tulu teeniva kinnisvara omandamiseks. Osa vahenditest kasutatakse fondi tegevuskulude katmiseks algfaasis. Fond võib kasutada lisaks omakapitalile ka finantsvõimendust kuni 70% ulatuses varade turuväärtusest, seades eesmärgiks võla ja varade suhte 50–60%.

Emissiooni eeldatavad kogukulud. Pakkumise fondilt nõutavate ühekordsete kulude eeldatav kogusumma on ligikaudu 4 800 000 eurot (ligikaudu 3,2% brutotulust, eeldusel et pakkumise maksimaalne koguväärtus 150 000 000 eurot märgitakse täies ulatuses). Peamine kulu on kuni 3,00% suurune turustus- ja turundustasu investeeritud summadelt (või 1,00%, kui vahendeid ei kaasata turustusagendi kaudu), mis tasutakse fondi varadest. Õigus-, regulatiivse vastavuse, tõlkimise ja dokumentide esitamise kulud, kauplemisele võtmise tasud ning korraldaja- ja arveldustasud kaetakse samuti fondi varadest ning need kuuluvad üldise 3% aastase kululae sisse. Investoritelt otse kulusid sisse ei nõuta, kuid investoritel võib tekkida kohustus maksta tasusid, mida nõuavad nende enda väärtpaberikonto haldurid.

Huvide konfliktid. UAB FMJ „Orion Securities“, kes on määratud korraldajaks ja turustusagendiks, on samuti ühe fondi võimaliku omandamisobjekti ruumide üürnik. Teatud võimalikud omandamisobjektid kuuluvad praegu ühisinvesteeringusettevõtetele, mida valitseb fondivalitseja, ning selliste varade omandamine kujutaks endast seotud isikuga tehtavat tehingut. Fondivalitseja osanikud kavatsevad investeerida fondi vähemalt 5% fondi võetud kapitalikohustuste kogumahust. Fondivalitseja valitseb samaaegselt veel 19 muud ühisinvesteeringusettevõtet, sealhulgas 14 kinnisvarafondi, mille investeerimisstrateegiad kattuvad fondi strateegiatega. Fondivalitseja on kehtestanud huvide konfliktide vältimise ja juhtimise põhimõtted ning lahendab mis tahes huvide konfliktid kooskõlas kohaldatava õigusega.

Emissiooni tagamise lepingut ei ole pakkumise läbiviimiseks sõlmitud.