

SIJOITAJAN AVAINTIEDOT

Tämä asiakirja antaa sijoittajalle avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

Baltic Horizon Fund ("Rahasto") (ISIN-koodi: EE3500110244 – yleisölle tarjottavat osuudet)

Rahasto on vaihtoehtoinen sijoitusrahasto, jota hoitaa Northern Horizon Capital AS ("Rahaston Hoitaja")

TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

Rahaston tavoitteena on tarjota sijoitetuille varoille houkuttelevaa tuottoa ja keskipitkän ja pitkän aikavälin arvonnousua löytämällä sopivat sijoituskohteet ja sijoittamalla ensisijaisesti kiinteistöihin, kiinteistösalkkuihin, kiinteistöyhtiöihin ja/tai kiinteistösidonnaisiin arvopapereihin sekä myymällä sijoituksensa menestyksekkäästi. Rahasto sijoittaa Virossa, Latviassa ja Liettuaissa sijaitseviin kiinteistöihin. Se keskittyy erityisesti pääkaupunkiin (Tallinaan, Riikaan ja Vilnaan) ja niiden liikekeskustassa tai sen läheisyydessä sijaitseviin keskusta-alueisiin. Rahasto sijoittaa kaikenlaisiin kiinteistöihin, kuten liike- ja toimistokiinteistöihin ja logistiikkakeskuksiin. Sijoittajan tulisi huomioida, että Rahaston vastattavaksi tulevat kiinteistökaupoissa salkun transaktiokulut, jotka ovat yleensä suuremmat kuin säännellyssä arvopaperikaupassa. Rahasto tekee kiinteistösijoituksia joko suoraan hankkimalla kiinteistön omistusoikeuden tai välillisesti hankkimalla osuuden sijoitusyhtiöstä (kuten erillisestä yhtiöstä tai yhteisyrityksestä), jolla on kiinteistön omistusoikeus. Rahaston Hoitaja hallinnoi sijoituksia kuhunkin välilliseen sijoitukseen liittyvän erillisen sijoitusyhtiön kautta, ja se pyrkii saamaan erillisyyhtiöt kokonaan omistukseensa.

Rahaston tavoitteena on tarjota sijoittajilleen jatkuvasti keskiarvon yllittävä riskikorjattua tuottoa hankkimalla korkealaatuisia ja hyvin tuottavia liikekiinteistöjä, joiden arvoa on mahdollista kasvattaa aktiivisella johtamisella. Rahasto pyrkii tällä tavoin vakaaseen tulovirtaan, joka muodostuu korkeasta lyhyen aikavälin tuotosta ja pääoman arvonnoususta. Rahaston Hoitajan tavoitteena on maksaa osuudenomistajille tuottoa vähintään 80 prosenttia jakokelpoisesta kassavirrasta puolivuositain tai useammin. Sijoituspäätökset perustuvat aina Rahaston Hoitajan omaan harkintaan.

Rahasto on Viroon rekisteröity suljettu sopimusperusteinen rahasto (*closed-ended contractual investment fund*). Rahaston varat ovat säilytysyhteisön hallussa, ja ne on erotettu Rahaston Hoitajan varoista.

Rahasto pyrkii vivuttamaan varansa ottamalla lainaa enintään 50 prosenttia varojensa arvosta ja käyttämällä lainan yksinomaan sijoittamiseen. Vivutuksen taso on aina enintään 65 prosenttia Rahaston varojen arvosta.

Rahaston osuudet on listattu Nasdaq Tallinnassa ja Nasdaq Tukholmassa.

Rahasto ei lunasta osuuksia.

RISKI-TUOTTOPROFIILI

Pienempi riski

Suurempi riski

←—————→

Tyypillisesti pienemmät tuotot

Tyypillisesti suuremmat tuotot

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

Riski-tuottomittari kuvaa Rahaston mahdollisen riskin ja mahdollisen tuoton suhdetta. Mahdollinen tuotto on sitä suurempi, mitä korkeammalle Rahasto sijoittuu riski-tuottoasteikolla, mutta sitä suurempi on myös tappioriski. Tämä riskiluku lasketaan historiallisten tietojen perusteella, eikä sen perusteella voida ennustaa tulevaa kehitystä. Riskiluokka voi siksi muuttua ajan mittaan. Vaikka Rahasto kuuluisi alimpaan riskiluokkaan, sijoittajalle voi aiheutua tappioita, koska sijoitukset eivät koskaan ole täysin riskittömiä. Sijoittajan vastuu rajoittuu kuitenkin osuuksien arvoon.

Rahasto on altis useille erilaisille riskeille, kuten makrotaloudellisesta vaihtelusta aiheutuville riskeille. Kiinteistömarkkinoiden kehitykseen ja siten Rahastoon voivat vaikuttaa merkittävästi esimerkiksi yleinen taloudellinen tilanne, taluskasvu, inflaatioaste, työllisyystilanne ja palkkakehitys Baltian maissa, joihin Rahasto sijoittaa, sekä korkotasoa.

Riskejä liittyy myös yksittäisten sijoituskohteiden valintaan ja omistukseen. Hiljattain ostettu kiinteistöomaisuus saattaa edellyttää esimerkiksi ennakkoimattomia investointeja tai sen taloudellinen tuotto voi muuten jäädä odotusarvoa alhaisemmaksi. Riskejä aiheutuu myös

sijoituskohteiden vuokralaisten toiminnasta. Jos vuokralainen lähtee, riskinä on, ettei uutta vuokralaista vähään aikaan löydy vastaavilla taloudellisilla ehdoilla tai lainkaan. On myös olemassa riski, ettei vuokralainen maksa vuokraa ajoissa tai lainkaan.

Myös yleisestä kilpailutilanteesta aiheutuu riskejä. Kun kilpailu kiinteistöalalla kiihtyy, Rahasto saattaa joutua investoimaan kiinteistöjen parantamiseen ja tarjoamaan vuokranalennuksia vuokralaisten houuttelemiseksi.

Kiinteistöt ovat suhteellisen epälikvidejä sijoituskohteita, joten kiinteistösijoituksista irtautuminen voi olla hidasta. Tämän vuoksi tehokas ja oikea-aikainen reagointi markkinamuutoksiin voi olla hankalaa, minkä johdosta omaisuuden realisoimista ei välttämättä aina saada tavoiteltua tulosta. Lisäksi kysyntä kiinteistömarkkinoilla voi olla ajoittain vähäistä. Mikäli Rahaston on olosuhteista johtuen myytävä omaisuuttaan kysynnän ollessa vähäistä, syntyy riski siitä, että myynti joudutaan tekemään taloudellisesti epäedullisilla ehdoilla.

Kiinteistöjä ostaessaan Rahasto hyödyntää voimakkaasti vivutusta, mikä aiheuttaa Rahastolle myös korko- ja jälleenrahoitusriskejä.

Rahaston tulevista tuotonmaksuista ei ole takeita.

Rahaston riskiluokka on 4. Riskiluokka perustuu (i) likviditeetti- ja markkinariskeihin, joita Baltian maihin tehtäviin liikekiinteistösijoituksiin liittyy, ja (ii) pörssiilistattujen rahastojen mahdollisiin hintavaihteluihin, jotka johtuvat siitä, että pörssiissä rahastot saattavat joutua keinotulon kohteeksi. Toisaalta Rahasto pyrkii vivuttamaan varojaan ottamalla lainaa enintään 50 prosenttia varojensa arvosta.

Rahasto myös sijoittaa yksinomaan Baltian maiden pääkaupunkien keskeisiin liikekiinteistöihin.

Riski-tuottoluokka ei ota huomioon seuraavia riskejä:

- Rahastoon tehtäviin sijoituksiin liittyy huomattava taloudellinen riski. Sijoittaja voi menettää Rahastoon tekemänsä sijoituksen kokonaan tai osittain. Rahaston sijoituksiin ja kaupankäyntiin liittyy merkittävä tappioriski.
- Ei voida taata, että osuuksille muodostuu tai niillä on jatkuvasti aktiiviset jälkimarkkinat tai että osuuksien kaupankäyntihinta asettuu lähelle osuuskohtaista

nettoarvoa.

- Rahasto on riippuvainen salkunhoitajansa (ja sen avainhenkilöiden) suorituksesta ja siitä, miten Rahaston strategian toteuttaminen onnistuu. Avainhenkilöstön menettäminen tai salkunhoitajan epäonnistuminen saattaa vaikuttaa Rahastoon olennaisen haitallisesti.

Kattavat tiedot Rahastoon mahdollisesti kohdistuvista riskeistä on esitetty esitteen kohdassa Risk Factors (Riskitekijät).

RAHASTON KULUT

Sijoittajan maksamilla kuluilla katetaan Rahaston toimintakustannukset. Nämä kustannukset vähentävät Rahaston mahdollista arvonnousua. Tarkempia tietoja kuluista on Rahaston sääntöjen kohdassa 15, Fees and expenses paid out of the fund (Rahastosta maksettavat palkkiot ja kulut) ja esitteessä, joka on saatavilla Rahaston internetsivuilla www.baltichorizon.com. Sijoittajan pyynnöstä kuvaus kuluista annetaan saataville paperiversiona.

| Ennen sijoituksen tekemistä tai sen jälkeen veloittavat kertamaksut | |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Merkintäpalkkio | Ei merkintäpalkkiota |
| Lunastuspalkkio | Ei lunastuspalkkiota |
| Alla ovat enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina. | |
| Rahastosta vuoden aikana veloittavat kulut | |
| Juoksevat kulut | 4,61 % (sisältää hoitopalkkion) |
| Rahastosta erityisissä tilanteissa veloittavat maksut | |
| Tuottosidonnainen palkkio* | 20 % |

Tässä esitetyt juoksevat kulut perustuvat 31.12.2016 päättyneen tilikauden 2016 kuluihin. Tähän lukuun sisältyvät listautumiskulut (vuonna 2016 toteutettuun Rahaston ensimmäiseen listautumiseen ja rinnakkaislistautumiseen liittyvät kertaluonteiset kulut) ja salkun transaktiokustannukset. Luvut eivät sisällä voitto- tai tulospalkkiota.

Juoksevat kulut sisältävät Rahaston Hoitajalle maksettavan

hoitopalkkion, Rahaston säilyttäjälle maksettavan palkkion sekä Rahaston toiminnasta aiheutuvat muut kulut (mukaan lukien salkun transaktiokustannukset). Rahaston Hoitajalle maksettavan hoitopalkkion suuruus riippuu Rahaston kulloisestakin markkina-arvosta. Rahaston sääntöjen kohdassa 15. kuvataan yksityiskohtaisesti hoitopalkkion laskentatapaa. Rahaston sääntöjen kohta 15. sisältää myös tarkemman kuvauksen säilyttäjälle maksettavan palkkion muodostumisesta sekä yksityiskohtaisen listan Rahaston toiminnasta aiheutuvista muista kuluista.

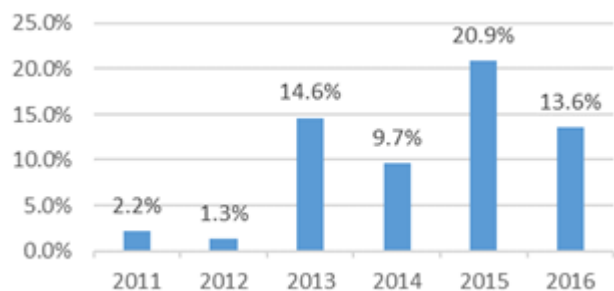
Kattavat tiedot kulujen ja kustannusten tarkasta määrästä ilmoitetaan Rahaston vuoden 2016 vuosikertomuksessa. Luku vaihtelee vuosittain.

*Jos Rahaston toiminnasta vuoden aikana kertyneiden varojen korjattu arvo jaettuna vuoden aikana sijoitetun pääoman (kuukausitasolla laskettavalla) keskiarvolla ylittää 8 prosenttia vuodessa, Rahaston Hoitaja on oikeutettu tuottosidonnaiseen palkkioon, jonka määrä on 20 prosenttia kyseisen 8 prosentin raja-arvon ylittävästä osuudesta. Vuotuinen tuottosidonnainen palkkio on kuitenkin enintään 0,4 prosenttia Rahaston keskimääräisestä vuotuisesta nettoarvosta (tuottosidonnaisen palkkion yläraja). Rahaston sääntöjen kohta 15. sisältää yksityiskohtaisen kuvauksen tuottosidonnaisen palkkion laskentaperusteista.

AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS

Rahasto on perustettu vuonna 2016.

Rahasto on kuitenkin sulautunut Baltic Opportunity Fund -nimisen rahaston kanssa ("BOF") ja BOF:n varat ja vastuut lisätty siihen. Tässä avaintietoositteessä esitetään siksi tiedot myös BOF:n aiemmasta arvonkehityksestä. BOF perustettiin syyskuussa 2010. Aiemman tuotto- tai arvonkehityksen perusteella ei voida muodostaa luotettavia oletuksia tulevasta kehityksestä. Tuotto- ja arvokehitys on esitetty euroissa.



KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Rahaston säilytysyhteisö on Swedbank AS, Viron kaupparekisteriin rekisterinumerolla 1006070 rekisteröity julkinen osakeyhtiö.

Esite on saatavilla englanniksi (tiivistelmä saatavilla myös viroksi, ruotsiksi, tanskaksi ja suomeksi). Englanniksi on saatavilla myös muita Rahastoa koskevia käytännön tietoja sekä Rahaston säännöt, osuuksien viimeisimmät hinnat, kappaleita esitteestä sekä viimeisin vuosikertomus ja osavuositarkaus. Nämä tiedot ovat sijoittajien saatavilla maksutta, ja ne tulevat

maksutta saataville sivustolle www.baltichorizon.com.

Rahastoa koskeva avaintietoesite on saatavilla maksutta viroksi, englanniksi, ruotsiksi, tanskaksi ja suomeksi sivustolla www.baltichorizon.com.

Sijoittajien, jotka haluavat merkitä Rahaston osuuksia, tulee olla yhteydessä seuraavaan tahoon: Nordnet Bank AB Suomen sivuliike, Yliopistonkatu 5, 3. Krs, FI-00100 HELSINKI, Asiakaspalvelu 020 198 5898 tai asiakaspalvelu@nordnet.fi. Merkittyjä osuuksia ei lunasteta takaisin.

Northern Horizon Capital AS voidaan saattaa vastuuseen sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa Rahaston esitteen asianomaisten osien kanssa.

Viron verotus voi vaikuttaa sijoittajien henkilökohtaiseen verotukseen.

Rahasto on rekisteröity Viroon. Se ei ole direktiivin 2009/65/EY tarkoittama yhteissijoitusyrittäjä (UCITS), eikä siihen sovelleta yhteissijoitusyrittäjien (UCITS) koskevia riskinhajautusvaatimuksia. Rahasto ei ole Suomen sijoitusrahastolain (48/1999) tarkoittama sijoitusrahasto tai erikoissijoitusrahasto.

Rahastolle on myönnetty toimilupa Virossa, ja sitä valvoo Viron rahoitusmarkkinoita valvova viranomaisorganisaatio Finantsinspektion. Northern Horizon Capital AS:lle on myönnetty toimilupa Virossa, ja sitä valvoo sama viranomaisorganisaatio.

Nämä sijoittajan avaintiedot ovat ajantasaisia 06.11.2017.