

BASFAKTA FÖR INVESTERARE

Detta faktablad riktar sig till investerare och innehåller basfakta om denna fond. Faktabladet är inte reklammaterial. Det är information som krävs enligt lag för att hjälpa dig att förstå vad en investering i fonden innebär och riskerna med denna. Du rekommenderas att läsa den så att du kan fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Baltic Horizon Fund ("Fonden") (ISIN: EE3500110244 – Public Units)

Denna alternativa investeringsfond förvaltas av Northern Horizon Capital AS ("Förvaltaren")

MÅL- OCH PLACERINGSINRIKTNING

Målsättningen för Fonden är kombinera attraktiva direktavkastningar med medellång till långsiktig värdeökning genom att identifiera och investera i huvudsakligen fastigheter, fastighetsportföljer, fastighetsbolag och/eller värdepapper kopplade till fastigheter och framgångsrikt avvätta dessa investeringar. Fonden investerar i fastigheter i Estland, Lettland och Litauen, med särskilt fokus på huvudstäderna – Tallinn, Riga och Vilnius – och en preferens för stadskärnor i eller i närheten av centrala affärsdistrikt. Fonden investerar i alla typer av fastigheter, inklusive handels-, kontors- och logistikfastigheter. Att notera är att transaktionskostnaderna hänförliga till förvärv av fastigheter generellt är högre än för värdepapperstransaktioner och dessa kostnader bärs av Fonden.

Investeringarna i fastigheter görs antingen genom direkt ägande av fastigheter eller indirekt via aktier i bolag som äger fastigheter (t.ex. specialföretag för värdepapperiseringar (SPV) eller samriskföretag (JV)). Förvaltaren investerar genom SPV:s för varje enskild indirekt investering och målsättningen är att äga 100% av aktierna av varje SPV.

Åtminstone 80% av Fondens bruttosubstansvärde måste investeras i fastigheter och värdepapper som hänför sig till fastigheter. Upp till 20% av Fondens bruttosubstansvärde kan investeras i inlåning och finansiella instrument. Fondens tillgångar får investeras i derivatinstrument endast i syfte att säkra risken vid fastighetslån.

Förvaltaren har, på uppdrag av Fonden, rätt att garantera en emission av värdepapper, tillhandahålla säkerheter, ta lån, utfärda räntebärande värdepapper, ingå

återköpstransaktioner eller ändra återköpsavtal, och ingå annan upplåning genom värdepapperstransaktioner.

Fondens målsättning är att ge investerare konsekvent och över genomsnittlig riskjusterad avkastning genom att förvärva högkvalitativa kassaflödesgenererande kommersiella fastigheter med potential för att höja värdet genom aktiv förvaltning och därigenom skapa en stabil inkomstström av högavkastande innevarande intäkter i kombination med kapitalvinster. Förvaltaren har som målsättning att till andelsägarna betala minst 80% av utdelningsbart kassaflöde halvårsvis eller på en mer frekvent basis. Alla investeringsbeslut fattas av Förvaltaren på diskretionär grund.

Fonden är etablerad som en publik sluten kontraktuell investeringsfond och är registrerad i Estland. Fondens tillgångar förvaras av ett förvaringsinstitut och är avskilda från Förvaltarens tillgångar.

Fonden strävar efter att skapa hävstång i tillgångarna genom att ha en belåningsgrad på 50% av det totala värdet av tillgångarna. Fondens belåningsgrad får aldrig överstiga 65% av de totala tillgångarna i Fonden.

Fondens andelar är noterade på Nasdaq Tallinn och andelarna är sekundärnoterade på Nasdaq Stockholm. Fonden återköper inte fondandelar.

En typisk investerare i Fonden är antingen en institutionell eller icke-professionell investerare som vill ha en medellång eller långsiktig indirekt exponering mot kommersiella fastigheter.

RISK/AVKASTNINGSPROFIL



Risk- och avkastningsindikatorn visar sambandet mellan möjlig risk och möjlig avkastning vid en investering i Fonden. Ju högre Fonden placerar sig på skalan, desto större är möjligheterna till avkastning, men samtidigt är risken för att förlora investeringen större. Risk- och avkastningsindikatorn har beräknats genom att använda historisk data, som inte ska anses utgöra en framtidsbedömning. Risk- och avkastningsindikatorn kan därför förändras över tiden. Även om en fond är i den lägsta riskkategorin innebär detta att du kan förlora investerade medel i och med att inga investeringar är riskfria. En investerare kan dock inte förlora mer än värdet av investerarens andelar i Fonden.

Fonden tillhör kategori 4 med anledning av (i) likviditetsrisk och marknadsrisk relaterade till kommersiella baltiska fastighetsinvesteringar och (ii) som en konsekvens av att en noterad fond kan bli föremål för prisförändringar om den är utsatt för spekulativ handel på börserna. Det som justerar risken nedåt är att Fonden strävar efter en belåningsgrad på 50% och att Fonden endast investerar i centrala kommersiella fastigheter i de baltiska huvudstäderna.

Följande risker täcks inte av risk- och avkastningsindikatorn.

- En investering i Fonden innebär en stor finansiell risk. Investerare kan förlora alla eller delar av sina investeringar i Fonden. Fondens investeringar och avvättringar involverar risker som kan leda till stora förluster.
- Investerare ska köpa och sälja andelar på en sekundärmarknad med hjälp av en mellanhand (till exempel en börsmäklare) och kan behöva betala en avgift för detta. Investerare kan dessutom få betala mer än det aktuella fondandelsvärdet vid köp av andelar

samt få mindre än det aktuella fondandelsvärdet vid en försäljning.

- Det finns ingen garanti att en aktiv andrahandsmarknad kommer att utvecklas eller upprätthållas för fondandelarna eller att fondandelarna handlas till priser som ligger nära Fondens andelsvärde.
- Fonden förlitar sig på prestationen av Förvaltaren (och dess nyckelpersonal) samt en framgångsrik

implementering av investeringsstrategin. Förluster av nyckelpersonal eller dåliga prestationer av Förvaltaren kan ha en väsentligt negativ inverkan på Fonden.

Fullständig information om riskerna som Fonden kan exponeras för framgår av avsnittet "Risk Factors" i prospektet.

AVGIFTER

De avgifter som tas ut används till att betala kostnader för att förvalta Fonden. Dessa kostnader minskar Fondens potentiella avkastning. Mer information om avgifter framgår av avsnitt 15 "Fees and expenses paid out of the fund" i fondbestämmelserna för Fonden och i prospektet som är tillgängliga på Fondens websida www.baltichorizon.com. På investerarens begäran tillhandahålls kostnadsfritt information om avgifterna i pappersform.

Engångsavgifter som tas ut före eller efter du investerar	
Insättningsavgift	Ingen
Uttagsavgift	Ingen
Ovanstående är det som maximalt kan tas ut av dina pengar innan behållningen betalas ut.	
Avgifter som tagits ur Fonden under året	
Årlig avgift	4,61% (inklusive förvaltningsavgiften)
Avgifter som tagits ut Fonden under särskilda omständigheter	
Resultatbaserad avgift*	20%

Informationen om årlig avgift som presenteras är baserad på kostnader för år 2016, som avslutades den 31 december 2016. Avgiften omfattar noteringskostnader (engångskostnader relaterade till primär- och sekundärnotering av Fonden som genomfördes 2016) och portföljtransaktionskostnader. Avgiften omfattar inte vinstdelning/prestationsfördelning.

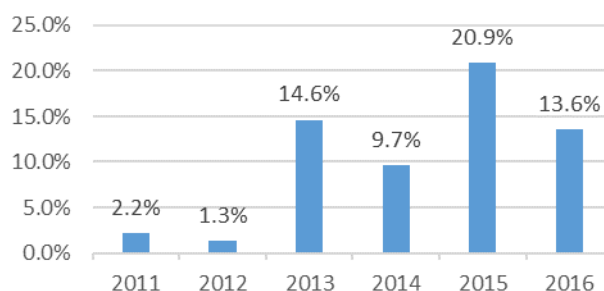
Fullständig information om exakta avgifter och kostnader är publicerade i årsberättelsen för Fonden för år 2016. Avgifterna och kostnaderna kommer att variera från år till år.

*Om de justerade årliga medlen från Fondens verksamhet dividerat med genomsnittligt tillskjutet kapital under året (beräknat på månadsbasis) överstiger 8% per år, har Förvaltaren rätt till en resultatbaserad avgift om 20% av det belopp som överstiger 8%. Den resultatbaserade avgiften för året ska dock inte överstiga 0,4% av Fondens genomsnittliga andelsvärde per år (övre gräns för resultatbaserad avgift).

TIDIGARE RESULTAT

Fonden lanserades år 2016.

Eftersom Fonden har fusionerats med fonden Baltic Opportunity Fund ("BOF") och Fonden har övertagit BOF:s tillgångar och skulder, presenteras också tidigare resultat för BOF. BOF etablerades i september 2010. Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Avkastningen beräknas i euro.



PRAKTISK INFORMATION

Förvaringsinstitutet för Fonden är Swedbank AS, ett publikt aktiebolag registrerat vid Estonian Commercial Register med organisationsnummer 10060701.

Prospektet är tillgängligt på engelska (med en sammanfattning på estniska, svenska, danska och finska). Ytterligare praktisk information om Fonden, fondens fondbestämmelser, senaste pris på andelar, kopior av prospektet och den senaste årsberättelsen och delårsrapporter finns tillgängliga på engelska. Dessa är tillgängliga kostnadsfritt för investerare och tillhandahålls på www.baltichorizon.com.

Dessa basfakta är tillgänglig på estniska, engelska, svenska, danska och finska och tillhandahålls kostnadsfritt på www.baltichorizon.com.

Förvaltaren kan hållas ansvarig endast om ett påstående i detta faktablad är vilseledande, felaktigt eller oförenligt med de relevanta delarna av Fondens prospekt.

Skattelagstiftningen i Estland kan ha en inverkan på din personliga skattesituation.

Fonden är registrerad i Estland och är inte en värdepappersfond (UCITS) i Sverige och är inte föremål för kraven om riskspridning som är tillämpliga för UCITS i Sverige.

Denna Fond är registrerad i Estland och står under tillsyn av Estonian Financial Supervision Authority. Förvaltaren är registrerad i Estland och står under tillsyn av samma myndighet.

Dessa basfakta för investerare gäller per den 06.11.2017.