



Dokument med central information

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke reklamemateriale. Informationen er lovpligtig og har til formål at gøre det lettere for dig at forstå dette produkts karakteristika, risici, omkostninger og mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

Baltic Horizon Fund (herefter "Fonden") (ISIN: EE3500110244 - Fondskode)

Den alternative investeringsfond forvaltes af Northern Horizon Capital AS (herefter "Forvalteren")

MÅL OG INVESTERINGSPOLITIK

Fondens mål er at kombinere et attraktivt afkast med en mellemlang til langsigtet værdiforøgelse ved at identificere og investere primært i fast ejendom, porteføljer af fast ejendom, ejendomsselskaber og/eller værdipapirer relateret til fast ejendom og ved succesfuldt at trække sig tilbage fra disse investeringer. Fonden investerer i fast ejendom i Estland, Letland og Litauen med særligt fokus på hovedstæderne - Tallinn, Riga og Vilnius - samt med en præference for byerne centreret inden for eller tæt ved de centrale forretningsdistrikter. Fonden vil investere i alle typer fast ejendom inklusiv detail-, kontor- og lagerbygninger. Særligt bør opmærksomheden henledes på, at omkostningerne relateret til porteføljetransaktioner ved erhvervelse af fast ejendom generelt er højere end regulerede værdipapirtransaktioner og bæres af Fonden. Investeringer i fast ejendom foretages enten direkte ved at købe den pågældende ejendom eller indirekte via besiddelse af andele i investeringsselskaber (eks. specielle investeringsselskaber, joint ventures), som ejer ejendommen. Forvalteren ejer investeringerne via et separat investeringsselskab tilknyttet hver enkelt indirekte investering og stiller efter at besidde 100% andele i respektive selskaber oprettet med et specielt investeringsformål.

Mindst 80% af Fondens bruttoværdi skal investeres i fast ejendom og værdipapirer relateret til fast ejendom. Op til 20% af Fondens bruttoværdi kan investeres i indskud og finansielle instrumenter.

Fondens aktiver kan investeres i derivater udelukkende med det formål at hedge risikoen ved ejendomslånet.

Forvalteren har på vegne af Fonden ret til at garantere udstedelse af værdipapirer, stille kaution, optage lån, udstede gældspapirer, indgå tilbagekøbstransaktioner eller tilbagekalde købsaftaler samt indgå andre lånetransaktioner i forhold til værdipapirer.

Fondens formål er at kunne tilbyde sine investorer et afkast, der forbliver uændret og er risikostyret over gennemsnittet ved køb af likviditetsskabende erhvervsjendomme af høj kvalitet, som potentielt kan tilføres værdi gennem aktiv forvaltning og derved skabe en stabil indkomststrøm baseret på en højtforrentet, kortfristet indtægt kombineret med kapitalgevinster. Forvalteren bestræber sig på halvårligt eller hyppigere at udbetale mindst 80% af den distribuerede pengestrøm til andelshavere. Alle beslutninger i forhold til investering overlades skønsmæssigt til Forvalteren.

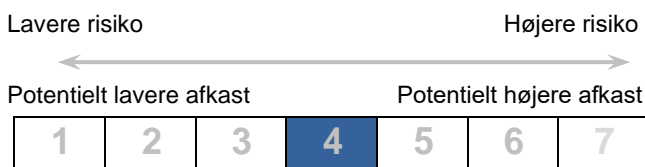
Fonden er etableret som en lukket kontraktmæssig investeringsfond og er registreret i Estland. Fondens aktiver holdes hos depositar og adskilles fra Forvalterens aktiver.

Fonden stiler mod at geare dens aktiver ved at låne et beløb på op til 50% af værdien af dens aktiver med det eneste formål at foretage investeringer. På intet tidspunkt må Fondens gearing overstige 65% af værdien af dens aktiver.

Fondens andele er noteret på Nasdaq Tallinn og dobbelt noteret på Nasdaq Stockholm. Fonden indløser ikke andele.

En typisk investor i Fonden er enten en institutionel investor eller en detailinvestor, der søger at have en mellemlang eller langsigtet indirekte eksponering i erhvervsjendomme.

RISIKO- OG AFKASTPROFIL



Indikatoren for risiko og afkast illustrerer, hvor på skalaen Fonden positioneres i forhold til eventuelle risici forbundet med det eventuelle afkast. Jo højere Fonden placeres på denne skala, jo højere er det eventuelle afkast, og desto højere risiko for tab af investeringen. Denne risikoindikator er beregnet ud fra historiske data, som ikke kan anvendes til en forudsigtelse om fremtidige afkast. Som følge heraf kan risikoklassificeringen ændres over tid. Selv hvis en fond klassificeres i den laveste ende, kan du miste din investering, da ingen investeringer er fuldstændig risikofrie. Hver investors ansvar i Fonden er dog begrænset til værdien af dennes andele.

Fonden er klassificeret på niveau 4 på skalaen grundet (i) risici forbundet med illikviditet og markedsrisici i forbindelse med kommercielle baltiske ejendomsinvesteringer og (ii) konsekvensen af, at en børsnoteret fond kan opleve prisvolatilitet, da den kan være genstand for spekulativ handel på børsen.

Det følgende er yderligere risici, som ikke er omfattet af ovennævnte risiko- og afkastkategori:

- En investering i Fonden involverer en højere grad af finansiell risiko. Investorer kan miste alt eller dele af deres investering i Fonden. Fondens investering og handel omfatter risikoen for betydelige tab.
- Investorer skal købe eller sælge enheder på et sekundært marked med assistance af en formidler (eks. en børsmægler), og der kan være gebyrer forbundet med dette. Derudover kan investorer betale mere end den

aktuelle indre værdi ved køb af andele og kan modtage mindre end den aktuelle indre værdi ved salg af disse.

- Det kan ikke garanteres, at et aktivt sekundært marked vil udvikle sig eller opretholdes i forhold til andelen eller, at disse vil blive handlet til priser tæt på deres underliggende indre værdi per andel.
- Fonden er afhængig af Forvalterens præstation (og dens nøglepersonale) samt den vellykkede implementering af

strategien. Tabet af service fra nøglepersonale eller Forvalterens ringe præstation kan have en væsentlig negativ indvirkning på Fonden.

For detaljerede informationer om de risici Fonden kan blive omfattet af, se afsnittet "Risikofaktorer" i prospektet.

GEBYRER

De betalte gebyrer anvendes til at betale Fondens driftsomkostninger. Disse omkostninger reducerer den potentielle vækst i Fondens værdi. Mere detaljerede informationer om gebyrer findes i afsnit 15 "Gebyrer og omkostninger betalt af fonden" i Fondens regler og i prospektet, som er tilgængeligt på Fondens hjemmeside www.baltichorizon.com. På investorens anmodning stilles gratis en beskrivelse af gebyrerne i papirform til rådighed.

Engangsgebyrer afregnet før eller efter du investerer	
Oprettelsesgebyr	Intet
Exitgebyr	Intet
Disse gebyrer nedenfor er det maksimale, som kan trækkes fra det faktisk investerede beløb.	
Gebyrer afregnet af Fonden over et år	
Løbende gebyrer	2,1%
Gebyrer opkrævet fra fonden under visse specifikke betingelser	
Resultatgebyr*	20%

*Hvis de årlig justerede midler fra Fondens drift divideret med den gennemsnitlig indbetalte kapital i det pågældende år (beregnet på månedsbasis) overstiger 8% pro anno, har Forvalteren ret til et resultatgebyr på 20% af det beløb, som overstiger 8%. Årets resultatgebyr må dog ikke overstige 0,4% af Fondens gennemsnitlige indre værdi pro anno (øvre grænse for resultatsgebyrer).

De viste oprettelses- og exitgebyrer er de maksimale tal. I visse tilfælde betales muligvis mindre. Vi henviser i øvrigt til din økonomiske rådgiver eller distributøren for de faktiske oprettelses- og exitgebyrer.

De løbende gebyrer, som er vist i figuren, baserer på 2019-udgifter per 31. december 2019. I henhold til fondsreglerne må de løbende gebyrer ikke overstige 30% af Fondens indre værdi per kalenderår, mens de i praksis er meget lavere. Figuren inkluderer ikke resultatgebyrer og omkostninger til porteføljetransaktioner med undtagelse af omkostninger, som betales ved køb eller salg af andele i et andet kollektivt investeringsselskab (hvis nogen).

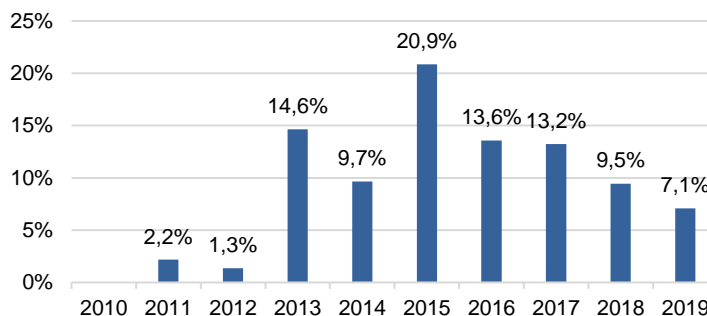
Informationer om de nøjagtige gebyrer og omkostninger offentliggøres i Fondens årsrapport for året 2019. Tallet vil variere fra år til år.

Tidligere resultater

Fonden blev lanceret i maj 2016. Da Fonden fusionerede med Baltic Opportunity Fund ("BOF") og modtog BOFs aktiver og passiver, præsenteres sidstnævnte resultater også. BOF blev lanceret i september 2010.

Tidligere resultater vises efter fradrag af løbende gebyrer, foruden oprettelses- og exitgebyrer.

Venligst vær opmærksom på, at tidligere resultater ikke er en pålidelig indikator for fremtidige resultater. Resultatet er beregnet i euro.



PRAKTISK INFORMATION

Fondens depositar er Swedbank AS. Et aktieselskab registreret i det estiske handelsregister med registreringskoden 10060701. Praktisk information om Fonden, Fondens regler, de seneste priser på andele, kopier af dens prospekter og dens seneste års- og delårsrapporter er tilgængelige på engelsk. De står gratis til rådighed for investorer og kan tilgås på www.baltichorizon.com. Dette dokument med central investorinformation er tilgængelig på estisk, lettisk, litauisk, engelsk, svensk, dansk og finsk samt er tilgængelig gratis på www.baltichorizon.com. Såfremt der er uoverensstemmelser mellem dokumenterne, har den engelske version forrang.

Forvalteren kan holdes ansvarlig på grundlag af enhver erklæring indeholdt i dette dokument, som er vildledende, unøjagtig eller uforenelig med de relevante dele af Fondens prospekt.

Det estiske beskatningsregime kan have indflydelse på investorernes personlige skatteposition.

Fonden er registreret i Estland. Fonden er ikke et institut for kollektiv investering i omsættelige værdipapirer (UCITS - Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities) og er ikke underlagt risikospredningskrav gældende for UCITS.

Denne Fond er godkendt i Estland og reguleret af det estiske finanstilsyn. Forvalteren er autoriseret i Estland og reguleret af det samme tilsyn. Dette dokument med central investorinformation er korrekt per 3. april 2020.

