

# VÆSENTLIG INVESTORINFORMATION

Dette dokument indeholder væsentlig investorinformation om denne alternative investeringsfond. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Oplysningerne er lovpligtige og har til formål, at gøre det lettere at forstå den alternative investeringsfonds opbygning og de risici, der er forbundet med at investere i den alternative investeringsfond. De tilrådes at læse dokumentet for at kunne træffe en kvalificeret beslutning om en eventuel investering.

## Baltic Horizon Fund (ISIN: EE3500110244)

Den alternative investeringsfond er forvaltet af Northern Horizon Capital AS

### MÅL OG INVESTERINGSPOLITIK

Formålet med Baltic Horizon Fund ("Fonden") er at kombinere attraktive afkast med mellem til langfristet værdistigning af aktiverne ved at identificere og investere i hovedsagligt ejendomme, porteføljer af ejendomme, ejendomsselskaber og/eller værdipapirer relateret til ejendomme og efterfølgende succesfuldt afhænde disse investeringer. Fonden investerer i ejendomme, der er lokaliseret i Estland, Letland og Litauen, med særligt fokus på hovedstæderne – Tallinn, Riga og Vilnius – og med præference for bycentre, indenfor eller tæt på det centrale forretningsområde. Fonden investerer i alle typer af ejendomme, inklusive handels-, kontor- og logistik-ejendomme. Det skal bemærkes, at porteføljens transaktionsomkostninger ved erhvervelse af ejendomme overordnet er højere end ved værdipapirtransaktioner og disse omkostninger bæres af Fonden. Investeringerne i ejendomme udføres enten direkte ved erhvervelse af ejerskabet af ejendommen eller indirekte ved at erhverve aktier i investeringsenheder (for eksempel et special purpose vehicle eller et joint venture) der ejer ejendommen. På vegne af Fonden besidder Northern Horizon Capital AS ("Forvalteren") investeringerne gennem en separat investeringsenhed for hver investering, der er udført indirekte, og har som målsætning at holde 100 % af aktierne i de respektive SPV'er.

Mindst 80 % af Fondens bruttoaktivværdi skal være investeret i ejendomme og værdipapirer, der relaterer sig til ejendomme. Op til 20 % af Fondens bruttoaktivværdi kan være placeret som indskud og i finansielle instrumenter.

Fondens aktiver kan investeres i derivat instrumenter, såfremt formålet er at afdække lånerisikoen ved ejendomme.

Fondens formål er at give dens investorer et konsistent afkast, som er over det risikostjerede gennemsnit. Fonden vil opnå dette ved at erhverve kommercielle ejendomme, der genererer pengestrømme af høj kvalitet, og hvor der er et potentiale for at tilføje værdi gennem aktiv forvaltning. Derigennem skabes en stabil indkomststrøm bestående af et højt afkast fra den aktuelle indtjening kombineret med kapitalgevinster fra værdistigningen. Forvalteren har som målsætning, at mindst 80 % af pengestrømmen, der kan udloddes, skal udbetales som udbytte til investorerne på halvårlig-basis eller oftere. Alle investeringsbeslutninger er diskretionære valg foretaget af Forvalteren.

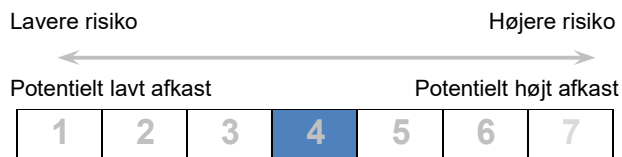
Fonden er etableret som en lukket kontraktuel investeringsfond og er registreret i Estland. Fondens aktiver er opbevaret af en depositar og er segregeret fra forvalterens aktiver.

Fonden stræber efter at geare sine aktiver ved at låne et beløb på op til 50 % af værdien af sine aktiver med det eneste formål at udføre yderligere investeringer. På intet tidspunkt må Fondens belåningsgrad overstige 65 % af værdien af dets aktiver.

Fondens kapitalandele er noteret på Nasdaq Tallinn og er dobbeltnoteret på Nasdaq Stockholm. Fonden indlæser ikke kapitalandele.

En typisk investor i Fonden er enten en institutionel eller en detail investor, der søger en middellang eller langfristet indirekte eksponering overfor kommercielle ejendomme.

### RISIKO/AFKAST-PROFIL



Risiko- og afkastindikatoren illustrerer, hvor Fonden er placeret i forhold til dens mulige risiko relativt til det potentielle afkast. Jo højere Fondens position på skalaen er, desto større er muligheden for afkast, men også risikoen for at miste investeringen. Risiko- og afkastindikatoren er udregnet ved brug af historiske data, der ikke kan bruges til forudsigelse af fremtiden. Risiko- og afkastindikatoren kan derfor ændre sig over tid. Selvom Fonden er i den laveste risikokategori medfører dette, at du kan tabe investerede midler, idet ingen investeringer er fuldstændigt risikofrie. Imidlertid er investors hæftelse begrænset til værdien af investeringen i Fonden.

Fonden tilhører kategori 4 på baggrund af (i) risiciene relateret til illikviditet og markedsrisici relateret til kommercielle baltiske ejendomsinvesteringer og (ii) som

konsekvens af, at en noteret fond kan opleve prisvolatilitet, idet den kan blive mål for spekulativ handel på børsen.

På den anden side stræber Fonden efter en gearingsgrad af dens aktiver ved belåning af et beløb på op til 50 % af værdien af Fondens aktiver og Fonden investerer udelukkende i kommercielle ejendomme i de baltiske hovedstæder.

Det følgende er yderligere risici, der ikke er dækket af risiko- og afkastindikatoren:

- En investering i Fonden indebærer en stor finansiell risiko. Investorer kan tabe hele eller dele af deres investering i Fonden. Fondens investering og handel involverer risici, der kan lede til betydelige tab.
- Investorer skal købe og sælge kapitalandele på et sekundært marked med assistance fra en mellemmand (for eksempel en børsmægler) og kan pådrage vederlag og gebyrer ved at gennemføre dette. Derudover kan investorer betale mere end den aktuelle nettoaktivværdi ved køb af kapitalandele og kan modtage mindre end den aktuelle nettoaktivværdi ved salg heraf.

- Der kan ikke afgives en garanti for, at et aktivt sekundært marked vil udvikles eller blive opretholdt i relation til kapitalandelene, eller at kapitalandelene vil blive handlet til priser, der er tæt på deres underliggende nettoaktivværdi.
- Fonden er afhængig af præstationen af investeringsforvalteren (og dennes nøglemedarbejdere) og den

succesfulde implementering af strategien. Tabet af nøglemedarbejdere eller dårlig præstation af investeringsforvalteren kan have en væsentlig negativ indvirkning på Fonden.

Fuldstændig information om risiciene, som Fonden kan være eksponeret overfor, fremgår af afsnittet "Risk Factors" i prospektet.

## OMKOSTNINGER

De omkostninger, der betales, anvendes til at betale omkostninger ved at forvalte Fonden. Disse omkostninger mindsker Fondens potentielle værditilvækst. Yderligere information om omkostninger fremgår af afsnit 15 "Fees and expenses paid out of the fund" i fondsbestemmelserne og i prospektet, der er tilgængeligt på Fondens hjemmeside ved [www.baltichorizon.com](http://www.baltichorizon.com). Ved investors anmodning gøres en beskrivelse af omkostningerne på papir tilgængeligt ude omkostninger.

Engangsomkostninger før eller efter investering	
<b>Indtrædelsesomkostninger</b>	0 %
<b>Udtrædelsesomkostninger</b>	0 %
Det beløb udtrykt i procent, der maksimalt kan fratrækkes, før midlerne investeres.	
Omkostninger afholdt af den alternative investeringsfond i løbet af et år	
<b>Løbende omkostninger</b>	2,5 % (inklusive forvaltningsomkostningerne)
Omkostninger afholdt af den alternative investeringsfond under visse særlige omstændigheder	
<b>Resultatbetingede honorar*</b>	20 %

Tallet for de løbende omkostninger er et skøn, idet der ikke er tilstrækkeligt historiske data (i medfør af fondsbestemmelserne må de løbende omkostninger ikke overstige 30 % af Fondens nettoaktivværdi pr. kalenderår, men i praksis er de estimeret til at være meget lavere). Omkostningerne inkluderer ikke deling af fortjenesten eller fordeling på baggrund af opnåede præstationsmål.

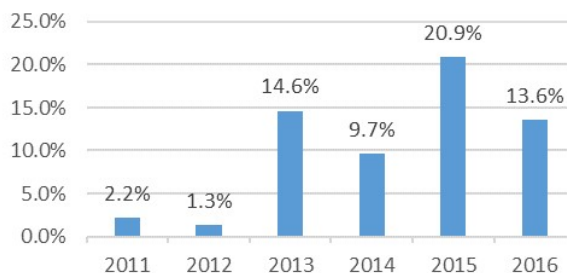
Fuldstændige detaljer om de præcise omkostninger og udgifter vil blive publiceret i Fondens årsrapport. Dette beløb vil variere fra år til år, og omfatter porteføljens transaktionsomkostninger.

\*Hvis de årlige justerede midler fra Fondens virksomhed divideret med den gennemsnitlige betalte kapital over året (udregnet på månedlig basis) overstiger 8 % pr. år, har Forvalteren ret til et resultatbetinget honorar på 20 % af det beløb, der overstiger 8 %. Imidlertid må det resultatbetingede honorar for året ikke overstige 0,4 % af Fondens gennemsnitlige nettoaktivværdi pr. år (øvre grænse for det Resultatbetingede honorar).

## TIDLIGERE RESULTATER

Der er ikke tilstrækkelige data til at give en brugbar indikation af Fondens tidligere resultater, idet Fonden blev lanceret i 2016.

Idet Fonden har fusioneret med Baltic Opportunity Fund ("BOF") og har modtaget aktiverne og hæftelserne fra BOF, fremgår de tidligere resultater for sidstnævnte af tabellen. BOF blev etableret i september 2010. Tidligere resultater er ikke en pålidelig indikator for fremtidige resultater. De tidligere resultater er udregnet i euro.



## PRAKTISK INFORMATION

Fondens depositar er Swedbank AS, et offentligt aktieselskab registreret ved Estonian Commercial Register, det estiske virksomhedsregister, under registreringsnummeret 10060701.

Prospektet er tilgængeligt på engelsk (med en sammenfatning på estisk, svensk, dansk og finsk). Yderligere praktisk information om Fonden, fondsbestemmelser, seneste priser på kapitalandele, kopier af prospektet og den seneste års- og delårsrapporter er tilgængelige på engelsk. Disse er tilgængelige uden omkostninger for investorerne via [www.baltichorizon.com](http://www.baltichorizon.com).

Dette dokument indeholdende væsentlig investorinformation er tilgængeligt på estisk, engelsk, svensk, dansk og finsk og er tilgængeligt uden omkostninger via [www.baltichorizon.com](http://www.baltichorizon.com).

Northern Horizon Capital AS kan kun drages til ansvar for oplysninger i dette dokument, hvis de er vildledende, unøjagtige eller ikke er i overensstemmelse med de relevante dele i den alternative investeringsfonds prospekt.

Skattelovgivningen i Estland kan få indvirkning på investors personlige skattemæssige stilling.

Fonden er registreret i Estland og er ikke en dansk UCITS og er derfor ikke underlagt krav om risikodiversificering, der stilles til danske UCITS'.

Denne Fond er registreret i Estland og under tilsyn af det estiske Finanstilsyn. Northern Horizon Capital AS er registreret i Estland og er under tilsyn af samme myndighed.

Denne væsentlige investorinformation er korrekt pr. 8. maj 2017.