

Faktablad

Syfte

Faktabladet ger dig basfakta om den här investeringsprodukten. Det är inte marknadsföringsmaterial. Informationen krävs enligt lag för att hjälpa dig att förstå produktens egenskaper, risker, kostnader, möjliga vinster och förluster och för att hjälpa dig att jämföra den med andra produkter.

Produkt

Produktnamn/ISIN	Svenska depåbevis för Baltic Horizon Fund-andelar (ISIN: SE0018689820)
Tillverkning/förvaltning av produkter Företag	Northern Horizon Capital AS; registreringsnummer 11025345; för ytterligare information, se www.baltichorizon.com eller ring +372 674 3200.
Kompetent tillsynsmyndighet	Finansinspektionen; www.fi.se

Det här dokumentet upprättades den 20 februari 2023.

Du står i begrepp att köpa en produkt som inte är enkel och som kan vara svår att förstå.

Vad innebär produkten?

Typ: Fonden är en investeringsfond med slutna avtal och är registrerad i enlighet med den estniska lagen om investeringsfonder ("IFA"). Fonden är en fastighetsfond enligt definitionen i IFA. Fondens aktier är noterade på Nasdaq Baltic-Fondlistan och noterade som svenska depåbevis på Nasdaq Stockholm-börsen. Fonden förvaltas av Northern Horizon Capital AS, som är etablerat i Estland med en licens för förvaltning av alternativa fonder utfärdad av den estniska finansinspektionen.

Mål: Målet med fonden är att kombinera attraktiv inkomstavkastning med medellång till lång värdestegring genom att identifiera och investera främst i fastigheter, fastighetsportföljer, fastighetsbolag och/eller värdepapper relaterade till fastigheter och framgångsrikt avvyrta dessa investeringar. Fonden investerar i kommersiella fastigheter belägna i Estland, Lettland och Litauen, med särskilt fokus på huvudstäderna Tallinn, Riga och Vilnius, som helst ska ligga i centrum eller i närheten av de centrala affärsdistrikten. Fonden investerar i alla typer av fastigheter, inklusive fastigheter med detaljhandel, kontor och logistik. Noterbart är att portföljens transaktionskostnader för förvärv av fastigheter är i allmänhet högre än för reglerade värdepapperstransaktioner och de bärs av fonden. Investeringar i fastigheter görs antingen direkt genom förvärv av äganderätten till fastigheten eller indirekt genom innehav av aktier i investeringsinstrument (t.ex. specialföretag, joint ventures) som innehar äganderätten till fastigheten. För varje investering investerar fonden genom ett separat investeringsinstrument som görs indirekt och den strävar efter att inneha 100 % av aktierna i respektive specialföretag (SPV).

Åtminstone 80 % av fondens bruttosubstansvärde måste investeras i fastigheter och värdepapper gällande fastigheter. Upp till 20 % av fondens bruttosubstansvärde kan investeras i kontantdepositioner och finansiella instrument.

Fondens tillgångar får endast investeras i derivatinstrument i syfte att säkra ränterisken för fastighetslånet.

Förvaltningsbolaget har, på uppdrag av fonden, rätten att garantera en emission av värdepapper, ge säkerhet, ta lån, utfärda skuldebrev, ingå återköpsransaktioner eller omvända återköpsavtal och ingå andra lånetransaktioner för värdepapper.

Målet med fonden är att ge dess investerare konsekvent och riskjusterad avkastning över genomsnittet genom att förvärva högkvalitativa kassaflödesgenererande kommersiella fastigheter som har potential att höja värdet genom aktiv förvaltning och därigenom skapa en stabil ström av den nuvarande inkomsten med hög avkastning kombinerat med ökat kapital. Förvaltningsbolagets mål är att betala ut minst 80 % av det utdelningsbara kassaflödet till andelsägarna halvårsvis eller ännu oftare. Alla investeringsbeslut fattas av förvaltningsbolaget efter eget gottfinnande.

Fonden är införlivad som en investeringsfond med slutna avtal och är registrerad i Estland. Fondens tillgångar förvaras hos förvaringsinstitut och hålls åtskilda från förvaltningsbolagets egna tillgångar.

Målgruppen privatinvesterare: Fonden är lämplig för antingen en institutionell investerare eller en privat investerare med professionell rådgivning som vill ha en indirekt exponering mot kommersiella fastigheter på medellång eller lång sikt. En investering i fonden kan också vara lämplig för privata investerare som är finansiellt sofistikerade, privata investerare utan professionell rådgivning som kan utvärdera riskerna och fördelarna med en sådan investering och som har tillräckliga resurser för att bära eventuella förluster som kan uppstå till följd av en sådan investering.

Löptid: Fonden är inrättad för obegränsad tid, såvida den inte upplöses av någon särskild orsak som anges i en tvingande lag eller i enlighet med fondens regler.

Vilka är riskerna och vad kan jag få för avkastning?

(A) Sammanfattande riskindikator

Lägre risk

Högre risk

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

Riskindikatorn utgår från att du behåller andelarna i 5 år. Den faktiska risken kan variera avsevärt och du kan få tillbaka mindre pengar. Det kan hända att det är svårt att sälja dina andelar eller du måste sälja till ett pris som har stor effekt på hur mycket du får tillbaka.

Den sammanfattande riskindikatorn ger en vägledning om risknivån för produkten jämfört med andra produkter. Den visar hur troligt det är att produkten kommer att sjunka i värde på grund av marknadsutvecklingen eller på grund av att vi inte kan betala dig. Vi har klassificerat produkten som 5 av 7, vilket är en medelhög riskklass och dåliga marknadsförhållanden kommer sannolikt att påverka Northern Horizon Capital AS förmåga att betala dig. Produkten har inte något skydd mot framtida marknadsresultat, vilket innebär att du kan förlora hela eller delar av din investering. Fonden kommer främst att investera i kommersiella fastighetstillgångar i Baltikum. Fondens resultat skulle påverkas negativt av en nedgång på fastighetsmarknaden i fråga om kapitalvärde och av en minskad marknadslikviditet för de tillgångar som den investerar i.

(B) Resultatscenarier

Investering EUR 10 000

Scenarier		1 år	3 år	5 år (Rekommenderad innehavstid)
Stressscenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	EUR 1 125	EUR 998	EUR 1 000
	Genomsnittlig årlig avkastning	-88,75 %	-53,62 %	-36,90 %
Negativt scenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	EUR 5 556	EUR 3 614	EUR 3 620
	Genomsnittlig årlig avkastning	-44,44 %	-28,77 %	-18,39 %
Måttligt scenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	EUR 7 153	EUR 5 186	EUR 5 192
	Genomsnittlig årlig avkastning	-28,47 %	-19,66 %	-12,29 %
Positivt scenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	EUR 9 289	EUR 7 506	EUR 7 512
	Genomsnittlig årlig avkastning	-7,11 %	-9,12 %	-5,56 %

Tabellen visar hur mycket pengar du kan få tillbaka under de kommande 5 åren enligt olika scenarier, förutsatt att du investerar EUR 10 000. De scenarier som visas illustrerar hur din investering kan utvecklas. Du kan jämföra dem med scenarierna för andra produkter. De scenarier som presenteras är en uppskattning av framtida resultat baserat på tidigare erfarenheter och är inte en exakt indikator. Hur mycket du får tillbaka varierar beroende på hur marknaden utvecklas och hur länge du behåller produkten. Andelarna kan handlas fritt på Nasdaq Tallinn-börsen, men det finns ingen garanti för att andelarna kommer att handlas aktivt. I siffrorna som visas ingår alla kostnader för själva produkten, men eventuellt inte alla kostnader som du betalar till din rådgivare eller distributör. Siffrorna tar inte hänsyn till din personliga beskattningssituation som också kan påverka hur mycket du får tillbaka.

Vad händer om förvaltningsbolaget inte kan göra några utbetalningar?

Investeraren i produkten kommer inte att drabbas av ekonomisk förlust på grund av Northern Horizon Capital AS betalningsinställelse. Fondens tillgångar är åtskilda från förvaltningsbolagets egna tillgångar. Fondens tillgångar garanteras inte av något system för ersättning till investerare eller garantisystem.

Vilka är kostnaderna?

Kostnader över tid

Minskningen i avkastning (RIY) visar hur de totala kostnader du betalar påverkar den avkastning du kan få på din investering. De totala kostnaderna tar hänsyn till engångskostnader, löpande kostnader och oförutsedda kostnader. De belopp som visas här är de ackumulerade kostnaderna för själva produkten, för tre olika innehavstider. De omfattar potentiella straffavgifter för tidig inlösen. Siffrorna förutsätter att du investerar 10 000 euro. Siffrorna är uppskattningar och kan komma att ändras i framtiden. Den person som säljer eller ger dig råd om produkten kan ta ut andra kostnader. Om så är fallet kommer den här personen att ge dig information om de här kostnaderna och visa dig hur alla kostnader kommer att påverka din investering över tid.

Scenarier	Om du löser in efter 1 år	Om du löser in efter 3 år	Om du löser in efter 5 år (Rekommenderad innehavstid)
Investering EUR 10 000			
Totala kostnader	EUR 189	EUR 577	EUR 981
Effekt på avkastning (RIY) per år	1,89 %	1,89 %	1,89 %

Kostnadssammansättning

Tabellen nedan visar:

- den årliga effekten på de olika kostnadstyperna på den avkastning du kan få i slutet av den rekommenderade innehavstiden;
- innebörden av de olika kostnadskategorierna.

Tabellen visar effekten på avkastningen per år

Engångskostnader	Teckningskostnader	0,00 %	Effekten på de kostnader du betalar när du ingår din investering.
	Inlösenkostnader	0,00 %	Effekten på kostnaderna för att lösa in din investering när den förfaller.
Löpande kostnader	Portföljens transaktionskostnader	0,03 %	Effekten på våra kostnader för att köpa och sälja underliggande investeringar för produkten.
	Andra löpande kostnader	1,86 %	Effekten på de kostnader som vi tar ut per år för att förvalta dina investeringar.
Oförutsedda kostnader	Resultatrelaterade avgifter	20,00 %	Effekten på den prestationsbaserade avgiften. Om de standardiserade årliga medlen från en fond dividerat med genomsnittligt skjutet kapital under året (beräknat på månadsbasis) överstiger 8 % per år, har förvaltningsbolaget rätt till en prestationsbaserad avgift i form av 20 % av det belopp som överstiger 8 %. Dock ska den prestationsbaserade avgiften för året inte överstiga 0,4 % av fondens genomsnittliga NAV (nettosubstansvärde) per år (övre gräns för prestationsbaserade avgifter).
	Carried interest	0,00 %	Effekten på carried interests. Fonden har ingen carried interest.

Hur länge bör jag behålla produkten och kan jag ta ut pengar i förtid?

Rekommenderad innehavstid

Det rekommenderade innehavet för produkten är 5 år eftersom värdet på fastighetsinvesteringar kan påverkas väsentligt av kortsiktiga cykliska marknadsfluktuationer. Fonden är en fond med slutna avtal som inte löser in andelarna på investerarens begäran. Fondandelar kan köpas och säljas under handelstid på Nasdaq Baltic-börsen.

Hur kan jag klaga?

Eventuella klagomål avseende produkten eller det här dokumentet kan lämnas till följande adress: Tornimäe 2, 24th floor, 10145 Tallinn, Estonia. Investerare skall notera att ett klagomål även kan lämnas via e-post till estonia@nh-cap.com eller på www.baltichorizon.com.

Övrig relevant information

Faktabladet innehåller inte all information som rör produkten. Ytterligare information om Baltic Horizon Fund, dess regler, prospekt och dess senaste års- och kvartalsrapport kan erhållas kostnadsfritt, på engelska och estniska, från Northern Horizon Capital AS, de utsedda distributörerna eller online på www.baltichorizon.com. Informationen i faktabladet utgör inte en rekommendation att köpa eller sälja produkten och ersätter inte ett individuellt samråd med investerarens bank eller rådgivare. En uppdaterad version av faktabladet kommer att publiceras den: www.baltichorizon.com.