



BALTIC HORIZON

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI
KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017



Baltic Horizon Fund

Majandusaasta algus	1. jaanuar
Majandusaasta lõpp	31. detsember
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Ärinimi	Baltic Horizon Fund
Fondi liik	Avalik kinnine lepinguline kinnisvarafond
Investeerimisstrateegia	<i>Core / Core plus¹</i>
Turusegmendid	Kaubandus / Büroo / Vaba aeg
Tähtaeg/Investeerimisetapp	Tähtajatu
Fondi asukoht	Tornimäe 2 Tallinn 10145 Eesti
Telefon	+372 6 743 200
Fondijuht	Tarmo Karotam
Fondi nõukogu	Raivo Vare (esimees) Andris Kraujins Per Moller David Bergendahl
Fondi nõukogu tasu	48 000 eurot aastas
Fondivalitseja juhatas	Tarmo Karotam (esimees) Aušra Stankevičienė Algirdas Vaitiekūnas
Fondivalitseja nõukogu	Michael Schönach (esimees) Dalia Garbuzienė Reimo Hammerberg
Depositoorium, kontohaldur ja registripidaja	Swedbank AS

¹ *Core* – madala finantsvõimendusega, madala riski/madala spekulatiivsuse ning kasumipotentsiaaliga kuid stabiilsete, ennustatavate rahavoogudega strateegia. *Core plus* – mõõduka riski/mõõduka spekulatiivsuse ning kasumipotentsiaaliga strateegia. Fond investeerib enamasti stabiilsesse, täielikult väljarenditud, mitme rentnikuga kinnisvarasse mitmekesistes, atraktiivsetes suurlinnapiirkondades.



Baltic Horizon Fund

SISUKORD

	Lehekülg
Põhimõistete ja lühendite seletused	3
Tegevusaruanne	4
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	16
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	17
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	18
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	19
Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad	20



Baltic Horizon Fund

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELETUSED

Dividend	Rahalised väljamaksud, mida tehakse vastavalt Fondi reeglitele Fondi rahavoogudest
EPRA puhasväärtus	Näitaja, mis mõõdab netovara õiglast väärtust eeldusel, et on tavapärase kinnisvarainvesteeringuid hoidva majandusüksuse ärimudel. Seega eeldatakse, et kinnisvarainvesteeringuid hoitakse ja hallatakse pikaajaliselt. Näitaja on välja pakkunud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit EPRA (<i>European Public Real Estate Association</i>), kuhu kuuluvad Euroopa kinnisvarafondid.
Esmane puhastootlus	Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega
Fond	Baltic Horizon Fund
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, registreeritud aadress Tornimäe 2, Tallinn 15010, Eesti
IFRS	Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (<i>International Financial Reporting Standards</i>)
Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus	Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusega
Osaku puhasväärtus	Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel
Puhas äritulu	Fondi puhas renditulu
Triple Net-rendileping	Rendileping, mille kohaselt rentnik peab lisaks rendilepingu kohase rendihinna tasumisele katma ka kõik renditava varaga seotud kulud.
Vara brutoväärtus	Fondi vara brutoväärtus (<i>Gross Asset Value</i> ehk GAV)
Vara puhasväärtus	Fondi vara puhasväärtus (<i>Net Asset Value</i> ehk NAV)
Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid	Fondi kinnisvarainvesteeringutelt teenitud puhas äritulu, millest on maha arvatud Fondi halduskulud, välised intressikulud ja kõik jooksvad kapitalikulud, sh kulutused, mis on tehtud, et kohandada Fondi kinnisvara rentnikele sobivaks. Uusi investeeringuid ja omandamisi, samuti kinnisvara jätkuinvesteeringuid jooksvateks kapitalikuludeks ei loeta.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

Baltic Horizon Fund (edaspidi „Fond“ või „Kontsern“) on reguleeritud kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Fondivalitsejaks on Northern Horizon Capital AS, kes omab alternatiivfondide fondivalitseja litsentsi. Nii Fondi kui ka Fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon.

Fond on tähtajatu avalik fond. Fondi osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Fond on noteeritud nii Nasdaq Tallinna börsil kaubeldavate fondide nimekirjas kui ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide turul.

Baltic Horizon Fund ühines 30. juunil 2016 Baltic Opportunity Fundiga (edaspidi „BOF“). Ühendavaks ettevõtteks oli Baltic Horizon Fund, kes võttis üle BOF-i 5 kinnisvaraobjekti ja tema investorid.

Baltic Horizon Fundi põhieesmärgiks on teha otseinvesteeringuid Eestis, Lätis ja Leedus, eelkõige pealinnades Tallinnas, Riias ja Vilniuses paiknevasse ärikinnisvarasse.

Fond eelistab investeerimisel väljaarendatud, kindla rahavooga kaubandus-, büroo- ja logistikapindu, millel on strateegiline asukoht, tugevad rentnikud või kvaliteetne rentnike struktuur ja pikaajalised rendilepingud ning kus aktiivne varahaldus võimaldab lisaväärtust luua. Kuni 20% Fondi varadest võib investeerida nn *core plus / forward funding* põhimõtetel teostatavatesse arendusprojektidesse, mille puhul arendusse investeeritakse enne ehituse algust või selle ajal.

Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline finantsvõimendus 50% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65% varade väärtusest.

Fondi eesmärgiks on kasvada, tehes investorite jaoks atraktiivseid investeeringuid, ja hajutada oma riske erinevate geograafiliste piirkondade, kinnisvarasegmentide, rentnike ja laenuandjate vahel.

Struktuur ja valitsemine

Fond on maksude seisukohast läbipaistev ja kulutõhus investeeringuteks moodustatud vara kogum. Valitsemistasu on seotud kaubeldavate osakute turukapitalisatsiooniga. Lisaks näevad Fondi tingimused ette, et kui Fondi varad kasvavad, siis langeb valitsemistasu 1,5%-lt kuni 0,5%-le turukapitalisatsioonist.

Fond lähtub oma tegevuses rahvusvaheliselt tuntud REIT-tüüpi kinnisvarafondide (REIT - *real estate investment trust*) kontseptsioonist, mille kohaselt suurem osa Fondi rahalisest puhastulust makstakse välja ja ainult 20% võib uuesti investeerida.

Fondi valitseb Fondivalitseja, kelleks on Northern Horizon Capital AS. Vahejuuhtrühm koosneb Fondivalitseja juhatusest ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja. Northern Horizon Capital kontsern on tõestanud, et on üks juhtivaid kinnisvarainvestoreid Balti riikides ja mujal ning tunneb põhjalikult neid turge, kus tegutseb. Oma tegevuse vältel on Northern Horizon Capital kontsern suutnud üles ehitada tugeva, sidusa ja mitmekesise taustaga meeskonna, kes on kinnisvara soetamisel ja valitsemisel konservatiivne ja põhjalik, ent samas ka aktiivne ja uuendusmeelne.

Investorite, koostööpartnerite ja rentnikega pikaajaliste ärisuhete loomisel järgib Fondivalitseja järjekindlalt hea ühingujuhtimise tava põhimõtteid. Fondivalitseja eelistab kõigis suhetes professionaalset, avatud ja vastastikusel usaldusel põhinevat dialoogi ja püüab ära teenida äripartnerite usalduse suure pühendumuse ning läbipaistva ja õiglase äritegevusega. Fondivalitseja arvestab alati investorite parimate huvidega, et tagada kõigi investorite õiglane kohtlemine.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Juhatus teeb kõik endast oleneva, et seotud osapoolte vahelisi huvide konflikte ei tekiks või need oleksid nii väikesed kui võimalik. Äriüksused peavad kehtestama ja dokumenteerima huvide konflikti tuvastamiseks, ennetamiseks ja juhtimiseks vajalikud protseduurid, neid järjepidevalt rakendama ja vajadusel kehtestatud poliitikaid, reegleid ja eeskirju täiendavate juhistega täiendama.

Fondil on oma nõukogu, mille liikmetel on vajalik kvalifikatsioon ja haridus, Eesti, Läti ja Leedu kinnisvaraturul tunnustatud kogemused ja laitmatu maine.

Eesti õigusaktide kohaste depositeerimise ja kontohalduri kohustuste täitjaks on valitud Swedbank. Kontohaldur osutab sõltumatu vara puhasväärtuse arvutamise ja Fondi arvepidamise teenuseid ning koostöös Eesti väärtipaberite keskregistripidajaga ka osakuomanikele suunatud teenuseid, sh tehingute ja arvelduste teostamise ja registripidamise teenuseid.

Fondi kinnisvara hindamise põhimõtted on fikseeritud Fondi tingimustes ja need on kooskõlas tavapärase turupraktikaga. Fondile kuuluva kinnisvara väärtust võib hinnata üksnes atesteeritud sõltumatu kinnisvara hindaja, kellel on hea maine ja piisav kogemus sarnase vara hindamisel ning kes tegutseb vastava vara asukohariigis.

Kõik potentsiaalsed investeeringud läbivad enne soetamist ulatusliku ärilise, õigusliku, tehnilise, finants- ja maksuanalüüsi, mille teostab Fondivalitseja koostöös mainekate kohalike ja rahvusvaheliste nõustajatega. Fondi audiitor on KPMG Baltics OÜ, kes on Eesti Audiitorkogu liige.

Fondi tegevuse üle teostavad regulaarset järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon, investeeringute komitee ning Fondi kontohaldur ja depositeerimise Swedbank.

FONDI TEGEVUSE ÜLEVAADE

2017. aasta II kvartalis viis Fond edukalt lõpule fondiosakute täiendava avaliku pakkumise. Kokku märgiti ligikaudu 7,4 miljonit osakut, mille tulemusel kaasati ligikaudu 9,8 miljonit eurot kapitali (brutosummas), ja Fondi osakute arvukus kujunes 64 655 870.

BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

Põhja-Euroopa majanduspiirkonna osana on Balti riigid jätkuvalt kinnisvara investoritele atraktiivsed, sest selles piirkonnas paiknevate kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõrgemad kui Lääne-Euroopa või Skandinaavia riikides. Kõige atraktiivsemateks objektideks on jätkuvalt soodsa asukoha ja stabiilse rahavooga büroo- ja kaubandushooned. Kuna atraktiivseid alternatiive investeerimisportfelli hajutamiseks on vähe, on sarnaselt ülejäänud Euroopa turgudega ka Balti pealinnades asuvate *core*-tüüpi kinnisvarainvesteeringute oodatavad tootlused langenud.

2017. aasta arengud Euroopa Liidus ja eelkõige eurotsoonis on olnud oodatust paremad. Ettevõtete ja tarbijate kindlustunne on suurenenud ning prognoositakse Euroopa Liidu tootmissektori näitajate paranemist. Hoolimata tootlikkuse kasvuga seotud väljakutsetest on investeeringud kogu piirkonnas tõusuteel. Positiivsete arengute valguses otsustas Euroopa Keskpank (EKP) kuni 2017. aasta lõpuni vähendada varade ostuprogrammi 60 miljardi euroni kuus. Baasintressimäär jäeti aga tasemele 0,0% ja järske muudatusi EKP poliitikas ei prognoosita.

2017. aasta I pooles taastusid investeeringud Balti riikides ja eriti Eestis tuntuvalt. Tänu parematele välisnõudluse väljavaadetele prognoositakse, et Balti riikide majanduskasv ületab Euroopa Liidu keskmist näitajat. Läti SKP kasvu toetavad Euroopa Liidu fondidest saadavad vahendid ja jätkuvalt hea krediidi kättesaadavus, mis eeldatavasti muudavad Läti aastatel 2017 ja 2018 kõige kiirema majanduskasvuga Balti riigiks. Kuna palgasurve püsib, siis kogub kolmes Balti riigis hoogu ka inflatsioon. Hoolimata demograafilistest väljakutsetest võivad Balti riigid lähiaastatel oodata umbes 2,5%-3%-list majanduskasvu.



TEGEVUSARUANNE

2016. aastal jäi kinnisvaratehingute maht kõikides Balti riikides vahemikku 300 miljonit eurot riigi kohta. Prognooside kohaselt jääb see näitaja sarnasele tasemele ka 2017. aastal. Balti piirkonna investeringute maht kokku on eeldatavasti 1 miljard eurot ja suurem osa tehingutest toimub pealinnades. Ärihoonete ruutmeetri hinnad on endiselt 3-4 korda madalamad kui Põhjamaades. Kõige atraktiivsemateks segmentideks Eestis olid büroo, jaekaubandus ja hotellindus. Lätis oli tugevaimaks segmendiks jaekaubandus, millele järgnes büroo, ja Leedus olid atraktiivsemateks segmentideks logistika ja jaekaubandus. Nõudlus kvaliteetse kinnisvara järele on suur ja seetõttu jääb kinnisvara eeldatav tootlus omandamise hetkel vahemikku 6,5%-7%.

Ehitatakse uusi büroohooneid, kuna paljud välismaised suurettevõtted, nagu näiteks Danske Bank Global Services, Swedbank ja Telia, laiendavad oma Balti riikidesse toodud allüksusi. Prognooside kohaselt tellitakse Vilniuses kahe järgmise aasta jooksul 140 000 ruutmeetrit uut büroopinda. Keskmine vakantsuse määr on tõusnud ligikaudu 5%-ni ja see tõuseb uute rendipindade valmimise tõttu veidi veelgi. Büroopindade keskmised rendihinnad on Vilniuses tõusnud ja jäävad peamises äripiirkonnas vahemikku 14-17 eurot ruutmeetri kohta ja teistes äripiirkondades 11-14 eurot ruutmeetri kohta. Hoolimata suurenevast pakkumisest võimaldab jätkuvalt suur nõudlus küsida arendajatel kõrgemaid rendihindasid ja kulude täielikku katmist ning lisatasu parkimiskohtade eest. Pärast mitme aasta möödumist on ka Riiga kerkinud uusi äärmiselt efektiivseid ja kvaliteetseid büroohooneid ning lisandumas on veel 100 000 ruutmeetrit büroopinda. Riia A-klassi segmendi vakantsuse määrad jäävad 3% ringi ja rentnikel puuduvad täna head alternatiivid. See on ka põhjus, miks mõningate kvaliteetsete hoonete rendihinnad on tõusnud tasemele 14-15 eurot ruutmeetri kohta. Prognooside kohaselt jäävad kõrgeimad rendihinnad Tallinnas endiselt vahemikku 15-17,5 eurot ruutmeetri kohta. Et aga turule on lisandunud märkimisväärne kogus (ligikaudu 120 000 ruutmeetrit) uut büroopinda, siis on tekkinud ka surve rendihindade alandamiseks, seda eelkõige B-klassi büroohoonetes, kus rendihinnad jäävad eeldatavasti vahemikku 8-13 eurot ruutmeetri kohta (kõrgemaid hindu küsitakse uutes hoonetes). A-klassi segmendis vakantsust hetkel veel praktiliselt ei eksisteeri, kuid uute büroohoonete lisandumise tõttu hakkab see näitaja ilmselt tõusma, sest kulub mitu aastat enne, kui nõudlus neelab ära uue pakkumise.

Tallinnas on kaubanduspindade rendihinnad ja vakantsuse määrad olnud aastaid stabiilsed. Ankurrentnike rendihinnad jäävad vahemikku 8-13 eurot ruutmeetri kohta, samas kui väiksemate rentnike rendihinnad hinnatuimates asukohtades võivad ulatuda kuni 50 euronit ruutmeetri kohta. Tallinnas on kaubanduspinda näitaja elaniku kohta üle Euroopa Liidu keskmise (ligikaudu 1,1 ruutmeetrit elaniku kohta) ja seda võib peamiselt selgitada aastaringselt Soomest Tallinnasse saabuvate ostlejate suure arvuga. Kui T1 ja Porto Franco projektid 2018. aastal valmivad, siis lisandub Tallinna 90 000 ruutmeetrit uut kaubanduspinda (renditav brutopind). Selline suur muutus mõjutab madalaid vakantsuse määrasid ning survestab eelkõige nõrgemate ja väiksemate ostukeskuste rendihindasid. Kokkuvõttes on uute ostukeskuste ja ostukeskuste laienduste eesmärgiks võita juurde kliente, pakkudes paremat kontseptsiooni, atraktiivsemaid meelelahutus- ja toitlustusvõimalusi ning erinevaid tegevusi.

Pärast enam kui viit aastat hakatakse Riias jälle uut kaubanduspinda arendama. Akropolis Group on teatanud 60 000 ruutmeetri suuruse ostukeskuse ehitamisest. Lisaks plaanib Linstow Alfa ja Origo laiendamist. Kui Akropolis valmib, siis avaldab see tõenäoliselt ainuüksi oma suuruse tõttu mõju seni stabiilsena püsinud Riia kaubandusmaastikule, sest kergitab vakantsuse määrasid, mis siiani on püsinud 0% ringis. Ka Vilniusesse, kus kaubanduspinda on elaniku kohta sama vähe kui Riias (ligikaudu 0,7 ruutmeetrit elaniku kohta), kavandatakse uusi projekte, ent need ei valmi enne 2018. aastat. Prognoosi kohaselt püsib jaekaubanduse turg seni stabiilne, vakantsuse määrad püsivad madalad ja rendihinnad jäävad võrreldavateks Tallinnaga.

Mis puudutab kolme pealinna uusi suuri rentnikke, siis taas Leedu ja Eesti turule sisenenud Lidl ehitab elurajoonidesse uusi supermarketeid ja IKEA, kes 2013. aastal avas kaupluse Vilniuses, on teatanud, et ehitab ka Riiga esinduskaupluse, mis peaks ukseid avama 2018. aastal.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Parima kvaliteediga pindade tootluste (*prime yields*) langus jätkus 2017. aasta I pooles kõikjal Euroopas ja jõudis suurlinnades, nt Pariisis, Münchenis ja Berliinis, 3%-ni. Kinnisvarasse tehakse jätkuvalt märkimisväärseid investeeringuid, sest praeguses madalate intressi-, kasvu- ja tulumäärade keskkonnas on kinnisvarainvesteeringute tootlus teiste varaklassidega võrreldes korralik. Balti riikides on parima kvaliteediga pindade tootlused tänaseks selgelt alla 7% langenud. See tuleneb endiselt odavast laenukapitalist, piiratud arvust mainekatest kesklinnas asuvatest investeerimisklassi hoonetest ja investorite suurest huvist.

Nii Eesti kui ka Läti kavandavad maksuseaduste muudatusi, kuid uuenduste lõplik olemus ei ole hetkel veel selge. Eeldatavasti ei avalda plaanitavad muudatused Fondi tulemustele otsest ega märkimisväärset mõju.

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Fondi vara brutoväärtus aruandeperioodil kasvas, moodustades 30. juunil 2017 170,9 miljonit eurot (31. märtsil 2017: 169,0 miljonit eurot). Teises kvartalis refinantseeris Fond edukalt Domus Pro kinnisvaraga seotud laenu, makstes olemasoleva laenu täies ulatuses tagasi. Fond kasutas laenu tagasimaksmiseks omavahendeid ja sai uue laenu, mis võetakse kasutusse siis, kui seda läheb vaja uute kinnisvarainvesteeringute omandamiseks.

Fondi vara puhasväärtus seisuga 30. juuni 2017 oli 86,2 miljonit eurot (31. märtsil 2017: 76,8 miljonit eurot). Puhasväärtuse tõus tulenes peamiselt II kvartalis kaasatud täiendavast kapitalist ja Fondi tulemustest.

2017. aasta II kvartalis teenis Fond 1 542 tuhat eurot puhaskasumit (2016. aasta II kvartalis: 8 tuhat eurot). Puhaskasumit toetasid ümberhindluse kasum ja kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu. Teisalt avaldasid puhaskasumile negatiivset mõju täiendava avaliku pakkumisega seotud kulud. 2017. aasta II kvartalis kajastas ettevõtte ühekordseid täiendava avaliku pakkumisega seotud kulusid summas 171 tuhat eurot (2017. aasta I poolaastal: 373 tuhat eurot).

Kontserni 2017. aasta II kvartali puhas renditulu moodustas 2,7 miljonit eurot, kujunedes kõrgemaks kui 2016. aasta II kvartalis, mil Kontserni puhas renditulu moodustas 1,5 miljonit eurot. Puhta renditulu kasv eelmise aasta sama perioodiga võrreldes tulenes eelkõige uutelt kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulust.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 1: Peamised näitajad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	II kv 2017	II kv 2016	Muutus (%)
Renditulu	2 940	1 657	77,4%
Teenustasutulu	919	572	60,7%
Renditegevuse kulud	-1 177	-751	56,8%
Puhas renditulu	2 682	1 478	81,5%
Avalike pakkumistega seotud kulud	-171	-500	-65,8%
Halduskulud	-499	-298	67,4%
Muud äritulud ja -kulud	-	78	-100%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadud kasumid/kahjumid	382	-441	->100,0%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadud kahjumid	-43	-	n/a
Ärikasum	2 351	317	>100,0%
Finantstulud	2	4	-50,0%
Finantskulud	-443	-253	75,1%
Finantstulud ja -kulud kokku	-441	-249	77,1%
Maksueelne kasum	1 910	68	>100,0%
Tulumaksukulu	-368	-60	>100,0%
Perioodi kasum	1 542	8	>100,0%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv*	57 630 694	25 016 700	>100,0%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,03	0,00	n/a

* 30. juunil 2016 ühendati BOF Baltic Horizon Fundiga. BOF-i osakuomanikud said 1 BOF-i osaku eest 100 Baltic Horizon Fundi osakut (suhtega 1:100). 2016. aasta II kvartalis ringluses olevate osakute kaalutud keskmist arvu on võrreldavuse tagamiseks korrigeeritud.

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.06.2017	31.12.2016	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	157 274	141 740	11,0%
Vara brutoväärtus	170 867	154 938	10,3%
Intressikandvad laenu	74 936	69 172	8,3%
Kohustused kokku	84 639	78 129	8,3%
Vara netoväärtus	86 228	76 809	12,3%
Ringluses olevate osakute arv	64 655 870	57 264 743	12,9%
Vara netoväärtus osaku kohta (eurodes)	1,3337	1,3413	-0,6%
Laenu tagatuse suhtarv (loan-to-value ratio)	47,6%	48,8%	



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Fond arvutab ka EPRA puhasväärtust, mis seisuga 30. juuni 2017 moodustas 94,8 miljonit eurot. EPRA puhasväärtuse arvutamisel kasutatakse 2014. aasta detsembris avaldatud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA parima praktika juhiseid. EPRA puhasväärtuse arvutamiseks korrigeeritakse IFRS-i reeglite kohaselt arvatud puhasväärtust nagu on näidatud alljärgnevas tabelis:

Tabel 2: Puhasväärtuse korrigeerimine EPRA puhasväärtuseks

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.06.2017
IFRS-i reeglite kohaselt arvatud puhasväärtus seisuga 30.06.2017	86 229
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaskohustuse välja arvamine	8 504
Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuse välja arvamine	68
Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumasku välja arvamine	-11
EPRA puhasväärtus*	94 790
Osakute arv	64 655 870
EPRA puhasväärtus osaku kohta	1,4660

* EPRA puhasväärtust mõõdetakse selleks, et näidata jooksvat netovara pikaajalist õiglast väärtust. Selleks jäetakse välja varad ja kohustused, mis tavaoludes eeldatavalt ei realiseeru, nagu näiteks tuletisinstrumentide õiglane väärtus ja kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumilt tekkinud edasilükkunud tulumaks.

KINNISVARATURU ÜLEVAADE

Fondi kinnisvaraportfell, kuhu juuni lõpus kuulus 9 Balti riikide pealinnades asuvat kinnisvarainvesteeringut, on jätkuvalt peaaegu täielikult välja renditud ja toodab väga atraktiivset rahavoogu. Seda toetavad hinnangud, mille kohaselt veavad Balti majanduskasvu peamiselt sisetarbimine ja Balti riikide paranenud ekspordiväljavaated. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused. Lisaks on kolme portfelli lisandunud kinnisvarainvesteeringu (Upmalas Biroji, Pirita keskuse ja Duetto I büroohoone) müüjad andnud Fondile kaheaastase puhta äritulu garantii.

2017. aasta I pooles jäid Balti kaubandussegmendis väikeste pindade rendihinnad vahemikku 23-55 eurot ruutmeetri kohta kuus. Balti pealinnades paiknevate 150-350 ruutmeetriste kaubanduspindade keskmised rendihinnad olid 15-35 eurot ruutmeetri kohta, samas kui ankurrentnikud maksid valdavalt 4-11 eurot ruutmeetri kohta. Prognooside kohaselt jäävad keskmiste ja suurte kaubanduspindade rendihinnad võrdlemisi stabiilseks. Fondi portfellis olevate kaubanduspindade keskmine rendihinna vahemik oli 9,4-14,8 eurot ruutmeetri kohta kuus, mis vastab turu keskmisele tasemele.

Pealinna A-klassi büroopinna rendihinnad püsisid 2017. aasta I pooles vahemikus 13-19 eurot ruutmeetri kohta kuus ja kaasaegse B-klassi büroopinna rendihinnad olid vahemikus 8,0-13,0 eurot ruutmeetri kohta kuus. Lincona ja Duetto I keskmine rendihinna tase oli umbes 10,6 eurot ruutmeetri kohta ja Upmalas Biroji oma 12,5 eurot ruutmeetri kohta. Tasemed vastavad turu keskmisele. Kokkuvõttes sõltub rendihinna tase suuresti hoone asukohast, plaanist ja lisatasude suuruselt. Kolmest Balti pealinnast on suurim konkurent Tallinnas, kuid Riias, kus uusi büroohooneid on vähe lisandunud, on rendileandja positsioon läbirääkimistel kõige tugevam.

Juuni lõpu seisuga telliti uued kinnisvara hindamised, mille viisid läbi Colliers ja Newsec. Portfelli brutoväärtus suurenes varasema raamatupidamisväärtusega võrreldes 382 tuhande euro võrra. See tulenes renditulust, mis suurema osa investeeringute puhul varasemate perioodidega võrreldes kasvas. Mõningane väärtuse langus kajastati G4S-kinnisvara puhul täiendava hoonestusõiguse ümberhindamise tõttu ja Pirita ostukeskuse puhul rentnike koosseisu muutumise tõttu.

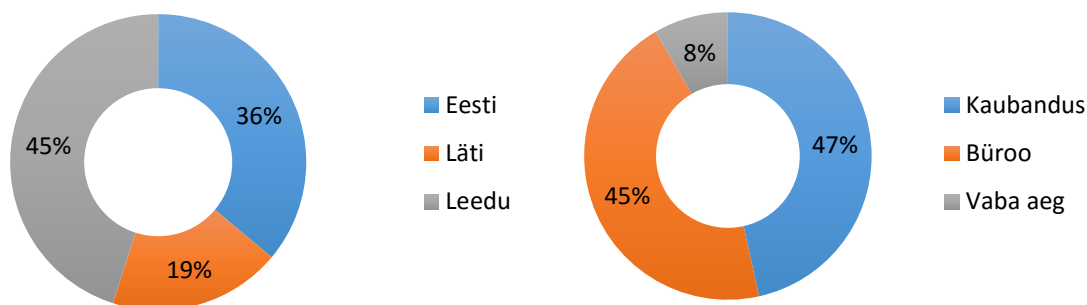


Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

2017. aasta I poolaastal jätkus Balti büroo- ja kaubanduspindade tootluse langus – tootlused langesid ligikaudu 25 baaspunkti võrra ja olid sõltuvalt hoone asukohast, vanusest, rendihinna tasemest ja ajaloost tasemel 6,5-7%. Samal ajal on Balti riikide tootlused endiselt 200-300 baaspunkti võrra kõrgemad kui Lääne-Euroopas või Põhjamaades ja 100-150 baaspunkti võrra kõrgemad kui Poolas, sest kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõikjal langustrendis.

Joonis 1: Fondi varade jaotus segmentide ja riikide vahel



Kinnisvarainvesteeringud

2017. aasta II kvartalis oli Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli tegelik keskmine täituvus 95,4% ning täituvus koos rendigarantiidega 97,6% (2016. aasta II kvartalis: 96,5%). Tegelik täituvus oli I poolaasta lõpu seisuga väiksem põhiliselt tänu 25% vakantsusele Duetto I hoones. See peaks aga muutuma septembris, mil nendesse ruumidesse kolib Vilnius vandenys. Keskmine otsene tootlus II kvartalis oli 7,2% (2016. aasta II kvartalis: 7,1%). Tootluse tõus on otseselt seotud hoonete paranenud äritegevusega ning rentide indekseerimisega. Halduskulude suurenemine on peamiselt seotud uue kinnisvara soetamisega.

Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)

Hoone keskmine täituvus tõusis II kvartali lõpuks 96,2%-lt 96,7%-le. Kinnisvarainvesteeringu II kvartali keskmine otsene tootlus jäi varasemaga võrreldes samaks ehk 7,8% tasemele ja rentnike maksekäitumine oli hea. Järgmiste kvartalite jooksul on plaanis investeerida hoone fassaadi, et hoone oleks rentnikele ja nende töötajatele jätkuvalt atraktiivne.

Domus Pro ostukeskus, Vilnius (Leedu)

Hoone täituvus on püsib kõrgena - 98,7% (2017. aasta I kvartalis: 99,2%). Hetkel ehitatakse III faasi, mis peaks valmima 2017. aasta IV kvartalis ja hakkama seejärel samuti renditulu teenima. III etapi ankurrentnikeks saavad oma tegevust laiendada Fittus Sports Club, Pet City, Inspecta, ALD Automotive ja Pristis. III etapp oli I poolaasta lõpu seisuga 60% ulatuses eelrendilepingutega kaetud (2017. aasta I kvartalis: 52%). Esimese kahe etapi keskmine otsene tootlus oli 2017. aasta II kvartalis 7,5% (2017. aasta I kvartalis: 7,8%). Keskmise otsese tootluse väike langus oli tingitud ajutiselt vakantseks jäänud rendipindadest.

Eellepingutega kaetud laiendustööd on hea näide Fondile väärtust lisavatest tegevustest.

SKY Supermarket, Riia (Läti)

SKY supermarket jätkab oodatult hea netorahavoo tootmist. See tõendab, et elamute keskel, väljakujunenud asukohtades asuvad ostukeskused on ühed jätkusuutlikumad kinnisvarainvesteeringud. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli II kvartalis 8,7% (2017. aasta I kvartalis: 8,9%). Väike langus on tingitud fassaadi renoveerimiseks tehtud kulutustest.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

2017. aasta I kvartalis alustas juhtkond koostöös pöhirentniku SKY-ga uue arhitektuuriprojekti elluviimist, mille eesmärgiks on hoone fassaadi renoveerimine. Umbes 200 tuhande euro suurune koguinvesteering viiakse lõpule 2017. aasta III kvartalis. Rentnik SKY supermarket kavandab oma pinnal ka täiendavaid investeeringuid.

Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)

Coca-Cola Plaza pöhirentnik Forum Cinemas, kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping, jätkab edukat opereerimist ja rentnikuga seotud risk on väga madal. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli II kvartalis 8,3% (2017. aasta I kvartalis: 8,2%). I kvartalis müüdi Forum Cinemas ja selle emaettevõtte Nordic Cinema Group ettevõttele AMC Entertainment Holdings.

Hoones jätkub kinotegevus, ent juhtkond jätkab ka hoone laiendamise ja kõrvalasuva ostukeskusega ühendamise visiooni teostatavuse uurimist. Seda potentsiaali ei ole kinnisvarainvesteeringu hindamisel veel arvesse võetud, kuna hoonestusõigust pole veel seatud. Eesmärk on jõuda koos naabrite ja Tallinna linnaga 2017. aasta jooksul laiendusprojekti teostatavuse suhtes selgusele.

Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)

Vilniuse peamises südalinna äripiirkonnas, Konstitucijos Prospektas piirkonnas paiknev ostukeskus jätkas heade tulemustega, saavutades prognoositust 79 tuhande euro võrra parema puhta äritulu. Puhas äritulu kujunes kõrgemaks, kuna võtmerentnike käibepõhised renditasud osutusid oodatust suuremaks ning ka uuendatud ja täielikult kasutusele võetud elektroonilise parkimissüsteemi tulud kasvasid. Kaasaegne parkimissüsteem, mida opereerib ADC, on nii Europa ostukeskuse kui ka bürookompleksi külastajatele pakutava parkimisteenuse kvaliteeti märkimisväärselt tõstnud. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli II kvartalis 6,2% (2017. aasta I kvartalis: 6,7%). Kinnisvarainvesteeringu I kvartali tootlus oli kõrgem tänu käibepõhistele renditasudele, mida saadi seoses rentnike 2016. aasta heade majandustulemustega.

I poolaastal hoidis juhtkond taktikalistel kaalutlustel 6% hoone rendipinnast vabana, et sinna uusi atraktiivseid rentnikke leida ja jätkas läbirääkimisi, et rentnike koosseisu rahvusvaheliselt tuntud brändidega täiendada. Ostukeskuse külastajatele pakutavate toitlustusteenuste uuendamise raames on käimas Fortas restorani ümberkujundamine. Selleks et ostukeskuse võimalikke külastajaid (eelkõige keskuse kõrval asuvate uute büroohonete töötajaid) paremast parkimiskorraldusest, uuenenud einestamisvõimalustest ja uutest rentnikest teavitada, algatati laiahaardeline Europa brändi uuendamise projekt.

G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)

Hoone ehitati 2013. aastal rahvusvahelise turvafirma G4S piirkondlikuks peahooneks. Hoone maa-alusel korrusel asub ka Põhja-Eesti rahatöötluskeskus. Hoone on linna tuiksooneks olevalt Paldiski maanteelt hästi nähtav ja ligipääsetav. Krundile on võimalik rajada täiendav 13 000 ruutmeetrise väljarenditava brutopinnaga büroohoone. II kvartalis alustas juhtkond koostöös arhitektide ja Tallinna linnaga selle arendusprojekti.

G4S peahoone brutopind on 8 363 ruutmeetrit. Hoonel on üks pöhirentnik – G4S, kes on võtnud pikaajalisele rendile kogu hoone. Hoone kaks korrust on allrenditud Eesti juhtivale tarkvarafirmale Pipedrive. Sõlmitud on lepinguid ka teiste, väiksemate rentnikega. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli II kvartalis 7,5% (2017. aasta I kvartalis: 7,4%).

Upmalas Biroji, Riia (Läti)

Upmalas Biroji on 2008. aastal ehitatud A-klassi bürookompleks, mille väljarenditav netopind moodustab 10 600 ruutmeetrit. Hoonel on praegu 13 kvaliteetset rentnikku, kellest 8 võib pidada esmaklassilisteks rahvusvahelisteks rentnikeks (77% kogu väljarenditavast netopinnast). Upmalas Biroji positsioneerib end tugiteenuste keskustele sobiva büroohonena ja selle praegusteks rentnikeks on SEB Global Services (SEB GS), CABOT, Johnson&Johnson jt.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Hoone ehitas saksa kinnisvaraarendaja Bauplan Nord ja selle kvaliteeti on hästi hoitud tänu tõhusale kinnisvara hooldusele. Upmalas Biroji valiti 2013. aastal Läti kõige energiatõhusamaks hooneks ja on oma 2 000 ruutmeetrise korrusepindadega üks eelistatumaid büroohooneid Riias. 2017. aasta I poolaastal jätkusid ettevalmistused SEB-i käsutuses oleva pinna laiendamiseks. Juhtkond loodab ka edaspidi hoone rentnike koosseisu tugevdada ning keskendub SEB-i laienemise järel vaid tugevaimate rentnike hoidmisele. Fondil on ka müüjapoolne kaheaastane hoones asuvate parkimiskohtade ja hoiuruumide renditulu garantii. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli II kvartalis 6,9% (2017. aasta I kvartalis: 6,8%).

Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)

Pirita ostukeskus Eesti pealinnas Tallinnas on atraktiivne ja kompaktne kaubanduskeskus, mis asub ajaloolises Pirita linnaosas Merivälja ja Kloostrimetsa tänava nurgal. Keskuse lähedal on populaarne Pirita rand, mida külastab suvekuudel iga päev kümneid tuhandeid inimesi. Pirita ostukeskus rekonstrueeriti ja avati 2016. aasta detsembris.

Kinnisvarainvesteeringu ankurrentnikud on Rimi ja MyFitness. Pirita ostukeskuse väljarenditav netopind on ligikaudu 5 500 ruutmeetrit. Läbirääkimiste tulemusena sai juhtkond ostukeskuse müüjalt kaheaastase puhta äritulu garantii. Soetamise hetkest kehtima hakanud garantii tagab stabiilse rahavoo ka avamisperioodil. Alates ostukeskuse avamisest 2016. aasta detsembris on juhtkond koos esialgse arendajaga töötanud selle nimel, et muuta ostukeskus peamiseks kogukonna keskuseks ja kujundada sellele peamiselt Pirita elanike teenindamiseks sobiv rentnike struktuur. Kinnisvara müüja on garanteerinud kinnisvarainvesteeringu 7,4%-lise otsese tootluse kuni 2018. a. lõpuni.

Duetto I büroohoone, Vilnius (Leedu)

Duetto I on uus kümnekorruseline maa-aluse parklaga büroohoone, mis asub Vilniuse lääneosas, hiljuti valminud Vilniuse läänepoolse ringtee ääres. Hoone on A-klassi energiamärgisega ja saab ka BREEAM-i keskkonnasäästliku ehitise sertifikaadi. Duetto I arendajaks oli börsil noteeritud Soome kinnisvara- ja ehituskontserni YIT Leedu tütarettevõtte. Hoone ankurrentnikuks on Lindorff. Aruandeperioodil oli Duetto I efektiivne ehk sisemine vakantsuse määr null, sest müüja, YIT Kausta, on andnud kaheaastase garantii, mis tagab hoone täielikule täituvusele vastava puhta renditulu (alates omandamise kuupäevast). Kui tegelik renditulu osutub väiksemaks kui garanteeritud summa, maksab YIT Kausta Fondile kord kuus hüvitist, mis katab tegeliku ja garanteeritud renditulu erinevuse. 2017. aasta märtsi lõpus oli Duetto I tegelik vakantsuse määr 25%. Märtsis kuulutas Vilniuse munitsipaal vee-ettevõtte Vilnius vandenys Duetto I oma uue kontoripinna hanke võitjaks. Rendileping ettevõttega Vilnius vandenys on sõlmitud ja ettevõtte kolib ruumidesse sisse III kvartalis.

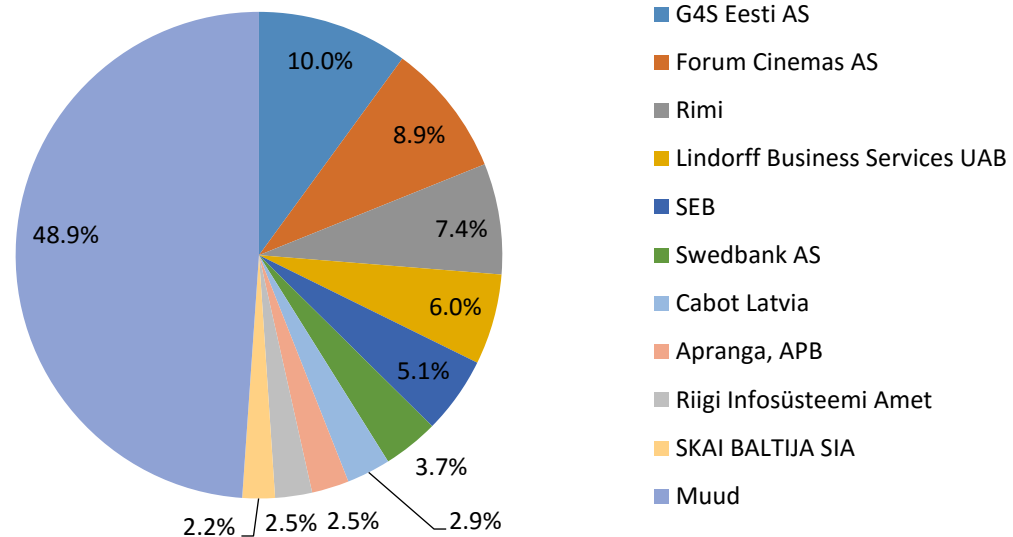
Fond on omandanud ka ostuoptiooni, mis võimaldab soetada läheduses asuva Duetto II büroohoone, kui see tulevikus ehitatakse.

Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes on esitatud joonisel 2. Osatähtsusele kõige suuremaks rentnikuks on G4S, kellelt saadav renditulu moodustab 10% Fondi puhtast äritulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandatakse krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Joonis 2: Fondi tütaretevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes



RISKIJUHTIMINE

Fondi riskijuhtimise eest vastutab Fondivalitseja Northern Horizon Capital AS. Fondijuhi ülesannete hulka kuulub Fondi tururiskide tuvastamine, tururiskide piirmäärade kohta ettepanekute tegemine, piirmääradest kinnipidamise jälgimine ja tururiskide üldise riskianalüüsi koostamine. Fondijuht jälgib, et Fondil oleksid kõik vajalikud, parimale rahvusvahelisel praktikale vastavad riskijuhtimise eeskirjad ja vajaduse korral algatab nende muutmise ja täiendamise. Fondijuhi aruandeperioodi lõpul antud hinnangu kohaselt on Fondi tegevus valitud riskijuhtimise raamistikuga kooskõlas.

Fondi peamised riskid

Tururisk

Fond on avatud Tallinna ja Riia büroopindade ning Tallinna, Riia ja Vilniuse kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütaretevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse.

Balti riikides on praegu märgata parima kvaliteediga büroo- ja kaubanduspindade tootluse langust, sest konkurents kinnisvarainvestorite vahel suureneb järjepidevalt. Balti riikide büroo- ja kaubandussegmentidesse tehtud investeeringute tootlused jäävad keskmiselt vahemikku 7,0-7,5%, kuid parima kvaliteediga büroopindade tootlused on langenud ligikaudu 6,5% tasemele.

Intressimäära risk

Kontserni intressimäära risk on seotud intressikandvate kohustustega. Fondi riskimaandamise poliitika kohaselt peab pikaajalistel laenudel kogu laenuperioodi vältel olema fikseeritud intressimäär. Selleks tuleb ujuva intressimääraga kohustused muuta fikseeritud intressimääraga kohustusteks. Selle saavutamiseks Fond kas võtab fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente.

Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nagu näiteks intressimäära vahetuslepinguid, *forward*'eid ja optioone. Fond ja selle tütaretevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavoorigi maandamiseks, mitte kauplemiseks.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Krediidirisk

Fondi eesmärgiks on investeringute portfelli mitmekesistada; seejuures eelistab Fond madala krediidiriskiga partnereid. Suurte soetuste ja projektide rahastamise krediidiriskide minimeerimiseks jagatakse riske pankade ja kindlustusandjatega. Selleks et maandada krediidiriske, mis tulenevad likviidsete vahendite paigutamisest ja finantsinstrumentidega kauplemisest (vastaspoole krediidiriske), sõlmib Fond lepinguid vaid kõige mainekamate kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on võimalus, et Fond kannab olulist kahju, sest ei suuda avatud positsiooni likvideerida, vara õigeaegselt õiglase hinnaga realiseerida või laenukohustusi refinantseerida.

Kinnisvara investeringutel on madal likviidsus ja ei saa olla kindel, et Fondil õnnestub neist investeringutest õigeaegselt väljuda. Kinnisvarainvesteeringud ja osalused teistes, mitteavalikes majandusüksustes on olemuselt sellised, et neid mõjutavad majandusharu tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev.

Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tulemusliku rahavoo juhtimise, likviidsuspuhvri hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvara investeringutele piisav likviidsus.

Tegevusrisk

Tegevusrisk on oht saada kahju, mille põhjuseks on ebapiisavad või mittetoimivad sisemised protsessid või süsteemid, inimestega seotud tegurid või välised sündmused, kaasa arvatud tavapärase äritegevuse või süsteemi toimimise katkemine. Fond on avatud mitmesugustele tegevusriskidele ja püüab neid maandada sisekontrollisüsteemi abil, mis koosneb protseduuridest ja protsessidest, mille eesmärgiks on hoida risk sobival tasemel. Tegevusriske aitab tuvastada ja maandada ka personali koolitus ja arendus ning aktiivne dialoog investoritega.

VÄLJAVAADE 2017. AASTA II POOLAASTAKS

Baltic Horizon Fundi portfelli kuulub 9 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mille brutoväärtus kokku ületab 157 miljonit eurot. Fondi eesmärk on kasvatada oma varade baasi, omandades selleks hoolikalt valitud kinnisvarainvesteeringuid, mis sobivad hästi Fondi pikaajalise strateegiaga. Pärast uute fondiosakute emiteerimist juunis, millega kaasati peale märkimistasude maha arvamist täiendavat kapitali summas 9 381 tuhat eurot, on Fondi investeerimisvõime ligikaudu 30-35 miljonit eurot. Fond kavatseb paigutada kapitali võimalikult kiiresti sobivatesse objektidesse. Pikaajaliste rentnikega kinnisvarainvesteeringute omandamisest tulenev kasv võimaldab Fondil muutuda efektiivsemaks ja riske segmentide, rentnike ja geograafiliste asukohtade vahel veelgi enam hajutada.

Järgmise kuue kuu vältel on Fondi juhtkonna peamiseks prioriteediks kas laiendamise või ümberpositsioneerimise abil valitud kinnisvarainvesteeringute väärtust tõsta. Eelseisvatel kuudel valmib Domus Pro III faas, mis eeldatavasti aasta lõpuks täielikult välja renditakse. Jätkub G4S-kinnistu täiendava hoonestusõiguse edasi arendamine uue arhitektuuriprojekti alusel, et pakkuda ruume uutele potentsiaalsetele rentnikele. CC Plaza laienduse arhitektuuriprojektile loodetakse saada linna ja naabrite nõusolek. Turule tutvustatakse Vilniuses asuva Europa ostukeskuse uut kontseptsiooni, mis on suunatud ühiskondlikele tegevustele, mugavale ostlemisele ja kaasaegsele moele.

Fondi peamine eesmärk on teha investoritele jätkusuutlikke rahalisi kvartaliväljamakseid ja tagada Fondi kapitali kasv. Juhtkond kavatseb ka 2017. aasta teisel poolel teha investoritele Fondi äritulude arvelt kvartaliväljamakseid ning leida uusi, pikaajalise aktiivse varahalduse potentsiaaliga investeerimisvõimalusi.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Sarnaselt Balti riikide Euroopa Liidus asuvatele ekspordipartneritele on ka Balti riikide eksport kasvule pööranud. Tänu sellele ning tarbijate kindlustunde, kulutuste ja otseinvesteeringute suurenemisele oodatakse, et piirkonna SKP kasvab lähiaastatel keskmiselt 3%. Rahvusvahelised ja piirkondlikud ettevõtted jätkavad oma üksuste Balti riikidesse toomist ning koos finantstehnoloogia *start-up* ettevõtete arvu kasvuga mängib see trend käesoleval kümnendil olulist rolli Balti riikide muutumisel kõrgemat lisandväärtust loovateks, teenuspõhisteks majandusteks. Kokkuvõtteks võib öelda, et seni, kuni laenukulud püsivad madalad ja riikide majandus areneb ootuspäraselt, peaks Balti riikide rahavooga kinnisvarainvesteeringute dividendi väljavaated atraktiivseks jääma.

JUHATUSE KINNITUS

Fondi juhtkond kinnitab, et nende parima teadmise kohaselt annab 2017. aasta esimese 6 kuu raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja majandustulemusest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku arengust, majandustegevusest, finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.04.2017- 30.06.2017	01.04.2016- 30.06.2016	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Renditulu		2 940	1 657	5 667	3 276
Teenustasutulu		919	572	1 843	1 193
Renditegevuse kulud	5	-1 177	-751	-2 302	-1 554
Puhas renditulu	4	2 682	1 478	5 208	2 915
Halduskulud	6	-670	-798	-1 400	-980
Muud äritulud ja -kulud		-	78	13	78
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadud kasumid/kahjumid		382	-441	382	-441
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadud kahjumid		-43	-	-43	-
Ärikasum		2 351	317	4 160	1 572
Finantstulud		2	4	43	8
Finantskulud	7	-443	-253	-775	-533
Finantstulud ja -kulud kokku		-441	-249	-732	-525
Maksueelne kasum		1 910	68	3 428	1 047
Tulumaksukulu	4, 9	-368	-60	-936	-175
Perioodi kasum	4	1 542	8	2 492	872
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	14b	82	8	220	-29
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	20	57	-	57	-
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	14b, 9	-23	-1	-40	6
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum		116	7	237	-23
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		1 658	15	2 729	849
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	8	0,03	0,00	0,04	0,03

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	30.06.2017	31.12.2016
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	157 274	141 740
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	11	3 390	1 580
Tuletisinstrumentid	20	6	-
Muu põhivara		77	288
Põhivara kokku		160 747	143 608
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	1 282	1 269
Ettemaksed		210	178
Raha ja raha ekvivalendid	13	8 628	9 883
Käibevara kokku		10 120	11 330
Varad kokku	4	170 867	154 938
Omakapital			
Sissemakstud kapital	14a	75 597	66 224
Omaosakud	14a	-	-8
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	-57	-294
Jaotamata kasum		10 688	10 887
Omakapital kokku		86 228	76 809
Pikaajalised kohustused			
Intressikandvad laenukohustused	15	65 932	58 981
Edasilükkunud tulumaksukohustused		5 380	4 383
Tuletisinstrumentid	20	74	345
Muud pikaajalised kohustused		849	935
Pikaajalised kohustused kokku		72 235	64 644
Lühiajalised kohustused			
Intressikandvad laenukohustused	15	9 004	10 191
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	3 039	2 876
Tulumaksukohustus		24	46
Muud lühiajalised kohustused		337	372
Lühiajalised kohustused kokku		12 404	13 485
Kohustused kokku	4	84 639	78 129
Omakapital ja kohustused kokku		170 867	154 938

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>		Sisse- makstud kapital	Oma- osakud	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2016		25 674	-	-199	6 218	31 693
Perioodi puhaskasum		-	-	-	872	872
Muu koondkahjum		-	-	-23	-	-23
Koondkasum kokku		-	-	-23	872	849
Emiteeritud/tagasi ostetud osakud		20 962	-	-	-	20 962
Seisuga 30.06.2016		46 636	-	-222	7 090	53 504
Seisuga 01.01.2017		66 224	-8	-294	10 887	76 809
Perioodi puhaskasum		-	-	-	2 492	2 492
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	14b	-	-	57	-	57
Muu koondkasum		-	-	180	-	180
Koondkasum kokku		-	-	237	2 492	2 729
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	14a	9 381	-	-	-	9 381
Omaosakute tühistamine	14a	-8	8	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	14c	-	-	-	-2 691	-2 691
Seisuga 30.06.2017		75 597	-	-57	10 688	86 228

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kasum		3 428	1 047
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	-382	441
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	11	43	-
Tuletisinstrumentide väärtuse korrigeerimine			6
Nõuete allahindlus		22	-
Finantstulud		-43	-8
Finantskulud	7	775	533
Käibekapitali muutused:			
Nõuete suurenemine/vähene mine		-167	140
Muu käibevara suurenemine		-106	-40
Muude pikaajaliste kohustuste vähenemine/suurenemine		-129	43
Võlgade vähenemine/suurenemine		-349	247
Muude lühiajaliste kohustuste vähenemine/suurenemine		-71	43
Tasutud tulumaks		-20	-45
Rahavood äritegevusest kokku		3 001	2 407
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		5	8
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	10	-14 362	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-1 296	-1 453
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-326	-170
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-15 979	-1 615
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenu d		14 730	445
Saadud pangalaenu d tagasimaksed		-8 955	-954
Laekumised osakute emiteerimisest	14a	9 381	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	14c	-2 691	-
Laenukohustustega seotud tehingukulud		-69	-
Makstud intressid		-673	-500
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		11 723	-1 109
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 255	-217
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 883	1 677
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		8 628	1 460

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Baltic Horizon Fund on reguleeritud kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Fondivalitsejaks on Northern Horizon Capital AS. Nii Fondi kui ka Fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspektsioon. Fondi deponoorium on Swedbank AS. Fond on lõplikku kontrolli omav emaettevõtte kontsernis, mis koosneb Fondist ja selle tütaretevõtetest (koos nimetatud „Kontsern“ või „Fond“).

Fond on fikseerimata tähtajaga (tähtajatu) avalik fond. Fondi osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates seadustes sätestatud korras. Fond on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil.

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100%-line osalus järgmistes tütaretevõtetes:

Nimi	30.06.2017	31.12.2016
BH Lincona OÜ*	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ**	100%	100%
BOF Domus Pro UAB	100%	100%
BOF Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
BH MT24 OÜ***	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	-

* varasem nimi *BOF Lincona OÜ*.

** varasem nimi *BOF CC Plaza OÜ*.

*** BH MT 24 OÜ ühines 6. aprillil 2017 ettevõttega Pirita Center OÜ.

Baltic Horizon Fundi ühinemine Baltic Opportunity Fundiga

30. juunil 2016 ühines Baltic Horizon Fund Baltic Opportunity Fundiga; selleks emiteeriti iga Baltic Opportunity Fundi osaku eest 100 Baltic Horizon Fundi osakut (suhtega 1:100). Avaliku pakkumise käigus noteeriti NASDAQ Tallinna börsil 41 979 150 osakut, pakkumishinnaks oli 1,3086 eurot osaku kohta, emissiooni tulu kokku moodustas 29,7 miljonit eurot. Fondi kapitali suurendati 21 miljoni euro võrra, ülejäänud 8,7 miljonit eurot kasutati selleks, et Fondist väljuda soovivate osakuomanike osakud tagasi osta (7,5 miljonit eurot) ja tasuda märkimistasud (1,2 miljonit eurot).

Ühinemist käsitleti kui ühise kontrolli all olevate majandusüksuste ümberkorraldamist. Baltic Horizon Fundi ja Baltic Opportunity Fundi ühinemisel kajastati varad ja kohustused nende raamatupidamisväärtustes ehk summades, milles need olid kajastatud Baltic Opportunity Fundi raamatupidamisaruandes. Firmaväärtust ei tekkinud. Ühinemise ajal Fondil enda varasid ja kohustusi ei olnud. Seega on Baltic Opportunity Fundi ajaloolised ühinemiseelsed finants- ja tegevustulemused otseselt võrreldavad Fondi ühinemisejärgsete tulemustega. Käesolevas konsolideeritud aruandes on Baltic Opportunity Fundi ühinemiseelsed finantstulemused esitatud Fondi tulemustena.

Kahel täiendaval avalikul pakkumisel, mis toimusid novembris 2016 ja juunis 2017, kaasas Fond täiendavalt 30 miljonit eurot kapitali (brutosumma). Uute avalike pakkumiste tulemusena on Fondi osakute koguarv 64 655 870 ja osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

2. Aruande koostamise alused

Käesolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ja seda tuleks lugeda koos Kontserni 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise aruandes. Esitatud on vaid valitud lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised, et mõista Kontserni finantsseisundis ja finantstulemustes eelmise aastaaruande koostamise järgselt toimunud muutusi.

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi auditeerimata lühendatud konsolideeritud vahearuanne avalikustamise heaks 3. augustil 2017.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

Fondi juhtkond on hinnanud Fondi tulevast konsolideeritud finantsseisundit ja tulevasi konsolideeritud finantstulemusi ja rahavoogusid ning on jõudnud järeldusele, et tegevuse jätkuvuse eelduse rakendamine on asjakohane.

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel pärast 1. jaanuarit 2017 algavatele aruandeperioodidele, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuanne koostamisel rakendanud ühtegi järgmistest uutest või muudetud standarditest.

Kontsern on teinud järgmisi muudatusi informatsioonis, mis avalikustati viimases majandusaasta aruandes avaldatud, kuid veel jõustumata standardite kohta, millel võib olla oluline mõju Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruandele.

IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ (2014)

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem. Rakendatakse tagasiulatuvalt, kuid mõne erandiga. Eelnevaid perioode korrigeerida ei ole vaja ja korrigeerimine on lubatud vaid siis, kui on olemas informatsioon, mida ei ole mõjutanud hiljem ilmsiks tulnud asjaolud. Lubatud on varasem rakendamine. Ei ole veel Euroopa Liidu poolt vastu võetud.)

Standardiga IFRS 9 asendatakse standard IAS 39 „Finantsinstrumendid: Kajastamine ja mõõtmine“, v.a see, et standardi IAS 39 erand, mis puudutab finantsvarade või -kohustuste portfelli intressimäärariskile avatud positsiooni õiglase väärtuse riskimaandamist, jääb kehtima ning ettevõtte võivad valida, millist arvestusmeetodit kasutada – kas rakendada standardi IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata praegu kehtivate standardi IAS 39 nõuete rakendamist kõigi instrumentide riskimaandamise arvestusel.

Kontserni hinnangul ei mõjuta standard IFRS 9 (2014) oluliselt Kontserni raamatupidamise aruannet. Tulenevalt Kontserni äritegevuse olemusest ja talle kuuluvate finantsinstrumentide liikidest ettevõtte finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine standardi IFRS 9 rakendamisel eeldatavasti ei muutu.

IFRS 15 „Tulu kliendilepingutest“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)

Uues standardis antakse raamistik, mis asendab senised IFRS standardites antud juhised tulu kajastamiseks. Ettevõtte võtavad kasutusele viieastmelise mudeli, et kindlaks määrata, millal ja millises summas tulu kajastada. Uue mudeli kohaselt tuleb tulu kajastada siis (või sel ajal), kui ettevõtte annab kliendile üle kontrolli kaupade või teenuste üle, summas, mida ettevõtte loodab saada nende kaupade või teenuste eest. Sõltuvalt sellest, kas on täidetud teatud kriteeriumid, kajastatakse tulu:



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

- aja jooksul, viisil, mis kajastab ettevõtte tulemusi, või
- ajahetkel, kui kontroll kaupade või teenuste üle antakse kliendile üle.

Standardis IFRS 15 kehtestatakse ka põhimõtted, mida ettevõtted peavad järgima kvalitatiivse ja kvantitatiivse informatsiooni avalikustamisel, mis annab raamatupidamise aruande kasutajatele kasulikku teavet klientidega sõlmitud lepingutest tuleneva tulu ja rahavoogude olemuse, suuruse, ajastuse ja ebakindluse kohta.

Kontsern on määranud vastavalt standardi IFRS 15 esmasele hindamisele kindlaks, et teatud tehingute puhul käitub Kontsern agendina.

Standardi IFRS 15 kohaselt põhineb hindamine sellel, kas Kontsern kontrollib teatud kaupa enne, kui edastab selle lõppkasutajale, mitte kas ta on avatud olulistele kauba müügiga seotud riskidele ja hüvedele.

Kontsern plaanib rakendada standardit IFRS 15 oma 31. detsembril 2018 lõppeva konsolideeritud aruande koostamisel ja kasutada seejuures tagasiulatuvat lähenemisviisi. Selle tulemusena kohaldab Kontsern igale esitatud võrdlusperioodile kõiki standardis IFRS 15 kirjeldatud nõudeid ja korrigeerib oma konsolideeritud aruannet.

Kontsernil on hetkel käsil standardi IFRS 15 rakendamise tuleneva mõju üksikasjalik hindamine. Kontsern loodab avalikustada kvantitatiivse lisateabe enne seda, kuid hakkab rakendama standardit IFRS 15.

IFRS 16 „Rendilepingud“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine. Ei ole veel Euroopa Liidu poolt vastu võetud.)

Uus standard elimineerib rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks, nagu seda tegi standard IAS 17, ning kehtestab selle asemel ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad:

a) arvele võtma kõigi üle 12-kuuliste rendilepingute varad ja kohustused, v.a juhul, kui renditav vara on väikese väärtusega; ning

b) kajastama kasumiaruandes eraldi kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt.

Standardi IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks standardi IAS 17 põhimõtetega, st rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Kontserni hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt Kontserni raamatupidamise aruannet, kuna Kontsern ei ole rendilevõtjana sõlminud rendilepinguid, mis praegu kehtiva standardi IAS 17 kohaselt klassifitseeruvad kapitali- või kasutusrendi lepinguteks.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne koostamisel peab juhtkond andma hinnanguid, tegema otsuseid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustusi ning avalikustatud tingimuslikke kohustusi. Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärset korrigeerimist vajada. Käesoleva vahearuanne koostamisel on rakendatud samu hinnanguid, otsuseid ja eeldusi, mida rakendati Kontserni 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutati Kontserni 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

Õiglase väärtuse mõõtmine

Kontsern kajastab teatud finantsinstrumente, nagu näiteks tuletisinstrumente ja mittefinantsvarasid, nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid, õiglases väärtuses, mida mõõdetakse iga aruandeperioodi lõpus. Lisaks avalikustatakse Kontserni raamatupidamise aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsinstrumentide õiglase väärtus.

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustuse üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustuse üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustuse põhiturul; või
- kui põhiturg puudub, siis vara või kohustuse jaoks soodsaimal turul.

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustuse õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustuse hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

1. tase — varade või kohustuste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
2. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;
3. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

Varade ja kohustuste korduva õiglase väärtuse mõõtmise korral teeb Kontsern kindlaks, kas õiglase väärtuse liigitus mingile hierarhia tasemele võib olla muutunud, viies iga aruandeperioodi lõpul läbi varade ja kohustuste liigituse uue hindamise (lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline).

4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

- Kaubandus - kaubanduspindade segmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), Domus Pro ostukeskuse (Leedu), SKY supermarketi (Läti) ja Pirita ostukeskuse (Eesti) kinnisvarainvesteeringud.
- Büroo - büroopindade segmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), G4S-i peahoone (Eesti), Upmalas Biroji büroohoone (Läti) ja Duetto I büroohoone (Leedu) kinnisvarainvesteeringud.
- Vaba aeg – vaba aja pindade segmenti kuulub Coca-Cola Plaza (Eesti) kinnisvarainvesteering.

Juhtimise eesmärgil on Kontserni äritegevus kinnisvarainvesteeringute liikide alusel kolmeks segmentiks jaotatud. Juhtkond jälgib ärisegmentide tulemusi eraldi, et võtta vastu otsuseid segmentidele eraldatavate vahendite kohta ja hinnata nende tegevuse tulemusi. Segmentide tulemusi hinnatakse puhta renditulu ja puhaskasumi/-kahjumi alusel.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

Informatsioon kõigi tegevussegmentide kohta on esitatud allpool. Segmentide tulemusi hinnatakse nende puhta renditulu alusel, kuna juhtkonna hinnangul on see informatsioon kõige asjakohasem, et segmentide tulemusi hinnata ja neid teiste sama valdkonna majandusüksustega võrrelda.

Tegevussegmentid – 30. juuni 2017

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.01.2017 – 30.06.2017:				
Välistelt klientidelt teenitud tulu ¹	4 172	2 841	497	7 510
Segmenti puhas renditulu	2 427	2 290	491	5 208
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-12	171	180	339
Intressikulu ²	-421	-277	-67	-765
Tulumaksukulu	-264	-672	-	-936
Segmenti puhaskasum	1 594	1 548	591	3 733
Seisuga 30.06.2017:				
Segmenti varad	74 891	75 592	13 193	163 676
Kinnisvarainvesteeringud	73 152	70 942	13 180	157 274
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	3 390	-	3 390
Segmenti kohustused	40 027	37 274	6 949	84 250

1. Välistelt klientidelt teenitud tulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist intressikulu ja lõpetatud intressimäära vahetuslepingu intressikulu.

Tegevussegmentid – 30. juuni 2016

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.01.2016 – 30.06.2016:				
Välistelt klientidelt teenitud tulu ¹	3 184	794	491	4 469
Segmenti puhas renditulu	1 824	607	484	2 915
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-441	-	-	-441
Intressikulu ²	-358	-76	-93	-527
Tulumaksukulu	-175	-	-	-175
Segmenti puhaskasum	900	525	379	1 804
Seisuga 31.12.2016:				
Segmenti varad	77 010	57 291	13 232	147 533
Kinnisvarainvesteeringud	72 710	56 030	13 000	141 740
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	1 580	-	1 580
Segmenti kohustused	41 732	28 781	7 075	77 588

1. Välistelt klientidelt teenitud tulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu on võrreldavuse tagamiseks korrigeeritud. Enne korrigeerimist sisaldas intressikulu kontsernisest intressikulu.

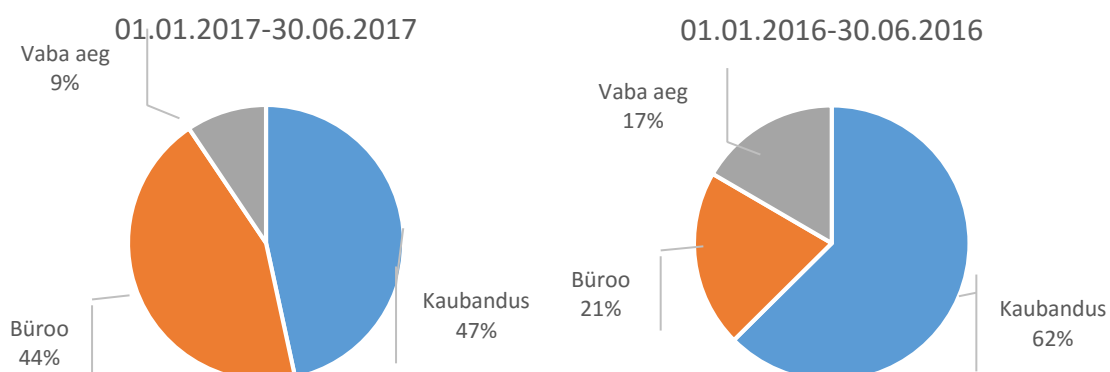


Baltic Horizon Fund

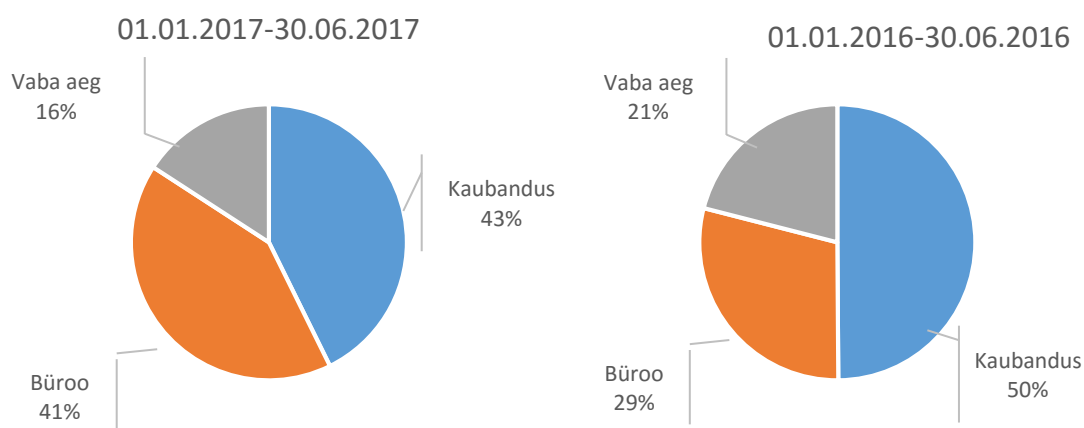
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 30. JUUNIL 2017

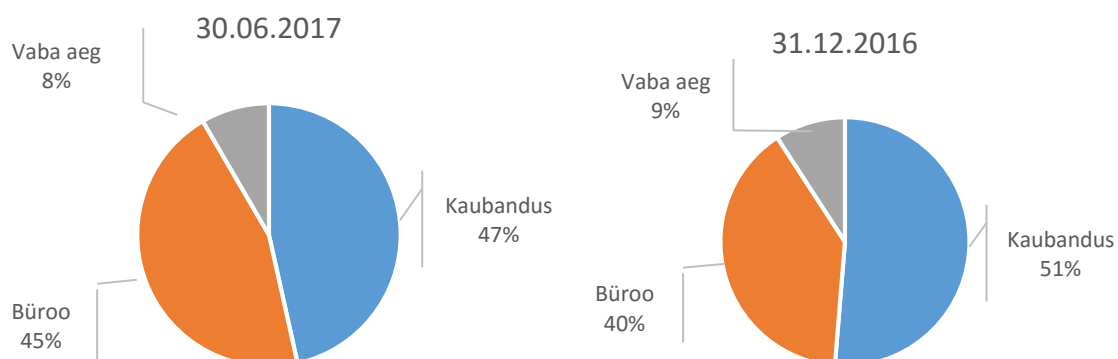
Segmentide puhas renditulu*



Segmentide puhaskasum*



Kinnisvarainvesteeringud*



* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

Tegevussegmentide näitajate IFRS-kohane võrdlus konsolideeritud aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. juuni 2017

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2017 – 30.06.2017:			
Puhaskasum	3 733	-1 241 ¹	2 492
Seisuga 30.06.2017:			
Segmentide varad	163 676	7 191 ²	170 867
Segmentide kohustused	84 250	389 ³	84 639

1. Segmentide puhaskasum ei sisalda osakute esmase avaliku pakkumisega seotud kulusid (373 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kulu (543 tuhat eurot), tulemustasu kulu (9 tuhat eurot), depootasu kulu (14 tuhat eurot), muid Fondi halduskulusid (309 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandil saadud tuluseid (9 tuhat eurot).
2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (7 180 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (11 tuhat eurot).
3. Segmentide kohustused ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustust (266 tuhat eurot), tulemustasu katteks arvestatud kohustust (9 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustusi (114 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 30. juuni 2016

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2016 – 30.06.2016:			
Puhaskasum	1 804	-932 ¹	872
Seisuga 31.12.2016:			
Segmentide varad	147 533	7 405 ²	154 938
Segmentide kohustused	77 588	541 ³	78 129

1. Segmentide puhaskasum ei sisalda osakute esmase avaliku pakkumisega seotud kulusid (500 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kulu (305 tuhat eurot), tulemustasu kulu (81 tuhat eurot), depootasu kulu (9 tuhat eurot) ja muid Fondi halduskulusid (37 tuhat eurot).
2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (7 394 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (11 tuhat eurot).
3. Segmentide kohustused ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustust (211 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustusi (330 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Segmentide puhas renditulu

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud tulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus	
	01.01.2017-30.06.2017	01.01.2016-30.06.2016	30.06.2017	31.12.2016
Leedu	3 332	2 774	70 870	55 080
Läti	1 427	410	29 634	28 960
Eesti	2 751	1 285	56 770	57 700
Kokku	7 510	4 469	157 274	141 740



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

Suurim rentnik

2017. aasta I pooles moodustas ühelt vaba aja segmendi rentnikult teenitud renditulu 491 tuhat eurot Kontserni kogu renditulust (2016. aasta I pooles: 486 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2017- 30.06.2017	01.04.2016- 30.06.2016	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Kommunaalkulud	512	320	1,113	695
Remondi- ja hoolduskulud	212	218	410	412
Kinnisvaramaksud	178	19	275	125
Varahalduskulud	108	119	235	188
Müügi- ja turunduskulud	123	54	190	99
Varakindlustus	14	5	25	13
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	19	-	22	-
Muu	11	16	32	22
Renditegevuse kulud kokku	1 177	751	2 302	1 554

2017. aasta I pooles esitati rentnikele edasi 1 843 tuhat eurot (2016. aasta I pooles: 919 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2017- 30.06.2017	01.04.2016- 30.06.2016	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Valitsemistasu kulu	285	154	543	305
Osakute avaliku pakkumise kulud	171	500	373	500
Fondi turunduskulud	96	-	112	-
Õigusabikulud	8	14	111	22
Nõukoguga seotud kulud	13	-	55	-
Konsultatsioonikulud	29	26	45	32
Auditeerimiskulud	14	8	36	20
Depootasu kulu	7	8	14	8
Tulemustasu kulu	3	78	9	81
Muud halduskulud	44	10	102	12
Halduskulud kokku	670	798	1 400	980

Kuni 30. juunini 2016 oli Fondivalitsejal (lisa 18) õigus saada aastast juhtimistasu, milleks oli 1,9% Fondi portfelli puhasväärtusest (NAV) aastas, mis arutati teatud kuupäevadel (iga kalendrikuu viimasel pangapäeval). Alates 1. juulist 2016 on Fondivalitsejal õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvatatakse kord kvartalis Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel.

Kuni 30. juunini 2016 oli Fondivalitsejal õigus arvestada tulemustasu summas 20% sissemakstud kapitali keskmisest aastasest tootlusest, kui Fondi sissemakstud kapitali keskmine aastane tootlus ületas 11% aastas.

Pärast Baltic Opportunity Fundi ja Baltic Horizon Fundi ühinemist, alates 1. juulist 2016 on Fondivalitsejal õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna kogu Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on Fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o. 2020. aastal).

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2017- 30.06.2017	01.04.2016- 30.06.2016	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Intrssikulu pangalaenudelt	381	253	708	527
Intrssimäärade vahetuslepingu lõpetamiskulu*	57	-	57	-
Laenulepingutasu amortisatsioon	5	1	10	6
Finantskulud kokku	443	254	775	533

*Fond lõpetas 2017. aasta juunis intrssimäärade vahetuslepingu, makstes 57 tuhat eurot.

8. Kasum osaku kohta

Kasum osaku kohta leitakse Fondi osakuomanikele kuuluva kasumi ja kaalutud keskmise ringluses olevate osakute arvu alusel.

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist

Tuhandetes eurodes	01.04.2017- 30.06.2017	01.04.2016- 30.06.2016	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	1 542	8	2 492	872
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	1 542	8	2 492	872

Kaalutud keskmine osakute arv:

	30.06.2017	30.06.2016
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	57 264 743	250 167
BOF-i osakute Baltic Horizon Fundi osakute vastu vahetamise mõju	-	24 766 533
2017. aasta märtsis tühistatud omaosakute mõju*	-3 901	-
2017. aasta juunis emiteeritud osakute mõju**	369 851	
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	57 630 694	25 016 700

* 3. märtsil 2017 tühistas ja kustutas Fond kõik 5 900 Baltic Horizon Fundi osakut, mida ta oma arvel hoidis.

** 21. juunil 2017 registreeris Fond täiendava avaliku pakkumise tulemusena emiteeritud 7 397 027 uut osakut.

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta

	01.04.2017- 30.06.2017	01.04.2016- 30.06.2016	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,03	0,00	0,04	0,03

* Kontsern ei ole väljastanud potentsiaalselt lahustavaid instrumente. Seetõttu on lahustatud kasum osaku kohta võrdne tavakasumiga osaku kohta.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

9. Tulumaks

Kinnisvaratulu või kinnisvaralt teenitud kapitali juurdekasvu maksustatakse kinnisvara asukohariikides nende seaduste kohaselt. Fondi tütaretevõtted amortiseerivad oma kinnisvara soetusmaksumust vastavalt kohalduvatele maksuseadustele. Aruandeperioodi maksustatava tulu arvutamisel arvatakse amortisatsioonikulu (kulum) maksustatavast kasumist maha.

30. juunil 2017 lõppenud 6-kuulisel perioodil oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik maksumäär 27,3% (30. juunil 2016 lõppenud 6-kuulisel perioodil: 16,7%). Tegelik maksumäära muutus tulenes peamiselt Kontor SIA krundi ümberhindlusel tekkinud edasilükkunud tulumaksust, mida eelnevatel perioodidel ei kajastatud. Kontsern kajastas edasilükkunud maksukohustuse 2017. aasta I kvartalis.

Peamised tulumaksukomponendid 30. juunil 2017 ja 30. juunil 2016 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.04.2017- 30.06.2017	01.04.2016- 30.06.2016	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-10	-9	-21	-19
Edasilükkunud tulumaks	-358	-51	-915	-156
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu	-368	-60	-936	-175
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-23	-1	-40	6
Muus koondkasumis kajastatud tulumaksukulu	-23	-1	-40	6

10. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kinnitab sõltumatute hindamistulemuste alusel Fondivalitseja juhatus. Sõltumatud hindamised teostatakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud ka rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Nende kohaselt on turuväärtus hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamiskuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures mõlemad pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. Hindajad määravad õiglase väärtuse RICS-i poolt Ühendkuningriigis kehtestatud meetodite ja hindamissuuniste alusel ning kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 40.

Sõltumatud kinnisvarahindajad Colliers International ja Newsec teostasid uued välised hindamised seisuga 30. juuni 2017.

Hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoo meetodit. Diskonteeritud rahavoo meetodi puhul leitakse kinnisvara väärtus tulevase netorahavoo nüüdiseväärtuse määramise abil, milleks kasutatakse diskontomäära. Selle meetodi puhul arvutatakse esmalt oodatav brutotulu, millest seejärel arvatakse maha hinnangulised vakantsusest ja rendivõlgnevustest tulenevad kahjumid. Tulemuseks on netotulu, mida seejärel kapitaliseeritakse või diskonteeritakse sellise määraga, mis vastab hinnatava kinnisvara omandiõiguse olemuslikule riskile.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

Õiglane väärtus ei ole sama, mis kinnisvara likvideerimisväärtus, mis on müügi kuupäeval kokkulepitud hind, millest on maha arvatud müügikulud. Õiglane väärtus põhineb suures osas hinnangutel, mis on oma olemuselt subjektiivsed.

Hindamisel määratletakse iga kinnisvarainvesteeringu nõutav tootlus (diskontotegur).

Kinnisvarainvesteeringuteks on hooned, mida rendilepingute alusel välja renditakse, ja maa.

Tuhandetes eurodes	30.06.2017	31.12.2016
Perioodi algsaldo	141 740	86 810
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	14 642	15 454
Äriühenduste kaudu omandatud kinnisvarainvesteeringud	-	35 773
Lisandumine (hilisemad kulutused)	510	1 141
Kasum ümberhindlusest	382	2 562
Perioodi lõppsaldo	157 274	141 740

Duetto omandamine

22. märtsil 2017 tegi Fond vara ostutehingu, millega soetas Vilniuses (Leedu) paikneva Duetto büroohoone, mille ostuhinnaks kujunes 14,6 miljonit eurot. Ostutehinguga seotud kulud moodustasid 42 tuhat eurot. Fond omandas ka ostuoptiooni läheduses asuva Duetto II büroohoone omandamiseks, kui see tulevikus ehitatakse. Optioon kehtib neli kuud pärast seda, kui vähemalt 65% Duetto II renditavast büroopinnast on välja renditud.

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Seisuga 30. juuni 2017 on kinnisvarainvesteeringute hindajateks Colliers International ja Newsec.

Alljärgnevas tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

- rakendatud hindamistehnika kirjeldus;
- õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatud sisendid;
- kvantitatiivne teave õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatud oluliste mittejälgitavate sisendite kohta.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

Seisuga 30. juuni 2017:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 900 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,5% 0,0% - 2,4% 3,0% - 5,0% 7,25% 14,1
Domus Pro ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 11 247 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,075% 0,0% - 2,5% 2,0% - 7,0% 8,0% 9,4
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)** Renditav netopind – 10 859 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002/2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,6% 0,0% - 2,3% 5,0% - 10,0% 7,8% 10,4
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 8 664 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 0,7% - 2,0% 1,5% 7,8% 9,6
P80 (varem: G4S), Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 8 363 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 0,2% - 2,70% 3,0% 7,5% 10,2
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 263 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000/2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,9% 1,4% - 1,7% 1,0% 7,75% 11,3
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 10 600 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,3% 0,5% - 4,4% 1,5% 7,1% 12,8
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 516 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta - /2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,4% 1,0% - 3,1% 0,1% - 2,0% 7,4% 13,5

*G4S kinnisvara hinnang hõlmab ka hoonestusõigust.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

Seisuga 30. juuni 2016 (aluseks on 2015. aasta hinnangud):

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 900 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,5% 0,0% - 2,4% 3,0% - 5,0% 7,25% 13,6
Domus Pro ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 7 505 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,4% 0,0% - 3,0% 2,0% - 14,0% 8,0% 10,4
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 859 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002/2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,6% 0,0% - 2,4% 5,0% - 10,0% 8,0% 10,2
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 8 664 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 0,8-1,7% 0,0% 8,0% 9,4
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 240 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000/2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 0,0% - 2,5% 2,5% 7,75% 11,3

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 30. juuni 2017 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamistehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik*	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2017: 7,1%-8,0% 2016: 7,25%-8,0%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	2017: 7,3%-9,0% 2016: 7,5% - 8,6%	Diskontomäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2017: 0 - 3,1% 2016: 0 - 3,0%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvara väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2017: 0 – 10,0% 2016: 0 – 14,0%	Pikaajalise vakantsuse määr tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.

*Kinnisvarainvesteeringute väärtused seisuga 30. juuni 2016 põhinevad seisuga 31. detsembril 2015 teostatud kinnisvara hindamistel.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. juuni 2017:

Tuhandetes eurodes	Kokku
Leedu – Europa (kaubandus)	38 800
Leedu – Domus Pro (kaubandus)	17 180
Läti – SKY (kaubandus)	5 582
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	24 052
Eesti – Lincona (büroo)	15 920
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13 180
Eesti – G4S (büroo)	16 080
Eesti – Pirita (kaubandus)	11 590
Leedu – Duetto I (büroo)	14 890
Kokku	157 274

11. Lõpetamata kinnisvarainvesteering

1. detsembril 2015 sõlmisid Kontsern ja TK Development lepingu, mille kohaselt laiendatakse Domus Pro ostukeskust, ehitades ja arendades välja büroo- ja ärihoone (III faas) maatükil, mis asub Domus Pro II etapi läheduses. Kontsern alustas ehitamist 2016. aasta detsembris.

Tuhandetes eurodes	30.06.2017	31.12.2016
Perioodi algsaldo	1 580	-
Lisandumine	1 853	1 405
Kasum ümberhindlusest	-43	175
Perioodi lõppsaldo	3 390	1 580

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringut hindas seisuga 30. juuni 2017 sõltumatu väline hindaja Colliers International.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.06.2017	31.12.2016
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	830	757
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-61	-39
Viitlaekumised	364	285
Muud nõuded	149	266
Kokku	1 282	1 269

Nõuded ostjate vastu ei ole intressikandvad ja nende maksetähtaeg on valdavalt 30 päeva.

Seisuga 30. juuni 2017 loeti nõuded summas 61 tuhat eurot (nominaalväärtus) ebatõenäoliselt laekuvaks ja hinnati täies ulatuses alla.

Muutused nõuete allahindluses:

Tuhandetes eurodes	30.06.2017	31.12.2016
Perioodi algsaldo	-39	-22
Perioodi vältel ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud	-22	-17
Perioodi lõppsald	-61	-39

Nõuded ostjate vastu, mille väärtus pole langenud, vanuseline jaotus (perioodi lõpu seisuga):

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
30.06.2017	769	265	238	33	27	45	161
31.12.2016	718	293	362	18	10	1	34

13. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.06.2017	31.12.2016
Raha pangas ja kassas	8 628	9 883
Kokku raha ja raha ekvivalendid	8 628	9 883

Seisuga 30. juuni 2017 oli Kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 430 tuhat eurot.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

14. Omakapital

14a. Sissemakstud kapital

2017. aasta juunis viis Fond edukalt lõpule fondiosakute täiendava avaliku pakkumise, mille tulemusel kaasati ligikaudu 9,8 miljonit eurot kapitali (brutosummas). Fondi osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholm kui ka NASDAQ Tallinna börsil. 30. juuni 2017. aasta seisuga oli fondil kokku 64 655 870 osakut (30. juuni 2016. aasta seisuga 41 979 150 osakut).

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2017	57 264 743	66 224
Omandatud omaosakute tühistamine*	-5 900	-8
2017. aasta juunis emiteeritud osakud**	7 397 027	9 381
Perioodil toimunud muutus kokku	7 391 127	9 373
Seisuga 30. juuni 2017	64 655 870	75 597

*3. märtsil 2017 tühistas ja kustutas Fond kõik 5 900 Baltic Horizon Fundi osakut, mida ta oma arvel hoidis. Osakud omandati stabiliseerimisperioodil. Baltic Horizon Fundi stabiliseerimine kestis 30 päeva pärast selle noteerimist NASDAQ Tallinna börsil. Fondi osakud osteti NASDAQ Tallinna börsilt 7. juulil 2016 hinnaga 1,3086 eurot osaku kohta, mis oli võrdne osakute esmase avaliku pakkumise hinnaga.

** Summast on maha arvatud märkimistasud summas 453 tuhat eurot.

Osak väljendab investori osalust Fondi varades. Fondil on ühte liiki osakud. Investoritel on järgmised osakute omamisest tulenevad õigused:

- õigus omada Fondi varades osalust, mis on vastavuses investorile kuuluvate osakute arvuga;
- õigus saada väljamaksete korral osa Fondi netotulust, mis on proportsionaalses vastavuses investorile kuuluvate osakute arvuga (Fondi tingimuste kohaselt);
- õigus kutsuda kokku üldkoosolek juhtudel, mida on kirjeldatud Fondi tingimustes ja seaduses;
- õigus osaleda ja hääletada üldkoosolekul vastavalt häälte arvule, mis tuleneb investorile kuuluvatest osakutest ja häälte arvule, mis tuleneb osakutest, mis on emiteeritud, kuid mida ei ole kümme päeva enne üldkoosoleku toimumist tagasi ostetud.

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 30. juuni 2017 ja 2016 ühtegi Fondi osakut.

Fondile ei kuulunud seisuga 30. juuni 2017 ja 2016 ühtegi omaosakut.

14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavoorigi maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 30. juuni 2017 ja 31. detsember 2016.

Tuhandetes eurodes	30.06.2017	31.12.2016
Saldo perioodi alguses	-294	-199
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	57	-
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglast väärtuse muutused	220	-113
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-40	18
Muutus perioodi jooksul kokku	237	-95
Saldo perioodi lõpus	-57	-294



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

14c. Väljamaksed

20. jaanuaril 2017 kuulutas Fond välja väljamakse summas 1 374 tuhat eurot (0,024 eurot osaku kohta).

28. aprillil 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas ca 1 317 tuhat eurot (0,023 eurot osaku kohta).

15. Intressikandvad laenukohustused

Tuhandetes eurodes	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	30.06.2017	31.12.2016
Pikaajalised laenukohustused				
Pank 1*	03.2018	3k EURIBOR + 1,50%	22 999	23 444
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 546	2 599
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,45%	7 740	7 739
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,55%	6 646	-
Pank 2	03.2019	3k EURIBOR + 1,90%	6 927	7 049
Pank 3**	05.2018	3k EURIBOR + 2,50%	-	8 162
Pank 4	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 713	11 710
Pank 5	03.2022	6k EURIBOR + 1,75%	8 012	-
Miinus: lühiajalised laenukohustused			-651	-1 722
Kokku pikaajalised laenukohustused			65 932	58 981
Lühiajalised laenukohustused				
Pank 1	12.2017	1k EURIBOR + 1,45%	6 940	7 016
Pank 1	12.2017	3k EURIBOR + 3,00%	1 433	1 453
Pikaajaliste laenukohustuste lühiajaline osa			651	1 722
Kokku lühiajalised laenukohustused			9 004	10 191
Kokku			74 936	69 172

*Laenu refinantseeriti 5. juulil 2017 samas pangas.

**Laenu refinantseeriti 29. juunil 2017. Uut laenusummat ei ole veel kasutusele võetud.

Tagatised

Seisuga 30. juuni 2017 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentidele	Nõuete pant	Pangakontode pant	Osade/aktsiate pant
Pank 1	Lincona, SKY, G4S peahoone, Europa, Domus Pro ja Pirita	Europa, Domus Pro	Lincona, SKY, Europa ja Domus Pro	Europa, SKY	BOF Domus Pro UAB
Pank 2	Coca-Cola Plaza		Coca-Cola Plaza	Coca-Cola Plaza	
Pank 4	Upmalas Biroji			Upmalas Biroji	
Pank 5	Duetto I		Duetto I	Duetto I	BH Duetto UAB

*Teave panditud varade raamatupidamisväärtuse kohta perioodi lõpus on esitatud lisas 10.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.06.2017	31.12.2016
Domus Pro arendusega seotud viitvõlad	1 684	1 127
Võlad tarnijatele	602	804
Viitvõlad	169	199
Maksuvõlad	158	174
Finantskulude viitvõlad	31	28
Muud võlad	395	544
Kokku võlad tarnijatele ja muud võlad	3 039	2 876

Võlgade tingimused:

- Võlad tarnijatele ei ole intressikandvad ja valdavalt on maksetähtajaks 30 päeva.
- Muud võlad ei ole intressikandvad ja nende keskmine maksetähtaeg on 3 kuud.

17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustused

17a. Kohtuvaidlused

Seisuga 30. juuni 2017 ei olnud Kontsernil poolel olevaid kohtuasju, mis võiksid Kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

17b. Tingimuslikud varad

16. detsembril 2016 sõlmis Fond ostu-müügilepingu Pirita ostukeskuse omandamiseks. Osa hinnast (150 tuhat eurot), mis kuulub tasumisele tulevikus, kajastati kohustusena. Selle osa suurus sõltub kinnisvarainvesteeringu majandustulemustest. Kui puhas äritulu jääb kas 2017. või 2018. aastal alla 900 tuhande euro, siis sõltumata põhjustest on Fondil õigus ühepoolselt ostuhinda vähendada summa võrra, mille ulatuses puhas äritulu on 900 tuhandest eurost madalam, kuid mitte rohkem kui 500 tuhande euro võrra 2017. ja 2018. aasta eest kokku.

22. detsembril 2016 allkirjastas Fond Upmalas Biroji kinnisvarainvesteeringu müüjaga sõlmitud ostu-müügilepingu lisa. Müüja nõustus andma kinnisvarainvesteeringu parkimiskohtade, panipaikade, reklaamipindade ja muude pindade väljarentimiselt saadavale tulule, mis ei liigitu „büroopindade rendituluks“, garantii summas 168 tuhat eurot aastas. Renditulu garantii kehtivusaeg on 24 kuud alates 30. augustist 2016 (Upmalas Biroji omandamise kuupäev). Fond ei ole kajastanud finantsseisundi aruandes vastavat vara, kuna eeldab, et Upmalas Biroji kinnisvarainvesteeringult on võimalik garanteeritud ulatuses renditulu teenida.

22. märtsil 2017 allkirjastas Fond Duetto I kinnisvarainvesteeringu müüjaga sõlmitud ostu-müügilepingu lisa. Müüja nõustus andma renditulu garantii kogusummas 1 055 tuhat eurot aastas (88 tuhat eurot kuus), mis tagab hoone efektiivse ehk sisemise puhta äritulu esimese 24 kuu jooksul alates 22. märtsist 2017.

17c. Tingimuslikud kohustused

Seisuga 30. juuni 2017 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustusi.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

18. Seotud osapooled

Aruandeperioodil tegi Kontsern tehinguid seotud osapooltega. Seotud osapooltega tehtud tehingud ja perioodi lõpu saldod on esitatud allpool. Osapooled on seotud, kui üks omab teise üle kontrolli (valitsevat mõju) või olulist mõju teise finants- või äriotsuste üle. Kõik tehingud seotud osapooltega tehakse turuhinnaga.

Northern Horizon Capital AS

Vastavalt Baltic Horizon Fundi tingimustele, täidab fondivalitseja ülesandeid Northern Horizon Capital AS (Fondivalitseja) ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 6).

Seotud osapooltega 30. juunil 2017 ja 2016 lõppenud 6-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

Tuhandetes eurodes	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	543	305
Tulemustasud	6	81

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 30. juuni 2017 ja 31. detsember 2016:

Tuhandetes eurodes	30.06.2017	31.12.2016
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustus	266	211
Tulemustasude kohustus	6	-

Alates 1. juulist 2016 on Fondivalitsejal õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis, võttes aluseks Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni. Kui turukapitalisatsioon jääb alla 90% Fondi puhasväärtusest, kasutatakse valitsemistasu arvutamisel turukapitalisatsiooni asemel summat, mis vastab 90%-le Fondi puhasväärtusest. Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

- 1,50% turukapitalisatsiooni osalt, mis on alla 50 miljoni euro;
- 1,25% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 50 miljonit eurot ja jääb alla 100 miljoni euro;
- 1,00% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 100 miljonit eurot ja jääb alla 200 miljoni euro;
- 0,75% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 200 miljonit eurot ja jääb alla 300 miljoni euro;
- 0,50% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 300 miljonit eurot.

Alates 1. juulist 2016 on Fondivalitsejal õigus arvestada tulemustasu Fondi aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna kogu Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on Fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel hakatakse tulemustasu arvestama alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal).

Northern Horizon Capital Groupile kuulub 508 687 Fondi osakut.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 30. juuni 2017 ja 31. detsember 2016 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest on esitatud järgnevates tabelites:



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

Seisuga 30. juuni 2017

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank Finland Plc., kliendid	31 214 931	48,28%
Catella Bank SA, oma klientide nimel	12 653 735	19,57%
Skandinaviska Enskilda Banken SA, kliendid	4 766 470	7,37%

Seisuga 31. detsember 2016

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank Finland Plc., kliendid	20 141 307	35,17%
Catella Bank SA, oma klientide nimel	10 133 884	17,70%
Svenska Kyrkans Pensionskassa	8 061 604	14,08%
Skandinaviska Enskilda Banken SA, kliendid	4 766 470	8,32%

Kontsern ei teinud tabelites avalikustatud osakuomanikega mingeid muid tehinguid peale väljamaksete tegemise.

19. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

Alljärgnevas tabelis on esitatud Kontserni konsolideeritud aruandes kajastatud finantsinstrumentide raamatupidamisväärtuse (bilansilise (jääk)väärtuse) ja õiglase väärtuse võrdlus.

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 282	1 269	1 282	1 269
Raha ja raha ekvivalendid	8 628	9 883	8 628	9 883
Tuletisinstrumendid	6	-	6	-
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-74 936	-69 172	-74 929	-69 351
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 039	-2 876	-3 039	-2 876
Tuletisinstrumendid	-74	-345	-74	-345



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave Kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 30. juuni 2017 ja 31. detsember 2016:

30. juunil 2017 lõppenud periood	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Tuhandetes eurodes				
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 282	1 282
Raha ja raha ekvivalendid	-	8 628	-	8 628
Tuletisinstrumentid		6	-	6
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-	-	-74 929	-74 929
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 039	-3 039
Tuletisinstrumentid	-	-74	-	-74
31. detsembril 2016 lõppenud periood	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Tuhandetes eurodes				
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 269	1 269
Raha ja raha ekvivalendid	-	9 883	-	9 883
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-	-	-69 351	-69 351
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 876	-2 876
Tuletisinstrumentid	-	-345	-	-345

Juhtkonna hinnangul on raha ja lühiajaliste tähtjaliste hoiuste, rendi- ja muude nõuete, tarnijatele tasumata arvete ja muude lühiajaliste kohustuste raamatupidamisväärtus nende lühikese tähtaja tõttu ligilähedane nende õiglasele väärtusele.

Finantsvarade ja -kohustuste õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustuse üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse järgmisi meetodeid ja eeldusi:

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetset riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime, ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 30. juuni 2017 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavad tulevased rahavood kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate laenukohustuste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

20. Tuletisinstrumentid

Kontsern on sõlminud pankadega DnB Nord, SEB ja Nordea intressimäära vahetuslepingud (*interest rate swap* – IRS). Intressimäära vahetuslepingute eesmärk on maandada Kontserni pikaajaliste ja mõningate lühiajaliste laenude intressimäärade kõikumisest tulenevat intressimäära riski, kuna Kontserni järgib põhimõtet, mille kohaselt intressikulud peaksid olema fikseeritud. Intressimäära vahetuslepingute kohaselt teeb Kontsern pangale fikseeritud määraga intressimakseid ja saab pangalt vastu ujuva määraga intressimakseid.

Rahvusvahelise finantsaruandluse standardi IAS 39 („Finantsinstrumentid: kajastamine ja mõõtmine“) kohaselt on riskimaandamise arvestus lubatud, kui on ootus, et riskimaandamine on väga efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tulenevat kasumit või kahjumit omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumit või kahjumit. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumenti kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamise arvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet saab lisast 14b.

Tuletis-instrument	Algus-kuupäev	Tähtaeg	Nominaal summa	Muutuv määr (saadav)	Fikseeritud määr (tasutav)	Õiglase väärtus	
						30.06.2017	31.12.2016
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k Euribor	0,05 %	6	-
Tuletisinstrumentid, varad						6	-
IRS	12.2014	06.2017*	6 542	3k EURIBOR	0,50 %	-	-73
IRS	09.2015	03.2018	18 401	3k EURIBOR	0,15 %	-57	-95
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05 %	-	-5
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26 %	-17	-172
Tuletisinstrumentid, kohustused						-74	-345
Tuletisinstrumentide netoväärtus						- 68	-345

*Intressimäära vahetusleping lõpetati 29. juunil 2017 laenu refinantseerimise tõttu. IRSi väärtus oli lõpetamise hetkel 57 tuhat eurot.

Tuletisinstrumentid seisuga 30. juuni 2017 ja 31. detsember 2016 on kajastatud õiglasel väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel	Kohustused		Varad	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Pikaajalised	-74	-345	6	-
Lühiajalised	-	-	-	-
Kokku	-74	-345	6	-

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

Olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei olnud.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

22. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ soetamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ*	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõtte	100%
BOF Domus Pro UAB	Bieliūnų g. 1-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus- ettevõtte	100%
BOF SKY SIA	Valdemara 21-20, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH CC Plaza OÜ**	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõtte	100%
BOF Europa UAB	Gynėjų 16, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH P80 OÜ	Hobujaama 5, 10151 Tallinn, Eesti	14065606	6. juuli 2016	Varavaldus- ettevõtte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas iela 101, LV-1004, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH MT24 OÜ***	Hobujaama 5, 10151 Tallinn, Eesti	14169458	14. detsember 2016	Haldus- ettevõtte	100%
Pirita Center OÜ	Hobujaama 5, 10151 Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Duetto UAB	Jogailos 9, Vilnius, Leedu	304443754	13. jaanuar 2017	Varavaldus- ettevõtte	100%

*endise nimega BOF Lincona OÜ.

**endise nimega BOF CC Plaza OÜ.

***BH MT 24 OÜ ühines 6. aprillil 2017 ettevõttega Pirita Center OÜ.



Baltic Horizon Fund

JUHTKONNA KINNITUS

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2017

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearuaruande avalikustamise heaks 3. augustil 2017.

Nimi ja ametikoht

Allkiri

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige
