



BALTIC HORIZON

**AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI
KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 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 Daiva Liubomirskiene
Depositoorium (varade hoidja)	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
Sõltumatu vandeaudiitori ülevaatuse aruanne vahearuande kohta	20
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	21
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	22
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	23
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	24
Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad	25

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELETUSED

Dividend	Rahalised väljamaksed, 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 soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega
Laenu tagatuse suhtarv	Laenu tagatuse suhtarv ehk laenu ja tagatisvara väärtuse suhe (<i>Loan to Value</i> ehk LTV) on näitaja, mille leidmiseks jagatakse pankade ees olevate laenukohustuste jääk kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtusega
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. Vahetu juhtrühm koosneb Fondivalitseja juhatusest ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

Northern Horizon Capital AS on kogunud 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.

Fondile on seni haldusteenuseid osutanud Swedbank AS, kes on registreeritud Eesti Äriregistris registrikoodiga 10060701 ja kellega on sõlmitud vastav haldusleping. Praegu toimub haldusteenuste üleandmine Fondivalitsejale, kes hakkab neid osutama alates 2017. aasta detsembri lõpust. Raamatupidamis- ja varade hoidmise teenuste osutamist jätkab Swedbank AS.

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 ja Fondi nõukogu.

FONDI TEGEVUSE ÜLEVAADE

4. augustil 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse kogusummas ligikaudu 1,2 miljonit eurot ehk 0,018 eurot osaku kohta. Võrreldes eelnevate investoritele tehtud väljamaksetega oli summa väiksem, kuna viimase, II kvartali lõpus korraldatud avaliku pakkumise tulemusena kaasatud kapitali ei ole veel täielikult investeeritud. Kuigi väljamakse kujunes varasemast väiksemaks, on Fondi eesmärk pakkuda investoritele jätkuvalt tugevat rahavoogu. Alates 2017. aasta algusest on Fond teinud oma investoritele rahalisi väljamakseid juba 3,9 miljoni euro eest.

2017. aasta III kvartalis refinantseeris Fond edukalt Europa ostukeskuse pangalaenu, makstes olemasolevast pangalaenust tagasi 2,1 miljonit eurot. Pärast laenu refinantseerimist paranesid oluliselt Europa ostukeskuse finantseerimistingimused. See võimaldab Fondil teha oma osakuomanikele suuremaid rahalisi väljamakseid.

BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

Euroala majanduse taastumine jätkub hoogsalt ja üldpilt näeb välja parem kui mitmel varasemal aastal. Nii sektorite kui ka riikide majanduskasv on muutunud laiaulatuslikumaks ning euroala nelja suurima majanduse kasv on hoolimata nende äriühikute erinevusest kiirenenud. Euro on tugevnenud ja eeldatavasti tugevneb veelgi. Naftahinnad ei peaks praegustelt tasemetelt märkimisväärselt tõusma. See tähendab seda, et inflatsioon jääb tõenäoliselt alla 1,5%. Seetõttu eeldatakse, et Euroopa Keskpang jätkab varade ostmist 2018. aasta lõpuni ehkki järk-järgult vähenevates kogustes, et vältida liiga järsku euro tugevnemist ja valitsuse võlakirjade tootluse tõusu.

Majandustõus jätkub ka Põhjamaades, kus Norra majandus on tulnud välja naftasektori surutisest ja Taani majandust toetab majapidamiste nõudlus ja tugevam tööturg. Soome majandus kasvab samuti ja selle kasvutempo on viimaks eelnevate aastatega võrreldes märgatavalt hoogustunud. Pärast muljetavaldavat tõusu on Rootsi aastane majanduskasv hakanud aeglustuma, kuid jääb siiski ligikaudu 2% juurde.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Eelnevat arvesse võttes prognoositakse, et Eesti majanduskasv kujuneb varem prognoositust tugevamaks. Perioodiks 2017-2019 oodatakse keskmiselt 3%-list aastakasvu. Lätis kiirenes SKP kasv 2017. aasta III kvartalis aastatagusega võrreldes muljetavaldava 6,2%-ni. Nii kaupade kui ka teenuste ekspordi kasvumäärad olid jätkuvalt kahekohalised, kusjuures kasv hõlmas paljusid erinevaid kauba- ja teenusegrupe ning riike. Läti majanduskasvu toetasid tugev välisnõudlus, väga madalalt tasemelt taastunud investeringud ja majapidamiste tarbimist suurendanud tarbijate usalduse taastumine. Prognoosi kohaselt peaks majandus kasvama aastatel 2017-2018 rohkem kui 4% ja 2019. aastal peaks kasv langema 3,2%-le. Sarnastel põhjustel kasvab Leedu SKP 2017. aastal tõenäoliselt ligikaudu 4%. Eksport on teinud kiire hüppe ja pikka aega madalal tasemel püsinud investeringud on samuti taastunud. Balti riikide inflatsioon peaks aastatel 2017-2018 kõrgemate toormehindade, aktsiisimaksude ja tööjõukulude toel kiirenema. Eestis ja Lätis aastatel 2018-2019 toimuvad valimised peaksid nende eelarvepoliitikat ekspansiivseks hoidma.

Põhja-Euroopa majanduspiirkonna osana on Balti riigid jätkuvalt kinnisvarainvestoritele atraktiivsed, sest selles piirkonnas paiknevate kinnisvarainvesteringute tootlused on kõrgemad kui Lääne-Euroopa või Skandinaavia riikides. 2017. aasta III kvartalis oli parima kvaliteediga kaubandus- ja büroopindade keskmine tootlus Balti riikide pealinnades ligikaudu 6,5%, kusjuures kõige atraktiivsemaid pindasid soetati tootlusega, mis oli kuni 50 baaspunkti keskmisest madalam. Hea kvaliteediga pindade tootlus oli ligikaudu 7,50%. Kõige aktiivsemad on jätkuvalt kohalikud Balti, Põhjamaade ja Ida-Euroopa investorid. Ärihoonete ruutmeetri hinnad on endiselt 3-4 korda madalamad kui Põhjamaades. Kõige atraktiivsemateks segmentideks Eestis olid büroo, kaubandus ja logistika. Lätis oli tugevaimaks segmentiks kaubandus, millele järgnes büroo, ja Leedus olid atraktiivsemateks segmentideks logistika ja kaubandus.

Ehitatakse uusi büroohooneid, kuna paljud välismaised suurettevõtted, nagu näiteks Danske Bank Global Services, Swedbank ja Telia, laiendavad oma Balti riikidesse toodud allüksusi. Prognooside kohaselt ehitatakse Vilniuses kahe järgmise aasta jooksul 140 000 ruutmeetrit uut büroopinda. Keskmine vakantsuse määr on tõusnud ligikaudu 5%-ni ja eeldatavasti tõuseb see uute rendipindade valmimise tõttu pisut 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. 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 segmenti 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 segmentis vakantsust hetkel veel praktiliselt ei eksisteeri, kuid uute büroohoonete lisandumise tõttu hakkab see näitaja ilmselt tõusma, sest kulub mitu aastat enne, kui nõudlus katab 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 euroni ruutmeetri kohta. Tallinnas on kaubanduspinna näitaja elaniku kohta üle Euroopa Liidu keskmise (ligikaudu 1,1 ruutmeetrit elaniku kohta). Selle peamiseks põhjuseks on aastaringselt Soomest Tallinnasse saabuvate ostlejate suur arv. Kui T1 ja Porto Franco projektid 2018. aastal valmivad, siis lisandub Tallinna 90 000 ruutmeetrit uut kaubanduspinda (renditav brutopind). Selline suur kasv 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.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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. Vilniuses, kus kaubanduspinda on elaniku kohta sama vähe kui Riias (ligikaudu 0,7 ruutmeetrit elaniku kohta), on investorid uuendanud oma ambitsioonikaid plaane alustada Central Mall ostukeskuse (60 000 ruutmeetrit) ja teise Akropolise ostukeskuse (kuni 70 000 ruutmeetrit) arendamist, kuid seda ei tehta enne 2018-2019. aastat. Ootuste kohaselt püsib jaekaubanduse turg seni stabiilne, vakantsuse määrad püsivad madalad ja rendihinnad jäävad võrreldavateks Tallinna omadega.

Mis puudutab kolme pealinna uusi suuri rentnikke, siis taas Leedu ja Eesti turule sisenenud Lidl ehitab elurajoonidesse uusi supermarketeid. IKEA, kes 2013. aastal avas kaupluse Vilniuses, on alustanud oma esinduskaupluse ehitamist Riias. See peaks uksed avama 2018. aastal. Kuna uued pakkumised suurendavad konkurentsi, on pikaajaliste lepingutega rentnikud ja hea kontseptsiooniga büroo- ja kaubanduspinnad muutunud parimat tootlust otsivate kinnisvarainvestorite jaoks üha olulisemaks.

Nii Eesti kui ka Läti on teinud oma maksuseadustesse muudatusi, kuid need ei tohiks avaldada otsest ega märkimisväärset mõju Fondi tulemustele.

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Fondi vara brutoväärtus on alates aasta algusest suurenenud 9,6%. 31. detsembril 2016 oli brutoväärtus 154,9 miljonit eurot ja 2017. aasta III kvartali lõpus 169,7 miljonit eurot. 2017. aasta III kvartalis refinantseeris Fond Europa ostukeskuse pangalaenu, makstes tagasi 2,1 miljonit eurot. Fond tegi samas kvartalis ka rahalise väljamakse oma osakuomanikele summas 1,2 miljonit eurot.

Seisuga 30. september 2017 on Fondi vara puhasväärtus võrreldes 2017. aasta II kvartali lõpuga suurenenud 86,2 miljonilt eurolt 86,7 miljoni euroni.

2017. aasta septembris lõppenud 9-kuulisel perioodil teenis Fond 4 167 tuhat eurot puhaskasumit (2016. aasta septembris lõppenud 9-kuulisel perioodil: 4 580 tuhat eurot). Fond teenis III kvartalis 1 675 tuhat eurot puhaskasumit (2016. aasta III kvartal: 3 708 tuhat eurot). Eelmisel aastal mõjutasid Fondi tulemusi erakorralised kinnisvarainvesteeringute hindamised, mis avaldasid märkimisväärset mõju Fondi kvartali puhaskasumile. 2017. aasta III kvartalis ei teostatud uusi kinnisvarainvesteeringute hindamisi, sest kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse alates 2017. aastast ümber ainult juunis ja detsembris.

2017. aasta septembris lõppenud 9-kuulisel perioodil moodustas Fondi puhas renditulu 7,8 miljonit eurot (2016. aasta septembris lõppenud 9-kuulisel perioodil: 4,8 miljonit eurot). Fond teenis III kvartalis 2,6 miljonit eurot puhast renditulu (2016. aasta III kvartal: 1,9 miljonit eurot). Puhta renditulu suurenemise põhjuseks olid uued kinnisvarainvesteeringud, mis tehti pärast täiendava kapitali kaasamist 2016. aasta lõpus ja 2017. aasta alguses.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 1: Kvartali peamised näitajad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	III kv 2017	III kv 2016	Muutus (%)
Renditulu	2 955	2 058	43,6%
Teenustasutulu	820	617	32,9%
Renditegevuse kulud	-1 137	-747	52,2%
Puhas renditulu	2 638	1 928	36,8%
Avalike pakkumistega seotud kulud	-61	-125	-51,2%
Halduskulud	-474	-357	32,8%
Muud äritulud ja -kulud	64	17	>100,0%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid/kahjumid	-	2 802	>-100,0%
Ärikasum	2 167	4 265	-49,2%
Finantstulud	2	3	-33,3%
Finantskulud	-348	-307	13,4%
Finantstulud ja -kulud kokku	-346	-304	13,8%
Maksueelne kasum	1 821	3 961	-54,0%
Tulumaksukulu	-146	-253	-42,3%
Perioodi kasum	1 675	3 708	-54,8%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	60 006 856	39 163 520	53,2%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,03	0,09	-66,7%
<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.09.2017	31.12.2016	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	157 822	141 740	11,3%
Vara brutoväärtus	169 738	154 938	9,6%
Intressikandvad laenud	72 569	69 172	4,9%
Kohustused kokku	83 085	78 129	6,3%
Vara puhasväärtus	86 653	76 809	12,8%
Ringluses olevate osakute arv	64 655 870	57 264 743	12,9%
Vara puhasväärtus osaku kohta (eurodes)	1,3402	1,3413	-0,1%
Laenu tagatuse suhtarv	46,0%	48,8%	
Keskmine sisemine intressimäär	1,7%	1,8%	

Fond arvutab ka EPRA puhasväärtust, mis seisuga 30. september 2017 moodustas 95,5 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 arvutatud puhasväärtust nagu on näidatud järgnevas tabelis:

TEGEVUSARUANNE

Tabel 2: Puhasväärtuse korrigeerimine EPRA puhasväärtuseks

Tuhandetes eurodes

30.09.2017

IFRS-i reeglite kohaselt arvatud puhasväärtus seisuga 30.09.2017	86 653
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine	8 701
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	163
Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaksu välja arvamine	-19
EPRA puhasväärtus*	95 498
Osakute arv	64 655 870
EPRA puhasväärtus osaku kohta	1,4770

*EPRA puhasväärtust mõõdetakse selleks, et näidata jooksvalt 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

Baltic Horizon Fundi kinnisvaraportfell, millesse kuulub 9 Balti riikide pealinnades asuvat kinnisvarainvesteeringut, on jätkuvalt peaaegu täielikult välja renditud ja toodab väga atraktiivset rahavoogu. Kõrget täituvust toetavad hinnangud, mille kohaselt veavad Balti majanduskasvu peamiselt sisetarbimine ja 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, Piritä keskuse ja Duetto I büroohoone) müüjad andnud Fondile kaheaastase puhta äritulu garantii.

14. novembril 2017 sõlmis Fond ostu-müügilepingu Riias (Läti) asuva Vainodes I büroohoone omandamiseks. Lepingu kohaselt on kinnisvara ostuhinnaks ligikaudu 21,3 miljonit eurot, mis teeb eeldatavaks tootluseks omandamise hetkel ligikaudu 7%. Vainodes I büroohoone asub Daugava jõe vasakul kaldal Riia ühe peamise magistraali Karla Ulmana puistee kõrval. Büroohoone on täielikult välja renditud ja 10-minutilise autosõidu kaugusel Riia kesklinnast. Hoonekompleks koosneb uuest, 2014. aastal valminud büroohonest, mis on ühendatud väiksema, rekonstrueeritud hoonega. Hoone väljarenditava pinna suurus on 8 052 ruutmeetrit. Ankurrentnikuks on Läti Riigimetsad (ligikaudu 90% renditavast brutopinnast). Teisteks rentnikeks on farmaatsiaettevõtte Abbvie ja üks kohvik. Kinnistutele on kehtiva detailplaneeringu kohaselt võimalik ehitada veel kuni 18 262 ruutmeetri ulatuses büroopinda ja parkimismaja. Lätis alates 1. jaanuarist 2018 jõustuvate maksumuudatuste tõttu teostati põhjalik tehingueelne analüüs, et olla kindel investeeringu tulevases maksuefektiivsuses. Tehing viiakse eeldatavasti lõpule detsembris.

2017. aasta esimesel üheksal kuul 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 esimesel üheksal kuul 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 suurusest. Kolmest Balti pealinnast on suurim konkurents Tallinnas, kuid Riias, kus uusi büroooneid on vähe lisandunud, on rendileandjate positsioon läbirääkimistel kõige tugevam.

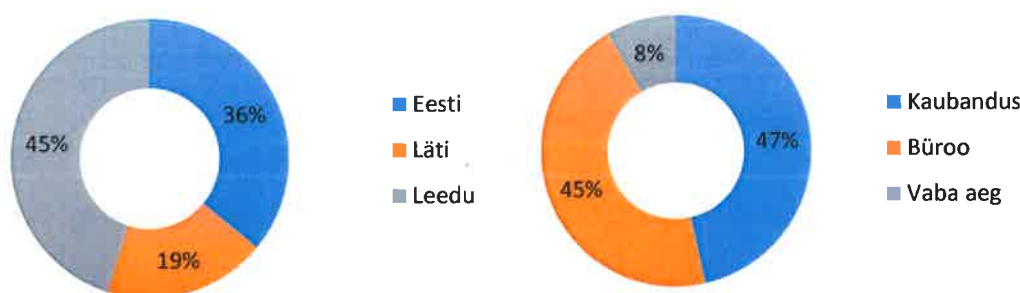


Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Balti büroo- ja kaubanduspindade tootlused jätkasid langemist ja 2017. aasta lõpuks peaksid tootlused langema umbes 6%-ni. Tootlused sõltuvad hoone asukohast, vanusest, rendihinna tasemest ja ajaloost. 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

Fondi juhtkond otsustas esitada selles tegevusaruandes kahte erineval viisil arvestatud tootlust. Kinnisvarainvesteeringu otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusega millele on lisatud hilisemad kapitalikulud. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse aga puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

2017. aasta III kvartalis suurenes Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli rendipindade tegelik keskmine täituvus, 2017. aasta II kvartalis oli see näitaja 95,4% ja 2017. aasta III kvartalis 97,5%. Kui võtta arvesse kõiki rendigarantiisid, siis kujuneb sisemiseks täituvuse määraks 98,0% (2017. aasta II kvartal: 98,1%). Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus III kvartalis oli 7,2% (2017. aasta II kvartal: 7,2%). Kogu portfelli esmane puhastootlus oli samal perioodil 6,9%.

Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)

Hoone keskmine täituvus jäi III kvartali lõpus stabiilseks ehk 96,6% tasemele (2017. aasta II kvartal: 96,7%). Keskmine otsene tootlus langes III kvartalis 7,8%-lt 7,4%-ni (esmane puhastootlus oli III kvartalis 7,1%). Tootlus langes III kvartalis kvartali kapitalikulude tõttu. Selleks et hoone oleks rentnikele ja nende töötajatele jätkuvalt atraktiivne, renoveeriti 2017. aasta III kvartalis osa hoone fassaadist. Lisaks õnnestus juhtkonnal pikendada ankurrentniku Swedbankiga sõlmitud rendilepingu järgmiseks viieks aastaks.

Domus Pro ostukeskus, Vilnius (Leedu)

Hoone täituvus püsib kõrgena - 98,2% (2017. aasta II kvartal: 98,7%). Kompleksi III staadium on lõpetatud ja paljud rentnikud on juba sisse kolunud. Esimene renditulu peaks laekuma IV kvartalis. III staadiumi ankurrentnikeks saavad oma tegevust laiendanud Fittus Sports Club, Pet City, Inspecta, ALD Automotive ja Pristis. III staadium oli III kvartali lõpu seisuga 90% ulatuses eellepingutega kaetud (I poolaasta lõpu seisuga: 60%). See viitab sellele, kui atraktiivne on rentnikele III staadiumi büroohoone oma BREEAM-i keskkonnasäästliku ehitise sertifikaadiga. III kvartalis oli esimese kahe staadiumi keskmine otsene tootlus 7,5% (2017. aasta II kvartal: 7,5%) ja esmane puhastootlus 7,0%.

Eellepingutega kaetud juurdeehituste teostamine on hea näide Fondile väärtust lisavatest tegevustest.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

SKY supermarket, Riia (Läti)

2017. aasta I kvartalis alustas juhtkond koostöös põhirentniku SKY-ga arhitektuurse projekti elluviimist, mille eesmärgiks on hoone fassaadi renoveerimine. Umbes 200 tuhande euro suurune koguinvesteering viiakse lõpule 2017. aasta IV kvartalis, kui hoone taasavatakse naabuskonna elanikele. Rentnik SKY supermarket kavandab oma pinnal ka täiendavaid investeeringuid.

Keskmine otsene tootlus oli III kvartalis 8,4% (2017. aasta II kvartal: 8,7%). Väike langus on tingitud fassaadi renoveerimiseks tehtud kulutustest. Tootluse langus on seotud III kvartalis kajastatud kapitalikuludega. Esmane puhastootlus oli samas kvartalis 7,2%.

Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)

Coca-Cola Plaza põhirentnik Forum Cinemas, kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping, jätkab edukat opereerimist ja rentnikuga seotud risk on väga madal. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus jäi stabiilseks ehk 8,3% tasemele (2017. aasta II kvartal: 8,3%). Esmane puhastootlus oli III kvartalis 7,5%. I kvartalis müüdi Forum Cinemas ja selle emaettevõtte Nordic Cinema Group ettevõttele AMC Entertainment Holdings.

Hoones jätkus III kvartalis kinotegevus. Lisaks sellele kuulutas juhtkond koos kõrvalasuva Postimaja ostukeskusega välja arhitektuurivõistluse, et leida parim lahendus kahe hoone ühendamiseks ja ümbritsevate üldkasutatavate alade uuendamiseks, nii et selle ala külastamine muutuks külastajate ja turistide jaoks mugavamaks. Žürii, kuhu kuuluvad ka Tallinna linnaametnikud, valib võidutöö eeldatavasti välja IV kvartalis. Seda potentsiaali ei ole kinnisvarainvesteeringu hindamisel veel arvesse võetud, kuna hoonestusõigust pole veel seatud.

Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)

Vilniuse peamises südalinna äripiirkonnas, Konstitucijos Prospektas piirkonnas paiknev ostukeskus jätkas heade tulemustega, saavutades 9 kuuga prognoositust 78 tuhande euro võrra parema puhta äritulu. Puhast äritulu kujunes kõrgemaks, kuna võtmerentnike käibepõhised renditasud osutusid oodatust suuremaks ning ka uuendatud ja täielikult kasutusele võetud elektroonilise parkimissüsteemi tulud kasvasid. Kaasagne parkimissüsteem, mida opereerib ADC, on nii Europa ostukeskuse kui ka bürookompleksi külastajatele pakutava parkimisteenuse kvaliteeti märkimisväärselt tõstnud. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli III kvartalis 6,0% (2017. aasta II kvartal: 6,2%). Kinnisvarainvesteeringu III kvartali tootlus oli madalam kapitalikuluna kajastatud rentnike sisustuskulude tõttu. Esmane puhastootlus oli III kvartalis 5,7%.

III kvartalis 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 büroohoonete töötajaid) paremast parkimiskorraldusest, uuenenud einestamisvõimalustest ja uutest rentnikest teavitada, on käimas 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 sularahatöötluskeskus. Hoone on linna tuiksooneks olevalt Paldiski maanteelt hästi nähtav ja ligipääsetav. Krundile on võimalik rajada täiendav kuni 13 000 ruutmeetrise väljarenditava brutopinnaga büroohoone. II kvartalis alustas juhtkond koostöös arhitektide ja Tallinna linnaga täiendava hoone arendusprojekti.

G4S peahoone brutopind on 8 363 ruutmeetrit. Hoonel on üks põhirentnik – 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 III kvartalis 7,5% (2017. aasta II kvartal: 7,5%). Esmane puhastootlus oli III kvartalis 7,2%.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Upmalas Biroji, Riia (Läti)

Upmalas Biroji on 2008. aastal ehitatud A-klassi bürookompleks, mille väljarenditav netopind moodustab 10 419 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 büroohoone ja selle praegusteks rentnikeks on SEB Global Services (SEB GS), CABOT, Johnson&Johnson jt.

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 ruutmeetriste korrusepindadega üks eelistatumaid büroohooneid Riias. 2017. aasta III kvartalis 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. III kvartalis uuendati rendilepinguid ka Johnson&Johnson ja Bauplan Nordiga varasematega sarnastel või veidi parematel tingimustel. Fondil on ka müüjalt saadud kaheaastane hoone parkimiskohtade ja hoiuruumide renditulu garantii. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli III kvartalis 7,1% (2017. aasta II kvartal: 6,9%). Esmane puhastootlus oli III kvartalis 7,0%.

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 keskuse avamisjärgsel sissetöötamise perioodil. 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. Pärast II kvartalis Pirita linnaosas läbi viidud küsitlust lõpetati III kvartalis mõnede väiksemate rentnike lepingud, et asendada need IV kvartaliks uute ja sobivamate rentnikega. See selgitab ka seda, miks III kvartalis oli *de facto* keskmine vakantsuse määr 14,4%. Kinnisvara müüja on garanteerinud kinnisvarainvesteeringu 7,4%-lise otsese tootluse kuni 2018. aasta lõpuni. Esmane puhastootlus oli III kvartalis 7,8%.

Duetto I büroohoone, Vilnius (Leedu)

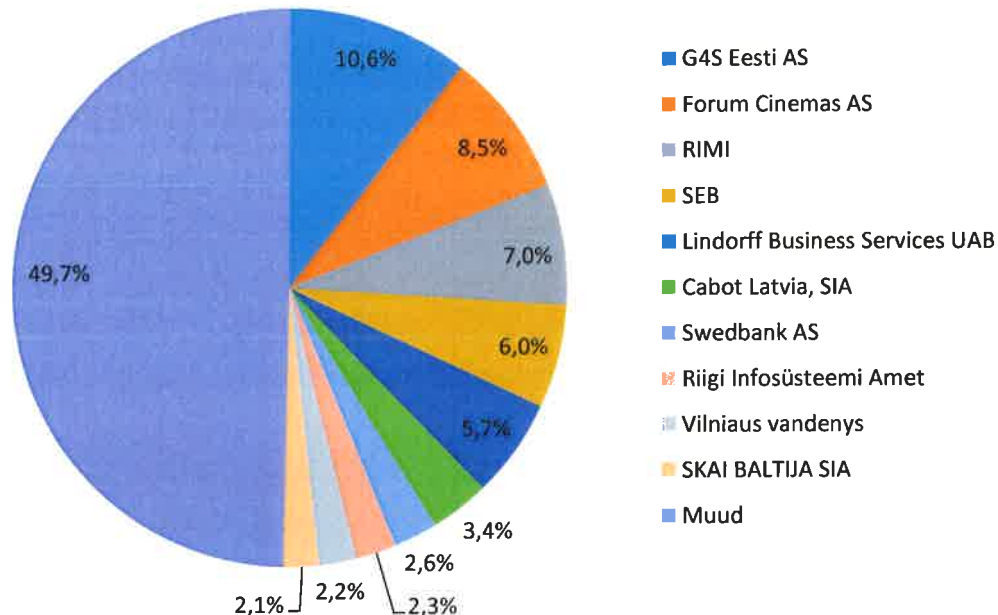
Duetto I on uus kümnekorruseline maa-aluse parklaga büroohoone, mis asub Vilniuse lääneosas, hiljuti valminud Vilniuse läänepoolse ringtee ääres. Hoone on A-klassi energiamärgisega ja saab ka BREEAM-i keskkonناسäästliku ehitise sertifikaadi. Duetto I arendajaks oli börsil noteeritud Soome kinnisvara- ja ehituskontserni YIT Leedu tütarettevõtte. Hoone ankurrentnikuks on Lindorff. Aruandeperioodil oli Duetto I sisemine vakantsuse määr null, sest müüja, YIT Kausta, andis 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. Septembris kolis hoonesse Vilniuse munitsipaalne vee-ettevõtte Vilnius vandenys ja tänu sellele vähenes tegelik vakantsuse määr 3,5%-ni. Fondil on ka ostuoptsioon, mis võimaldab soetada läheduses asuva Duetto II büroohoone, mille jaoks on juba alustatud ankurrentnike otsimist. Duetto I otsene tootlus oli III kvartalis 7,2% (2017. aasta II kvartal: 7,2%) ja esmane puhastootlus 7,1%.

Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes on esitatud joonisel 2. Osatähtsuselt kõige suuremaks rentnikuks on G4S, kellelt saadav renditulu moodustab 10,6% Fondi aastasest renditulust. 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



Tabel 3: Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest

Kinnisvara-investeering	Linn	Riik	Turuväärtus ¹ tuhandetes eurodes	Renditav netopind	Otsene tootlus	Esmane puhas- tootlus	Täituvuse määr III kv 2017
Duetto I	Vilnius	Leedu	14 890	8 327	7,2%	7,1%	100% ²
Pirita ostukeskus	Tallinn	Eesti	11 590	5 436	7,5%	7,8%	100% ²
Upmalas Büroji bürookompleks	Riia	Läti	24 052	10 419	7,1%	7,0%	99,8%
G4S-i peahoone	Tallinn	Eesti	16 080	8 363	7,5%	7,2%	100,0%
Europa ostukeskus	Vilnius	Leedu	38 800	16 856	6,0%	5,7%	94,2%
Domus Pro ostukeskus	Vilnius	Leedu	17 180	11 247	7,7%	6,8%	98,2%
CC Plaza	Tallinn	Eesti	13 180	8 664	8,3%	7,5%	100,0%
SKY supermarket	Riia	Läti	5 582	3 263	8,4%	7,2%	98,2%
Lincona	Tallinn	Eesti	15 920	10 859	7,4%	7,1%	96,6%
Portfell kokku			157 274	83 621	7,2%	6,9%	98,0%

¹ Põhineb viimasel seisuga 30. juuni 2017 teostatud hindamisel.

² Sisemine täituvuse määr on rendigarantii tõttu 100%.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

2017. aasta septembris lõppenud 9-kuulisel perioodil tootis Fondi portfelli ligikaudu 7,8 miljonit eurot puhast äritulu (2016. aasta septembris lõppenud 9-kuuline periood: 4,8 miljonit eurot). Pärast III staadiumi avamist 2017. aasta oktoobris peaks Domus Pro puhast äritulu suurenema. Järgnevas tabelis on esitatud puhta äritulu jaotus kõigi aastate jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Tabel 4: Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering <i>Tuhandetes eurodes</i>	Soetamise kuupäev	2014	2015	2016	I kv-III kv 2016	I kv-III kv 2017
Lincona	01.07.2011	898	1 143	1 202	904	878
CC Plaza	08.03.2013	953	962	972	729	738
Sky supermarket	07.12.2013	404	415	425	314	307
Domus Pro ostukeskus	01.05.2014	445	857	1 103	809	892
Europa ostukeskus	02.03.2015	-	1 962	2 360	1 692	1 726
G4S-i peahoone	12.07.2016	-	-	546	263	864
Upmalas Biroji bürookompleks	30.08.2016	-	-	515	132	1 211
Pirita ostukeskus	16.12.2016	-	-	30	-	675
Duetto I	22.03.2017	-	-	-	-	555
Portfell kokku		2 700	5 339	7 153	4 843	7 846

FINANTSEERIMINE

Fondi eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 50% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65% varade väärtusest. Võime laenata atraktiivsetel tingimustel mängib suurt rolli investimisstrateegias ja väljamaksete tegemisel osakuomanikele. 30. juunil 2016 toimunud Baltic Horizon Fundi eduka esmase kapitali kaasamise järel keskendus juhtkond muuhulgas Fondi varade finantseerimistingimuste parandamisele. Suurimat tähelepanu pöörati laenude keskmiste intressimäärade vähendamisele ja sellise finantseerimise leidmisele, mille korral oleks igakuine laenuamortisatsioon võimalikult väike. Juhtkond on saavutanud edukalt mõlemad eesmärgid – alates Fondi börsil noteerimisest on aastast laenuamortisatsiooni määra vähendatud 2,8%-lt 1,2%-ni ja keskmist intressimäära 1,8%-lt 1,7%-ni (palun vaadake allpool esitatud tabelit).

Tabel 5: Võlgade finantseerimise tingimused (Fondi varad)

	III kv 2016	IV kv 2016	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017
Laenuamortisatsioon kvartalis, tuhandetes eurodes	490	489	489	523	222
Laenujääkidest tulenev aastane laenuamortisatsiooni määr, %	2,8%	2,8%	2,7%	2,7%	1,2%
Keskmine intressimäär, %	1,8%	1,8%	1,7%	1,7%	1,7%
Laenu tagatuse suhtarv, %	53,9%	48,8%	53,3%	47,6%	46,0%

Järgmine tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi konsolideeritud finantsvõla struktuurist seisuga 30. september 2017. Intressikandev võlg koosnes täielikult pangalaenudest, mille raamatupidamisväärtus oli 72,8 miljonit eurot. Kõik pangalaenud väljastati eurodes ja need anti tüdarettevõtetele, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõttel (Fondil endal) ei olnud aruandekuupäeval finantsvõlga.

TEGEVUSARUANNE

Tabel 6: Fondi finantsvõla struktuur, 30. september 2017

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse tähtaeg	Valuuta	Raamatupidamisväärtus tuhandetes eurodes	Osatähtsus	Fikseeritud määraga osa
Lincona	31.12.2017	EUR	8 296	11%	-%
CC Plaza	8.03.2019	EUR	6 938	10%	-%
Sky supermarket	1.08.2021	EUR	2 519	3%	-%
Europa ostukeskus	5.07.2022	EUR	20 900	29%	87%
G4S-i peahoone	16.08.2021	EUR	7 750	11%	100%
Upmalas Biroji bürookompleks	31.08.2023	EUR	11 750	16%	90%
Pirita ostukeskus	20.02.2022	EUR	6 622	9%	95%
Duetto I	20.03.2022	EUR	7 990	11%	-%
Pangalaenu kokku			72 765	100%	59%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ¹			-196		
Bilansis kajastatud pangalaenu kokku			72 569		

¹ Amortiseeritakse igal kuul laenu tähtaja jooksul

Ühel kinnisvarainvesteeringutest, Domus Pro'l, ei olnud võlga, sest selle 7,9 miljoni euro suurune pangalaenu (mille algseks tagasimakse tähtjaks oli 2018. aasta mai) maksti täielikult tagasi 2017. aasta juunis, et Fondi paremat rahapositsiooni efektiivselt ära kasutada. Domus Pro jaoks sõlmiti 2017. aasta juunis uus pangalaenu leping, mis võimaldab Fondil võtta kasutusele kuni 12,9 miljonit eurot, kui seda läheb vaja uue kinnisvara soetamiseks. See tähendas seda, et seisuga 30. september oli Fondil ligikaudu 30-35 miljonit eurot kasutamata investeerimisvõimet. Uue lepingu kohaselt on laenu tagasimakse tähtjaks 2022. aasta mai.

Kaalutud keskmine aeg tähtaja saabumiseni pikenes 2,7 aastalt 2016. aasta lõpus 3,9 aastani 30. septembril 2017. Seda tingis peamiselt Fondi jaoks osatähtsuse suurima Europa ostukeskuse pangalaenu tähtaja pikendamine 2017. aasta juulis, mil varasema 2018. aasta märtsi asemel lepidi tähtjaks kokku 2022. aasta juuli.

Ainult kaks laenu, mis moodustavad kogu pangavõlast 21%, aeguvad enne 2021. aastat. Kõige varasem tähtaeg saabub 31. detsembril 2017 ja see on seotud Lincona 8,3 miljoni euro suuruse pangalaenuga. Fondivalitseja tegeleb selle refinantseerimisega. Järgmine tähtaeg saabub alles 2019. aastal – see on Coca-Cola Plaza 6,9 miljoni euro suuruse pangalaenu tähtaeg.

Seisuga 30. september 2017 olid 59%-l kõikidest pangalaenudest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 41%-l pangalaenudest oli ujuvad intressimäärad. Tegemist oli juhtkonna taktikalise otsusega, millega taheti saada kasu madalate intressimäärade keskkonnast. Kuna lähiajal peaksid intressimäärad tõusma hakkama, keskendub Fondi juhtkond edaspidi ka ülejäänud ujuvate intressimäärade fikseerimisele.

DIVIDENDIDE MAKSMISE VÕIME

Seisuga 23. mai 2016 avaldatud Fondi tingimuste kohaselt toimub väljamaksete tegemine investoritele juhul, kui kõik järgnevad tingimused on täidetud:

1. Fondil on olemas Fondi tegevuse nõuetekohaseks korraldamiseks vajalikud reservid;
2. Väljamaksete tegemine ei sea ohtu Fondi likviidsust;
3. Fond on teinud vajalikud jätkuinvesteeringud olemasolevasse kinnisvarasse, st. investeeringud Fondile kuuluva olemasoleva kinnisvara arendamiseks ja uute investeeringute tegemiseks. Niisuguste investeeringute tegemiseks Fondi iga-aastasest puhastulust reserveeritav summa võib moodustada 20% Fondi iga-aastasest puhastulust



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Varem oli Fondivalitseja eesmärk maksta osakuomanikele välja vähemalt 80% äritegevusest tulenevatest täpsustatud vabadest vahenditest, mis saadakse, kui kinnisvarainvesteeringute puhtast renditulust arvestatakse maha Fondi halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud (välja arvatud kinnisvarainvesteeringute omandamised ja investeeringud arendustesse). Selleks, et pakkuda Fondi osakuomanikele stabiilsemaid ja ettearvatavamaid rahalisi väljamakseid, on juhtkond otsustanud muuta väljamaksete tegemise poliitikat. Uue poliitika kohaselt on Fondi eesmärgiks teha osakuomanikele väljamakseid ulatuses, mis ei ole väiksem kui 80% Fondi genereeritud neto rahavoost ja mis ei ole suurem kui realiseerimata kasumite ja kahjumitega korrigeeritud puhaskasum. Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus on ohus, on juhtkonnal õigus otsustada, et Fond teeb väljamakseid, mis on 80%-st genereeritud neto rahavoost väiksemad.

Tabel 7: Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

Kirje	Kommentaar
(+) Puhas renditulu	
(-) Fondi halduskulud	
(-) Välised intressikulud	Pangalaenude intressikulud
(-) Kapitalikulud	Kinnisvarainvesteeringute parendamiseks tehtud kulutused; arvutus sisaldab kapitaliinvesteeringute igaaastastel kavadel põhinevaid kapitalikulusid
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	Sisaldab nende investeeringute tehingukulusid, mis jäid tegemata

Genereeritud neto rahavoog

Fondi juhtkond soovib jätkuvalt tagada investoritele investeeritud omakapitalist 7-9% suurust dividenditootlust aastas. Investeeritud omakapitali all mõistetakse alates Fondi börsil noteerimisest (30. juuni 2016) sissemakstud kapitali. Järgmine tabel annab ülevaate ajaloolistest arvutustest.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 8: Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

<i>Tuhandetes eurodes</i>	III kv 2016	IV kv 2016	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017
(+) Puhas renditulu	1 928	2 310	2 526	2 682	2 638
(-) Fondi halduskulud	-482	-728	-730	-670	-535
(-) Välised intressikulud	-302	-408	-327	-438	-340
(-) Kapitalikulud ¹	-211	-233	-129	-197	-547
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	125	313	202	170	61
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	-	-	32	65	-
Geneereitud neto rahavoog	1 058	1 254	1 574	1 612	1 277
Kvartali ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	41 979 150	47 186 330	57 262 887	57 998 546	64 655 870
Sissemakstud kapital alates börsil noteerimisest	53 698	73 286	73 278	82 659	82 659
Kvartali keskmine sissemakstud kapital	53 698	63 492	73 282	77 969	82 659
Geneereitud neto rahavoog kaalutud osaku kohta	0,025	0,027	0,027	0,028	0,020
Aastane geneereitud neto rahavoog keskmisest kvartaalsest sissemakstud kapitalist	7,9%	7,9%	8,6%	8,3%	6,2%
Väljakuulutatud dividendid	1 091	1 374	1 317	1 164	1 293
Väljakuulutatud dividendid kaalutud osaku kohta	0,026	0,029	0,023	0,020	0,020
Aastane dividenditootlus keskmisest kvartaalsest sissemakstud kapitalist	8,1%	8,7%	7,2%	6,0%	6,3%

1. Tabelis on esitatud tegelik kapitalikulu kvartalis. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on kvartalite vahel võrdselt ära jaotatud. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.

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 tütarettevõtete 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.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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 tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

Krediidirisk

Fondi eesmärgiks on investeringute portfelli mitmekesistada; seejuures eelistab Fond madala krediidiriskiga partnereid. Suurte omandamistehingute 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, likviidsuspuhvi 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 KUNI 2017. AASTA LÖPUNI

III kvartali lõpus kuulus Baltic Horizon Fundi portfelli 9 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mille brutoväärtus kokku ületas 157 miljonit eurot. Fondi eesmärk on kasvatada oma varade portfelli, omandades selleks hoolikalt valitud kinnisvarainvesteeringuid, mis sobivad hästi Fondi pikaajalise strateegiaga. 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. IV kvartalis valmib Domus Pro III staadium, mis on juba 90% ulatuses eellepingutega kaetud. Jätkeb G4S-kinnistu täiendava



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

hoonestusõiguse edasi arendamine uue arhitektuurilahenduse alusel, et pakkuda ruume uutele potentsiaalsetele rentnikele. CC Plaza laiendusele linna ja naabrite nõusoleku saamine sõltub arhitektuurivõistlusest, mis peaks lõppema IV kvartalis. Turule tutvustatakse Vilniuses asuva Europa ostukeskuse uut kontseptsiooni, mis on suunatud vaba aja veetmisele, mugavale ostlemisele ja kaasaegsele moele.

Tõenäoliselt jätkub euroalas veel mitmeid aastaid korralik majanduskasv. Euroopa Keskpank jätkab varade ostmist ka 2018. aastal, kuid varasemast väiksemas mahu. See sillutab teed Rootsi Keskpanga esimesele intressitõusule, mis toimub tõenäoliselt 2018. aastal. Põhjamaade majandused saavad üldiselt euroala majandustõusust kasu ja positiivsed muutused avaldavad soodsat mõju ka Balti riikidele. Siiski kardetakse, et kinnisvaraturu stabiliseerumine võib vallandada tugevama korrektsiooni, seda eelkõige Rootsis, kus esimesi jahtumise märke on juba märganud. Koduomanikele kehtestatud piirangud, nt kohustuste ja varade suhte ülemmäär, intresside maha arvamise piirangud ja rangemad amortisatsioonireeglid, mõjutavad märgatavalt Rootsi eluaseme turgu. Jälgime tähelepanelikult, kas ja kui oluliselt mõjutab see Balti turge ja finantseerimise kättesaadavust eelseisvates kvartalites.

Tõenäoliselt kujuneb kõigi kolme Balti riigi majanduskasv ka selle aasta IV kvartalis oodatust suuremaks. Tugevam välisnõudlus suurendab eksporti ja investeringuid. SKP peaks kasvama oodatust rohkem ka 2018. aastal. Balti riikide majandused jäävad võrdlemisi stabiilseks ja on hästi valmis välisteks šokkideks, sest nende kaubanduse puudujääk on väike, äriühingute ja majapidamiste finantsvõimendus on mõõdukas ja reservid piisavad ning riigi rahandus on jätkuvalt stabiilne.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2017. aasta esimese 9 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja kontserni kuuluvate ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja kontserni kuuluvate ettevõtete kui terviku arengust, majandustegevusest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2017. aasta esimese 9 kuu jooksul ja nende mõjust lühendatud raamatupidamisaruandele ning sisaldab ülejäänud 3 kuu peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

Sõltumatu vandeaudiitori ülevaatuse aruanne vahearuande kohta

Baltic Horizon Fundi osakuomanikele

Oleme üle vaadanud juuresolevad Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud finantsseisundi aruande seisuga 30. september 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud üheksakuulise perioodi lühendatud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi, omakapitali muutuste ja rahavoogude aruanded ning vahearuande lisad („lühendatud konsolideeritud vahearuanne“). Nimetatud lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamise ja esitamise eest kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ vastutab juhtkond. Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte nimetatud lühendatud konsolideeritud vahearuande kohta, tuginedes meie teostatud ülevaatusele.

Ülevaatuse ulatus

Me viisime oma ülevaatuse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (ISRE) 2410 „Majandusüksuse sõltumatu audiitori poolt teostatud vahefinantsinformatsiooni ülevaatamine“. Vahefinantsinformatsiooni ülevaatus koosneb järelepäringute tegemisest peamiselt isikutelt, kes vastutavad finants- ja arvestusküsimuste eest, ja analüütiliste ning muude ülevaatuse protseduuride rakendamisest. Ülevaatuse ulatus on tuntuvalt väiksem kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas läbiviidud auditi ulatus ja järelikult ei võimalda see meil omandada kindlust selles, et meile saavad teatavaks kõik märkimisväärsed asjaolud, mida võidakse tuvastada auditeerimisel. Seega ei avalda me auditarvamust.

Kokkuvõtte

Tuginedes meie teostatud ülevaatusele, ei ole me tähendanud midagi, mis sunnib meid uskuma, et juuresolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne seisuga 30. september 2017 ei ole koostatud kõigis olulistes osades kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“.

Muu asjaolu

Lühendatud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi ja rahavoogude aruannetes ning nendega seotud lühendatud konsolideeritud vahearuande lisades esitatud võrdlusinformatsioon on koostatud 30. septembril 2016 lõppenud üheksakuulise perioodi finantsinformatsiooni alusel, mida audiitorid pole üle vaadanud.

Tallinn, 21. november 2017

Eero Kaup
Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Renditulu		2 955	2 058	8 622	5 334
Teenustasutulu		820	617	2 663	1 810
Renditegevuse kulud	5	-1 137	-747	-3 439	-2 301
Puhas renditulu	4	2 638	1 928	7 846	4 843
Halduskulud	6	-535	-482	-1 935	-1 462
Muud äritulud ja -kulud		64	17	77	95
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadud kasumid		-	2 802	339	2 361
Ärikasum		2 167	4 265	6 327	5 837
Finantstulud		2	3	45	11
Finantskulud	7	-348	-307	-1 123	-840
Finantstulud ja -kulud kokku		-346	-304	-1 078	-829
Maksueelne kasum		1 821	3 961	5 249	5 008
Tulumaksukulu	4, 9	-146	-253	-1 082	-428
Perioodi kasum	4	1 675	3 708	4 167	4 580
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	14b	-94	-36	126	-65
Kasumisse või kahjumisse ümberliigitatava intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	20	-	-	57	-
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	14b, 9	8	-7	-32	-1
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum		-86	-43	151	-66
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		1 589	3 665	4 318	4 514
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	8	0,03	0,09	0,07	0,12

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2017	31.12.2016
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	157 822	141 740
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	11	5 725	1 580
Tuletisinstrumentid	20	9	-
Muu põhivara		72	288
Põhivara kokku		163 628	143 608
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	1 569	1 269
Ettemaksed		135	178
Raha ja raha ekvivalendid	13	4 406	9 883
Käibevara kokku		6 110	11 330
Varad kokku	4	169 738	154 938
Omakapital			
Sissemakstud kapital	14a	75 597	66 224
Omaosakud	14a	-	-8
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	-143	-294
Jaotamata kasum		11 199	10 887
Omakapital kokku		86 653	76 809
Pikaajalised kohustused			
Intressikandvad laenukohustused	15	63 601	58 981
Edasilükkunud tulumaksukohustused		5 513	4 383
Tuletisinstrumentid	20	172	345
Muud pikaajalised kohustused		891	935
Pikaajalised kohustused kokku		70 177	64 644
Lühiajalised kohustused			
Intressikandvad laenukohustused	15	8 968	10 191
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	3 496	2 876
Tulumaksukohustus		29	46
Muud lühiajalised kohustused		415	372
Lühiajalised kohustused kokku		12 908	13 485
Kohustused kokku	4	83 085	78 129
Omakapital ja kohustused kokku		169 738	154 938

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 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		-	-	-	4 580	4 580
Muu koondkahjum		-	-	-66	-	-66
Koondkasum kokku		-	-	-66	4 580	4 514
Emiteeritud/tagasi ostetud osakud		20 962	-	-	-	20 962
Seisuga 30.09.2016		46 636	-	-265	10 798	57 169
Seisuga 01.01.2017		66 224	-8	-294	10 887	76 809
Perioodi puhaskasum		-	-	-	4 167	4 167
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	14b	-	-	57	-	57
Muu koondkasum		-	-	94	-	94
Koondkasum kokku		-	-	151	4 167	4 318
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	14a	9 381	-	-	-	9 381
Omaosakute tühistamine	14a	-8	8	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	14c	-	-	-	-3 855	-3 855
Seisuga 30.09.2017		75 597	-	-143	11 199	86 653

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kasum		5 249	5 008
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	-382	-2 361
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	11	43	-
Nõuete allahindlus		22	-
Finantstulud		-45	-11
Finantskulud	7	1 123	840
Käibekapitali muutused:			
Nõuete suurenemine/vähene mine		-434	216
Muu käibevara suurenemine		-40	-94
Muude pikaajaliste kohustuste vähenemine/suurenemine		-87	68
Võlgade vähenemine		-294	-239
Muude lühiajaliste kohustuste suurenemine/vähene mine		10	-164
Tasatud tulumaks		-31	-52
Rahavood äritegevusest kokku		5 134	3 211
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		6	11
Tütarettevõtete soetamine, millest on maha arvatud saadud raha		-	-8 528
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-14 362	-15 454
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-3 222	-1 507
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-873	-300
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-18 451	-25 778
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenu d		14 730	8 182
Saadud pangalaenu de tagasimaksed		-11 279	-4 230
Laekumised osakute emiteerimisest	14a	9 381	20 962
Osakuomanikele jaotatud kasum	14c	-3 855	-
Laenukohustustega seotud tehingukulud		-121	-
Makstud intressid		-1 016	-779
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		7 840	24 135
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-5 477	1 568
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 883	1 677
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 406	3 245

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 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 Finantsinspeksioon. Fondi deponitorium ehk varade hoidja on Swedbank AS. Fond on lõplikku kontrolli omav emaettevõtte kontsernis, mis koosneb Fondist ja selle tütarettevõtetest (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 tütarettevõtetes:

Nimi	30.09.2017	31.12.2016
BH Lincona OÜ ¹	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ ²	100%	100%
BH Domus Pro UAB ³	100%	100%
BH Europa UAB ⁴	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
BH MT24 OÜ ⁵	0%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	-

¹ varasem nimi *BOF Lincona OÜ*.

² varasem nimi *BOF CC Plaza OÜ*.

³ varasem nimi *BOF Domus Pro UAB*.

⁴ varasem nimi *BOF Europa UAB*.

⁵ 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.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

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.

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 17. novembril 2017.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Seisuga 30. September 2017 ületasid Fondi lühiajalised kohustused käibevara 6 789 tuhande euro võrra. Peamiseks põhjuseks oli see, et üks Domus Proga seotud pangalaen refinantseeriti ja uut laenusummat ei olnud veel kasutusele võetud. Juhtkond võib otsustada laenusumma kasutusele võtta mil iganes Fond seda raha vajab. Lepingu kohaselt võib Fond võtta kasutusele kuni 12,5 miljonit eurot. Lisaks aeguvad kaks Linconaga seotud pangalaenu, mille summa kokku on 8 295 tuhat eurot, 31. detsembril 2017. Fond on jõudnud juba pangaga refinantseerimises kokkuleppele. Lepingu sõlmimine peaks toimuma novembri lõpus. Kui see toimub, näitab Fondi 2017. ja 2018. aasta rahavoogude eelarve seda, et Fond suudab katta muud lühiajalised kohustused olemasolevate lühiajaliste varade ja äritegevuse rahavoogudega.

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel 1. jaanuaril 2017 alanud 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.)

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 ettevõtted 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.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

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 rakendumisel 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. Ettevõtted 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:

- 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 lähenemisi. 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.)

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.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

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 märkimisväärselt korrigeerimist vajada. Käesoleva vahearuanne koostamisel on rakendatud hinnanguid, otsuseid ja eeldusi, mis on sarnased neile, 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.

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 põhiturul 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).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRI 2017

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.

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. september 2017

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.07.2017 – 30.09.2017:				
Väliselt klientidelt teenitud tulu ¹	1 946	1 580	249	3 775
Segmenti puhas renditulu	1 171	1 220	247	2 638
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-	-	-	-
Intressikulu ²	-152	-154	-34	-340
Tulumaksukulu	-86	-60	-	-146
Segmenti puhaskasum	874	971	207	2 052
01.01.2017 – 30.09.2017:				
Väliselt klientidelt teenitud tulu ¹	6 118	4 421	746	11 285
Segmenti puhas renditulu	3 598	3 510	738	7 846
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-12	171	180	339
Intressikulu ²	-516	-431	-101	-1 048
Tulumaksukulu	-350	-732	-	-1 082
Segmenti puhaskasum	2 468	2 519	798	5 785
Seisuga 30.09.2017:				
Segmenti varad	75 011	78 282	13 200	166 493
Kinnisvarainvesteeringud	73 427	71 215	13 180	157 822
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	5 725	-	5 725
Segmenti kohustused	38 501	37 323	6 892	82 716

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

Tegevussegmentid – 30. september 2016

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.07.2016 – 30.09.2016:				
Välistelt klientidelt teenitud tulu ¹	1 618	811	246	2 675
Segmenti puhas renditulu	991	692	245	1 928
Kasum õiglase väärtuse muutusest	948	1 504	350	2 802
Intressikulu ²	-176	-91	-35	-302
Tulumaksukulu ja -tulu	-255	2	-	-253
Segmenti puhaskasum	1 482	2 111	555	4 148
01.01.2016 – 30.09.2016:				
Välistelt klientidelt teenitud tulu ¹	4 802	1 605	737	7 144
Segmenti puhas renditulu	2 815	1 299	729	4 843
Kasum õiglase väärtuse muutusest	507	1 504	350	2 361
Intressikulu ²	-534	-167	-128	-829
Tulumaksukulu ja -tulu	-430	2	-	-428
Segmenti puhaskasum	2 382	2 636	934	5 952
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.

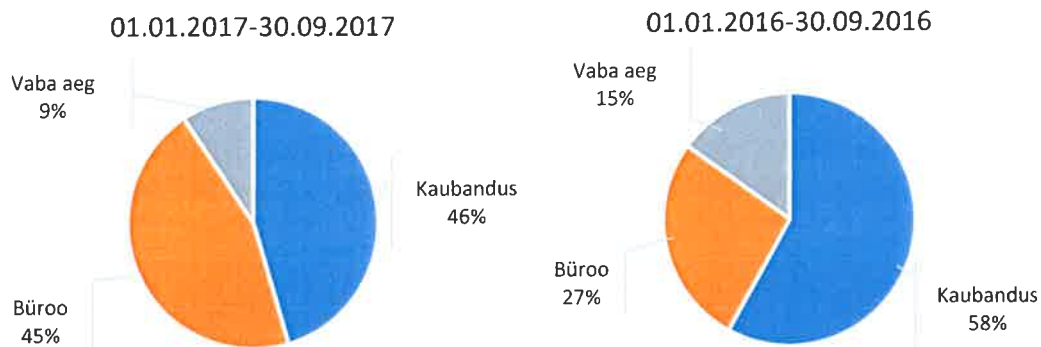


Baltic Horizon Fund

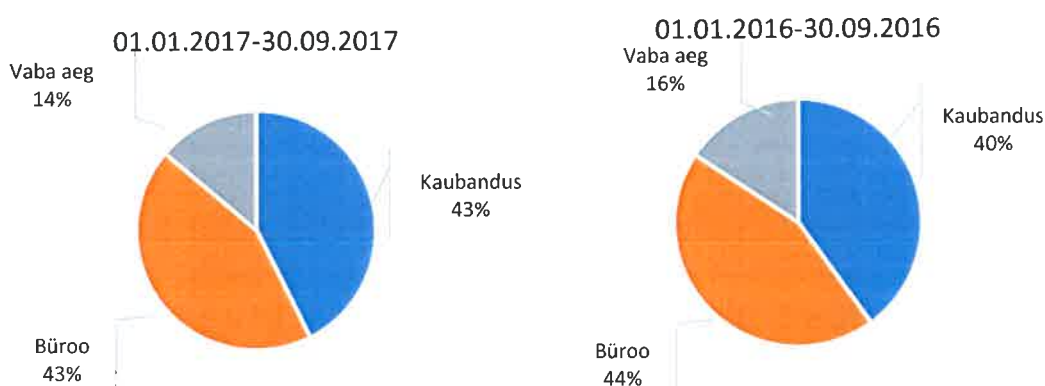
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

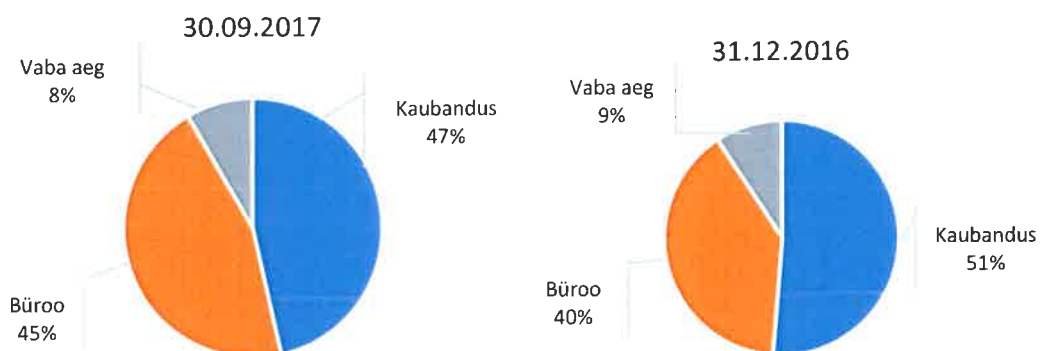
Segmentide puhas renditulu*



Segmentide puhaskasum*



Kinnisvarainvesteeringud*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

Tegevussegmentide näitajate IFRS-kohane võrdlus konsolideeritud aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. september 2017

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2017 – 30.09.2017:			
Puhaskasum	2 052	-377 ¹	1 675
01.01.2017 – 30.09.2017:			
Puhaskasum	5 785	-1 618 ²	4 167
Seisuga 30.09.2017:			
Segmentide varad	166 493	3 245 ³	169 738
Segmentide kohustused	82 716	369 ⁴	83 085

2017. aasta III kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda osakute börsil noteerimisega seotud kulusid (61 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kulu (300 tuhat eurot), depootasu kulu (8 tuhat eurot), muid Fondi halduskulusid (80 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi tulusid (64 tuhat eurot).
30. septembril 2017 lõppenud 9 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda osakute börsil noteerimisega seotud kulusid (434 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kulu (843 tuhat eurot), depootasu kulu (22 tuhat eurot), muid Fondi halduskulusid (455 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi tulusid (73 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (3 171 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (74 tuhat eurot).
- Segmentide kohustused ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustust (300 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustusi (69 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 30. september 2016

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2016 – 30.09.2016:			
Puhaskasum	4 148	-440 ¹	3 708
01.01.2016 – 30.09.2016:			
Puhaskasum	5 952	-1 372 ²	4 580
Seisuga 31.12.2016:			
Segmentide varad	147 533	7 405 ³	154 938
Segmentide kohustused	77 588	541 ⁴	78 129

- III kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda osakute börsil noteerimisega seotud kulusid (125 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kulu (208 tuhat eurot) ja muid Fondi halduskulusid (107 tuhat eurot).
- Segmentide puhaskasum ei sisalda osakute esmase avaliku pakkumisega seotud kulusid (523 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kulu (513 tuhat eurot), tulemustasu kulu (81 tuhat eurot), depootasu kulu (13 tuhat eurot) ja muid Fondi halduskulusid (242 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (7 394 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (11 tuhat eurot).
- Segmentide kohustused ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustust (211 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustusi (330 tuhat eurot).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

Geograafiline informatsioon

Segmentide puhas renditulu

Tuhandetes eurodes	01.07.2017- 30.09.2017	Välistelt klientidelt teenitud tulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
		01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016	30.09.2017	31.12.2016
Leedu	1 773	1 419	5 105	4 193	71 250	55 080
Läti	675	358	2 102	768	29 759	28 960
Eesti	1 327	898	4 078	2 183	56 813	57 700
Kokku	3 775	2 675	11 285	7 144	157 822	141 740

Suurim rentnik

Ühelt vaba aja segmenti rentnikult teenitud renditulu moodustas 2017. aasta 30. septembril lõppenud 9 kuu jooksul 746 tuhat eurot ja 2017. aasta III kvartalis 249 tuhat eurot Kontserni kogu renditulust (2016. aasta 30. septembril lõppenud 9 kuu jooksul 737 tuhat eurot ja 2016. aasta III kvartalis 246 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Kommunaalkulud	531	345	1 644	1 040
Remondi- ja hoolduskulud	217	182	627	594
Kinnisvaramaksud	110	56	385	181
Varahalduskulud	107	98	342	286
Müügi- ja turunduskulud	97	50	287	149
Varakindlustus	16	7	41	20
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	-	-	22	-
Muu	59	9	91	31
Renditegevuse kulud kokku	1 137	747	3 439	2 301

2017. aasta 30. septembril lõppenud 9 kuu jooksul esitati rentnikele edasi 2 663 tuhat eurot ja 2017. aasta III kvartalis 820 tuhat eurot (2016. aasta septembris lõppenud 9 kuu jooksul 1 810 tuhat eurot ja 2016. aasta III kvartalis 617 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Valitsemistasu kulu	300	208	843	513
Osakute avaliku pakkumise kulud	61	125	434	625
Fondi turunduskulud	33	-	145	-
Konsultatsioonikulud	79	63	124	95
Õigusabikulud	4	35	115	57
Nõukoguga seotud kulud	13	-	68	-
Auditeerimiskulud	23	15	59	35
Depootasu kulu	8	5	22	13
Tulemustasu kulu	-9	-	-	81
Muud halduskulud	23	31	125	43
Halduskulud kokku	535	482	1,935	1 462

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 arvutatakse 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.

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	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Intressikulu pangalaenuidelt	340	302	1 048	829
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamiskulu*	-	-	57	-
Laenulepingutasu amortisatsioon	7	5	17	11
Kahjum valuutakursside muutustest	1	-	1	-
Finantskulud kokku	348	307	1 123	840

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

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	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	4 167	3 708	1 675	4 580
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	4 167	3 708	1 675	4 580

Kaalutud keskmine osakute arv:

	2017	2016
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	57 264 743	250 167
BOF-i osakute Baltic Horizon Fundi osakute vastu vahetamise mõju	-	24 766 533
2016. aasta juunis emiteeritud osakute mõju*	-	14 146 820
2017. aasta märtsis tühistatud omaosakute mõju**	-4 577	-
2017. aasta juunis emiteeritud osakute mõju***	2 746 690	-
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	60 006 856	39 163 520

*30. juunil 2016 ühines Baltic Horizon Fund Baltic Opportunity Fundiga. Baltic Opportunity Fundi osakuomanikud said iga osaku eest Baltic Opportunity Fundis 100 osakut Baltic Horizon Fundis (suhtega 1:100). Avaliku pakkumise käigus noteeriti NASDAQ Tallinna börsil 41 979 150 osakut. Seda võeti arvesse osakute kaalutud keskmise arvu korrigeerimisel.

**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

	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,03	0,09	0,07	0,12

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

9. Tulumaks

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

30. septembril 2017 lõppenud 9-kuulisel perioodil oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik maksumäär 20,6% (30. septembril 2016 lõppenud 9-kuulisel perioodil: 8,5%). Tegelik maksumäär muutus tulenes peamiselt Kontor SIA krundi ümberhindlusele tekkinud edasilükkunud tulumaksust, mida eelnevatel perioodidel ei kajastatud. Kontsern kajastas edasilükkunud maksukohustuse 2017. aasta I kvartalis.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

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

Tuhandetes eurodes	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-8	-14	-29	-33
Edasilükkunud tulumaks	-138	-239	-1 053	-395
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu	-146	-253	-1 082	-428
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	8	-7	-32	-1
Muus koondkasumis kajastatud tulumaksukulu	8	-7	-32	-1

10. Kinnisvarainvesteeringud

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

Tuhandetes eurodes	2017	2016
Perioodi algsaldo	141 740	86 810
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	14 642	15 454
Äriühenduste kaudu omandatud kinnisvarainvesteeringud	-	35 773
Lisandumine (hilisemad kulutused)	1 058	1 141
Kasum ümberhindlusest	382	2 562
Perioodi lõppsaldo	157 822	141 740

Kinnisvarainvesteeringute väliseid hindamisi seisuga 30. september 2017 ei tehtud. Juhtkond on seisuga 30. september 2017 hinnanud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust. Juhtkond kasutas selleks samu eeldusi, mida ta kasutas ka 30. juunil 2017 tehtud hindamistel ja jõudis järeldusele, et kinnisvarainvesteeringute õiglasel väärtusel ei erine oluliselt eelmise kvartali lõpu seisuga leitud õiglastest väärtustest.

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.

Vainodes I omandamine

14. novembril 2017 sõlmis Fond ostu-müügilepingu Riias (Läti) asuva Vainodes I büroohoone omandamiseks 21,3 miljoni euro eest. Tehing viiakse eeldatavasti lõpule 2017. aasta detsembris. IFRS 3 kohaselt on selle kinnisvara omandamise puhul tegemist vara omandamisega.

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Fond ei teostanud 2017. aasta III kvartali lõpu seisuga uusi hindamisi. Kinnisvarainvesteeringute väärtus põhineb seisuga 30. juuni 2017 teostatud hindamisel, mille viisid läbi Colliers International ja Newsec.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

Järgmises 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.

Seisuga 30. september 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% 14,0
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
G4S-i peahoone, 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, Riga (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, Riga (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% -0,5% - 3,2% 0,1% - 2,0% 7,4% 13,5



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

Duetto I, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,6%
Renditav netopind – 8 327 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,1%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,5%
Ehitamise/renoveerimise aasta - 2017		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	14,4

*G4S kinnisvara hindamistulemus sisaldab ka hoonestusõigust.

Seisuga 31. detsember 2016:

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 30. september 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 kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	2017: 7,3%-9,0% 2016: 7,5% - 8,6%	Diskontomäära 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 määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. september 2017:

Tuhandetes eurodes	Kokku
Leedu – Europa (kaubandus)	39 008
Leedu – Domus Pro (kaubandus)	17 180
Läti – SKY (kaubandus)	5 626
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	24 133
Eesti – Lincona (büroo)	15 940
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13 180
Eesti – G4S (büroo)	16 080
Eesti – Pirita (kaubandus)	11 613
Leedu – Duetto I (büroo)	15 062
Kokku	157 822

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 järk) maatükil, mis asub Domus Pro II järgu läheduses. Kontsern alustas ehitamist 2016. aasta detsembris ja lõpetas ehituse 2017. aasta oktoobris.

Tuhandetes eurodes	2017	2016
Perioodi algsaldo	1 580	-
Lisandumine	4 188	1 405
Kahjum/kasum ümberhindlusest	-43	175
Perioodi lõppsaldo	5 725	1 580



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

Kinnisvarainvesteeringute väliseid hindamisi seisuga 30. september 2017 ei teostatud. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute väärtus põhineb seisuga 30. juuni 2017 teostatud hindamisel, mille viis läbi sõltumatu väline hindaja Colliers International.

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.09.2017	31.12.2016
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	1 001	757
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-61	-39
Viitlaekumised	401	285
Muud nõuded	228	266
Kokku	1 569	1 269

Nõuded ostjate vastu ei ole intressikandvad ja nende maksetähtaeg on valdavalt 30 päeva. Seisuga 30. september 2017 loeti nõuded summas 61 tuhat eurot (nominaalväärtus) ebatõenäoliselt laekuvaks ja hinnati täies ulatuses alla.

Muutused nõuete allahindluses:

Tuhandetes eurodes	2017	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	Tähtaeg saabumata, Kokku väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud					>120 päeva
		<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva		
30.09.2017	940	297	284	82	56	8	213
31.12.2016	718	293	362	18	10	1	34

13. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.09.2017	31.12.2016
Raha pangas ja kassas	4 406	9 883
Kokku raha ja raha ekvivalendid	4 406	9 883

Seisuga 30. september 2017 oli Kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 100 tuhat eurot.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 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. 2017. aasta 30. septembri seisuga oli fondil kokku 64 655 870 osakut (2016. aasta 30. septembri 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. september 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. september 2017 ja 30. september 2016 ühtegi Fondi osakut.

Fondile ei kuulunud seisuga 30. september 2017 ühtegi omaosakut. Fondile kuulus seisuga 31. detsember 2016 5 900 omaosakut, mis on omandatud 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. Rohkem tehinguid stabiliseerimisperioodil stabiliseerimise eesmärgil ei tehtud.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

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

Tuhandetes eurodes	2017	2016
Saldo perioodi alguses	-294	-199
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine (lisa 20)	57	-
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglaste väärtuse muutused	126	-113
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-32	18
Muutus perioodi jooksul kokku	151	-95
Saldo perioodi lõpus	-143	-294

14c. Väljamaksed

20. jaanuaril 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 374 tuhat eurot (0,024 eurot osaku kohta).
28. aprillil 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 317 tuhat eurot (0,023 eurot osaku kohta).
4. augustil 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 164 tuhat eurot (0,018 eurot osaku kohta).
31. oktoobril 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 293 tuhat eurot (0,02 eurot osaku kohta).

15. Intressikandvad laenukohustused

Tuhandetes eurodes	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	30.09.2017	31.12.2016
Pikaajalised laenukohustused				
Pank 1*	07.2022	3k EURIBOR + 1,50%	20 849	23 444
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 519	2 599
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,45%	7 741	7 739
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,55%	6 613	-
Pank 2	03.2019	3k EURIBOR + 1,90%	6 866	7 049
Pank 3**	05.2018	3k EURIBOR + 2,50%	-	8 162
Pank 4	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 714	11 710
Pank 5	03.2022	6k EURIBOR + 1,75%	7 972	-
Miinus: lühiajalised laenukohustused			-673	-1 722
Kokku pikaajalised laenukohustused			63 601	58 981
Lühiajalised laenukohustused				
Pank 1	12.2017	1k EURIBOR + 1,45%	6 902	7 016
Pank 1	12.2017	3k EURIBOR + 3,00%	1 393	1 453
Pikaajaliste laenukohustuste lühiajaline osa			673	1 722
Kokku lühiajalised laenukohustused			8 968	10 191
Kokku			72 569	69 172

* Laen refinantseeriti 5. juulil 2017 samas pangas.

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

Tagatised

Seisuga 30. september 2017 olid saadud laenuudel 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 lisis 10.

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.09.2017	31.12.2016
Domus Pro arendusega seotud viitvõlad	2 096	1 127
Võlad tarnijatele	681	804
Viitvõlad	196	199
Maksuvõlad	126	174
Finantskulude viitvõlad	25	28
Muud võlad	372	544
Kokku võlad tarnijatele ja muud võlad	3 496	2 876

Võlgade tingimused:

- Võlad tarnijatele ei ole intressikandvad ja valdavalt on maksetähtjaks 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. september 2017 ei olnud Kontsernil pooleliolevaid 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.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

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. september 2017 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustusi.

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. septembril 2017 ja 2016 lõppenud 9-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

Tuhandetes eurodes	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	843	513
Tulemustasud	-	81

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

Tuhandetes eurodes	30.09.2017	31.12.2016
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustus	300	211

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;



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

- 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 499 177 Fondi osakut.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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

Seisuga 30. september 2017

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank Finland Plc., kliendid	31 104 180	48,11%
Catella Bank SA, oma klientide nimel	12 601 062	19,49%
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

Õiglase väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 569	1 269	1 569	1 269
Raha ja raha ekvivalendid	4 406	9 883	4 406	9 883
Tuletisinstrumendid	9	-	9	-
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-72 569	-69 172	-72 615	-69 351
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 496	-2 876	-3 496	-2 876
Tuletisinstrumendid	-172	-345	-172	-345



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

Õiglase väärtuse hierarhia

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

30. septembril 2017 lõppenud periood	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Tuhandetes eurodes				
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 569	1 569
Raha ja raha ekvivalendid	-	4 406	-	4 406
Tuletisinstrumentid	-	9	-	9
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-	-	-72 615	-72 615
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 496	-3 496
Tuletisinstrumentid	-	-172	-	-172
31. detsembril 2016 lõppenud periood				
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 tähtajaliste 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 krediitdivõime, ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 30. september 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 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

20. Tuletisinstrumendid

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 („Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine“) kohaselt on riskimaandamise arvestus lubatud, kui on ootus, et riskimaandamine on väga efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi 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	
						30.09.2017	31.12.2016
Tuhandetes eurodes							
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k Euribor	0,05%	9	-
Tuletisinstrumendid, varad						9	-
IRS	12.2014	06.2017*	-	3k EURIBOR	0,50%	-	-73
IRS	09.2015	03.2018	18 223	3k EURIBOR	0,15%	-37	-95
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-	-5
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-37	-172
IRS	08.2017	02.2022	6 275	6k EURIBOR	0,305%	-42	-
IRS	09.2017	05.2022	7 500	3k EURIBOR	0,05%	-56	-
Tuletisinstrumendid, kohustused						-172	-345
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-163	-345

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

Tuletisinstrumendid seisuga 30. september 2017 ja 31. detsember 2016 on kajastatud õiglasest väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumendid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel	Kohustused		Varad	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Tuhandetes eurodes				
Pikaajalised	-172	-345	9	-
Lühiajalised	-	-	-	-
Kokku	-172	-345	9	-

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

31. oktoobril 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 293 tuhat eurot (0,02 eurot osaku kohta).

14. novembril 2017 sõlmis Fond ostu-müügilepingu Riias (Läti) asuva Vainodes I büroohoone omandamiseks 21,3 miljoni euro eest. Tehing viiakse arvatavasti lõpule 2017. aasta detsembris.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei ole olnud.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

22. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ soetamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ ¹	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Domus Pro UAB ²	Bielūnų 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 ³	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Europa UAB ⁴	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 ⁵	Hobujaama 5, 10151 Tallinn, Eesti	14169458	14. detsember 2016	Haldus- ettevõtte	0%
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%

¹ varasem nimi *BOF Lincona OÜ*.² varasem nimi *BOF CC Plaza OÜ*.³ varasem nimi *BOF Domus Pro UAB*.⁴ varasem nimi *BOF Europa UAB*.⁵ BH MT 24 OÜ ühines 6. aprillil 2017 ettevõttega Pirita Center OÜ.

JUHTKONNA KINNITUS

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2017

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearuaande avalikustamise heaks 17. novembril 2017.

Nimi ja ametikoht

Allkiri

Tarmo Karotam
Juhatusesimees



Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige



Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige

