



BALTIC HORIZON

**AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI
KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 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>
Turusegmentid	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 juhatus	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
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	20
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	21
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	22
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	23
Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad	24



Baltic Horizon Fund

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELETUSED

Dividend	Rahalised väljamaksud, mida tehakse vastavalt Fondi reeglitele Fondi rahavoogudest
EPRA puhasväärtus	Näitaja, mis mõõdab netovara õiglast väärtust eeldusel, et on tavapärase kinnisvarainvesteeringuid hoidva majandusüksuse ärimudel. Seega eeldatakse, et kinnisvarainvesteeringuid hoitakse ja hallatakse pikaajaliselt. Näitaja on välja pakkunud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit EPRA (<i>European Public Real Estate Association</i>), kuhu kuuluvad Euroopa kinnisvarafondid.
Esmane puhastootlus	Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega
Fond	Baltic Horizon Fund
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, registreeritud aadress Tornimäe 2, Tallinn 15010, Eesti
IFRS	Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (<i>International Financial Reporting Standards</i>)
Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus	Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu 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. Vahejuhtumite korral koosneb Fondivalitseja juhatusel ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

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

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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

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

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

31. oktoobril 2017 kuulutas Fond välja rahalise kvartaliväljamakse kogusummas ligikaudu 1,3 miljonit eurot ehk 0,020 eurot osaku kohta. Väljamakse kuulutati välja 2017. aasta III kvartali tulemuste eest ja selle väike tõus II kvartali eest tehtud väljamaksega võrreldes tulenes Fondi finantseerimistingimuste paranemisest.

1. novembril 2017 teatas Fond kavatsusest korraldada täiendava kapitali kaasamiseks järjekordne osakute avalik pakkumine. Kokku märgiti pakkumisel ligikaudu 12,8 miljonit uut osakut. Täiendava avaliku pakkumise tulemusena kasvas Fondi osakute arv 77 440 638 osakuni.

12. detsembril viis Fond lõpule Läti pealinnas Riias asuva Vainodes I büroohoone ja selle kõrval paikneva Telts 1 krundi ostutehingu. Kinnisvarainvesteeringu ostuhinnaks kujunes 21,3 miljonit eurot, mis teeb eeldatavaks tootluseks omandamise hetkel ligikaudu 7%.

27. detsembril 2017 allkirjastas Fond ostu-müügilepingu Postimaja ostukeskuse (asukoht: Narva mnt 1, Tallinn, Eesti) omandamiseks. Tehing viidi lõpule 13. veebruaril 2018. Tehingu lõpetamisel tasutud ostuhinna kogusumma oli ligikaudu 34,4 miljonit eurot, millest 30,8 miljonit eurot tasuti Postimaja ostukeskuse praeguse rahavoo eest ja 3,6 miljonit eurot keskuse võimalikust laiendamisest tekkiva potentsiaalse täiendava rahavoo eest. Rahavoogu tootva kinnisvara eeldatav tootlus omandamise hetkel oli ligikaudu 6%, kogu investeeringu eeldatav tootlus omandamise hetkel oli ligikaudu 5,4%. Postimaja keskuse praegune renditav pind on 9 141 ruutmeetrit. Ankurrentnikud on Rimi, H&M, New Yorker, Eesti Post ja MyFitness.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

2018. aasta jaanuaris avalikustatud Swedbanki majandusprognoosi kohaselt on maailmamajanduse kasv jõudnud tugevemale alusele. Euroala majanduskasv hoogustub. Maailmamajanduse tõusutsüklil soodustab Põhjamaade ja Balti riikide majanduskasvu. Nii sektorite kui ka riikide majanduskasv on muutunud laialatuslikumaks ning euroala nelja suurima majanduse kasv on hoolimata nende äriotsuste erinevusest kiirenenud. Ettevõtted teevad investeringuid ja ekspordimahud on kasvanud. Euro on tugevnenud ja eeldatavasti tugevneb veelgi. Naftahinnad ei peaks praegustel tasemetel enam märkimisväärselt kerkima. 2013. aastast kuni 2016. aasta lõpuni püsis Balti riikide aastane inflatsioon 0% lähedal, ent 2017. aastal tõusis see Eestis ja Leedus üle 4% ja Lätis üle 3% taseme. Eeldatakse, et Euroopa Keskpank 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. Soome praegune majanduskasv on juba 3%. Pärast muljetavaldavat tõusu on Rootsi aastane majanduskasv hakanud aeglustuma, kuid jääb siiski ligikaudu 2% juurde.

Eesti majanduskasv kiirenes 2017. aastal 4,4%-ni, mis on parim kasvutempo 2011. aastast saadik. Prognooside kohaselt jätkub Eesti SKP jõuline kasv ka 2018. aastal, reaalkasv peaks tõusma ligikaudu 4%ni. Läti majandus kasvas 2017. aastal hoogsalt ja kiire kasv on jätkunud ka 2018. aasta alguses. SKP reaalkasv ulatus 2017. aastal 5,8%-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 kindlustunde taastumine. Prognooside kohaselt kasvab Läti majandus aastatel 2018-2019 2,5-3%. Sarnastel põhjustel kasvas Leedu SKP 2017. aastal ligikaudu 4%. Eksport on teinud kiire hüppe ja pikka aega madalal tasemel püsinud investeringud on samuti taastunud. Balti riikide inflatsioon peaks aastatel 2018-2019 kõrgemate toormehindade, aktsiisimaksude ja tööjõukulude toel kiirenema. Eestis ja Lätis aastatel 2018-2019 toimuvate valimiste tõttu jääb nende eelarvepoliitika ilmselt ekspansiooniks.

Põhja-Euroopa majanduspiirkonna osana on Balti riigid jätkuvalt kinnisvarainvestoritele atraktiivsed, sest selles piirkonnas paiknevate kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõrgemad kui Lääne-Euroopa või Skandinaavia riikides. 2017. aasta IV kvartalis oli parima kvaliteediga kaubandus- ja büroopindade keskmine tootlus Balti riikide pealinnades ligikaudu 6,5%, kusjuures kõige atraktiivsemad 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.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Et aga turule on lisandunud märkimisväärne kogus (ligikaudu 120 000 ruutmeetrit) uut büroopinda, siis on tekkinud ka surve rendihindade alandamiseks, seda eelkõige B-klassi büroohoonetes, kus rendihinnad jäävad eeldatavasti vahemikku 8-13 eurot ruutmeetri kohta (kõrgemaid hindu küsitakse uutes hoonetes). A-klassi segmendis vakantsust hetkel veel praktiliselt ei eksisteeri, kuid uute büroohoonete lisandumise tõttu hakkab see näitaja ilmselt tõusma, sest kulub mitu aastat enne, kui nõudlus 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 euronit ruutmeetri kohta. Tallinnas on kaubanduspinda 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.

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 kasvas 2017. aasta IV kvartalis 31,8%. Kui III kvartali lõpus oli vara brutoväärtus 169,7 miljonit eurot, siis IV kvartali lõpuks oli see tõusnud 215,8 miljoni euroni. IV kvartalis viis Fond lõpule Vainodes I omandamise ja kaasas novembris korraldatud järjekordsel osakute avalikul pakkumisel 17 miljonit eurot täiendavat kapitali (brutosumma).

Fondi vara puhasväärtus kasvas 2017. aasta IV kvartalis 86,7 miljonilt eurolt 107 miljoni euroni. Puhasväärtuse tõus tuleneb novembris kaasatud täiendavast kapitalist ja Kontserni IV kvartali majandustulemustest. Fond tegi osakuomanikele ka rahalise väljamakse kogusummas 1,3 miljonit eurot (0,020 eurot osaku kohta).



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Fond teenis 2017. aasta IV kvartalis 5 277 tuhat eurot puhaskasumit (2016. aasta IV kvartal: 1 180 tuhat eurot). Fondi IV kvartali tulemustele avaldasid positiivset mõju aasta lõpus läbiviidud kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused. Fond kajastas IV kvartalis õiglase väärtuse muutusest teenitud kasumit summas 3 337 tuhat eurot. Eelmisel aastal hinnati suurema osa kinnisvarainvesteeringute väärtust III kvartalis. Alates 2017. aastast hinnatakse Fondi kinnisvarainvesteeringuid ümber iga kuue kuu tagant (juunis ja detsembris).

Fond teenis 2017. aasta IV kvartalis 2,9 miljonit eurot puhast renditulu (2016. aasta IV kvartal: 2,3 miljonit eurot). Puhast renditulu suurenes tänu uutele kinnisvarainvesteeringutele, mis omandati pärast täiendava kapitali kaasamist 2016. aasta lõpus ja 2017. aasta alguses. Fond viis 2018. aasta 13. veebruaril lõpule Postimaja ostukeskuse omandamise ja on seega suurema osa täiendavast kapitalist, mis 2017. aasta novembris kaasati, investeerinud.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 1: Kvartali peamised näitajad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	IV kv 2017	IV kv 2016	Muutus (%)
Renditulu	3 217	2 540	26,7%
Teenustasutulu	1 029	784	31,3%
Renditegevuse kulud	-1 324	-1 014	30,6%
Puhas renditulu	2 922	2 310	26,5%
Avalike pakkumistega seotud kulud	-203	-313	-35,1%
Halduskulud	-636	-415	53,3%
Muud äritulud ja -kulud	-63	2	->100,0%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid/kahjumid	3 337	376	787,5%
Ärikasum	5 357	1 960	173,3%
Finantstulud	2	3	-33,3%
Finantskulud	-405	-413	-1,9%
Finantstulud ja -kulud kokku	-403	-410	-1,7%
Maksueelne kasum	4 954	1 550	219,6%
Tulumaksutulu/-kulu	323	-370	-187,3%
Perioodi kasum	5 277	1 180	347,2%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	62 270 694	47 350 881	31,5%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,08	0,02	300,0%
<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2017	31.12.2016	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	189 317	141 740	33,6%
Vara brutoväärtus	215 785	154 938	39,3%
Intressikandvad laenud	98 087	69 172	41,8%
Kohustused kokku	108 809	78 129	39,3%
Vara puhasväärtus	106 976	76 809	39,3%
Ringluses olevate osakute arv	77 440 638	57 264 743	35,2%
Vara puhasväärtus osaku kohta (eurodes)	1,3814	1,3413	3,0%
Laenu tagatuse suhtarv	51,8%	48,8%	
Keskmine sisemine intressimäär	1,7%	1,8%	

Fond arvutab ka EPRA puhasväärtust, mis seisuga 31. detsember 2017 moodustas 113,7 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:



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 2: Puhasväärtuse korrigeerimine EPRA puhasväärtuseks

Tuhandetes eurodes

31.12.2017

IFRS-i reeglite kohaselt arvatud puhasväärtus seisuga 31.12.2017	106 977
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaskohustuse välja arvamine	6 710
Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuse välja arvamine	14
Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumasku välja arvamine	41
EPRA puhasväärtus*	113 742
Osakute arv	77 440 638
EPRA puhasväärtus osaku kohta	1,4688

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

KINNISVARATURU ÜLEVADE

Baltic Horizon Fundi kinnisvaraportfell, millesse kuulub 10 Balti riikide pealinnades asuvat kinnisvarainvesteeringut, on jätkuvalt peaaegu täielikult välja renditud ja toodab väga atraktiivset rahavoogu. Kõrget täitumust 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, Pirta keskuse ja Duetto I büroohoone) müüjad andnud Fondile kaheaastase puhta äritulu garantii.

12. detsembril 2017 viis Fond lõpule Riias (Läti) asuva Vainodes I büroohoone omandamistehingu. Lepingu kohaselt oli 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 puiestee kõrval. Büroohoone on täielikult välja renditud ja 10-minutilise autosõidu kaugusel Riia kesklinnast. Hoonekompleks koosneb uuest, 2014. aastal valminud büroohoonest, 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 täiendavat büroopinda ja parkimismaja. Lätis alates 1. jaanuarist 2018 jõustunud maksumuudatuste tõttu teostati põhjalik tehingueelne analüüs, et olla kindel investeeringu tulevases maksuefektiivsuses.

2017. aastal 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. aastal 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 suurusel.

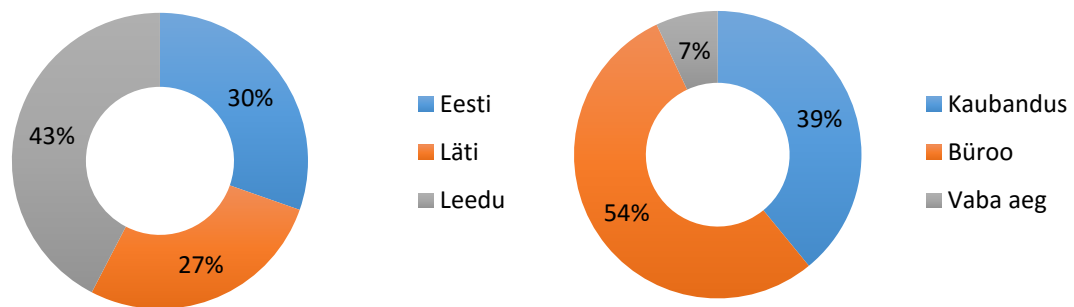
Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Kolmest Balti pealinnast on suurim konkurents Tallinnas, kuid Riias, kus uusi büroohooneid on vähe lisandunud, on rendileandjate positsioon läbirääkimistel kõige tugevam.

Balti büroo- ja kaubanduspindade tootlused jätkasid langemist ja uued tehingud viiakse nüüd lõpule ligikaudu 6%-lise või veelgi väiksema tootlusega. 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 esitab tegevusaruandes kahte erinevat 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 IV kvartalis oli Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli rendipindade tegelik keskmine täitumus 96,6% (2017. aasta III kvartal: 97,5%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 97,2% (2017. aasta III kvartal: 98,0%). Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus IV kvartalis oli 7,1% (2017. aasta III kvartal: 7,2%). Kinnisvarainvesteeringute portfelli esmane puhastootlus oli samal perioodil 6,7% (2017. aasta III kvartal: 6,9%).

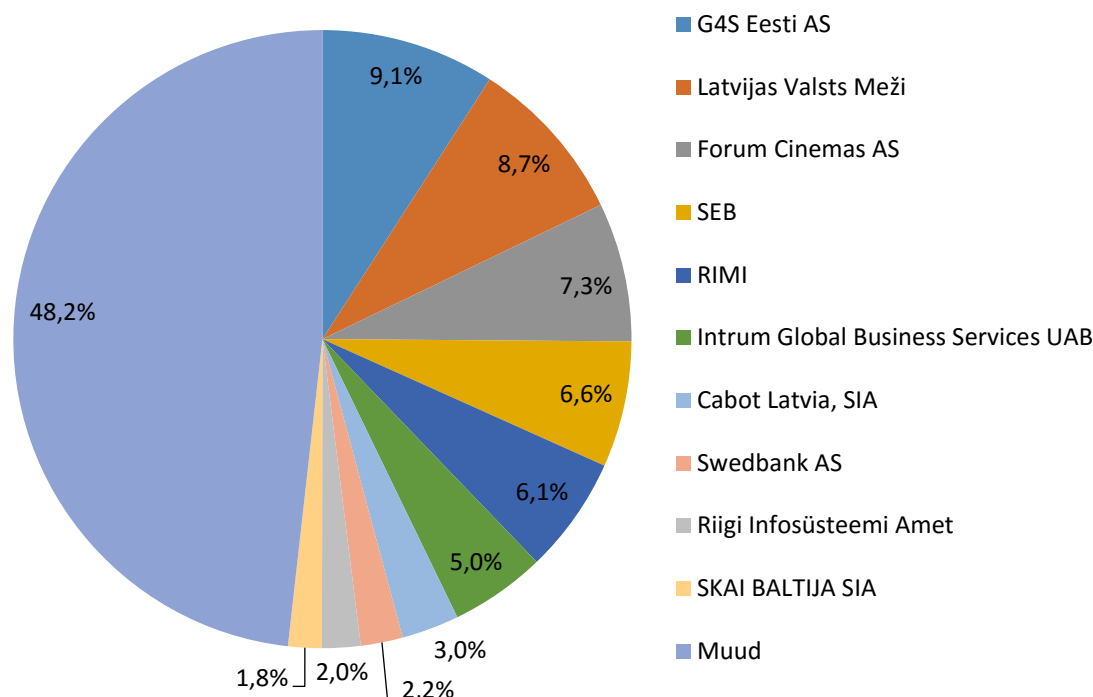
Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes on esitatud joonisel 2. Osatähtsusest kõige suuremaks rentnikuks on G4S, kellelt saadav renditulu moodustab 9,1% Fondi aastasest renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, 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	Turväärtus ¹ tuhandetes eurodes	Renditav netopind	Otsene tootlus	Esmane puhas- tootlus	Täitumuse määr IV kv 2017
Duetto I	Vilnius	Leedu	16 210	8 327	6,5%	6,4%	100,0% ²
Pirita ostukeskus	Tallinn	Eesti	11 630	5 436	7,4%	7,8%	100,0% ²
Upmalas Biroji bürookompleks	Riia	Läti	24 269	10 419	6,9%	6,7%	99,8%
G4S-i peahoone	Tallinn	Eesti	16 570	8 363	7,4%	7,0%	100,0%
Europa ostukeskus	Vilnius	Leedu	39 600	16 856	6,9%	6,5%	95,5%
Domus Pro ostukeskus	Vilnius	Leedu	17 280	11 247	8,4%	6,9%	98,0%
Domus Pro ärikeskus	Vilnius	Leedu	7 150	4 759	3,9% ³	2,8%	73,4%
CC Plaza	Tallinn	Eesti	13 240	8 664	8,3%	7,5%	100,0%
SKY supermarket	Riia	Läti	5 448	3 263	8,4%	7,5%	99,3%
Lincona	Tallinn	Eesti	16 050	10 859	7,6%	7,3%	94,1%
Vainodes I	Riia	Läti	21 870	8 052	4,3% ³	4,2%	100,0%
Portfell kokku			189 317	96 245	7,1%	6,7%	97,2%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2017 teostatud hindamisel.
2. Sisemine täitumuse määr on rendigarantii tõttu 100%.
3. Domus Pro III järk avati oktoobris, kuid see ei olnud 2017. aasta IV kvartalis täielikult välja renditud. Ootuste kohaselt õnnestub see täielikult välja rentida 2018. aasta I kvartali lõpuks. Arenduse eeldatav tootlus ja kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus (aastapõhine) on 7,9%.
4. Vainodes I omandamine viidi lõpule 12. detsembril 2017. Kinnisvara otsene tootlus (aastapõhine) on 7,0%.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

2017. aastal tootis Fondi portfell ligikaudu 10,8 miljonit eurot puhast äritulu (2016. aasta: ligikaudu 7,2 miljonit eurot). Domus Pro puhas äritulu on tänu 2017. aasta oktoobris avatud III järgule kasvanud. Domus Pro täielik tulupotentsiaal peaks selguma 2018. aastal. Järgnevas tabelis on esitatud puhta äritulu jaotus kõigi aastate jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Tabel 4: Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Soetamise kuupäev	2014	2015	2016	2017
<i>Tuhandetes eurodes</i>					
Lincona	01.07.2011	898	1 143	1 202	1 172
CC Plaza	08.03.2013	953	962	972	985
Sky supermarket	07.12.2013	404	415	425	410
Domus Pro ostukeskus	01.05.2014	445	857	1 103	1 220
Europa ostukeskus	02.03.2015	-	1 962	2 360	2 365
G4S-i peahoone	12.07.2016	-	-	546	1 149
Upmalas Biroji bürookompleks	30.08.2016	-	-	515	1 693
Pirita ostukeskus	16.12.2016	-	-	30	900
Duetto I	22.03.2017	-	-	-	799
Vainodes I	12.12.2017	-	-	-	75
Portfell kokku		2 700	5 339	7 153	10 768

Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)

Lincona bürookompleksi keskmine täitumus on pisut langenud – 2017. aasta IV kvartali lõpus oli see 94,1% (2017. aasta III kvartal: 96,6%). Keskmine otsene tootlus tõusis IV kvartali vältel aga 7,4%-lt 7,6%-ni ja IV kvartali esmane puhastootlus oli 7,3% (2017. aasta III kvartal: 7,1%). Nii otsene kui ka puhastootlus on tõusnud tänu kompleksi paremale tulude-kulude suhtele (kulude kattekordajale), mis tuleneb Swedbank AS-iga sõlmitud uuest rendilepingust ja Telco AS-i ja Kiired Käärid OÜ rendilepingutesse tehtud muudatustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: seisuga 31. detsember 2017 oli see 16 050 tuhat eurot, II kvartalis mõõdeti väärtuseks 15 920 tuhat eurot.

Domus Pro, Vilnius (Leedu)

Ostukeskuse täitumuse määr püsis 2017. aasta IV kvartalis endiselt kõrge: 98,0% (2017. aasta III kvartal: 98,2%). III järk on valmis ja paljud rentnikud on juba sisse kolinud. Ärikeskuse keskmine täitumus oli IV kvartalis 73,4% (detsembri lõpuks tõusis täitumus 90,8%-ni). Turul on suur huvi ärikeskuse järelejäänud vabade pindade rentimise vastu. IV kvartalis oli ostukeskuse keskmine otsene tootlus 8,4% (2017. aasta III kvartalis: 7,5%) ja esmane puhastootlus 6,9% (2017. aasta III kvartal: 7,0%). Ostukeskuse õiglane väärtus kasvas 17 180 tuhandelt eurolt 17 280 tuhande euroni. Ärikeskus alustas oma tegevust alles 2017. aasta IV kvartalis. Ärikeskuse arenduse eeldatav tootlus on 7,9%. Ärikeskuse õiglane väärtus on kasvanud: seisuga 31. detsember 2017 oli see 7 150 tuhat eurot, II kvartalis mõõdeti väärtuseks 3 390 tuhat eurot.

SKY supermarket, Riia (Läti)

2017. aastal alustas juhtkond koostöös põhirentniku SKY-ga arhitektuurse projekti elluviimist, mille eesmärgiks on hoone fassaadi renoveerimine. Supermarketi peasissepääs renoveeriti ja avati detsembri alguses. 2017. aasta IV kvartalis oli hoone keskmine otsene tootlus 8,4% (2017. aasta III kvartal: 8,4%) ja esmane puhastootlus 7,5% (2017. aasta III kvartal: 7,2%). Kinnisvara õiglane väärtus on pisut langenud: 2017. aasta IV kvartali lõpus oli see 5 448 tuhat eurot, II kvartalis mõõdeti väärtuseks 5 582 tuhat eurot.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)

Coca-Cola Plaza põhirentnik Forum Cinemas, kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping, jätkab hoone edukat opereerimist ja rentnikuga seotud risk on väga madal. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus jäi 2017. aasta IV kvartalis stabiilseks ehk 8,3% tasemele (2017. aasta III kvartal: 8,3%). Esmane puhastootlus oli IV kvartalis 7,5% (2017. aasta III kvartal: 7,5%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: IV kvartali lõpus oli see 13 240 tuhat eurot, II kvartalis mõõdeti väärtuseks 13 180 tuhat eurot.

2017. aasta 27. detsembril teatas Baltic Horizon Fundi Fondivalitseja, et osaühinguga Letona Properties on sõlmitud leping kõrvalasuva Postimaja ostukeskuse omandamiseks. Fondi peamiseks strateegiliseks kaalutluseks selle tehingu sõlmimisel on sünergia, mis peaks tekkima juba varem Fondi portfelli kuulunud Coca-Cola Plaza, selle kõrval asuva Postimaja kinnisvarainvesteeringu ja Tallinna peatänavaga projekti vahel. Selle sünergia saavutamiseks on Fond valinud arhitektuurilahenduse väljatöötajaks HG Arhitektuur OÜ, kes esitas töö „Rotermann Passage“. Projekti eesmärgiks on projekteerida uus väliskujundus, suurendada väljarenditavat pinda ja parandada kahe hoone ning Rotermanni kvartali vahelise ala funktsionaalsust.

Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)

Vilniuse peamises südalinna äripiirkonnas, Konstitucijos Prospektas piirkonnas paiknev ostukeskus jätkas heade tulemustega, saavutades 12 kuuga prognoositust 110 tuhande euro võrra parema puhta äritulu. Puhas äritulu kujunes kõrgemaks, kuna võtmerentnike käibepõhised renditasud osutusid oodatust suuremaks ning ka uuendatud ja täielikult kasutusele võetud elektroonilise parkimissüsteemi tulud kasvasid. Kaasaegne parkimissüsteem, mida opereerib ADC, on nii Europa ostukeskuse kui ka bürookompleksi külastajatele pakutava parkimisteenuse kvaliteeti märkimisväärselt tõstnud. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli IV kvartalis 6,9% (2017. aasta III kvartal: 6,0%). Esmane puhastootlus oli IV kvartalis 6,5% (2017. aasta III kvartal: 5,7%). Tootluste tõus tuleneb rentnike vahetumisest tekkinud täiendavast renditulust. Ostukeskuse keskmine täitumus oli 2017. aasta IV kvartalis 95,5% (2017. aasta III kvartal: 94,2%). IV kvartalis taasavati restoran Fortase uue kujunduse saanud ruumid ning ka mitmed väikesed rentnikud alustasid teenuste pakkumist. Ostukeskuse haldaja peab läbirääkimisi mitme rentnikuga, kes soovivad oma pinda laiendada. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: IV kvartali lõpus oli see 39 600 tuhat eurot, II kvartalis mõõdeti väärtuseks 38 800 tuhat eurot.

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 Salto 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 2017. aasta IV kvartalis 7,4% (2017. aasta III kvartal: 7,5%). Esmane puhastootlus oli IV kvartalis 7,0% (2017. aasta III kvartal: 7,2%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: IV kvartali lõpus oli see 16 570 tuhat eurot, II kvartalis mõõdeti väärtuseks 16 080 tuhat eurot.

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 büroohonena ja selle praegusteks rentnikeks on SEB Global Services (SEB GS), CABOT, Johnson&Johnson jt.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Hoone ehitas saksa kinnisvaraarendaja Bauplan Nord ja selle kvaliteeti on hästi hoitud tänu tõhusale kinnisvara hooldusele. Upmalas Biroji valiti 2013. aastal Läti kõige energiatõhusamaks hooneks ja on oma 2 000 ruutmeetriste korrusepindadega üks eelistatumaid büroohooneid Riias. 2017. aasta IV kvartalis oli bürookompleksi keskmine otsene tootlus 6,9% (2017. aasta III kvartal: 7,1%) ja esmane puhastootlus 6,7% (2017. aasta III kvartal: 7,0%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: IV kvartali lõpus oli see 24 269 tuhat eurot, II kvartalis mõõdeti väärtuseks 24 052 tuhat eurot.

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 teenendamiseks sobiv rentnike struktuur. Pärast II kvartalis Pirita linnaosas läbi viidud küsitlust lõpetati III kvartalis mõnede väiksemate rentnike lepingud ja IV kvartalis sõlmiti uued rendilepingud. Kinnisvara müüja on garanteerinud kinnisvarainvesteeringu 7,4%-lise otsese tootluse kuni 2018. aasta lõpuni. Esmane puhastootlus oli 2017. aasta IV kvartalis 7,8% (2017. aasta III kvartal: 7,8%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: IV kvartali lõpus oli see 11 630 tuhat eurot, II kvartalis mõõdeti väärtuseks 11 590 tuhat eurot.

Duetto I büroohoone, Vilnius (Leedu)

Duetto I on uus kümnekorruseline maa-aluse parklaga büroohoone, mis asub Vilniuse lääneosas, hiljuti valminud Vilniuse läänepoolse ringtee ääres. Hoone on A-klassi energiamärgisega ja saab ka BREEAM-i keskkonnasäästliku ehitise sertifikaadi. Duetto I arendajaks oli börsil noteeritud Soome kinnisvara- ja ehituskontserni YIT Leedu tütarettevõtte. Hoone ankurrentnikuks on Lindorff. Aruandeperioodil oli Duetto I sisemine vakantsuse määr null, sest müüja, YIT Kausta, andis kaheaastase garantii, mis tagab hoone täielikule täitumusele 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. IV kvartalis oli Duetto I otsene tootlus 6,5% (2017. aasta III kvartal: 7,2%) ja esmane puhastootlus 6,4% (2017. aasta III kvartal: 7,1%). Tootluse langus tuleneb allahindlustest, mis moodustati nõuetele, mis Fondil on kahe väikese rentniku vastu (kogupind 456 ruutmeetrit). Rentnikud soovivad renti tasuta. Osa võlgnevusest tasuti juba 2018. aasta jaanuaris. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: IV kvartali lõpus oli see 16 210 tuhat eurot, II kvartalis mõõdeti väärtuseks 14 890 tuhat eurot.

Vainodes I büroohoone, Riia (Läti)

Kompleks koosneb uuest, 2014. aastal ehitatud büroohoonest, mis on ühendatud väiksema, ümberehitatud hoonega. Hoone väljarenditav pind on 8 052 ruutmeetrit. Hoone ankurrentnikuks on Läti riigimetsi haldav ettevõtte AS Latvijas valsts meži (ligikaudu 90% of renditavast brutopinnast). Teiste rentnike seas on farmaatsiaettevõtte Abbvie ja kohvik. Hoones pole vaba pinda. Seisuga 31. detsember 2017 oli kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus 21 870 tuhat eurot.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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 investeerimisstrateegias 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. Kaalutud keskmine intressimäär on endiselt madal, 2017. aasta IV kvartalis oli see 1,7%. Laenude põhiosa igakuine amortisatsioon on tõusnud 1,2%-lt 1,6%-ni seoses Vainodes I omandamiseks võetud uue laenu ja Domus Pro jaoks kasutusse võetud laenudega. Fondi juhtkonna eesmärk on hoida nii keskmine intressimäär kui ka graafikujärgne põhiosa amortisatsioonimäär võimalikult madalal.

Tabel 5: Võlgade finantseerimise tingimused (Fondi varad)

	III kv 2016	IV kv 2016	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017
Laenuamortisatsioon kvartalis, tuhandetes eurodes	490	489	489	523	222	243
Laenujääkidest tulenev aastane laenuamortisatsiooni määr, %	2,8%	2,8%	2,7%	2,7%	1,2%	1,6%
Keskmine intressimäär, %	1,8%	1,8%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Laenu tagatuse suhtarv, %	53,9%	48,8%	53,3%	47,6%	46,0%	51,8%

Järgmine tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi konsolideeritud finantsvõla struktuurist seisuga 31. detsember 2017. Intressikandev võlg koosnes täielikult pangalaenudest, mille raamatupidamisväärtus oli 98,3 miljonit eurot. Kõik pangalaenud väljastati eurodes ja need anti tütarettvõtetele, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõttel (Fondil endal) ei olnud aruandekuupäeval finantsvõlga.

Tabel 6: Fondi finantsvõla struktuur, 31. detsember 2017

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse tähtaeg	Valuuta	Raamatupidamis-väärtus tuhandetes eurodes	Osatähtsus	Fikseeritud määraga osa
Lincona	31.12.2022	EUR	8 271	8,4%	-%
CC Plaza	8.03.2019	EUR	6 812	6,9%	-%
Sky supermarket	1.08.2021	EUR	2 493	2,5%	-%
Europa ostukeskus	5.07.2022	EUR	20 900	21,3%	87%
G4S-i peahoone	16.08.2021	EUR	7 750	7,9%	100%
Upmalas Biroji bürookompleks	31.08.2023	EUR	11 750	11,9%	90%
Pirita ostukeskus	20.02.2022	EUR	6 588	6,7%	95%
Duetto I ¹	20.03.2022	EUR	7 950	8,1%	100%
Domus Pro	31.05.2022	EUR	12 900	13,1%	58%
Vainodes I	31.10.2022	EUR	12 914	13,2%	-%
Pangalaenud kokku			98 328	100%	59%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ²			-241		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku			98 087		

1. Duetto laenu intressimäära muutuvale osale on seatud 1%-line ülemmäär (CAP).
2. Amortiseeritakse igal kuul laenu tähtaja jooksul.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

2017. aasta IV kvartalis Kontsern refinantseeris edukalt Lincona kinnisvarainvesteeringu jaoks võetud laenu. Laenu tagasimaksetähtaega pikendati 31. detsembrini 2022. Fondi juhtkond loodab laenu intressimäära fikseerida 2018. aasta I kvartalis.

2017. aasta novembris ja detsembris võttis Fond Domus Pro kinnisvarainvesteeringu jaoks kasutusse uued laenud kogusummas 12,9 miljonit eurot. Lepingu kohaselt on laenude tagasimaksetähtaeg 31. mai 2022.

Fond võttis novembri lõpus Vainodes I kinnisvarainvesteeringu omandamiseks laenu summas 12,9 miljonit eurot. Laenu tagasimaksetähtaeg on 31. oktoober 2022. Juhtkond on alustanud tööd, et intressimäär 2018. aasta I kvartalis fikseerida.

Kaalutud keskmine aeg tähtaja saabumiseni pikenes 3,9 aastalt 2017. aasta III kvartali lõpus 4,6 aastani 31. detsembril 2017 (2016. aasta lõpus oli kaalutud keskmine aeg tähtaja saabumiseni 2,7 aastat). 2017. aasta IV kvartalis kaalutud keskmine aeg tähtaja saabumiseni pikenes, kuna Fond refinantseeris varem võetud laene ja võttis Vainodes I omandamiseks uue laenu.

Seisuga 31. detsember 2017 olid 59%-l kõikidest pangalaenudest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 41%-l pangalaenudest olid ujuvad intressimäärad. Kontsern sõlmis IV kvartalis Duetto kinnisvarainvesteeringu jaoks võetud pangalaenu intressi ülemmäära (CAP) lepingu ja osaliselt fikseeris Domus Pro kinnisvarainvesteeringuga seotud pangalaenu intressimäära. Juhtkond jätkab tööd selle nimel, et ülejäänud ujuvad intressimäärad samuti fikseerida.

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

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.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 7: Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

Kirje	Kommentaar
(+) Puhas renditulu	
(-) Fondi halduskulud	
(-) Välised intressikulud	Pangalaenu 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.

Tabel 8: Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

Tuhandetes eurodes	III kv 2016	IV kv 2016	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017
(+) Puhas renditulu	1 928	2 310	2 526	2 682	2 638	2 922
(-) Fondi halduskulud	-482	-728	-730	-670	-535	-839
(-) Välised intressikulud	-302	-408	-327	-438	-340	-405
(-) Kapitalikulud ¹	-211	-233	-129	-197	-547	-290
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	125	313	202	170	61	203
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	-	-	32	65	-	97
Genereeritud neto rahavoog	1 058	1 254	1 574	1 612	1 277	1 689
Kvartali ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	41 979 150	47 186 330	57 262 887	57 998 546	64 655 870	69 011 121
Sissemakstud kapital alates börsil noteerimisest	53 698	73 286	73 278	82 659	82 659	98 910
Kvartali keskmine sissemakstud kapital	53 698	63 492	73 282	77 969	82 659	90 785
Genereeritud neto rahavoog kaalutud osaku kohta	0,025	0,027	0,027	0,028	0,020	0,024
Aastane genereeritud neto rahavoog keskmisest kvartaalsest sissemakstud kapitalist	7,9%	7,9%	8,6%	8,3%	6,2%	7,4%
Väljakuulutatud dividendid	1 091	1 374	1 317	1 164	1 293	1 781
Väljakuulutatud dividendid kaalutud osaku kohta	0,026	0,029	0,023	0,020	0,020	0,026
Aastane dividenditootlus keskmisest kvartaalsest sissemakstud kapitalist	8,1%	8,7%	7,2%	6,0%	6,3%	7,8%

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.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

RISKIJUHTIMINE

Fondi ostab riskijuhtimise teenust Fondivalitseja sõsarettevõtelt Northern Horizon Capital AIFM Oy, kes on Soomes litsentseeritud alternatiivfondide fondivalitseja. Fondi tururiskide tuvastamine, tururiskide piirmäärade kohta ettepanekute tegemine, piirmääradest kinnipidamise jälgimine ja tururiskide üldise riskianalüüsi koostamine on Fondi riskijuhi ülesanne. Riskijuht jälgib, et Fondil oleksid kõik vajalikud, parimale rahvusvahelisele praktikale vastavad riskijuhtimise eeskirjad ja vajaduse korral algatab nende muutmise ja täiendamise. Riskijuht annab regulaarselt aru Fondi juhtkonnale. Riskijuhi 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.

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

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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 2018. AASTAKS

IV kvartali lõpus kuulus Baltic Horizon Fundi portfelli 10 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mille brutoväärtus kokku ületas 189 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.

Tõenäoliselt jätkub euroalas veel mitmeid aastaid korralik majanduskasv. Euroopa Keskpank jätkab varade ostmist ka 2018. aastal, kuid varasemast väiksemas mahus. 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 märgatud. 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 2018. aastal tugevaks. Kasvav välisnõudlus suurendab eksporti ja investeeringuid. 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 12 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 12 kuu jooksul ja nende mõjust lühendatud raamatupidamisaruandele.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.10.2017- 31.12.2017	01.10.2016- 31.12.2016	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Renditulu		3 217	2 540	11 839	7 874
Teenustasutulu		1 029	784	3 692	2 594
Renditegevuse kulud	5	-1 324	-1 014	-4 763	-3 315
Puhas renditulu	4	2 922	2 310	10 768	7 153
Halduskulud	6	-839	-728	-2 774	-2 190
Muud äritulud ja -kulud		-63	2	14	97
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadud kasumid		3 337	376	3 676	2 737
Ärikasum		5 357	1 960	11 684	7 797
Finantstulud		2	3	47	14
Finantskulud	7	-405	-413	-1 528	-1 253
Finantstulud ja -kulud kokku		-403	-410	-1 481	-1 239
Maksueelne kasum		4 954	1 550	10 203	6 558
Tulumaksutulu ja -kulu	4, 9	323	-370	-759	-798
Perioodi kasum	4	5 277	1 180	9 444	5 760
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	14b	148	-48	274	-113
Kasumisse või kahjumisse ümberliigitatava intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	20	-	-	57	-
Intressi ülemmäära (CAP) seadmise kulu	14b	-43	-	-43	-
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	14b, 9	-18	19	-50	18
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum		87	-29	238	-95
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		5 364	1 151	9 682	5 665
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	8	0,08	0,02	0,15	0,12

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2017	31.12.2016
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	189 317	141 740
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	11	-	1 580
Tuletisinstrumentid	20	89	-
Muu põhivara		146	288
Põhivara kokku		189 552	143 608
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	1 568	1 269
Ettemaksud		108	178
Raha ja raha ekvivalendid	13	24 557	9 883
Käibevara kokku		26 233	11 330
Varad kokku	4	215 785	154 938
Omakapital			
Sissemakstud kapital	14a	91 848	66 224
Omaosakud	14a	-	-8
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	-56	-294
Jaotamata kasum		15 184	10 887
Omakapital kokku		106 976	76 809
Pikaajalised kohustused			
Intressikandvad laenukohustused	15	96 497	58 981
Edasilükkunud tulumaksukohustused		5 206	4 383
Tuletisinstrumentid	20	88	345
Muud pikaajalised kohustused		859	935
Pikaajalised kohustused kokku		102 650	64 644
Lühiajalised kohustused			
Intressikandvad laenukohustused	15	1 590	10 191
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	4 202	2 876
Tulumaksukohustus		14	46
Tuletisinstrumentid	20	15	-
Muud lühiajalised kohustused		338	372
Lühiajalised kohustused kokku		6 159	13 485
Kohustused kokku	4	108 809	78 129
Omakapital ja kohustused kokku		215 785	154 938

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisad	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		-	-	-	5 760	5 760
Muu koondkahjum		-	-	-95	-	-95
Koondkasum kokku		-	-	-95	5 760	5 665
Emiteeritud/tagasiostetud osakud		40 550	-	-	-	40 550
Osakute tagasiost		-	-8	-	-	-8
Osakuomanikele jaotatud kasum		-	-	-	-1 091	-1 091
Seisuga 31.12.2016		66 224	-8	-294	10 887	76 809
Seisuga 01.01.2017		66 224	-8	-294	10 887	76 809
Perioodi puhaskasum		-	-	-	9 444	9 444
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	14b	-	-	57	-	57
Muu koondkasum		-	-	181	-	181
Koondkasum kokku		-	-	238	9 444	9 682
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	14a	25 632	-	-	-	25 632
Omaosakute tühistamine	14a	-8	8	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	14c	-	-	-	-5 147	-5 147
Seisuga 31.12.2017		91 848	-	-56	15 184	106 976

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kasum		10 203	6 558
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	-3 676	-2 562
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	11	-	-175
Nõuete allahindlus		45	17
Finantstulud		-47	-14
Finantskulud	7	1 528	1 253
Käibekapitali muutused:			
Nõuete suurenemine		-241	-204
Muu käibevara suurenemine		-39	-106
Muude pikaajaliste kohustuste vähenemine/suurenemine		-150	69
Võlgade vähenemine		-100	-398
Muude lühiajaliste kohustuste vähenemine		-6	-50
Tasutud tulumaks		-42	-103
Rahavood äritegevusest kokku		7 475	4 285
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		8	14
Tütarettevõtete soetamine, millest on maha arvatud saadud raha		-8 614	-20 098
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-14 362	-15 454
Ettemakse kinnisvarainvesteeringu eest		-	-200
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-3 996	-1 660
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-1 163	-380
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-28 127	-37 778
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenud		40 566	8 211
Saadud pangalaenude tagasimaksud		-24 112	-4 722
Laekumised osakute emiteerimisest	14a	25 632	40 550
Osakute tagasiost		-	-8
Osakuomanikele jaotatud kasum	14c	-5 148	-1 091
Laenukohustustega seotud tehingukulud		-222	-127
Makstud intressid		-1 390	-1 114
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		35 326	41 699
Raha ja raha ekvivalentide muutus		14 674	8 206
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 883	1 677
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		24 557	9 883

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

**Baltic Horizon Fund****KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 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	31.12.2017	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%	-
ZM Development	100%	-
Vainodes Krasti SIA	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 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Kolmel täiendaval avalikul pakkumisel, mis toimusid 2016. aasta novembris, 2017. aasta juunis ja 2017. aasta novembris kaasas Fond täiendavalt 47 miljonit eurot kapitali (brutosumma). Uute avalike pakkumiste tulemusena on Fondi osakute koguarv 77 440 638 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 15. veebruaril 2018.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel 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 ettevõtteid võivad valida, millist arvestusmeetodit kasutada – kas rakendada standardi IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata praegu kehtivate standardi IAS 39 nõuete rakendamist kõigi instrumentide riskimaandamise arvestusel.

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

IFRS 15 „Tulu kliendilepingutest“

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



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

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 lähenemisviisi. Selle tulemusena kohaldab Kontsern igale esitatud võrdlusperioodile kõiki standardis IFRS 15 kirjeldatud nõudeid ja korrigeerib oma konsolideeritud aruannet.

Kontsernil on hetkel käsil standardi IFRS 15 rakendamisest 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.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuaande 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 vahearuaande koostamisel on rakendatud hinnanguid, otsuseid ja eeldusi, mis on sarnased neile, mida rakendati Kontserni 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva vahearuaande koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutati Kontserni 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aruaande 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 põhiturg puudub, siis vara või kohustuse jaoks soodsaimal turul.

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustuse õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalisel kasutaksid vara või kohustuse hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel 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 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 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), Duetto I büroohoone (Leedu), Domus Pro III järgu (Leedu) ja Vainodes I (Läti) 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 – 31. detsember 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.10.2017 – 31.12.2017:				
Välistelt klientidelt teenitud tulu ¹	2 151	1 845	250	4 246
Segmenti puhas renditulu	1 263	1 413	246	2 922
Kasum õiglase väärtuse muutusest	382	2 895	60	3 337
Intressikulu ²	-165	-200	-33	-398
Tulumaksukulu/-tulu	-178	501	-	323
Segmenti puhaskasum	1 778	3 974	243	5 995
01.01.2017 – 31.12.2017:				
Välistelt klientidelt teenitud tulu ¹	8 269	6 266	996	15 531
Segmenti puhas renditulu	4 861	4 923	984	10 768
Kasum õiglase väärtuse muutusest	370	3 066	240	3 676
Intressikulu ²	-681	-631	-134	-1 446
Tulumaksukulu	-528	-231	-	-759
Segmenti puhaskasum	4 246	6 493	1 041	11 780
Seisuga 31.12.2017:				
Segmenti varad	78 929	105 838	13 284	198 051
Kinnisvarainvesteeringud	73 958	102 119	13 240	189 317
Segmenti kohustused	46 502	54 811	6 840	108 153

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Tegevussegmentid – 31. detsember 2016

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.10.2016 – 31.12.2016:				
Välistelt klientidelt teenitud tulu ¹	1 876	1 201	247	3 324
Segmenti puhas renditulu	1 105	962	243	2 310
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	390	-14	-	376
Intressikulu ²	-169	-130	-35	-334
Tulumaksukulu	-292	-78	-	-370
Segmenti puhaskasum	971	621	204	1 796
01.01.2016 – 31.12.2016:				
Välistelt klientidelt teenitud tulu ¹	6 678	2 806	984	10 468
Segmenti puhas renditulu	3 920	2 261	972	7 153
Kasum õiglase väärtuse muutusest	897	1 490	350	2 737
Intressikulu ²	-703	-297	-163	-1 163
Tulumaksukulu	-722	-76	-	-798
Segmenti puhaskasum	3 353	3 257	1 138	7 748
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.

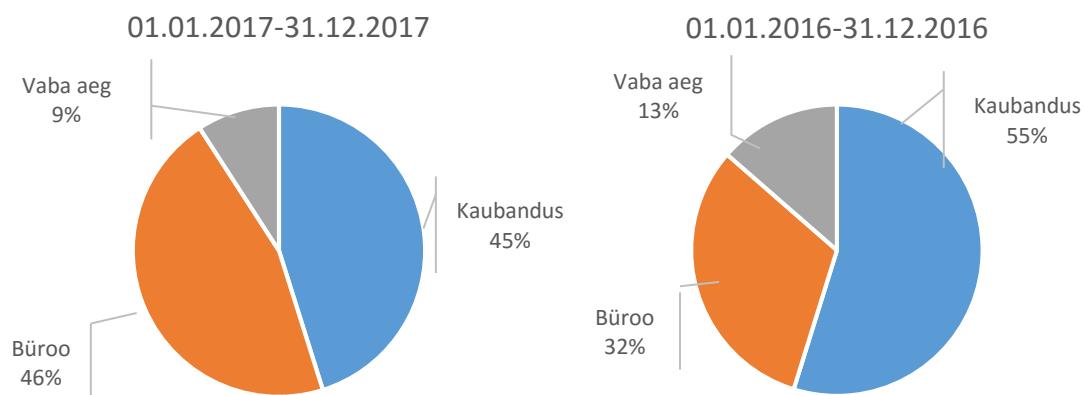


Baltic Horizon Fund

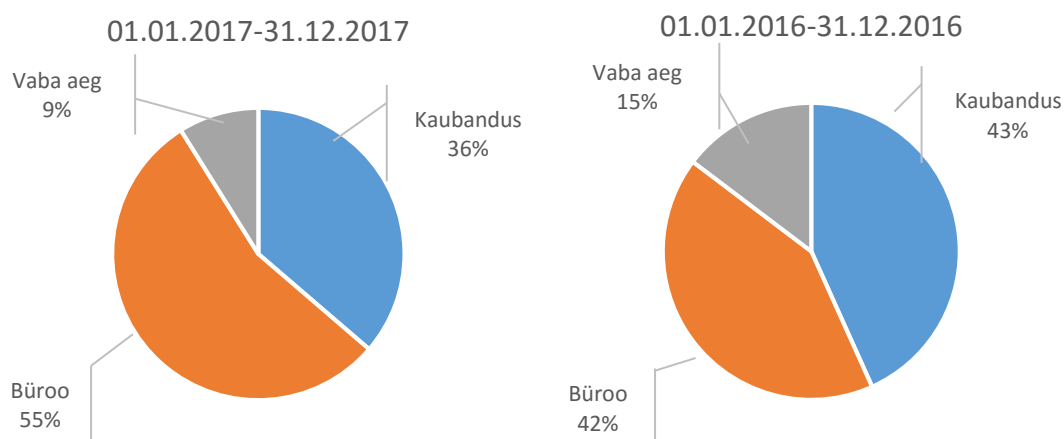
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

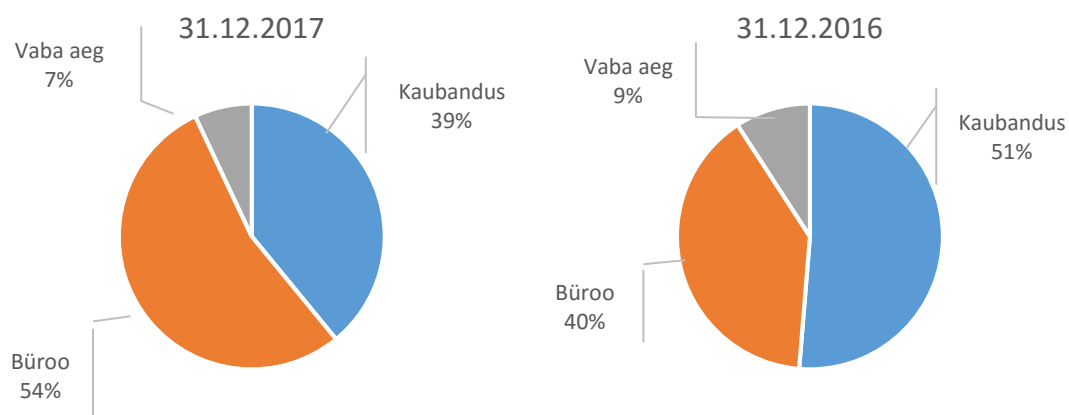
Segmentide puhas renditulu*



Segmentide puhaskasum*



Kinnisvarainvesteeringud*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Tegevussegmentide näitajate IFRS-kohane võrdlus konsolideeritud aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.10.2017 – 31.12.2017:			
Puhaskasum	5 995	-718 ¹	5 277
01.01.2017 – 31.12.2017:			
Puhaskasum	11 780	-2 336 ²	9 444
Seisuga 31.12.2017:			
Segmentide varad	198 051	17 734 ³	215 785
Segmentide kohustused	108 153	656 ⁴	108 809

2017. aasta IV kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda osakute börsil noteerimisega seotud kulusid (203 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kulu (310 tuhat eurot), depootasu kulu (9 tuhat eurot) ja muid Fondi halduskulusid (196 tuhat eurot).
31. detsembril 2017 lõppenud 12 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda osakute börsil noteerimisega seotud kulusid (637 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kulu (1 153 tuhat eurot), depootasu kulu (31 tuhat eurot) ja muid Fondi halduskulusid (515 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (17 707 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (27 tuhat eurot).
- Segmentide kohustused ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustust (310 tuhat eurot), Vainodes I ostuhinna viimast makset (196 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustusi (150 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. detsember 2016

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.10.2016 – 31.12.2016:			
Puhaskasum	1 796	-616 ¹	1 180
01.01.2016 – 31.12.2016:			
Puhaskasum	7 748	-1 988 ²	5 760
Seisuga 31.12.2016:			
Segmentide varad	147 533	7 405 ³	154 938
Segmentide kohustused	77 588	541 ⁴	78 129

- IV kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda osakute börsil noteerimisega seotud kulusid (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kulu (211 tuhat eurot) ja muid Fondi halduskulusid (92 tuhat eurot).
- Segmentide puhaskasum ei sisalda osakute avaliku pakkumisega seotud kulusid (938 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kulu (724 tuhat eurot), tulemustasu kulu (81 tuhat eurot), depootasu kulu (20 tuhat eurot) ja muid Fondi halduskulusid (225 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 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Geograafiline informatsioon

Segmentide puhas renditulu

Tuhandetes eurodes	01.10.2017- 31.12.2017	Väliselt klientidelt teenitud tulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
		01.10.2016- 31.12.2016	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Leedu	2 008	1 598	7 113	5 791	80 240	55 080
Läti	890	718	2 992	1 486	51 587	28 960
Eesti	1 348	1 008	5 426	3 191	57 490	57 700
Kokku	4 246	3 324	15 531	10 468	189 317	141 740

Suurim rentnik

Ühelt vaba aja segmendi rentnikult teenitud renditulu moodustas 2017. aastal 996 tuhat eurot ja 2017. aasta IV kvartalis 250 tuhat eurot Kontserni kogu renditulust (2016. aastal 984 tuhat eurot ja 2016. aasta IV kvartalis 247 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2017- 31.12.2017	01.10.2016- 31.12.2016	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Kommunaalkulud	421	472	2 065	1 512
Remondi- ja hoolduskulud	372	212	999	806
Varahalduskulud	207	97	549	383
Kinnisvaramaksud	113	71	498	252
Müügi- ja turunduskulud	147	101	434	250
Varakindlustus	15	9	56	29
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	23	17	45	17
Muu	26	35	117	66
Renditegevuse kulud kokku	1 324	1 014	4 763	3 315

31. detsembril 2017 lõppenud 12 kuu jooksul esitati rentnikele edasi 3 692 tuhat eurot ja 2017. aasta IV kvartalis 1 029 tuhat eurot (31. detsembril 2016 lõppenud 12 kuu jooksul 2 594 tuhat eurot ja 2016. aasta IV kvartalis 784 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

6. Halduskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.10.2017- 31.12.2017	01.10.2016- 31.12.2016	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Valitsemistasu kulu	310	211	1 153	724
Osakute avaliku pakkumise kulud	203	313	637	938
Konsultatsioonikulud	173	44	297	139
Fondi turunduskulud	59	-	204	-
Õigusabikulud	-	99	115	156
Auditeerimiskulud	24	38	83	73
Nõukoguga seotud kulud	12	-	80	-
Depootasu kulu	9	7	31	20
Tulemustasu kulu	-	-	-	81
Muud halduskulud	49	16	174	59
Halduskulud kokku	839	728	2 774	2 190

Kuni 30. juunini 2016 oli Fondivalitsejal (lisa 18) õigus saada aastast juhtimistasu, milleks oli 1,9% Fondi portfelli puhasväärtusest (NAV) aastas, mis arvutati 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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.10.2017- 31.12.2017	01.10.2016- 31.12.2016	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Intrassikulu pangalaenudelt	398	334	1 446	1 163
Intrassimäära vahetuslepingu lõpetamiskulu*	-	-	57	-
Laenude refinantseerimiskulud	-	75	-	75
Laenude lepingutasu amortisatsioon	7	4	24	15
Kahjum valuutakursside muutustest	-	-	1	-
Finantskulud kokku	405	413	1 528	1 253

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 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:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.10.2017- 31.12.2017	01.10.2016- 31.12.2016	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	9 444	1 180	5 277	5 760
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	9 444	1 180	5 277	5 760

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 ¹	-	21 035 981
2016. aasta novembris emiteeritud osakute mõju ²	-	1 298 228
2017. aasta märtsis tühistatud omaosakute mõju ³	-4 911	-
2017. aasta juunis emiteeritud osakute mõju ⁴	3 922 050	-
2017. aasta novembris emiteeritud osakute mõju ⁵	1 088 813	-
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	62 270 694	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.
2016. aasta novembris emiteeris Fond täiendava avaliku pakkumise tulemusena 15 285 593 uut osakut.
2017. aasta märtsis tühistas ja kustutas Fond kõik 5 900 Baltic Horizon Fundi osakut, mida ta oma arvel hoidis.
2017. aasta juunis emiteeris Fond täiendava avaliku pakkumise tulemusena 7 397 027 uut osakut.
2017. aasta novembris emiteeris Fond täiendava avaliku pakkumise tulemusena 12 784 768 uut osakut.

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta

	01.10.2017- 31.12.2017	01.10.2016- 31.12.2016	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,08	0,02	0,15	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.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

31. detsembril 2017 lõppenud 12-kuulisel perioodil oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik maksumäär 7,4% (31. detsembril 2016 lõppenud 12-kuulisel perioodil 12,2%). Tegeliku maksumäära muutus tulenes peamiselt Läti tulumaksuseaduse muutustest. Tulumaksureformi kohaselt võib ettevõtte tulumaksu tasumise lükata edasi ajani, mil kasumit jaotatakse või kasutatakse selliste kulude katmiseks, mis ei aita kaasa ettevõtte arengule. Maksustatavat tulu ei ole enam võimalik korrigeerida. Nende muudatuste tõttu kanti kõik edasilükkunud tulumaksu varad ja kohustused finantsseisundi aruandest maha.

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2017 ja 31. detsembril 2016 lõppenud perioodil:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.10.2017- 31.12.2017	01.10.2016- 31.12.2016	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-2	-10	-31	-43
Edasilükkunud tulumaks	325	-360	-728	-755
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu	323	-370	-759	-798
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-18	7	-50	18
Muus koondkasumis kajastatud tulumaksukulu	-18	7	-50	18

10. Kinnisvarainvesteeringud

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

Sõltumatud kinnisvarahindajad Newsec ja Colliers International teostasid uued välised hindamised seisuga 31. detsember 2017.

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

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

Hindamisel määratletakse iga kinnisvarainvesteeringu nõutav tootlus (diskontotegur).

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2017	2016
Perioodi algsaldo	141 740	86 810
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	35 938	15 454
Äriühenduste kaudu omandatud kinnisvarainvesteeringud	-	35 773
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu ümberliigitamine (lisa 11)		
Lisandumine (hilisemad kulutused)	1 371	1 141
Kasum ümberhindlusest	3 676	2 562
Perioodi lõppsaldo	189 317	141 740

Duetto omandamine

22. märtsil 2017 tegi Fond vara ostutehingu, millega soetas Vilniuses (Leedu) paikneva Duetto büroohoone, mille ostuhinnaks kujunes 14,6 miljonit eurot. Ostutehinguga seotud kulud moodustasid 42 tuhat eurot. Fond omandas ka ostuoptsiooni läheduses asuva Duetto II büroohoone omandamiseks, kui see tulevikus ehitatakse. Optsioon 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 viidi lõpule 12. detsembril 2017. IFRS 3 kohaselt on selle kinnisvara omandamise puhul tegemist vara omandamisega.

Postimaja ostukeskuse omandamine

27. detsembril 2017 sõlmis Fond ostu-müügi lepingu Postimaja ostukeskuse (asukoht: Narva mnt 1, Tallinn, Eesti) omandamiseks. Kinnisvarainvesteeringu ostuhinnaks kujunes 34,4 miljonit eurot, mis teeb eeldatavaks tootluseks omandamise hetkel ligikaudu 5,4%. Tehing viidi lõpule 13. veebruaril 2018. IFRS 3 kohaselt on selle kinnisvara omandamise puhul tegemist vara omandamisega.

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute hindamisi teostasid seisuga 31. detsember 2017 Colliers International ja Newsec. 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 31. detsember 2017:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,2%
Renditav netopind – 16 900 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,4%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	3,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	14,6
Domus Pro, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,9%
Renditav netopind – 16 073 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,5%
Segment – Kaubandus/büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,5% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,75%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,4



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
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% 1,0% - 2,7% 5,0% 7,8% 10,2
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 8 664 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 1,3% - 1,9% 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% 0,0% - 3,2% 2,0% 7,25% 11,2
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 263 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,9% 1,4% - 1,7% 1,0% - 3,0% 7,75% 11,3
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 10 600 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,3% 2,8% - 3,4% 1,0% 7,1% 11,7
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% 0,1% - 2,0% 2,0% 7,4% 14,8
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 327 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,9% 0,0% - 2,1% 2,5% 7,25% 11,6
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 8 052 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 0,0% - 2,0% 0,0% - 5,0% 7,0% 13,3

*G4S-i ja Vainodes I kinnisvara hindamistulemused sisaldavad ka hoonestusõigust.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Seisuga 31. detsember 2016:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	7,5%
Renditav netopind – 16 900 m ²		- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,4%
Segment – Kaubandus		- 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 rahavoogude meetod	- Diskontomäär	8,075%
Renditav netopind – 11 247 m ²		- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,5%
Segment – Kaubandus		- 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 rahavoogude meetod	- Diskontomäär	8,6%
Renditav netopind – 10 859 m ²		- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,3%
Segment – Büroo		- 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 rahavoogude meetod	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 664 m ²		- Rendihinna kasv aastas	0,8% - 1,5%
Segment – Vaba aeg		- 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 rahavoogude meetod	- Diskontomäär	8,5%
Renditav netopind – 8 363 m ²		- Rendihinna kasv aastas	0,2% - 2,70%
Segment – Büroo		- Pikaajaline vakantsuse määr	3,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	10,3
SKY supermarket, Riia (Läti)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	7,9%
Renditav netopind – 3 263 m ²		- Rendihinna kasv aastas	1,4% - 1,7%
Segment – Kaubandus		- Pikaajaline vakantsuse määr	1,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,75%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,6
Upmalas Biroji, Riia (Läti)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	7,3%
Renditav netopind – 10 600 m ²		- Rendihinna kasv aastas	0,5% - 4,4%
Segment – Büroo		- 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 rahavoogude meetod	- Diskontomäär	9,0%
Renditav netopind – 5 516 m ²		- Rendihinna kasv aastas	2,0% - 3,1%
Segment – Kaubandus		- 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 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 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: 7,0%-7,8% 2016: 7,25%-8,0%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	2017: 7,2%-9,0% 2016: 7,5% - 8,6%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2017: 0 - 4,4% 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 31. detsember 2017:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kokku
Leedu – Europa (kaubandus)	39 600
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	24 430
Läti – SKY (kaubandus)	5 448
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	24 269
Eesti – Lincona (büroo)	16 050
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13 240
Eesti – G4S (büroo)	16 570
Eesti – Pirit (kaubandus)	11 630
Leedu – Duetto I (büroo)	16 210
Läti – Vainodes I (büroo)	21 870
Kokku	189 317

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. Domus Pro III järk liigitati seisuga 31. detsember 2017 ümber kinnisvarainvesteeringuks.

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2017	2016
Perioodi algsaldo	1 580	-
Lisandumine	5 012	1 405
Kasum ümberhindlusest	-	175
Kinnisvarainvesteeringuks ümberliigitamine (lisa 10)	-6 592	-
Perioodi lõppsaldo	-	1 580



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2017	31.12.2016
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	1 323	757
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-84	-39
Viitlaekumised	222	285
Muud nõuded	107	266
Kokku	1 568	1 269

Nõuded ostjate vastu ei ole intressikandvad ja nende maksetähtaeg on valdavalt 30 päeva. Seisuga 31. detsember 2017 loeti nõuded summas 84 tuhat eurot (nominaalväärtus) ebatõenäoliselt laekuvaks ja hinnati täies ulatuses alla.

Muutused nõuete allahindluses:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2017	2016
Perioodi algsaldo	-39	-22
Perioodi vältel ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud	-45	-17
Perioodi lõppsald	-84	-39

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud					>120 päeva
		<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva		
31.12.2017	1 239	653	178	73	48	60	227
31.12.2016	718	293	362	18	10	1	34

13. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2017	31.12.2016
Raha pangas ja kassas	24 557	9 883
Kokku raha ja raha ekvivalendid	24 557	9 883

Seisuga 31. detsember 2017 oli Kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 100 tuhat eurot.

**Baltic Horizon Fund****KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

14. Omakapital**14.a. Sissemakstud kapital**

2017. aasta juunis ja novembris viis Fond edukalt lõpule fondiosakute täiendavad avalikud pakkumised, mille tulemusel kaasati 26,8 miljonit eurot täiendavat kapitali (brutosumma). Fondi osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil. Seisuga 31. detsember 2017 oli Fondil kokku 77 440 638 osakut (seisuga 31. detsember 2016: 57 264 743 osakut).

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2017	57 264 743	66 224
Omaosakute tühistamine ¹	-5 900	-8
2017. aasta juunis emiteeritud osakud ²	7 397 027	9 381
2017. aasta novembris emiteeritud osakud ³	12 784 768	16 251
Perioodil toimunud muutus kokku	20 175 895	25 624
Seisuga 31. detsember 2017	77 440 638	91 848

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.
- Summast on maha arvatud märkimistasud summas 709 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 31. detsember 2017 ja 2016 ühtegi Fondi osakut. Fondile ei kuulunud seisuga 31. detsember 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 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2017	2016
Saldo perioodi alguses	-294	-199
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	274	-113
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine (lisa 20)	57	-
Intressi ülemmäära (CAP) seadmise kulud (lisa 9)	-43	-
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-50	18
Muutus perioodi jooksul kokku	238	-95
Saldo perioodi lõpus	-56	-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).
- 31. jaanuaril 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 781 tuhat eurot (0,023 eurot osaku kohta).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

15. Intressikandvad laenukohustused

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	31.12.2017	31.12.2016
Pikaajalised laenukohustused				
Pank 1 ¹	07.2022	3k EURIBOR + 1,50%	20 852	23 444
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 493	2 599
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,45%	7 742	7 739
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,55%	6 580	-
Pank 1 ²	12.2022	6k EURIBOR + 1,55%	8 231	-
Pank 1 ³	11.2024	3k EURIBOR + 1,80%	12 870	-
Pank 1 ⁴	05.2022	3k EURIBOR + 1,75%	7 463	-
Pank 1 ⁴	05.2022	6k EURIBOR + 1,75%	5 403	-
Pank 2	03.2019	3k EURIBOR + 1,90%	6 805	7 049
Pank 3 ⁴	05.2018	3k EURIBOR + 2,50%	-	8 162
Pank 4	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 715	11 710
Pank 5	03.2022	6k EURIBOR + 1,75%	7 933	-
Miinus: lühiajalised laenukohustused			-1 590	-1 722
Kokku pikaajalised laenukohustused			96 497	58 981
Lühiajalised laenukohustused				
Pank 1 ²	12.2017	1k EURIBOR + 1,45%	-	7 016
Pank 1 ²	12.2017	3k EURIBOR + 3,00%	-	1 453
Pikaajaliste laenukohustuste lühiajaline osa			1 590	1 722
Kokku lühiajalised laenukohustused			1 590	10 191
Kokku			98 087	69 172

1. Laen refinantseeriti 5. juulil 2017 samas pangas.
2. Laenud refinantseeriti 15. detsembril 2017.
3. Uus laenusumma võeti kasutusele 14. novembril 2017.
4. Laen refinantseeriti 29. juunil 2017. Uus laenusumma võeti kasutusele novembris ja detsembris.

Tagatised

Seisuga 31. detsember 2017 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

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

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

**Baltic Horizon Fund****KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2017	31.12.2016
Domus Pro arendusega seotud viitvõlad	1 974	1 127
Võlad tarnijatele	921	804
Viitvõlad	243	199
Maksuvõlad	365	174
Finantskulude viitvõlad	41	28
Muud võlad	658	544
Kokku võlad tarnijatele ja muud võlad	4 202	2 876

Võlgade tingimused:

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

17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustused**17a. Kohtuvaidlused**

Seisuga 31. detsember 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 ühepoolset ostuhinda vähendada summa võrra, mille ulatuses puhas äritulu on 900 tuhandest eurost madalam, kuid mitte rohkem kui 500 tuhande euro võrra 2017. ja 2018. aasta eest kokku.

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

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

17c. Tingimuslikud kohustused

Seisuga 31. detsember 2017 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustusi.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

18. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Seotud osapooltega 31. detsembril 2017 ja 2016 lõppenud 12-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 153	724
Tulemustasud	-	81

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustus	311	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;
- 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 AS kontsernile kuulub 499 171 Fondi osakut.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Seisuga 31. detsember 2017

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB, kliendid	35 335 740	45,63%
Catella Bank SA, oma klientide nimel	17 705 618	22,86%
Skandinaviska Enskilda Banken SA, kliendid	4 766 470	6,15%

Seisuga 31. detsember 2016

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

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

19. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 568	1 269	1 568	1 269
Raha ja raha ekvivalendid	24 557	9 883	24 557	9 883
Tuletisinstrumendid	89	-	89	-
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-98 087	-69 172	-85 263	-69 351
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-4 202	-2 876	-4 202	-2 876
Tuletisinstrumendid	-103	-345	-103	-345



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Õiglase väärtuse hierarhia

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

31. detsembril 2017 lõppenud periood	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
<i>Tuhandetes eurodes</i>				
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 568	1 568
Raha ja raha ekvivalendid	-	24 557	-	24 557
Tuletisinstrumendid	-	89	-	89
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-	-	-85 263	-85 263
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-4 202	-4 202
Tuletisinstrumendid	-	-103	-	-103
31. detsembril 2016 lõppenud periood	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
<i>Tuhandetes eurodes</i>				
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
Tuletisinstrumendid	-	-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 31. detsember 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 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

20. Tuletisinstrumentid

Kontsern on sõlminud pankadega SEB ja Luminor (varasem nimi: Nordea) intressimäära vahetuslepingud (interest rate swap – IRS). Lisaks on Kontsern sõlminud intressi ülemmäära (CAP) lepingu Swedbankiga. Tuletisinstrumentide 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. Intressi ülemmäära seadmine võimaldab piirata intressimäära kõikumise teatud tasemeni.

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

Tuletis- instrument <i>Tuhandetes eurodes</i>	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal summa	Muutuv määr (saadav)	Fikseeritud määr (tasutav)	Õiglase väärtus	
						31.12.2017	31.12.2016
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1%*	89	-
Tuletisinstrumentid, varad						89	-
*Intressi ülemmäär (CAP)							
IRS	12.2014	06.2017*	-	3k EURIBOR	0,50 %	-	-73
IRS	09.2015	03.2018	18 223	3k EURIBOR	0,15 %	-15	-95
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05 %	-	-5
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26 %	-4	-172
IRS	08.2017	02.2022	6 275	6k EURIBOR	0,305 %	-47	-
IRS	09.2017	05.2022	7 500	3k EURIBOR	0,05 %	-37	-
Tuletisinstrumentid, kohustused						-103	-345
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-14	-345

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

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

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel <i>Tuhandetes eurodes</i>	Kohustused		Varad	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Pikaajalised	-88	-345	89	-
Lühiajalised	-15	-	-	-
Kokku	-103	-345	89	-

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

31. jaanuaril 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 781 tuhat eurot (0,023 eurot osaku kohta).

13. veebruaril 2018 viis Fond lõpule Postimaja ostukeskuse (asukoht: Narva mnt 1, Tallinn, Eesti) omandamise. Kinnisvarainvesteeringu ostuhinnaks kujunes 34,4 miljonit eurot, mis teeb eeldatavaks tootluseks omandamise hetkel ligikaudu 5,4%.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei ole olnud.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 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	Bieliūnų g. 1-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus- ettevõtte	100%
BOF SKY SIA	Valdemara 21-20, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH CC Plaza OÜ 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%
ZM Development	Kuldigas 51, LV-1004 Riia, Läti	40003673853	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõtte	100%
Vainodes Krasti SIA	Agenskalna 33 LV-1046, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 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.



Baltic Horizon Fund

JUHTKONNA KINNITUS

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearuaude avalikustamise heaks 15. veebruaril 2018.

Nimi ja ametikoht

Allkiri

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige
