



# BALTIC HORIZON

**MAJANDUSAASTA ARUANNE**

**JA**

**SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**

**31. DETSEMBER 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 plus<sup>1</sup></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

---

<sup>1</sup> *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

	<b>Lehekülg</b>
Põhimõistete ja lühendite seletused	3
Tegevusaruanne	4
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	20
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	25
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	26
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	27
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	28
Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad	29



## Baltic Horizon Fund

### PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELETUSED

<b>Dividend</b>	Rahalised väljamaksud, mida tehakse vastavalt Fondi reeglitele Fondi rahavoogudest.
<b>EPRA puhasväärtus</b>	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.
<b>Esmane puhastootlus</b>	Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega
<b>Fond</b>	Baltic Horizon Fund
<b>Fondivalitseja</b>	Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, registreeritud aadress Tornimäe 2, Tallinn 15010, Eesti
<b>IFRS</b>	Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ( <i>International Financial Reporting Standards</i> )
<b>Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus</b>	Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega
<b>Laenu tagatuse suhtarv</b>	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
<b>Osaku puhasväärtus</b>	Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel
<b>Puhas äritulu</b>	Fondi puhas renditulu
<b>Triple Net-rendileping</b>	Rendileping, mille kohaselt rentnik peab lisaks rendilepingu kohase rendihinna tasumisele katma ka kõik renditava varaga seotud kulud.
<b>Vara brutoväärtus</b>	Fondi vara brutoväärtus ( <i>Gross Asset Value</i> ehk GAV)
<b>Vara puhasväärtus</b>	Fondi vara puhasväärtus ( <i>Net Asset Value</i> ehk NAV)
<b>Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid</b>	Fondi kinnisvarainvesteeringutelt teenitud puhas äritulu, millest on maha arvatud Fondi halduskulud, välised intressikulud ja kõik jooksvad kapitalikulud, sh kulutused, mis on tehtud, et kohendada 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 tähtjatu 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. Vahejuhtühendus koosneb Fondivalitseja juhatusest ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

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

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



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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

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

Fondile osutas halduslepingu alusel haldusteenuseid Swedbank AS (registreeritud Eesti Äriregistris registrikoodiga 10060701). Alates 1. jaanuarist 2018 osutab haldusteenuseid Fondivalitseja. Raamatupidamis- ja varade hoidmise teenuseid osutab endiselt 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

22. märtsil 2017 tegi Fond kinnisvara ostutehingu, millega soetas Vilniuses (Leedu) asuva Duetto büroohoone, mille ostuhind oli 14,6 miljonit eurot ja eeldatav tootlus omandamise hetkel 7,22%. Hoone müüja andis algele puhtale äritulule kaheaastase garantii. Lisaks sai Fond ostuoptiooni läheduses asuva Duetto II büroohoone omandamiseks, kui see tulevikus ehitatakse.

2017. aasta II kvartalis viis Fond edukalt lõpuni Fondi osakute järjekordse avaliku pakkumise. Kokku märgiti ligikaudu 7,4 miljonit osakut ja kaasati ligikaudu 9,8 miljonit eurot kapitali (brutosumma). Selle tulemusena tõusis Fondi osakute arv 64 655 870 osakuni.

III kvartalis refinantseeris Fond edukalt Europa ostukeskuse jaoks võetud laenu, makstes olemasolevast pangalaenust tagasi 2,1 miljonit eurot. Pärast laenu refinantseerimist paranesid oluliselt Europa ostukeskuse finantseerimistingimused. See võimaldab Fondil teha osakuomanikele paremaid rahalisi väljamakseid.

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 2017 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 4,9%-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 ekspansiivseks.

Põhja-Euroopa majanduspiirkonna osana on Balti riigid jätkuvalt kinnisvarainvestoritele atraktiivsed, sest selles piirkonnas paiknevate kinnisvarainvesteringute tootlused on kõrgemad kui Lääne-Euroopa või Skandinaavia riikides. 2017. aasta 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 2017. aasta lõpus kasvas 2016. aasta lõpuga võrreldes 154,9 miljonilt eurolt 215,8 miljoni euronit. Vara brutoväärtus kasvas peamiselt tänu aasta jooksul omandatud uutele kinnisvarainvesteeringutele ja novembris toimunud järjekordse osakute avaliku pakkumise tulemusena kasvanud rahalistele vahenditele. Fond viis 13. veebruaril 2018 lõpule Postimaja ostukeskuse omandamise ja on seega investeerinud suurema osa täiendavast kapitalist, mis 2017. aasta novembris kaasati.

2017. aastal kasvas Fondi vara puhasväärtus 2016. aasta lõpuga võrreldes 76,8 miljonilt eurolt 107 miljoni euronit. Kasv tulenes uuest kaasatud kapitalist ja Kontserni 2017. aasta tegevustulemustest. Fond kaasas juunis ja novembris toimunud avalikul pakkumisel 25,6 miljonit eurot netokapitali ja teenis 9,4 miljonit eurot puhaskasumit. Fond tegi ka rahalise väljamakse summas 5,1 miljonit eurot.





## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

2017. aastal kasvas Kontserni puhaskasum 2016. aastaga võrreldes 5,8 miljonilt eurolt 9,4 miljoni euroni. Aasta vältel kajastas Kontsern õiglase väärtuse muutustest teenitud kasumi summas 3,7 miljonit eurot (2016: 2,7 miljonit eurot).

2017. aastal kajastas Kontsern puhast renditulu summas 10,8 miljonit eurot (2016: 7,2 miljonit eurot). Puhast renditulu suurenes tänu uutele kinnisvarainvesteeringutele, mis omandati pärast täiendava kapitali kaasamist 2016. aasta lõpus ja 2017. aastal.

**Tabel 1: Aasta peamised näitajad**

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Muutus (%)</b>
Renditulu	11 839	7 874	50,4%
Teenustasutulu	3 692	2 594	42,3%
Renditegevuse kulud	-4 763	-3 315	43,7%
<b>Puhast renditulu</b>	<b>10 768</b>	<b>7 153</b>	<b>50,5%</b>
Avalike pakkumistega seotud kulud	-637	-938	-32,1%
Halduskulud	-2 137	-1 252	70,7%
Muud äritulud ja -kulud	14	97	-85,6%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid	3 676	2 737	34,3%
<b>Ärikasum</b>	<b>11 684</b>	<b>7 797</b>	<b>49,9%</b>
Finantstulud	47	14	235,7%
Finantskulud	-1 528	-1 253	21,9%
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-1 481</b>	<b>-1 239</b>	<b>19,5%</b>
<b>Maksueelne kasum</b>	<b>10 203</b>	<b>6 558</b>	<b>55,6%</b>
Tulumaksukulu	-759	-798	-4,9%
<b>Perioodi kasum</b>	<b>9 444</b>	<b>5 760</b>	<b>64,0%</b>
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	62 270 694	47 350 881	31,5%
<b>Kasum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>0,15</b>	<b>0,12</b>	<b>25,0%</b>
<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Muutus (%)</b>
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%
<b>Vara puhasväärtus osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,3814</b>	<b>1,3413</b>	<b>3,0%</b>
<b>Laenu tagatuse suhtarv</b>	<b>51,8%</b>	<b>48,8%</b>	
<b>Keskmine sisemine intressimäär</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,8%</b>	



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

Fond arvutab ka EPRA puhasväärtust, mis seisuga 31. detsember 2017 moodustas 113,8 miljonit eurot. EPRA puhasväärtuse arvutamisel kasutatakse 2014. aasta detsembris avaldatud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA parima praktika juhiseid. EPRA puhasväärtuse arvutamiseks korrigeeritakse IFRS-i reeglite kohaselt arvutatud puhasväärtust nagu on näidatud järgnevas tabelis:

**Tabel 2: Puhasväärtuse korrigeerimine EPRA puhasväärtuseks**

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2017</b>
<b>IFRS-i reeglite kohaselt arvutatud puhasväärtus seisuga 31.12.2017</b>	<b>106 976</b>
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaskohustuse välja arvamine	6 763
Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuse välja arvamine	14
Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumasku välja arvamine	2
<b>EPRA puhasväärtus*</b>	<b>113 755</b>
Osakute arv	77 440 638
<b>EPRA puhasväärtus osaku kohta</b>	<b>1,4689</b>

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

### KINNISVARATURU ÜLEVAADE

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 büroohoone, 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.

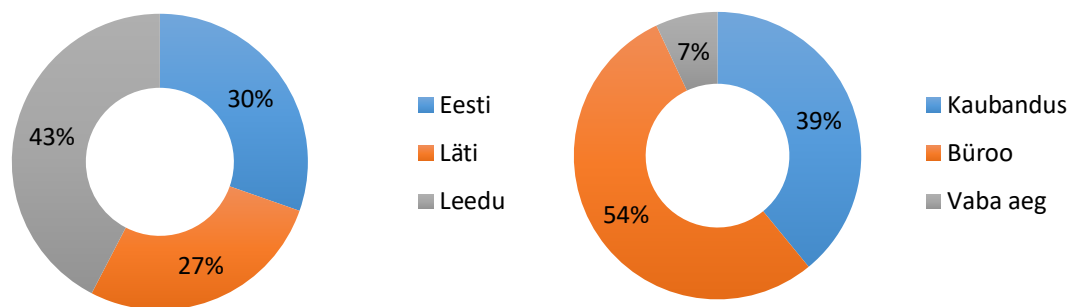
## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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 suuruselt. 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% 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. aastal oli Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli rendipindade tegelik keskmine täitumus 96,6% (2016: 97,1%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 97,8% (2016: 97,1%). Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2017. aastal 7,2% (2016: 7,2%). Kinnisvarainvesteeringute portfelli esmane puhastootlus oli samal perioodil 6,8% (2016: 6,8%).



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

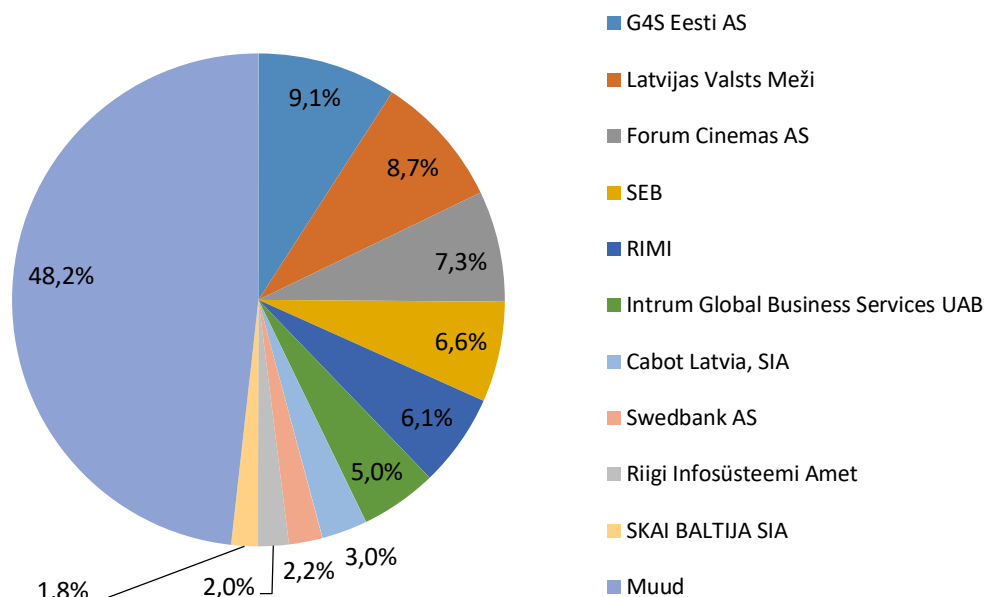
Tabel 3: Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest

Kinnisvara-investeering	Linn	Riik	Turväärtus <sup>1</sup> tuhandetes eurodes	Renditav netopind	2017. aasta otsene tootlus	2017. aasta esmane puhastootlus	2017. aasta täitumuse määr
Duetto I	Vilnius	Leedu	16 210	8 327	6,5%	6,4%	100,0% <sup>2</sup>
Pirita ostukeskus	Tallinn	Eesti	11 630	5 436	7,5%	7,6%	100,0% <sup>2</sup>
Upmalas Biroji bürookompleks	Riia	Läti	24 269	10 419	7,2%	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	6,5%	6,5%	95,5%
Domus Pro ostukeskus	Vilnius	Leedu	17 280	11 247	7,8%	6,9%	98,0%
Domus Pro ärikeskus	Vilnius	Leedu	7 150	4 759	3,9% <sup>3</sup>	2,8%	73,4%
CC Plaza	Tallinn	Eesti	13 240	8 664	8,2%	7,5%	100,0%
SKY supermarket	Riia	Läti	5 448	3 263	8,6%	7,5%	99,3%
Lincona	Tallinn	Eesti	16 050	10 859	7,7%	7,4%	94,1%
Vainodes I	Riia	Läti	21 870	8 052	4,3% <sup>4</sup>	4,2%	100,0%
<b>Portfell kokku</b>			<b>189 317</b>	<b>96 245</b>	<b>7,2%</b>	<b>6,8%</b>	<b>97,2%</b>

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%.

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.

Joonis 2: Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes





## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

2017. aastal tootis Fondi portfelli ligikaudu 10,8 miljonit eurot puhast äritulu (2016. aasta: ligikaudu 7,2 miljonit eurot). Domus Pro puhast 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
<b>Portfelli kokku</b>		<b>2 700</b>	<b>5 339</b>	<b>7 153</b>	<b>10 768</b>

#### Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)

Lincona bürookompleksi keskmine täitumus oli 2017. aastal 95,0% (2016: 94,0%). Keskmine otsene tootlus langes pisut – 2016. aastaga võrreldes 7,9%-lt 7,7%-ni. 2017. aasta esmane puhastootlus oli 7,4% (2016: 7,7%). Nii otsese tootluse kui ka esmase puhastootluse langus tulenes aruandeperioodil rendipindade parendamisega seoses tekkinud kapitalikuludest. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: seisuga 31. detsember 2017 oli see 16 050 tuhat eurot, 2016. aastal mõõdeti väärtuseks 15 700 tuhat eurot.

#### Domus Pro, Vilnius (Leedu)

Ostukeskuse keskmine täitumuse määr oli 2017. aastal 98,5% (2016: 98,6%). III järk on valmis ja paljud rentnikud on juba sisse kolunud. Büroohoone alustas oma tegevust 2017. aasta IV kvartalis. 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. 2017. aastal oli ostukeskuse keskmine otsene tootlus 7,8% (2016: 7,3%) ja esmane puhastootlus 6,9% (2016: 6,6%). Ostukeskuse õiglane väärtus on kasvanud: seisuga 31. detsember 2017 oli see 17 280 tuhat eurot, 2016. aastal mõõdeti väärtuseks 17 080 tuhat eurot. Ärikeskuse arenduse eeldatav tootlus on 7,9%. Ärikeskuse õiglane väärtus on kasvanud: seisuga 31. detsember 2017 oli see 7 150 tuhat eurot, 2016. aastal mõõdeti väärtuseks 1 580 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. aastal oli hoone keskmine otsene tootlus 8,6% (2016: 9,2%) ja esmane puhastootlus 7,5% (2016: 8,1%). Kinnisvara õiglane väärtus on pisut tõusnud: seisuga 31. detsember 2017 oli see 5 448 tuhat eurot, 2016. aastal mõõdeti väärtuseks 5 430 tuhat eurot.

#### 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 oli 2017. aastal 8,2%, jäädes varasema aastaga sarnasele tasemele (2016: 8,1%). Esmase puhastootlus oli 2017. aastal 7,5% (2016: 7,6%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: seisuga 31. detsember 2017 oli see 13 240 tuhat eurot, 2016. aastal mõõdeti väärtuseks 13 000 tuhat eurot.



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

27. detsembril 2017 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 küllastajatele pakutava parkimisteenuse kvaliteeti märkimisväärselt tõstnud. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2017. aastal 6,5% (2016: 6,5%) ja esmane puhastootlus 6,1% (2016: 6,3%). Tootluste tõus tuleneb rentnike vahetumisest tekkinud täiendavast renditulust. Ostukeskuse keskmine täitumus oli 2017. aastal 94,7% (2016: 95,1%). 2017. aasta 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: seisuga 31. detsember 2017 oli see 39 600 tuhat eurot, 2016. aastal mõõdeti väärtuseks 38 000 tuhat eurot.

#### G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)

Hoone ehitati 2013. aastal rahvusvahelise turvafirma G4S piirkondlikuks peahooneks. Hoone maa-alusel korrusel asub ka Põhja-Eesti sularahatööluskeskus. 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. aastal 7,4% (2016: 7,1%) ja esmane puhastootlus 7,0% (2016: 6,7%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on vähenenud: seisuga 31. detsember 2017 oli see 16 570 tuhat eurot, 2016. aastal mõõdeti väärtuseks 16 800 tuhat eurot. Õiglane väärtus on pisut vähenenud, sest kinnisvarainvesteeringu juurde kuuluv täiendav hoonestusõigus hinnati ümber.

#### 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.

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 büroooneid Riias. 2017. aastal oli bürookompleksi keskmine otsene tootlus 7,2% (2016: 6,6%) ja esmane puhastootlus 7,1% (2016: 6,6%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: seisuga 31. detsember 2017 oli see 24 269 tuhat eurot, 2016. aastal mõõdeti väärtuseks 23 530 tuhat eurot.



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

#### Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)

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

Kinnisvarainvesteeringu ankurrentnikud on Rimi ja MyFitness. Pirita ostukeskuse väljarenditav netopind on ligikaudu 5 500 ruutmeetrit. Läbirääkimiste tulemusena sai juhtkond ostukeskuse müüjalt kaheaastase puhta äritulu garantii. Soetamise hetkest kehtima hakanud garantii tagab stabiilse rahavoo keskuse avamisjärgsel sissetöötamise perioodil. Alates ostukeskuse avamisest 2016. aasta detsembris on juhtkond koos esialgse arendajaga töötanud selle nimel, et muuta ostukeskus peamiseks kogukonna keskuseks ja kujundada sellele peamiselt Pirita elanike teenindamiseks sobiv rentnike struktuur. Pärast II kvartalis Pirita linnaosas läbi viidud küsitlust lõpetati III kvartalis mõnede väiksemate rentnike lepingud ja IV kvartalis sõlmiti uued rendilepingud. Kinnisvara müüja on garanteerinud kinnisvarainvesteeringu 7,4% otseste tootluse kuni 2018. aasta lõpuni. Esmane puhastootlus oli 2017. aastal 7,5%. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kahanenud: seisuga 31. detsember 2017 oli see 11 630 tuhat eurot, 2016. aastal mõõdeti väärtuseks 12 200 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. 2017. aastal oli Duetto I otsene tootlus 7,1% ja esmane puhastootlus 7,0%. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus seisuga 31. detsember 2017 oli 16 210 tuhat eurot.

#### Vainodes I büroohoone, Riia (Läti)

Kompleks koosneb uuest, 2014. aastal ehitatud büroohonest, 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% 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 lõpus 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
<b>Laenuamortisatsioon kvartalis, tuhandetes eurodes</b>	<b>490</b>	<b>489</b>	<b>489</b>	<b>523</b>	<b>222</b>	<b>243</b>
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	Raamatupidamisväärtus tuhandetes eurodes	Osatähtsus	Fikseeritud määraga osa
Lincona	31.12.2022	EUR	8 243	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 <sup>1</sup>	20.03.2022	EUR	7 950	8,1%	100%
Domus Pro	31.05.2022	EUR	12 900	13,1%	58%
Vainodes I	31.10.2024	EUR	12 914	13,2%	-%
<b>Pangalaenud kokku</b>			<b>98 300</b>	<b>100%</b>	<b>60%</b>
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud <sup>2</sup>			<b>-213</b>		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku</b>			<b>98 087</b>		

1. Duetto laenu intressimäära muutuvale osale on seatud 1% 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 2,7 aastalt 2016. aasta lõpus 4,6 aastani 31. detsembril 2017.

Seisuga 31. detsember 2017 olid 60%-l kõikidest pangalaenudest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 40%-l pangalaenudest olid ujuvad intressimäärad. Kontsern sõlmis 2017. aasta 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
<b>Genereeritud neto rahavoog</b>	

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 <sup>1</sup>	-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
<b>Genereeritud neto rahavoog</b>	<b>1 058</b>	<b>1 254</b>	<b>1 574</b>	<b>1 612</b>	<b>1 277</b>	<b>1 689</b>
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
<b>Genereeritud neto rahavoog kaalutud osaku kohta</b>	<b>0,025</b>	<b>0,027</b>	<b>0,027</b>	<b>0,028</b>	<b>0,020</b>	<b>0,024</b>
<b>Aastane genereeritud neto rahavoog keskmisest kvartaalsest sissemakstud kapitalist</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,9%</b>	<b>8,6%</b>	<b>8,3%</b>	<b>6,2%</b>	<b>7,4%</b>
<b>Väljakuulutatud dividendid</b>	<b>1 091</b>	<b>1 374</b>	<b>1 317</b>	<b>1 164</b>	<b>1 293</b>	<b>1 781</b>
<b>Väljakuulutatud dividendid kaalutud osaku kohta</b>	<b>0,026</b>	<b>0,029</b>	<b>0,023</b>	<b>0,020</b>	<b>0,020</b>	<b>0,026</b>
<b>Aastane dividenditootlus keskmisest kvartaalsest sissemakstud kapitalist</b>	<b>8,1%</b>	<b>8,7%</b>	<b>7,2%</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,3%</b>	<b>7,8%</b>

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, likviidsuspuhvi 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

2017. aasta 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 Keskpannga esimesele intressitõusule, mis toimub tõenäoliselt 2018. aastal. Põhjamaade majandused saavad üldiselt euroala majandustõusust kasu ja positiivsed muutused avaldavad soodsat mõju ka Balti riikidele. Siiski kardetakse, et kinnisvaraturu stabiliseerumine võib vallandada tugevama korrektsiooni, seda eelkõige Rootsis, kus esimesi jahtumise märke on juba märganud. Koduomanikele kehtestatud piirangud, nt kohustuste ja varade suhte ülemmäär, intresside maha arvamise piirangud ja rangemad amortisatsioonireeglid, mõjutavad märgatavalt Rootsi eluaseme turgu. Jälgime tähelepanelikult, kas ja kui oluliselt mõjutab see Balti turge ja finantseerimise kättesaadavust eelseisvates kvartalites.

Tõenäoliselt kujuneb kõigi kolme Balti riigi majanduskasv 2018. aastal tugevaks. Kasvav välisnõudlus suurendab ekspordi 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 konsolideeritud majandusaasta aruanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit need on 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 peamistest riskidest ja olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2017. aasta jooksul, ja nende mõjust konsolideeritud majandusaasta aruandele.



# Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Baltic Horizon Fundi osakuomanikele

## Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

### Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Baltic Horizon Fundi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

### Mida me auditeerisime

Oleme auditeerinud lehekülgedel 25 kuni 70 esitatud Baltic Horizon Fundi (Fond või Kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2017;
- konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

### Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

### Sõltumatus

Oleme Fondist sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse ja sama seadusega kehtestatud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksi kohaselt auditile kohalduvate eetikanõuetega ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele.

### Auditi ulatus

- Kuna oleme ainuvastutavad oma auditoriarvamuse eest, siis oleme vastutavad ka kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Seoses sellega määratlesime kontserni üksustes (komponentides) läbiviidud töö liigi lähtuvalt kontserni üksuste suurusest ja/või riskiprofiilist.



- Kontserni audiitoritena teostasime täismahus auditid viies kontserni üksuses, sealhulgas Fondi eraldiseisev finantsiaruandlus.
- Lätis ja Leedus asuvates Kontserni üksustes teostasid täismahus auditid vastavalt KPMG Läti ja Leedu auditi meeskonnad (komponendi audiitorid). Komponendi audiitoritega arutasime muuhulgas komponentide äritegevusi, mis on kontserni jaoks märkimisväärsed ning pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riske ja informatsiooni, mida komponendi audiitorid peavad meile edastama. Suhtlesime komponendi audiitoritega regulaarselt ja vaatasime üle nende auditi dokumentatsiooni, kui pidasime seda vajalikuks.
- Kokkuvõttes katsid KPMG Kontserni audiitorite ja komponendi audiitorite poolt Fondi konsolideeritud majandusaastaruande kohta arvamuse avaldamiseks teostatud protseduurid 100% Fondi konsolideeritud varadest ja müügitulust.

## Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus	
<p>Kinnisvarainvesteeringute väärtus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes seisuga 31. detsember 2017 oli 189 317 tuhat eurot; aruandeperioodi kasumis kajastatud ümberhindluse kasum 2017 oli 3 686 tuhat eurot.</p> <p>Viitame järgmistele konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisadele: Lisa 2d (arvestuspõhimõte), Lisad 12 ja 13 (finantsteave).</p>	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas me seda asjaolu auditis käsitlesime
<p>Fondi peamine tegevus on ärikinnisvarasse investeerimine. Sellest tulenevalt moodustavad kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2017 suurima osa Fondi varadest.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse õiglaselt väärtuses, mida Fond hindab välise hindamiskspertide kaasabil diskonteeritud rahavoogude meetodil.</p> <p>Määratlesime selle valdkonna peamiseks auditi asjaoluks, kuna hindamismetoodika ja -eelduste valikul ja rakendamisel tuleb langetada olulisi otsuseid. Kinnisvarainvesteeringute väärtused on peamiste, sh kapitalisatsiooni määra ja hinnangulise netotuluga seotud eelduste suhtes väga tundlikud ning eelduste muutused võivad hindamistulemust märkimisväärselt mõjutada.</p>	<p>Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• hindasime protsessi, mille põhjal juhatus valib, kontrollib ja hindab Fondi poolt palgatud väliseid hindamisksperte ja nende tööd;</li><li>• hindasime välise hindamiskspertide objektiivsust ja kompetentsust ning selgitasime nendega kokkulepitud töövõtu tingimused, et tuvastada, kas esines asjaolusid, mis võisid mõjutada välise hindamiskspertide sõltumatust või seada piiranguid nende tööle;</li><li>• koostöös meie enda hindamisspetsialistidega:<ul style="list-style-type: none"><li>- hindasime Fondi välise hindamiskspertide poolt kasutatud hindamismetoodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega ja teiste hindamiskspertide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud meetodikatega;</li></ul></li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- kontrollisime Fondi poolt kinnisvara-investeeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatud peamiste eelduste ja sisendite (sh turupõhiste rendihindade ning projektist väljumise kapitalisatsiooni-, inflatsiooni- ja vakantsuse määrade) põhjendatust, võrreldes neid näitajatega, mille tuletasime sõltumatult, lähtudes kogemustest, mis meil on Fondi majandussektoris, ja välistest allikatest (nt juhtivate kinnisvarahindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabest);</li><li>- võrdlesime prognoositud rahavooge kehtivate rendilepingute tingimustega;</li><li>- tegime saadaoleva turuinfo põhjal alternatiivsed diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) arvutused ja võrdlesime seda määraga, mida oli kasutatud Fondi arvutustes.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste suhtes) on piisav ja asjakohane.</li></ul>
--	---

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

## Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas Fond suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on



asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses Fondi likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Fondi finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

## Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Fondi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust Fondi jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et Fond ei jätkaks oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime Fondi majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame Fondi auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.





Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast märatleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

## Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid auditeerima Baltic Horizon Fundi 31. detsember 2017 lõppenud raamatupidamise aastaaruannet. Audiitorteenust osutame katkematult kokku 3 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2015 – 31. detsember 2017.

Me kinnitame, et:

- meie auditiarvamus on kooskõlas kontserni auditikomiteele esitatud täiendava aruandega;
- me ei ole osutanud kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

Perioodil, millega meie kohustuslik audit on seotud, ei ole me lisaks auditile ja auditiga seotud teenustele osutanud kontsernile ja selle kontrollitavatele üksustele muid teenuseid.

Tallinn, 16. märts 2018

**Eero Kaup**

Vandeaudiitori number 459

**KPMG Baltics OÜ**

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

**KPMG Baltics OÜ**

Narva mnt 5  
Tallinn 10117  
Estonia

Tel +372 626 8700  
Fax 372 626 8777  
www.kpmg.ee

KPMG Baltics OÜ, an Estonian limited liability Group and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. Reg no 10096082.



**Baltic Horizon Fund**

**KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE**

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Renditulu		11 839	7 874
Teenustasutulu		3 692	2 594
Renditegevuse kulud	7	-4 763	-3 315
<b>Puhas renditulu</b>	<b>6</b>	<b>10 768</b>	<b>7 153</b>
Halduskulud	8	-2 774	-2 190
Muud äritulud ja -kulud		14	97
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid		3 676	2 737
<b>Ärikasum</b>		<b>11 684</b>	<b>7 797</b>
Finantstulud		47	14
Finantskulud	9	-1 528	-1 253
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-1 481</b>	<b>-1 239</b>
<b>Maksueelne kasum</b>		<b>10 203</b>	<b>6 558</b>
Tulumaksukulu	6, 11	-759	-798
<b>Perioodi kasum</b>	<b>6</b>	<b>9 444</b>	<b>5 760</b>
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	16b	273	-113
Kasumisse või kahjumisse ümberliigitatava intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	22	57	-
Intressi ülemmäära (CAP) seadmise kulu	16b	-43	-
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	16b, 11	-49	18
<b>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum</b>		<b>238</b>	<b>-95</b>
<b>Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku</b>		<b>9 682</b>	<b>5 665</b>
<b>Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>10</b>	<b>0,15</b>	<b>0,12</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<i>Lisa</i>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Põhivara</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	6, 12	189 317	141 740
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	13	-	1 580
Tuletisinstrumentid	22	89	-
Muu põhivara		146	288
<b>Põhivara kokku</b>		<b>189 552</b>	<b>143 608</b>
<b>Käibevara</b>			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	14	1 568	1 269
Ettemaksed		108	178
Raha ja raha ekvivalendid	15	24 557	9 883
<b>Käibevara kokku</b>		<b>26 233</b>	<b>11 330</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>6</b>	<b>215 785</b>	<b>154 938</b>
<b>Omakapital</b>			
Sissemakstud kapital	16a	91 848	66 224
Omaosakud	16a	-	-8
Rahavoogude riskimaandamise reserv	16b	-56	-294
Jaotamata kasum		15 184	10 887
<b>Omakapital kokku</b>		<b>106 976</b>	<b>76 809</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Intressikandvad laenukohustused	17	96 497	58 981
Edasilükkunud tulumaksukohustused	11	5 206	4 383
Tuletisinstrumentid	22	88	345
Muud pikaajalised kohustused		859	935
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>102 650</b>	<b>64 644</b>
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Intressikandvad laenukohustused	17	1 590	10 191
Võlad tarnijatele ja muud võlad	18	4 202	2 876
Tulumaksukohustus		14	46
Tuletisinstrumentid	22	15	-
Muud lühiajalised kohustused		338	372
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>6 159</b>	<b>13 485</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>6</b>	<b>108 809</b>	<b>78 129</b>
<b>Omakapital ja kohustused kokku</b>		<b>215 785</b>	<b>154 938</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



**Baltic Horizon Fund**

**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE 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
<b>Seisuga 01.01.2016</b>		<b>25 674</b>	-	<b>-199</b>	<b>6 218</b>	<b>31 693</b>
Perioodi puhaskasum		-	-	-	5 760	<b>5 760</b>
Muu koondkahjum		-	-	-95	-	<b>-95</b>
<b>Koondkasum kokku</b>		-	-	<b>-95</b>	<b>5 760</b>	<b>5 665</b>
Emiteeritud/tagasiostetud osakud		40 550	-	-	-	<b>40 550</b>
Osakute tagasiost		-	-8	-	-	<b>-8</b>
Osakuomanikele jaotatud kasum		-	-	-	-1 091	<b>-1 091</b>
<b>Seisuga 31.12.2016</b>		<b>66 224</b>	<b>-8</b>	<b>-294</b>	<b>10 887</b>	<b>76 809</b>
<b>Seisuga 01.01.2017</b>		<b>66 224</b>	<b>-8</b>	<b>-294</b>	<b>10 887</b>	<b>76 809</b>
Perioodi puhaskasum		-	-	-	9 444	<b>9 444</b>
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	16b	-	-	57	-	<b>57</b>
Muu koondkasum		-	-	181	-	<b>181</b>
<b>Koondkasum kokku</b>		-	-	<b>238</b>	<b>9 444</b>	<b>9 682</b>
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	16a	25 632	-	-	-	<b>25 632</b>
Omaosakute tühistamine	16a	-8	8	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	16c	-	-	-	-5 147	<b>-5 147</b>
<b>Seisuga 31.12.2017</b>		<b>91 848</b>	-	<b>-56</b>	<b>15 184</b>	<b>106 976</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Äritegevuse rahavood</b>			
<b>Maksueelne kasum</b>		<b>10 203</b>	<b>6 558</b>
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	12	-3 676	-2 562
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	13	-	-175
Nõuete allahindlus		45	17
Finantstulud		-47	-14
Finantskulud	9	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
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>7 475</b>	<b>4 285</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
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
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-28 127</b>	<b>-37 778</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud pangalaenud		40 566	8 211
Saadud pangalaenude tagasimaksud		-24 112	-4 722
Laekumised osakute emiteerimisest	16a	25 632	40 550
Osakute tagasiost		-	-8
Osakuomanikele jaotatud kasum	16c	-5 147	-1 091
Laenukohustustega seotud tehingukulud		-223	-127
Makstud intressid		-1 390	-1 114
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>35 326</b>	<b>41 699</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>14 674</b>	<b>8 206</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>9 883</b>	<b>1 677</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>24 557</b>	<b>9 883</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE 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 deponoorium 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.

Fondi eesmärk on pakkuda nii atraktiivset tulumäära kui ka keskpikka ja pikaajalist väärtuse kasvu eeskätt ärikinnisvarasse, kinnisvarainvesteeringute portfellidesse ja/või kinnisvaraettevõttesse investeeringute tegemise ja neist investeeringutest väljumise teel. Kontserni eesmärgiks on pakkuda investoritele pidevat ja keskmisest kõrgemat riskiga korrigeeritud tootlust. Eesmärgi täitmiseks soetab Fond kõrge kvaliteediga rahavoogu tootvate ärikinnisvaraobjektide portfelli ja tegeleb selle haldamisega. See võimaldab pakkuda stabiilset jooksvat kõrge kasumlikkusega tulu ning tagada kasumi investeeringust väljumisel. Ehkki Fondi eesmärgiks on pakkuda investoritele positiivset tootlust ei ole Fondi tegevuse kasumlikkus garanteeritud.

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi konsolideeritud raamatupidamise aruande avalikustamise heaks 16. märtsil 2018.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.12.2017	31.12.2016
BH Lincona OÜ <sup>1</sup>	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ <sup>2</sup>	100%	100%
BH Domus Pro UAB <sup>3</sup>	100%	100%
BH Europa UAB <sup>4</sup>	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
BH MT24 OÜ <sup>5</sup>	0%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	-
ZM Development	100%	-
Vainodes Krasti SIA	100%	-

<sup>1</sup> varasem nimi *BOF Lincona OÜ*.

<sup>2</sup> varasem nimi *BOF CC Plaza OÜ*.

<sup>3</sup> varasem nimi *BOF Domus Pro UAB*.

<sup>4</sup> varasem nimi *BOF Europa UAB*.

<sup>5</sup> 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.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

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.

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.

#### Aruande koostamise alused

Kontserni 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit need on vastu võtnud.

#### 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

Järgnevad uued standardid, tõlgendused ja muudatused ei kohaldu veel 31. detsembril 2017 lõppenud aruandeperioodile ning neid ei ole käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel rakendatud. Kontsern kavatab need standardid, tõlgendused ja muudatused vastu võtta siis, kui see muutub kohustuslikuks.

#### IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ (2014)

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

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

Kuigi finantsvarade mõõtmisel lubatud mõõtmisalused – korrigeeritud soetusmaksumus, õiglane väärtus läbi muu koondkasumi ja õiglane väärtus läbi kasumi või kahjumi – sarnanevad standardi IAS 39 mõõtmisalustele, on kriteeriumid, mille alusel finantsvarasid õigesse mõõtmiskategooriasse liigitatakse, oluliselt erinevad.

Finantsvara mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kui on täidetud järgmised kaks tingimust:

- vara hoitakse ärimudelil, mille eesmärk on hoida varasid, et saada neist tulenevaid lepingulisi rahavoogusid;



**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2017**

- kindlaksmääratud kuupäevadel tulenevad lepingulistest tingimustest rahavood, mis sisaldavad ainult põhiosamakseid ja intressimakseid tasumata põhiosalt.

Lisaks sellele võib ettevõtte teha selliste omakapitaliinstrumentide puhul, mida ei hoita kauplemiseesmärgil, tagasivõtmatu otsuse kajastada hilisemaid õiglase väärtuse muutusi (sh kursikasumeid ja -kahjumeid) muu koondkasumi hulgas. Neid muutusi ei liigitata mingil juhul ümber kasumisse või kahjumisse.

Õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavate võlainstrumentide puhul kajastatakse intressitulu, oodatav krediidikahjum ning kursikasumid ja -kahjumid kasumis või kahjumis sama moodi kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate varade puhul. Muud kasumid ja kahjumid kajastatakse muus koondkasumis või -kahjumis ning liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse kajastamise lõpetamisel.

Standardi IFRS 9 väärtuse languse mudel asendab standardi IAS 39 „tekkinud kahjumi“ mudeli „eeldatava krediidikahjumi“ mudeliga, mis tähendab seda, et enam ei pea enne väärtuse langusest tuleneva allahindluse kajastamist olema toimunud kahjujuhtum.

Standardis IFRS 9 on sätestatud uus üldine riskimaandamisarvestuse mudel, mis seob riskimaandamisarvestuse tihedamalt riskijuhtimisega. Riskimaandamissuhete liigid – õiglane väärtus, rahavoog ja netoinvesteering välismaises äriüksuses – jäävad samaks, aga nõutakse täiendavaid otsuseid.

Standardis on sätestatud uued nõuded riskimaandamisarvestuse alustamiseks, jätkamiseks ja lõpetamiseks ning riskimaandamise objektiks olevate instrumentidena on lubatud määratleda täiendavaid riskile avatud positsioone.

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

**IFRS 15 „Tulu kliendilepingutest“**

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

Uues standardis antakse raamistik, mis asendab senised IFRS standardites antud juhised tulu kajastamiseks. 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 raamatupidamise aruannet.





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Kontsern on hinnanud mõju, mida standardi IFRS 15 esmakordne rakendamine avaldab konsolideeritud raamatupidamise aruandele. Standardi vastuvõtmise hinnanguline mõju Kontserni võrdlusandmetele võib muutuda, sest Kontsern ei ole mõnede vähemoluliste rendilepingute analüüsimist veel lõpetanud.

Tuhandetes eurodes	Standardi IFRS 15 hinnanguline mõju		
	Aruandes esitatud seisuga 31.12.2017	Standardi IFRS 15 rakendamisest tingitud hinnanguline korrigeerimine	Hinnangulised korrigeeritud saldod seisuga 31.12.2017
Teenustasutulu	3 692	-2 226	1 466
Renditegevuse kulud	-4 763	2 226	-2 537

Kontserni hinnangul ei mõjuta hinnanguline korrigeerimine Kontserni omakapitali. Hinnanguline mõju on seotud standardist IFRS 15 tingitud muutustega raamatupidamise aruande esitusviisis.

#### IFRS 16 „Rendilepingud“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine, kui ettevõtte rakendab ka standardit IFRS 15.)

IFRS 16 asendab standardi IAS 17 „Rendilepingud“ ja sellega seotud tõlgendused. Standard likvideerib rentnike jaoks praeguse kaht liiki arvestuse mudeli ja nõuab selle asemel, et ettevõtted kajastaksid enamikku rendilepingutest ühtse mudeli alusel bilansis, likvideerides kasutus- ja kapitalirendi eristamise.

Standardi IFRS 16 alusel on leping rendileping või sisaldab rendilepingut, kui sellega antakse üle õigus mingi vara kasutamist teatud ajavahemikul tasu eest kontrollida. Selliste lepingute puhul nõuab uus mudel rentnikult kasutusõiguse alusel kasutatava vara ja rendikohustuse kajastamist. Kasutusõiguse alusel kasutatavat vara amortiseeritakse ja kohustuse pealt arvestatakse intressi. Selle tulemuseks on enamiku rendilepingute jaoks kulumuster, mille puhul suurem osa kulust kajastatakse lepingu alguses, ja seda isegi siis, kui rentnik maksab jätkuvalt igal aastal ühesuguse suurusega renditasusid.

Uus standard kehtestab rentnikele mitmeid piiratud ulatusega erandeid, mille hulka kuuluvad:

- rendilepingud, mille rendiperiood on 12 kuud või lühem ja mis ei sisalda ostuoptioone ja
- rendilepingud, mille alusvara väärtus on madal (väheolulised rendilepingud).

Rendileandja arvestuspõhimõtted uue standardi rakendamisest suures osas ei muutu ja jätkuvalt tehakse vahet kasutus- ja kapitalirendil.

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.

#### Standardi IFRS 2 muudatused: „Aktsiapõhiste maksetehingute liigitamine ja mõõtmine“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.) Muudatused selgitavad aktsiapõhiste maksete arvestust järgmistes valdkondades:

- üleandmise ja mitteüleandmise tingimuste mõju rahas arveldatavate aktsiapõhiste maksete mõõtmisele;
- kinnipeetavate maksude kohustuse netoarvelduse võimalusega aktsiapõhised maksetehingud;
- aktsiapõhiste maksete tingimuste muudatus, mis liigitab rahas arveldatava tehingu omakapitaliga arveldatavaks tehinguks.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Kontserni hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt tema raamatupidamise aruannet, sest Kontsern ei sõlmi aktsiapõhiseid maksetehinguid.

#### Iga-aastased IFRS-i edasiarendused 2014-2016

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem, välja arvatud standardi IFRS 12 muudatused, mida kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2017 või hiljem)

IFRS-i edasiarendused (2014-2016) sisaldavad standarditesse tehtud kolme muudatust. Peamised muudatused tehti selleks, et:

- kustutada esmakordsetele rakendajatele kehtestatud lühiajalised vabastused (IFRS 1 „Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt“), mis on muu hulgas seotud standardi IFRS 7 „Finantsinstrumendid – avalikustatav teave“ (finantsvarade võrreldav avalikustatav teave ja üleandmine) ja standardi IAS 19 „Hüvitised töötajatele“ üleminekusätetega. Vabastused kustutati, sest need kohaldusid vaid möödunud aruandeperioodidele;
- selgitada, et standardi IFRS 12 „Muudes (majandus)üksustes olevate osaluste avalikustamine“ (välja arvatud summeeritud finantsinformatsiooni avalikustamine kooskõlas selle standardi paragrahvidega B10-B16) nõuded kohalduvad ettevõtetele, millel on osalusi tütarettevõtetes või ühistes ettevõtmistes või sidusettevõtetes või konsolideerimata struktureeritud (majandus)üksustes, mis liigitatakse müügiks hoitavaks varaks või lõpetatud tegevusvaldkondadeks kooskõlas standardiga IFRS 5 „Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad“; ja
- selgitada, et otsus standardi IAS 28 „Investeeringud sidusettevõtetesse ja ühissetevõtmistesse“ puhul kapitaliosaluse meetodit mitte kohaldada tuleb teha iga sidusettevõtte või ühissetevõtmise kohta eraldi selle sidusettevõtte või ühissetevõtmise esmakordsel kajastamisel.

Kontserni hinnangul ei avalda ükski neist edasiarendustest Kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju, sest Kontsernil ei ole osalust tütarettevõtetes, ühistes ettevõtmistes, sidusettevõtetes või konsolideerimata struktureeritud (majandus)üksustes, mis liigitatakse müügiks hoitavaks varaks või lõpetatud tegevusvaldkondadeks.

#### Muud muudatused

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontserni raamatupidamise aruandele.

## 2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

### Fondi olulised arvestuspõhimõtted

#### 2a. Esitusvaluuta

Fondi arvestus- ja esitusvaluuta on euro. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

#### 2b. Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne sisaldab Fondi ja selle tütarettevõtete (koos nimetatud „Kontsern“) finantsnäitajaid.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Fond omab tütarettevõtte üle kontrolli, kui ta on avatud või tal on õigused tütarettevõttes osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab kasutada oma mõjuvõimu tütarettevõtte üle, et selle kasumi suurust mõjutada. Tütarettevõtte konsolideerimine algab kuupäevast, mil Fond omandab kontrolli tütarettevõtte üle ja lõpeb siis, kui Fond kaotab kontrolli tütarettevõtte üle.

Kontsernisised varad ja kohustused ja Kontserni üksuste omavaheliste tehingute tulemused, kaasa arvatud realiseerumata kasumid ja kahjumid, elimineeritakse konsolideeritud aruande koostamisel.

Vara kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et Kontsern saab tulevikus varast majanduslikku kasu ja kui vara väärtust saab usaldusväärselt mõõta.

Kohustus kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustuse täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustuse väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esmalt võetakse varad ja kohustused arvele nende soetusmaksumuses. Varade ja kohustuste edasine arvestamine toimub nii, nagu allpool kirjeldatud.

#### 2c. Välisvaluutatehingute ümberarvestamine

Iga Kontserni ettevõtte määratleb oma arvestusvaluutana valuuta, mis on tema peamise majanduskeskkonna valuuta. Kõik tehingud, mis tehakse valuutas, mis ei ole arvestusvaluuta, on välisvaluutatehingud.

Välisvaluutatehing arvestatakse ümber arvestusvaluutasse, kasutades algse tehingu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga ametlikku vahetuskurssi. Igal aruandekuupäeval arvestatakse välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused ümber, kasutades aruandekuupäeva vahetuskurssi.

Rahalistest tehingutest tulenevate valuutakursi vahede kumulatiivne mõju kajastatakse realiseerunud kasumi või kahjumina raha liikumise perioodi konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes.

Kui välismaise äriüksuse arvestusvaluuta erineb emaettevõtte arvestusvaluutast, siis konsolideerimisel arvestatakse selle välismaise äriüksuse varad ja kohustused ümber aruandekuupäeval kehtiva vahetuskursi alusel. Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruande kirjed arvestatakse ümber tehingupäevadel kehtinud vahetuskurssidega. Ümberarvestamisest tulenevad valuutakursi vahed kajastatakse omakapitalis eraldi komponendina nimetuse all „Valuutakursi vahede reserv“. Välismaise äriüksuse müümisel kajastatakse omakapitalis kajastatud kumulatiivne valuutakursi vahede summa kasumis või kahjumis samal perioodil, mil kajastatakse müümisest saadav kasum või kahjum.

Välismaise äriüksuse omandamisel tekkinud firmaväärtust ja õiglase väärtuse korrigeerimisi käsitletakse omandatud äriüksuse varade ja kohustustena. Need arvestatakse ümber tehingu kuupäeval kehtinud vahetuskursi alusel.

#### 2d. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara (maa või ehitis – või osa ehitisest – või mõlemad), mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks kaupade tootmisel, teenuste osutamisel või halduslikel eesmärkidel või müügiks tavapärase majandustegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringut mõõdetakse esmasel kajastamisel selle soetusmaksumuses. Soetusmaksumus sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi, nagu näiteks kinnisvara võõrandamisega seotud makse ja teenustasusid juriidiliste teenuste eest. Kinnisvarainvesteeringutega seotud hilisemad väljaminekud, mis lisavad kinnisvarainvesteeringule uusi või paremaid omadusi ja seeläbi suurendavad kinnisvarainvesteeringu tootlust, lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele. Kulutusi, mis kinnisvarainvesteeringule uusi või paremaid omadusi ei lisa, kajastatakse tegevuskuludena.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Nagu näeb ette finantsaruandluse standard IAS 40, mõõdetakse kinnisvarainvesteeringuid pärast soetamist sõltumatute kinnisvara hindajate poolt määratud õiglasest väärtusest. Õiglane väärtus on hind, mis saadaks vara müügil mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingul.

Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimisi kajastatakse kasumis või kahjumis real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid“.

#### 2e. Dividendid (väljamaksed)

Väljamaksete summa, mille kohta on tehtud jaotusettepanek, kajastatakse kohustusena siis, kui nad välja kuulutatakse.

#### 2f. Eraldised

Eraldis kajastatakse siis, kui Kontsernil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustuse summa on usaldusväärselt hinnatav.

Eraldised vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja nende väärtust korrigeeritakse, et need väljendaksid antud hetke kõige põhjendamat hinnanngut. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, siis ajastatakse eraldisena kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdisväärtus.

#### 2g. Tuletisinstrumentid

Kontsern kasutab intressimäära riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid (*interest rate swaps*). Tuletisinstrumente kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes õiglasest väärtusest. Kui tuletisinstrumenti hinnanguline õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse see varana ja kui tuletisinstrumenti hinnanguline õiglane väärtus on negatiivne, kajastatakse see kohustusena.

Kui tuletisinstrument ei ole riskimaandamisinstrument, siis kajastatakse selle õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid nende tekkimise perioodi kasumis või kahjumis (kasumiaruandes).

#### 2h. Riskimaandamise arvestus

Kontsern rakendab kõigi intressimäära vahetuslepingute arvestamisel riskimaandamise arvestuse nõudeid. Riskimaandamise efektiivsuse hindamiseks võrreldakse maandatava alusinstrumenti või -tehingu väärtust ja riskimaandusinstrumenti lepingutingimustes fikseeritud nominaalväärtust.

Kontsern on liigitanud oma riskimaandamise rahavoogude riski maandamiseks. Rahavoogude riski maandamine on selliste rahavoogude kõikumiste riskile avatud positsioonide maandamine, mis tulenevad mingist konkreetsest kajastatud vara või kohustusega seotud riskist või prognoositud tehingust.

Kui rahavoogude riskimaandamine vastab riskimaandamise arvestuse nõuetele, siis see osa riskimaandamisinstrumentidist tulenevast kasumist või kahjumist, mis on määratletud efektiivse riskimaandajana, kajastatakse esmalt muus koondkasumis või -kahjumis ja see osa, mis on ebaefektiivne, kajastatakse kasumis või kahjumis. Algselt muus koondkasumis või -kahjumis kajastatud efektiivsest rahavoo riski maandamisest tulenevad kasumid ja kahjumid liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse selles perioodis, mil maandatav tehing kasumit või kahjumit mõjutab või kui riskimaandamissuhe lõpeb.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

#### 2i. Intressikandvad laenukohustused

Võlakohustused pankade ja finantseerimisasutuste ees võetakse esmalt arvele õiglasest väärtuses, mille sisse ei arvestata tehingukulud. Hilisemas arvestuses kajastatakse selliseid kohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit.

Sisemise intressimäära meetod on meetod finantsvara või -kohustuse korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude või -kulude asjakohasele perioodile jaotamiseks. Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased maksed või laekumised finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi vältel täpselt finantsvara või -kohustuse neto raamatupidamisväärtusesse (jääkväärtusesse). Sisemise intressimäära arvutamisel prognoosib Kontsern rahavoogusid, võttes arvesse finantsinstrumendi kõiki lepingulisi tingimusi. Arvestus hõlmab kõiki lepingu osapoolte vahel makstud või saadud tasusid, mis on sisemise intressimäära lahutamatuks osadeks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi.

Kontsern liigitab oma finantskohustused lühiajalisteks, kui need tuleb tasuda kaheteist kuu jooksul pärast aruandekuupäeva isegi siis, kui:

- (a) esialgne tähtaeg oli pikem kui kaksteist kuud; ja
- (b) pikaajaline refinantseerimise või maksegraafiku muutmise leping on sõlmitud pärast aruandekuupäeva ja enne konsolideeritud raamatupidamise aruande avaldamise heakskiitmist.

Finantskohustus eemaldatakse finantsseisundi aruandest siis, kui see on täidetud, tühistatud või aegunud.

#### 2j. Muud kohustused

Muid kohustusi, mille hulka kuuluvad võlad tarnijatele, rentnikelt saadud tagatisrahad ja muud võlakohustused, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit.

Tulevaste perioodide ettemakstud tulusid kajastatakse kohustuste all.

#### 2k. Finantsvarad

Kontsern kajastab finantsvara oma finantsseisundi aruandes ainult siis, kui Kontsernist saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

Finantsaruandluse standardi IAS 39 rakendusala järele jäävad finantsvarasid liigitatakse vastavalt nende olemusele järgmistesse kategooriatesse: õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumi või kahjumi kajastatavad finantsvarad, laenud ja nõuded, lunastustähtajani hoitavad investeeringud ning müügi valmis finantsvarad. Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglasest väärtuses. Juhul kui tegu on investeeringuga, mis ei ole õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, liidetakse õiglasele väärtusele ka finantsvara omandamisega otseselt seotud tehingukulud.

Kontsern määratleb, mis kategooriasse finantsvara kuulub selle esmasel kajastamisel. Kui see on lubatud ja vajalik, siis hinnatakse finantsvara määratluse asjakohasust iga aruandeperioodi lõpus.

Kõiki tavapärasel tingimustel toimuvaid finantsvara oste ja müüke, st oste ja müüke vastavalt lepingutele, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kehtestatud õigusaktidega või on konkreetsel turul kokkuleppeliselt välja kujunenud, kajastatakse tehingupäeval (tehingupäev on kuupäev, mil Kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse). Muudel juhtudel kajastatakse vastavaid tehinguid tuletisinstrumentidena, kuni jõuab kätte nende arvelduspäev.

Kontsern lõpetab finantsvara (või finantsvara osa või sarnaste finantsvarade rühma) kajastamise siis, kui:

- tema õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad;



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

---

- ta annab üle õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks, kuid ta võtab endale kohustuse need rahavood arvete edasi esitamise kokkuleppe alusel olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda; ja  
- ta kas (a) on andnud üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved või (b) ta pole andnud üle ega ka säilitanud sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid, kuid ta on andnud üle kontrolli finantsvara üle.

#### 2l. Nõuded

Nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud väärtuse languse katteks moodustatud allahindlused. Juhtkond teeb nõuetele individuaalseid allahindlusi ja hindab nõuete laekuvust aasta vältel iga kliendi kohta eraldi.

#### 2m. Raha ja raha ekvivalendid

Rahana kajastatakse Kontserni arvelduskontodel olevaid vahendeid. Raha ekvivalendid on lühiajalised (kuni kolmekuulise tähtajaga) eriti likviidsed investeeringud, mida saab kergesti muuta teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumise risk on väike.

#### 2n. Tingimuslikud varad ja kohustused

Tingimuslikku kohustust ei kajastata konsolideeritud finantsseisundi aruandes. Tingimuslik kohustus avalikustatakse, välja arvatud juhul, kui majanduslikku kasu sisaldavate ressursside vähenemise võimalus on äärmiselt vähetõenäoline.

Tingimuslikku vara ei kajastata konsolideeritud finantsseisundi aruandes. Tingimuslik vara avalikustatakse, kui majandusliku kasu saamine on tõenäoline.

#### 2o. Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Pärast aruandekuupäeva toimunud sündmused, mis annavad täiendavat informatsiooni Kontserni finantsseisundi kohta aruandekuupäeval (korrigeerivad sündmused), võetakse konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel arvesse, korrigeerides aruandes kajastatud summasid. Olulised aruandekuupäevajärgsed mittekorrigeerivad sündmused avalikustatakse konsolideeritud raamatupidamise aruande lisades.

#### 2p. Renditulu

Kasutusrendilepingute alusel saadavat renditulu, mis koosneb klientidelt saadavatest rendisummadest, kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Renditulust arvatakse maha võimalikud müügi maksud. Rentnikele rendilepingute sõlmimiseks või pikendamiseks antud stiimuleid kajastatakse rendiperioodi jooksul renditulu lahutamatu osana.

Teenustasutulud kajastatakse kasumiaruandes brutosummas, kui Kontsern ei tegutse kolmanda isiku nimel (käsundisaajana/esindajana) ja ei võta arvete esitamise eest vahendustasu. Muudel juhtudel kajastatakse arvete edasiesitamisest saadava tuluna teenitud vahendustasud.

#### 2q. Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Kontsern kajastab kulud konsolideeritud kasumiaruandes, välja arvatud kinnisvarainvesteeringute soetamisel tekkivad kulud, mis lisatakse kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusele, ja laenukasutuse kulutused, mis kapitaliseeritakse.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Tegevuskulud sisaldavad majandusaasta jooksul renditulu teenimisega seoses tekkinud kulusid, sh kinnisvarainvesteeringute tegevus- ning remondi- ja hoolduskulude katmise kulusid.

#### 2r. Halduskulud

Halduskulud sisaldavad majandusaasta jooksul kinnisvarainvesteeringute ja Kontserni juhtimisega seoses tekkinud kulusid.

#### 2s. Tasumisele kuuluv tulumaks

##### Kontserni tütarettevõtete maksustamine

Kontserni konsolideeritavaid tütarettevõtteid maksustatakse riikides, kus nad tegutsevad. Tasumisele kuuluv tulumaks arvestatakse tütarettevõtete maksustatavale kasumile kohalduvate maksumäärade alusel.

##### Fondi maksustamine

##### Kasu vara võõrandamisest

Lepingulise investeerimisfondi kasu vara võõrandamisest maksustatakse tulumaksuga, kui:

- 1) müüdüd kinnisasi asub Eestis või
- 2) võõrandatud asja- või nõudeõigus oli seotud Eestis asuva kinnisasja või ehitise kui vallasasjaga või
- 3) võõrandati või tagastati osalus äriühingus, lepingulises investeerimisfondis või muus varakogumis, mille varast võõrandamise või tagastamise ajal või mõnel perioodil sellele eelnenu kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt üle 50% Eestis asuvad kinnisasjad või ehitised kui vallasasjad ja milles võõrandajal oli nimetatud tehingu tegemise ajal vähemalt 10% osalus.
- 4) kasu saadi punktis 3 nimetatud tingimustel samas punktis nimetatud äriühingu, lepingulise investeerimisfondi või muu varakogumi likvideerimisel.

Tulumaksuga ei maksustata punktis 3 nimetatud osaluse tagastamisel või punktis 4 nimetatud likvideerimise korral saadud kasu osa, mille aluseks olev tulu on tulumaksuga maksustatud tulumaksuseaduse sätete kohaselt või osaluse tagasi ostnud või likvideerimisjaotist maksnud äriühingu tasemel.

#### 2t. Edasilükkunud tulumaks

Fondi tütarettevõtete edasilükkunud tulumaks

Edasilükkunud tulumaksu arvestatakse kohustuse meetodil kõigilt aruandekuupäeval esinevatelt ajutistelt erinevustelt. Ajutine erinevus on varade või kohustuse raamatupidamisväärtuse ja maksustamisbaasi vahe.

Edasilükkunud tulumaksukohustus kajastatakse kõigi maksustatavate ajutiste erinevuste kohta, välja arvatud juhul kui:

- i) edasilükkunud tulumaksukohustus tekib vara või kohustuse esmasel kajastamisel tehingu puhul, mis ei ole äriühendus ega mõjuta tehingu toimumise ajal arvestuslikku kasumit ega ka maksustavat kasumit (maksukahjumit); ja
- ii) maksustavad ajutised erinevused on seotud investeeringutega tütarettevõtetesse, sidusettevõtetesse ja osalustega ühistes ettevõtmistes, mille puhul on võimalik ajutise erinevuse tühistamise ajastamist kontrollida ja on tõenäoline, et ajutist erinevust ei tühistata lähemas tulevikus.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse kõikide mahaarvatavate ajutiste erinevuste, edasikantud kasutamata maksukahjumite ja edasikantud kasutamata maksukrediitide puhul ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustatavale kasumile, mille suhtes saab mahaarvatavat ajutist erinevust, edasikantud kasutamata maksukahjumit ja edasikantud kasutamata maksukrediiti kasutada, välja arvatud juhul kui:

- i) ajutisest erinevusest tulenev edasilükkunud tulumaksuvara tekib vara või kohustuse esmasest kajastamisest tehingus, mis ei ole äriühendus ja ei mõjuta tehingu toimumise ajal arvestuslikku kasumit ega ka maksustatavat kasumit (maksukahjumit); ja
- ii) mahaarvatavad ajutised erinevused on seotud investeringutega tüdarettevõtetesse, sidusettevõtetesse ja osalemistega ühistes ettevõtmistes – nende puhul kajastatakse edasilükkunud tulumaksuvara üksnes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et kõnealune ajutine erinevus lähitulevikus tühistub ja tulevikus tekib maksustatav kasum, mille arvelt saab ajutist erinevust kasutada.

Edasilükkunud tulumaksuvarade raamatupidamisväärtus vaadatakse igal aruandekuupäeval üle. Edasilükkunud tulumaksuvara raamatupidamisväärtust vähendatakse ulatuses, mille puhul ei ole enam tõenäoline, et tekib piisavalt maksustatavat kasumit, mis võimaldab kogu edasilükkunud tulumaksuvarast või selle osast saadavat kasu kasutada. Finantsseisundi aruandes kajastamata edasilükkunud tulumaksuvarad hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber. Eelnevalt kajastamata edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse finantsseisundi aruandes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et tulevane maksustatav kasum võimaldab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

Edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustuste mõõtmiseks kasutatakse maksumäärasid, mida eeldatavasti rakendatakse vara realiseerimise või kohustuse arveldamise perioodil, lähtudes aruandekuupäeval kehtinud või olulises osas kehtima hakanud maksumääradest (ja maksustamist reguleerivatest seadustest).

Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused saldeeritakse ainult juhul, kui on juriidilist jõudu omav õigus saldeerida tasumisele kuuluvaid tulumaksu varasid ja kohustusi ning edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on seotud sama majandusüksuse tulumaksuga, mida haldab sama maksuhaldusamet.

Edasilükkunud tulumaks, mis on seotud otse omakapitalis kajastatavate tehingute ja sündmustega, kajastatakse omakapitalis, mitte kasumis või kahjumis. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse vastavalt selle aluseks oleva tehingu olemusest kas kasumis või kahjumis või otse omakapitalis.

Eesti seaduste kohaselt ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisbaaside ning raamatupidamisväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

## 2u. 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.





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustuse õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustuse hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

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

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

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

### 2v. Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse omandamise meetodil, välja arvatud juhul kui äriühendus toimub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel.

#### Omandamise meetodi rakendamine

Omandamise meetodit rakendatakse selliste uute tütarettevõtete omandamisel, mis vastavad äriks liigitamise tingimustele. Omandamise meetodi rakendamisel mõeldakse omandatud ettevõtete eristatavaid varasid ja kohustusi nende kajastamisel omandamise kuupäeva õiglastes väärtustes. Omandatud ettevõtte soetusmaksumus koosneb üleantud tasu (raha või omaaktsiate) õiglasest väärtusest. Juhul kui makstava tasu lõplik suurus sõltub ühest või mitmest tulevikusündmusest, siis võetakse neid soetusmaksumuse kajastamisel arvesse vaid siis, kui viidatud sündmus või sündmused on tõenäolised ja nende maksumust saab usaldusväärset mõõta. Hilisemaid muutusi varaks või kohustuseks liigitatud tingimusliku tasu õiglasest väärtusest kajastatakse vastavalt finantsaruandluse standardi IAS 39 nõuetele kas kasumis või kahjumis või muu koondkasumi muutusena. Kui tingimuslik tasu liigitatakse omakapitaliks, siis seda ei mõõdetata ümber enne, kui toimub selle lõplik tasumine.

Kui omandamistehing ei liigitu äriühenduseks, arvestatakse seda kui eraldiseisvate varade ja kohustuste soetamist. Sel juhul jaotatakse omandamisel makstud tasu omandatud eraldiseisvate varade ja kohustuste vahel vastavalt nende eest makstud hinnale.

Omandatud varad kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et Kontsern saab tõenäoliselt varast tulevast majanduslikku kasu ja varade väärtust saab usaldusväärset mõõta.

Omandatud kohustused kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustuse täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustuse õiglast väärtust saab usaldusväärset mõõta.



**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017**

Esmasel kajastamisel mõõdetakse omandatud varasid ja kohustusi soetusmaksumuses. Pärast esmast kajastamist mõõdetakse omandatud varasid ja kohustusi, nagu eespool kirjeldatud.

**Äriühendused ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel**

Äriühendus toimub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel, juhul kui:

- kui lõplik kontroll ühinevate majandusüksuste üle kuulub samale isikule (või isikutele) nii enne kui ka pärast äriühendust ja
- see ühine kontroll ei ole ajutine.

Kui äriühendus liigitub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vaheliseks äriühenduseks, siis arvestatakse seda ühinemiseelsete väärtuste alusel. Selle meetodi puhul võetakse omandatud varad ja kohustused arvele nende ühinemiseelses õiglasel väärtuses ja firmaväärtust ei kajastata. Konsolideeritud raamatupidamise aruandes kajastatakse mõlema majandusüksuse kogu aasta tulemused ka siis, kui äriühendus toimus majandusaasta keskel. Varasemate aastate võrdlusandmed peegeldavad samuti mõlema majandusüksuse liidetud tulemusi.

**3. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused**

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel peab juhtkond tegema otsuseid, andma hinnanguid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustusi ning avalikustatud tingimuslikke kohustusi. Hinnangute ja eelduste olemusliku ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused hinnangutest erinevaks kujuneda ja seetõttu võivad nendega seotud varade ja kohustuste raamatupidamisväärtused tulevikus märkimisväärset korrigeerimist vajada.

**Otsused**

Juhtkond loeb teenustasutulude kajastamisel järgmisi asjaolusid tunnuseks, et Kontserni ettevõtte on rentnikega sõlmitud lepingute täitmisel käsundiandja:

- ettevõtte on peamine vastutaja lepingu täitmise eest ja tal on õigus kommunaal- ja muude teenuste lepinguid igal ajal lõpetada, peatada või muuta, sõlmida lepinguid teiste teenusepakkujatega või vahetada osutatava teenuse liiki;
- ettevõtte on avatud krediidiriskile, mis tuleneb nõudest, mis ettevõttel on rentniku vastu mingi kolmanda isiku kaupade või teenuste tarne eest; kui rentnik jätab kohustuse täitmata, on ettevõtte kohustatud tarnijale tasuma sõltumata sellest, kas tal õnnestub kulu rentnikult sisse nõuda.

Rentnikel on õigus Kontserni ettevõtte eelneval kirjalikul nõusolekul kommunaalteenuste pakkujatega ka otse lepinguid sõlmida. Taolistel juhtudel on Kontserni ettevõtte käsundisaaja.

Kui Kontsern tegutseb käsundiandjana, siis kajastatakse teenustasutulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes brutosummas. Kui Kontsern tegutseb käsundisaajana, siis kajastatakse tulud ja kulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes saldeeritult ning tulu arvete edasiesitamist kajastatakse teenitud vahendustasu summas.

**Äriühendused**

Kontsern on omandanud osalusi tütarettevõtetes, mille põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute omamine. Kui tütarettevõtte omandamine ei kujuta endast „lahutamatu kogumit tegevustest ja varadest“, nagu on sätestatud finantsaruandluse standardis IFRS 3, siis kajastatakse tütarettevõtte omandamist kui vara omandamist, mille puhul soetusmaksumus jagatakse omandatud varadele ja kohustuste vahel nende suhteliste õiglaste väärtuste alusel ning soetusmaksumuse jaotamisel firmaväärtust ning edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi ei kajastata. Kontsern kajastab omandamist äriühendusena siis, kui lisaks kinnisvarainvesteeringule soetatakse ka varast lahutamatu kogumit tegevusi.



**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017**

Äriühendusena kajastamise kriteeriumiteks on järgmised tunnused:

- varade koosseisu kuulub mitu maa ja hoonete objekti;
- rentnikele pakutakse lisateenuseid (nt hooldus-, puhastus-, valve-, raamatupidamisteenuseid jne);
- tegevusprotsesside (sh kõigi asjakohaste haldustegevuste, nagu näiteks arvete esitamise, maksete vastuvõtmise, ettevõtte omanikele juhtimisinformatsiooni andmise ja rentnike andmete töötlemise) jaoks on olemas töötajad;
- omandatud kinnisvarainvesteeringute haldamise protsess on keerukas.

*Kasutusrendi lepingud – Kontsern kui rendileandja*

Kasutusrendiks liigitatakse rendilepingud, mille alusel kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad rendileandjale. Kontsern on hinnanud lepingute ja kokkulepete tingimusi ja jõudnud otsusele, et kõik kinnisvarainvesteeringute omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad Kontsernile, mistõttu kinnisvarainvesteeringutega seotud rendilepingud on liigitatud kasutusrendi lepinguteks. Üks Fondi varadest – Coca-Cola Plaza – on renditud välja ühele rentnikule, kellel on müügi-tagasirendi tehinguga omandatud pikaajaline rendileping. Lepingu tingimuste kohaselt on leping liigitatud kasutusrendiks, kuna:

- kõik olulised kinnisvarainvesteeringu omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad Kontsernile;
- Kontsern jääb rendiperioodi lõpus vara omanikuks;
- ei ole sõlmitud kokkulepet, mille kohaselt rentnikul oleks võimalus osta kinnisvarainvesteeringu soodushinnaga või hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus;
- algselt kokku lepitud rendiperioodi pikkus on 10 aastat ja see lõpeb 18. märtsil 2023, seega ei hõlma rendiperiood suuremat osa kinnisvarainvesteeringu majanduslikust elueast;
- rentnikuga ei ole sõlmitud kokkulepet, mis võimaldaks rentnikul jätkata kinnisvarainvesteeringu rentimist teise perioodi jooksul hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui turuhind;
- rendi jõustumise kuupäeval ei olnud rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus sama suur kui renditava vara õiglane väärtus.

**Hinnangud ja eeldused**

*Edasilükkunud tulumaks*

Kontsernile kohalduvad erinevate jurisdiktsioonide tulu- ja kapitalimaksud. Tasumisele kuuluvate ja edasilükkunud maksude arvestamine nõuab olulisi hinnangutel põhinevaid otsuseid. On palju tehinguid ja arvutusi, mille lõplikud maksumummad ja nende summade arveldamise aeg on tavapärase äritegevuse käigus ebakindlad. Näiteks sõltub kinnisvarainvesteeringutest tulenevatele ajutistele erinevustele rakenduv tegelik maksumäär kinnisvarainvesteeringu müügi viisist ja ajast. Kontsern kajastab eeldatavate maksuvaidluste katteks kohustusi, mis põhinevad hinnangutel selle kohta, kas on vaja tasuda täiendavaid makse. Kui tegelikud tulemused erinevad algselt kajastatud summadest, siis mõjutavad need erinevused puhaskasumit ja edasilükkunud tulumaksu perioodides, kus erinevus ilmnes.

*Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus*

Kontsern kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel ja õiglase väärtuse muutusi kasumis või kahjumis. Kontsern tellis õiglase väärtuse hindamised sõltumatutelt ekspertidelt. Teave hindamismeetodite ja rakendatud eelduste kohta on avalikustatud lisas 12.

**4. Finantsriski juhtimine**

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

#### 4a. Krediidirisk

Kontsern on kehtestanud protseduurid, mis tagavad, et rendilepinguid sõlmitakse klientidega, kellel on nõutele vastav krediidi ajalugu, ja et vastuvõetava krediidiriski limiite ei ületata. Rentnikutega seotud krediidiriski vähendatakse muuhulgas sellega, et nõutakse rentnikelt tagatisraha ja sõlmitakse rendigarantii lepinguid. Likviidsete vahendite paigutamise ja finantsinstrumentide kauplemisega seotud krediidiriske (vastaspoole krediidiriske) minimeeritakse sellega, et sõlmitakse lepinguid vaid selliste kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega, kellel on kõrge krediidireiting.

Maksimaalne krediidirisk on võrdne kõigi finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarade (sealhulgas tuletisinstrumentide) raamatupidamisväärtuste summaga.

Kontsernisiseselt ei esine märkimisväärset krediidiriski kontsentratsiooni. Seisuga 31. detsember 2017 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Tuhandetes eurodes	2017	2016
Raha ja raha ekvivalendid	24 557	9 883
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 568	1 269
Tuletisinstrumentid	89	-
<b>Krediidirisk kokku</b>	<b>26 214</b>	<b>11 152</b>

2017. aastal liigitas Kontsern ebatõenäoliselt laekuvaks nõudeid summas 45 tuhat eurot.

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

#### 4b. Intressimäära risk

Kontserni intressimäära risk tuleneb intressikandvatest laenukohustustest. Intressimäärade kõikumine mõjutab intressikulu (lisa 16b). Kontsern kasutab intressimääradega seotud rahavoo riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid ja intressi ülemmäära (CAP) lepinguid.

Pärast intressimäära vahetuslepingute mõju arvestamist oli seisuga 31. detsember 2017 60% Kontserni laenudest fikseeritud intressimääraga (2016: 63%). Vt avatust krediidiriskile lisast 4a.

Järgnev tabel näitab Kontserni maksueelse kasumi ja omakapitali tundlikkust intressimäärade piisavalt tõenäolise muutumise suhtes (intressimäära vahetuslepingute väärtusele avalduva mõju kaudu) eeldusel, et kõik teised muutujad jäävad konstantseks:

	2017		2016	
	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile
Suurenemine +50 baaspunkti	-89	837	-122	704
Vähennemine -50 baaspunkti	89	-837	122	-704

Kontsern kasutab ujuva intressimääraga pikaajaliste laenude intressimäära fikseerimiseks intressimäära vahetuslepinguid. Nende abil muudetakse ujuva intressimääraga kohustused fikseeritud intressimääraga kohustusteks. Fikseeritud intressimäärade saavutamiseks võtab Fond kas fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

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.

Kontsern soetab intressimäära vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

#### 4c. Likviidsusrisk

Fondi eesmärk on tagada pangalaenude abil tasakaal rahastamise järjepidevuse ja paindlikkuse vahel.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate Kontserni finantskohustuste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2017. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

Tuhandetes eurodes	Vähem kui 3 kuud	3 kuud - 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Rohkem kui 5 aastat	Kokku	Raamatu- pidamis- väärtus
<b>Seisuga 31.12.2017</b>							
Intressikandvad laenukohustused	835	2 603	9 658	81 784	12 241	107 121	98 087
Tuletisinstrumentid	15	-	-	84	4	103	103
Võlad tarnijatele ja muud võlad	4 202	-	-	-	-	4 202	4 202
<b>Lühiajalised ja pikaajalised finantskohustused kokku</b>	<b>5 052</b>	<b>2 603</b>	<b>9 658</b>	<b>81 868</b>	<b>12 245</b>	<b>111 426</b>	<b>102 392</b>

#### 4d. Valuutarisk

Fondi peamine valuuta on euro. Fondil ei ole Balti riikides valuutariski, sest Leedu ühines 1. jaanuaril 2015. aastal euroalaga. 2017. ja 2016. aastal ei olnud Kontsernil olulisi varasid ega kohustusi mitte üheski teises valuutas peale euro ja Kontsern ei olnud kohustatud tegema pärast seda kuupäeva mingeid olulisi tehinguid mitte üheski teises valuutas peale euro. Eesti ja Läti võtsid euro kasutusele vastavalt 2011. ja 2014. aastal.

#### 5. Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärk on hoida tugevat kapitalibaasi ja samal ajal teenida osakuomanikele pikaajaliselt head tulu. Selle saavutamiseks parandatakse pidevalt kapitalistruktuuri.

Kontserni kapital koosneb laenukohustustest (üksikasjad on esitatud lisas 17) ja omakapitalist. Kapitalistruktuuri, sh kapitalikulu ja iga kapitaliliigiga seotud riske vaadatakse regulaarselt üle.

Juhtkond jälgib kapitali laenu tagatuse suhtarvu abil. Selle arvutamiseks jagatakse laenukohustused kinnisvara väärtusega. Kontserni eesmärk on, et laenukohustuste ja kinnisvara väärtuse suhe oleks 50%. Seisuga 31. detsember 2017 täitis Kontsern kõiki väliselt kehtestatud kapitalinõudeid.

Tuhandetes eurodes	2017	2016
Intressikandvad laenukohustused	98 087	69 172
Kinnisvarainvesteeringud	189 317	141 740
<b>Laenukohustuste ja kinnisvarainvesteeringute suhe (laenu tagatus)</b>	<b>51,8%</b>	<b>48,8%</b>



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

#### 6. 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>	<b>Kaubandus</b>	<b>Büroo</b>	<b>Vaba aeg</b>	<b>Segmentid kokku</b>
<b>01.01.2017 – 31.12.2017:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud tulu <sup>1</sup>	8 269	6 266	996	15 531
<b>Segmenti puhas renditulu</b>	<b>4 861</b>	<b>4 923</b>	<b>984</b>	<b>10 768</b>
Kasum õiglase väärtuse muutusest	370	3 066	240	3 676
Intressikulu <sup>2</sup>	-660	-631	-134	-1 425
Tulumaksukulu	-528	-231	-	-759
<b>Segmenti puhaskasum</b>	<b>4 246</b>	<b>6 493</b>	<b>1 041</b>	<b>11 780</b>
<b>Seisuga 31.12.2017:</b>				
<b>Segmenti varad</b>	<b>78 929</b>	<b>105 838</b>	<b>13 284</b>	<b>198 051</b>
Kinnisvarainvesteeringud	73 958	102 119	13 240	189 317
<b>Segmenti kohustused</b>	<b>46 502</b>	<b>54 811</b>	<b>6 840</b>	<b>108 153</b>

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

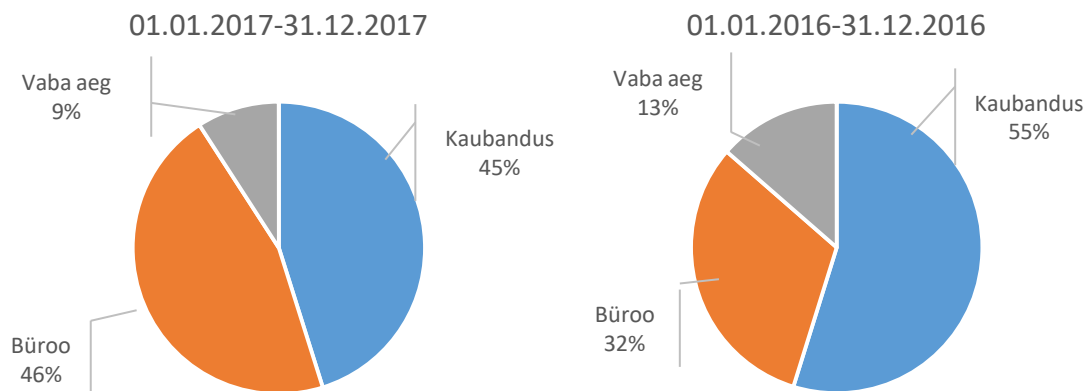
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Tegevussegmentid – 31. detsember 2016

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
<b>01.01.2016 – 31.12.2016:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud tulu <sup>1</sup>	6 678	2 806	984	10 468
<b>Segmenti puhas renditulu</b>	<b>3 920</b>	<b>2 261</b>	<b>972</b>	<b>7 153</b>
Kasum õiglase väärtuse muutusest	897	1 490	350	2 737
Intressikulu <sup>2</sup>	-703	-297	-163	-1 163
Tulumaksukulu	-722	-76	-	-798
<b>Segmenti puhaskasum</b>	<b>3 353</b>	<b>3 257</b>	<b>1 138</b>	<b>7 748</b>
<b>Seisuga 31.12.2016:</b>				
<b>Segmenti varad</b>	<b>77 010</b>	<b>57 291</b>	<b>13 232</b>	<b>147 533</b>
Kinnisvarainvesteeringud	72 710	56 030	13 000	141 740
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	1 580	-	1 580
<b>Segmenti kohustused</b>	<b>41 732</b>	<b>28 781</b>	<b>7 075</b>	<b>77 588</b>

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.

### Segmentide puhas renditulu\*



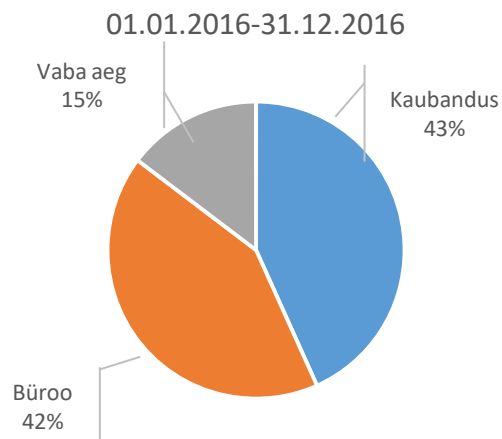
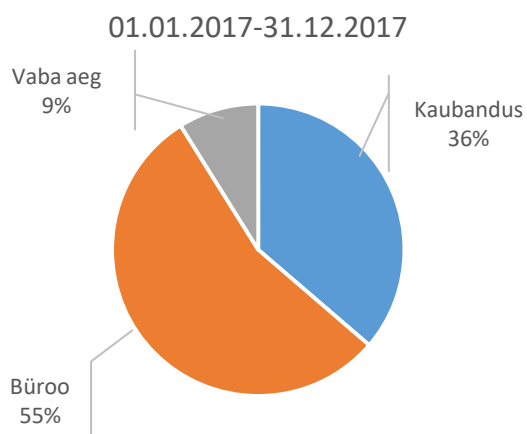


## Baltic Horizon Fund

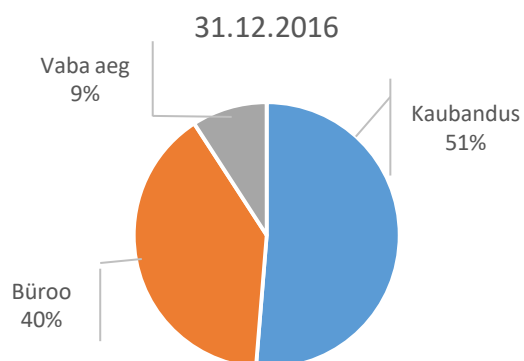
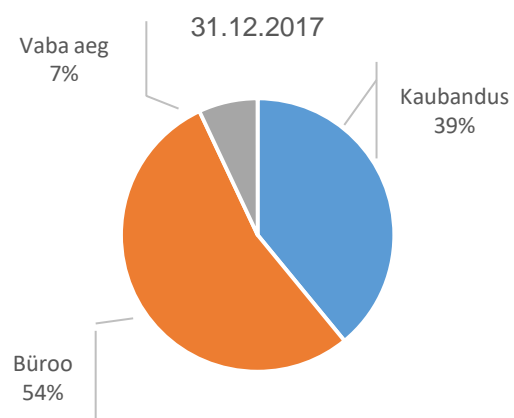
### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2017

#### Segmentide puhaskasum\*



#### Kinnisvarainvesteeringud\*



\*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

#### Tegevussegmentide näitajate IFRS-kohane võrdlus konsolideeritud aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2017

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

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

- 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).

#### Geograafiline informatsioon

##### Segmentide puhas renditulu

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Väliselt klientidelt teenitud tulu</b>		<b>Kinnisvarainvesteeringute väärtus</b>	
	<b>01.01.2017-31.12.2017</b>	<b>01.01.2016-31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Leedu	7 113	5 791	80 240	55 080
Läti	2 992	1 486	51 587	28 960
Eesti	5 426	3 191	57 490	57 700
<b>Kokku</b>	<b>15 531</b>	<b>10 468</b>	<b>189 317</b>	<b>141 740</b>



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

#### Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud 10% Kontserni kogu renditulust. Ühelt vaba aja segmendi rentnikult teenitud renditulu moodustas 2017. aastal 996 tuhat eurot (2016: 984 tuhat eurot).

#### 7. Renditegevuse kulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Kommunaalkulud	2 065	1 512
Remondi- ja hoolduskulud	999	806
Varahalduskulud	549	383
Kinnisvaramaksud	498	252
Müügi- ja turunduskulud	434	250
Varakindlustus	56	29
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	45	17
Muu	117	66
<b>Renditegevuse kulud kokku</b>	<b>4 763</b>	<b>3 315</b>

2017. aastal esitati rentnikele edasi 3 692 tuhat eurot (2016: 2 594 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

#### 8. Halduskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Valitsemistasu kulu	1 153	724
Osakute avaliku pakkumise kulud	637	938
Konsultatsioonikulud	297	139
Fondi turunduskulud	204	-
Õigusabikulud	115	156
Auditeerimiskulud	83	73
Nõukoguga seotud kulud	80	-
Depootasu kulu	31	20
Tulemustasu kulu	-	81
Muud halduskulud	174	59
<b>Halduskulud kokku</b>	<b>2 774</b>	<b>2 190</b>

Kuni 30. juunini 2016 oli Fondivalitsejal (lisa 20) õigus saada aastast juhtimistasu, milleks oli 1,9% Fondi portfelli puhasväärtusest (NAV) aastas, mis arvatati 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.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna 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).

#### 9. Finantskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Intrassikulu pangalaenuidelt	1 425	1 163
Intrassimäära vahetuslepingu lõpetamiskulu*	57	-
Laenude refinantseerimiskulud	-	75
Laenude lepingutasu amortisatsioon	45	15
Kahjum valuutakursside muutustest	1	-
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>1 528</b>	<b>1 253</b>

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

#### 10. 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>	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	9 444	5 760
<b>Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist</b>	<b>9 444</b>	<b>5 760</b>

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	-	24 766 505
2016. aasta juunis emiteeritud osakute mõju <sup>1</sup>	-	21 035 981
2016. aasta novembris emiteeritud osakute mõju <sup>2</sup>	-	1 298 228
2017. aasta märtsis tühistatud omaosakute mõju <sup>3</sup>	-4 911	-
2017. aasta juunis emiteeritud osakute mõju <sup>4</sup>	3 922 050	-
2017. aasta novembris emiteeritud osakute mõju <sup>5</sup>	1 088 813	-
<b>Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv</b>	<b>62 270 694</b>	<b>47 350 881</b>

1. 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.

2. 2016. aasta novembris emiteeris Fond täiendava avaliku pakkumise tulemusena 15 285 593 uut osakut.

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

4. 2017. aasta juunis emiteeris Fond täiendava avaliku pakkumise tulemusena 7 397 027 uut osakut.

5. 2017. aasta novembris emiteeris Fond täiendava avaliku pakkumise tulemusena 12 784 768 uut osakut.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta

01.01.2017- 01.01.2016-  
31.12.2017 31.12.2016

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta\* 0,15 0,12

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

### 11. 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.

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2017 ja 2016 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	2017	2016
<b>Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne</b>		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-31	-135
Edasilükkunud tulumaks	-728	-663
<b>Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu</b>	<b>-759</b>	<b>-798</b>
<b>Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne</b>		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	49	18
<b>Muus koondkasumis kajastatud tulumaksukulu</b>	<b>49</b>	<b>18</b>

Edasilükkunud tulumaks seisuga 31. detsember 2017 ja 2016 on seotud järgneva:

Tuhandetes eurodes	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne		Kajastatud kasumis või kahjumis	
	2017	2016	2017	2016
Edasikantud maksukahjumid	1 580	3 236	-1 610	263
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	2	51	-	-
<b>Edasilükkunud tulumaksu varad</b>	<b>1 582</b>	<b>3 287</b>		
Kinnisvarainvesteeringud	-6 763	-7 652	890	-930
Muu maksukohustus	-25	-18	-8	4
<b>Edasilükkunud tulumaksu kohustused</b>	<b>-6 788</b>	<b>-7 670</b>		
<b>Edasilükkunud tulumaksu tulu / -kulu</b>			<b>-728</b>	<b>-663</b>
<b>Edasilükkunud maksukohustused, neto</b>	<b>-5 206</b>	<b>-4 383</b>		
<b>Kajastatud finantsseisundi aruandes:</b>				
Edasilükkunud maksuvarad	-	-		
Edasilükkunud maksukohustused	-5 206	-4 383		
<b>Edasilükkunud maksukohustused, neto</b>	<b>-5 206</b>	<b>-4 383</b>		



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

31. detsembril 2017 ja 2016 lõppenud aruandeaasta tegeliku maksumäära võrdlus:

Tuhandetes eurodes	2017		2016	
Tulumaksueelne kasum		10 203		6 558
Kohalduv maksumäär	0,0%	-	0,0%	-
Välisriikide maksumäärade mõju	-10,2%	-1 037	-9,5%	-626
Mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju	0,0%	-	0,0%	-
Kajastamata edasilükkunud tulumaksu muutus	2,7%	278	-2,6%	-172
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>-7,4%</b>	<b>-759</b>	<b>-12,2%</b>	<b>-798</b>

Seisuga 31. detsember 2017 oli Kontsernil 1 598 tuhande euro väärtuses maksukahjumeid, mida on võimalik kasutada määramata aja jooksul nende ettevõtete tulevaste maksukohustuste vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid.

28. juulil 2017 kiitis Läti parlament heaks maksureformi. Maksureform muutis oluliselt Läti maksupoliitikat. Uus, 1. jaanuaril 2018 kehtima hakanud maksumudel toob kaasa järgmised olulised muudatused:

- Uus ettevõtte tulumaksu seadus kehtestab uue ettevõtte tulumaksu korra, mille kohaselt võib ettevõtte tulumaksu tasumise lükata edasi ajani, mil kasumit jaotatakse või kasutatakse selliste kulude katmiseks, mis ei aita kaasa ettevõtte arengule.
- Uue ettevõtte tulumaksu määr tõsteti 15%-lt 20%-ni (jaotatud kasumi brutosummast) ja 25%-ni (jaotatud kasumi netosummast).

Maksumuudatuste tõttu kajastas Kontsern 2017. aasta lõpus kasumi summas 137 tuhat eurot seoses Läti tütarettevõtete edasilükkunud tulumaksu tühistamisega.

Maksumäärad riikide lõikes:

	2017	2016
Leedu	15%	15%
Läti	15%	15%
Eesti*	0%	0%

\*Jaotatavale kasumile kohaldub 20% tulumaksumäär.

## 12. 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 müügitgevust, 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.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 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).

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2017	2016
<b>Perioodi algsaldo</b>	<b>141 740</b>	<b>86 810</b>
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	35 938	15 454
Äriühenduste kaudu omandatud kinnisvarainvesteeringud	-	35 773
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu ümberliigitamine (lisa 13)	6 592	-
Lisandumine (hilisemad kulutused)	1 371	1 141
Kasum ümberhindlusest	3 676	2 562
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>189 317</b>	<b>141 740</b>

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

#### 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 pärast aruandeperioodi

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.

#### Õiglase väärtuse hierarhia

Järgnev tabel annab ülevaate finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglastest väärtustest ja nende liigitusest õiglase väärtuse hierarhia tasemetele.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

31. detsember 2017	1. tase	2. tase	3. tase	Kokku	2017. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum
Leedu – Europa (kaubandus)	-	-	39 600	39 600	1 158
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	-	-	24 430	24 430	743
Läti – SKY (kaubandus)	-	-	5 448	5 448	-359
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	-	-	24 269	24 269	648
Eesti – Lincona (büroo)	-	-	16 050	16 050	226
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	-	-	13 240	13 240	240
Eesti – G4S (büroo)	-	-	16 570	16 570	-233
Eesti – Pirit (kaubandus)	-	-	11 630	11 630	-612
Leedu – Duetto I (büroo)			16 210	16 210	1 292
Läti – Vainodes I (büroo)			21 870	21 870	573
<b>Kokku</b>	-	-	<b>189 317</b>	<b>189 317</b>	<b>3 676</b>

Aastate jooksul pole kinnisvarainvesteeringuid ühelt tasemelt teisele ümber liigitatud. Õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud õiglase väärtuste muutustest tulenenud kasumid ja kahjumid moodustasid 31. detsembril 2017 puhaskasumi summas 3 676 tuhat eurot (2016: 2 562 tuhat eurot). Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes on viidatud summa esitatud real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid“.

#### 3. taseme õiglase 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.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Seisuga 31. detsember 2017:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,2%
Renditav netopind – 16 900 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	14,6
<b>Domus Pro, Vilnius (Leedu)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,9%
Renditav netopind – 16 073 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	9,4
<b>Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,6%
Renditav netopind – 10 859 m <sup>2</sup>	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,0% - 2,7%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	10,2
<b>Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 664 m <sup>2</sup>	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,3% - 1,9%
Segment – Vaba aeg	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	1,5%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	9,6
<b>G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)*</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 363 m <sup>2</sup>	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 3,2%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
		- Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	11,2
<b>SKY supermarket, Riia (Läti)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,9%
Renditav netopind – 3 263 m <sup>2</sup>	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,4% - 1,7%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	1,0% - 3,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,75%
		- Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	11,3
<b>Upmalas Biroji, Riia (Läti)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,3%
Renditav netopind – 10 600 m <sup>2</sup>	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	2,8% - 3,4%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	1,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,1%
		- Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	11,7
<b>Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,4%
Renditav netopind – 5 516 m <sup>2</sup>	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,1% - 2,0%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta - / 2016		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,4%
		- Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	14,8
<b>Duetto I, Vilnius (Leedu)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,9%
Renditav netopind – 8 327 m <sup>2</sup>	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,1%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,5%
Ehitamise/renoveerimise aasta - 2017		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
		- Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	11,6
<b>Vainodes I, Riia (Läti)*</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 052 m <sup>2</sup>	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,0%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	0,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta - 2014		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	13,3

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





**Baltic Horizon Fund**

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Seisuga 31. detsember 2016:

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE 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 kapitalisatsioonimäär töö (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	2017: 7,2%-9,0% 2016: 7,5% - 8,6%	Diskontomäär töö (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 määr töö (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute portfelli tundlikkuse analüüs seisuga 31. detsember 2017 projektist väljumise kapitalisatsioonimäär ja diskontomäär (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) võimalike muutuste alusel:

Tuhandetes eurodes		Diskontomäär muutus				
Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär muutus		-0,50%	-0,25%	0,00%	+0,25%	+0,5%
	-0,50%	203 694	200 504	197 479	194 407	191 490
	-0,25%	199 324	196 304	193 239	190 327	187 480
	0,00%	195 284	170 156	<b>189 317</b>	186 465	183 666
	+0,25%	191 438	188 516	185 678	182 864	180 114
	+0,5%	187 830	184 987	182 177	179 430	176 748

#### Kirjeldused ja definitsioonid

Eespool tabelis esitatud õiglase väärtuse määramisel kasutatud hindamistehnikate ja oluliste mittejälgitavate sisendite kirjeldused ja definitsioonid on järgmised:

#### **Diskonteeritud rahavoogude meetod**

Diskonteeritud rahavoogude meetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse konkreetseid eeldusi tulude ja kulude kohta, mis vara eluea jooksul omandiõigusega kaasnevad, samuti vara nn lõpp- ehk terminaalkäitumise kohta hetkel, mil projektist väljutakse. Selleks prognoositakse mitut liiki rahavooge, mille suhtes rakendatakse turuandmete alusel valitud diskontomäär, et leida rahavoo nüüdiseväärtus. Rahavoo kestus ning sisse- ja väljavoo ajastus sõltub erinevatest sündmustest ja asjaoludest, nagu näiteks rendihindade korrigeerimisest, olemasolevate rendilepingute uuendamisest, uute rentnike leidmiseks kuluvast ajast, vara ümberarendamisest või renoveerimisest.

#### **Renditulu kasv**

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

#### Pikaajaline vakantsuse määr

Pikaajaline vakantsuse määr arvutatakse valemiga: hinnanguline vakantne pind jagatud kogu renditava pinnaga, esitatud protsentides.

#### Diskontomäär

Analüüsitava perioodi renditegevuse rahavoogude diskonteerimise määr.

#### Kapitalisatsioonimäär (oodatav tootlus) väljumisel

Määr, mida kasutatakse, et hinnata kinnisvarainvesteeringu edasimüügiväärtust hoidmisperioodi lõpul. Terminaalväärtuse arvutamiseks jagatakse eeldatav aastane puhas tegevustulu terminaalkapitalisatsioonimääraga. Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär arvutatakse stabiliseerunud puhta tegevustulu kasvumäära või prognoosi alusel.

#### Parim kasutus

Kõigi õiglasest väärtuses mõõdetavate kinnisvarainvesteeringute puhul eeldatakse, et viis, kuidas vara hetkel kasutatakse on selle parim kasutus.

### 13. 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>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Perioodi algsaldo</b>	1 580	-
Lisandumine	5 012	1 405
Kasum ümberhindlusest	-	175
Kinnisvarainvesteeringuks ümberliigitamine (lisa 12)	-6 592	-
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	-	<b>1 580</b>

### 14. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

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

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.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Muutused nõuete allahindluses:

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

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

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

### 15. Raha ja raha ekvivalendid

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

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

#### 16. Omakapital

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

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

#### 16b. 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>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>-294</b>	<b>-199</b>
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	273	-113
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine (lisa 22)	57	-
Intressi ülemmäära (CAP) seadmise kulud (lisa 22)	-43	-
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 11)	-49	18
<b>Muutus perioodi jooksul kokku</b>	<b>238</b>	<b>-95</b>
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>-56</b>	<b>-294</b>

#### 16c. Väljamaksed

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aasta jooksul väljakuulutatud väljamaksed	-5 147	-1 091
<b>Väljamaksed kokku</b>	<b>-5 147</b>	<b>-1 091</b>

12. oktoobril 2016 kuulutas Fond välja väljamakse summas 1 091 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta).  
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 1 292 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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

## 17. Intressikandvad laenukohustused

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Tähtaeg</b>	<b>Sisemine intressimäär</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Pikaajalised laenukohustused</b>				
Pank 1 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	12.2022	6k EURIBOR + 1,55%	8 231	-
Pank 1 <sup>3</sup>	11.2024	3k EURIBOR + 1,80%	12 870	-
Pank 1 <sup>4</sup>	05.2022	3k EURIBOR + 1,75%	7 463	-
Pank 1 <sup>4</sup>	05.2022	6k EURIBOR + 1,75%	5 403	-
Pank 2	03.2019	3k EURIBOR + 1,90%	6 805	7 049
Pank 3 <sup>4</sup>	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
<b>Kokku pikaajalised laenukohustused</b>			<b>96 497</b>	<b>58 981</b>
<b>Lühiajalised laenukohustused</b>				
Pank 1 <sup>2</sup>	12.2017	1k EURIBOR + 1,45%	-	7 016
Pank 1 <sup>2</sup>	12.2017	3k EURIBOR + 3,00%	-	1 453
Pikaajaliste laenukohustuste lühiajaline osa			1 590	1 722
<b>Kokku lühiajalised laenukohustused</b>			<b>1 590</b>	<b>10 191</b>
<b>Kokku</b>			<b>98 087</b>	<b>69 172</b>

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.

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

#### Kohustuste muutuste ja finantseerimistegevuse rahavoogude võrdlus

	Kohustused		Riskimaandamiseks hoitavad tuletisinstrumendid varad (-) /kohustused			Omakapital				Kokku
	Lisa	Intressi- kandvad laenu- kohustused	Intressi- kulude viitvõlad	Riskimaandamis- instrumendid - varad	Riskimaandamis- instrumendid - kohustused	Sisse- makstud kapital	Oma- osakud	Rahavoo- gude riski- maandamise reserv	Jaotamata kasum	
<i>Tuhandetes eurodes</i>										
<b>Saldo seisuga 01.01.2017</b>		69 172	28	-	345	66 224	-8	-294	10 887	146 354
<b>Finantseerimistegevuse rahavoogudest tulenevad muutused</b>										
Saadud pangalaenu		40 566	-	-	-	-	-	-	-	40 566
Laenukohustuste tasumine		-24 112	-	-	-	-	-	-	-	-24 112
Laekumised osakute emiteerimisest	16a	-	-	-	-	25 632	-	-	-	25 632
Osakuomanikele jaotatud kasum	16c	-	-	-	-	-	-	-	-5 147	-5 147
Laenukohustustega seotud tehingukulud		-180	-	-43	-	-	-	-	-	-223
Makstud intressid		-	-1 333	-	-57	-	-	-	-	-1 390
<b>Finantseerimistegevuse rahavoogudest tulenevad muutused kokku</b>		<b>16 274</b>	<b>-1 333</b>	<b>-43</b>	<b>-57</b>	<b>25 632</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5 147</b>	<b>35 326</b>
<b>Tütarettevõtete või muude äride üle kontrolli omandamisest või kaotamisest tingitud muutused</b>		<b>12 596</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 596</b>
<b>Õiglase väärtuse muutused</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-52</b>	<b>-221</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>273</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Õiglase väärtuse muutustest tuleneva edasilükkunud tulumaksu mõju</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kohustustega seotud muud muutused</b>										
Pangalaenu intressikulu	9	-	1 425	-	-	-	-	-	-	1 425
Kapitaliseeritud laenukulude amortisatsioon		45	-	-	-	-	-	-	-	45
<b>Kohustustega seotud muud muutused kokku</b>		<b>45</b>	<b>1 425</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 470</b>
<b>Omakapitaliga seotud muud muutused kokku</b>		<b>-</b>	<b>-79</b>	<b>-</b>	<b>-7</b>	<b>-8</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>9 444</b>	<b>9 451</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2017</b>		<b>98 087</b>	<b>41</b>	<b>-89</b>	<b>103</b>	<b>91 848</b>	<b>-</b>	<b>-56</b>	<b>15 184</b>	<b>205 197</b>





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

#### Tagatised

Seisuga 31. detsember 2017 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

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

\*Teave panditud varade raamatupidamisväärtuse kohta perioodi lõpus on esitatud lisas 12.

#### 18. Võlad tarnijatele ja muud võlad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
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
<b>Kokku võlad tarnijatele ja muud võlad</b>	<b>4 202</b>	<b>2 876</b>

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.

#### 19. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustused

##### 19a. Kasutusrent – Kontsern rendileandjana

Kontsern rendib kasutusrendilepingute alusel välja kinnisvara. Renditingimused on kooskõlas vastaval turul kehtivate üldlevinud tavade ja tingimustega. Rendilepinguid vaadatakse üle või korrigeeritakse inflatsioonist tulenevalt automaatselt.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute rendilepinguid, mis sisaldavad klauslit, mis annab rentnikule õiguse lõpetada rendileping kuni kuuekuulise etteteatamisega, ei loeta katkestamatuteks rendilepinguteks. Katkestamatutest rendilepingutest tulenevad rendimaksud on esitatud alljärgnevas tabelis. Tabeli koostamisel on lähtutud konservatiivsest eeldusest, et rendileping aegub esimesel võimalusel.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

Tuhandetes eurodes Lepingu aegumise või esimese lõpetamise võimaluse aasta	2017		2016	
	Saadaolevad summad	%	Saadaolevad summad	%
1 aasta jooksul	12 393	21 %	9 054	21 %
2-5 aasta jooksul	36 820	63 %	26 326	62 %
5 ja enama aasta jooksul	9 530	16 %	7 070	17 %
<b>Kokku</b>	<b>58 743</b>	<b>100 %</b>	<b>42 450</b>	<b>100 %</b>

#### 19b. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 2017 ei olnud Kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid Kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

#### 19c. Tingimuslikud varad

16. detsembril 2016 sõlmis Fond ostu-müügilepingu Piritä 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.

#### 19d. Tingimuslikud kohustused

Seisuga 31. detsember 2017 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustusi.

#### 20. 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 8).

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

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

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

<b>Tuhandetes eurodes</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
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.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

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 järgnevas tabelites:

#### 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.

### 21. Finantsinstrumendid

#### Õiglane väärtus

Alljärgnevas tabelis on esitatud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise 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
<b>Finantsvarad</b>				
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	-
<b>Finantskohustused</b>				
Intrssikandvad laenukohustused	-98 087	-69 172	-98 123	-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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE 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 <i>Tuhandetes eurodes</i>	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 568	<b>1 568</b>
Raha ja raha ekvivalendid	-	24 557	-	<b>24 557</b>
Tuletisinstrumentid	-	89	-	<b>89</b>
<b>Finantskohustused</b>				
Intressikandvad laenukohustused	-	-	-98 123	<b>-98 123</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-4 202	<b>-4 202</b>
Tuletisinstrumentid	-	-103	-	<b>-103</b>
<hr/>				
31. detsembril 2016 lõppenud periood <i>Tuhandetes eurodes</i>	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 269	<b>1 269</b>
Raha ja raha ekvivalendid	-	9 883	-	<b>9 883</b>
<b>Finantskohustused</b>				
Intressikandvad laenukohustused	-	-	-69 351	<b>-69 351</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 876	<b>-2 876</b>
Tuletisinstrumentid	-	-345	-	<b>-345</b>

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, konkreetne 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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

#### 22. 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 16b.

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%*	83	-
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05 %	6	-
<b>Tuletisinstrumentid, varad</b>						<b>89</b>	<b>-</b>

\*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	-
<b>Tuletisinstrumentid, kohustused</b>						<b>-103</b>	<b>-345</b>
<b>Tuletisinstrumentide netoväärtus</b>						<b>-14</b>	<b>-345</b>

\* Intressimäära vahetusleping lõpetati 29. juunil 2017 laenu refinantseerimise tõttu. Intressimäära vahetuslepingu väärtus lõpetamise hetkel oli 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	-	-	-
<b>Kokku</b>	<b>-103</b>	<b>-345</b>	<b>89</b>	<b>-</b>



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

#### 23. 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%.

22. veebruaril 2018 teatas Fond, et teeb seoses Postimaja ostukeskuse omandamistehinguga uute osakute suunatud (mitteavaliku) pakkumise ja emissiooni ettevõttele CA i Estland. Tehingu abil kaasati netokapitali kokku 2,35 miljonit eurot. Uued osakud emiteeriti kooskõlas Fondi reeglitega hinnaga 1,3691 eurot. Pärast tehingut on Eesti Väärtpaberiregistris registreeritud Fondi osakute arv kokku 79 157 094.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei ole olnud.

#### 24. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ soetamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ <sup>1</sup>	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Domus Pro UAB <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Europa UAB <sup>4</sup>	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 <sup>5</sup>	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%

<sup>1</sup> varasem nimi *BOF Lincona OÜ*.

<sup>2</sup> varasem nimi *BOF CC Plaza OÜ*.

<sup>3</sup> varasem nimi *BOF Domus Pro UAB*.

<sup>4</sup> varasem nimi *BOF Europa UAB*.

<sup>5</sup> BH MT 24 OÜ ühines 6. aprillil 2017 ettevõttega Pirita Center OÜ.



## Baltic Horizon Fund

### JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2017

---

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi konsolideeritud raamatupidamise aruande avalikustamise heaks 16. märtsil 2018.

Nimi ja ametikoht

Allkiri

Tarmo Karotam  
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė  
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas  
Juhatuseliige