



BALTIC HORIZON

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI
KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019



Baltic Horizon Fund

| | |
|-------------------------------|---|
| Majandusaasta algus | 1. jaanuar |
| Majandusaasta lõpp | 31. detsember |
| Fondivalitseja | Northern Horizon Capital AS |
| Ärinimi | Baltic Horizon Fund |
| Fondi liik | Avalik kinnine lepinguline kinnisvarafond |
| Investeerimisstrateegia | <i>Core / Core plus¹</i> |
| Turusegmentid | Kaubandus / Büroo / Vaba aeg |
| Tähtaeg/Investeerimisetapp | Tähtajatu |
| Fondi asukoht | Tornimäe 2 Tallinn 10145 Eesti |
| Telefon | +372 6 743 200 |
| Fondijuht | Tarmo Karotam |
| Fondi nõukogu | Raivo Vare (esimees) Andris Kraujins Per Moller David Bergendahl |
| Fondi nõukogu tasu | 48 000 eurot aastas |
| Fondivalitseja juhatus | Tarmo Karotam (esimees) Aušra Stankevičienė Algirdas Vaitiekūnas |
| Fondivalitseja nõukogu | Milda Dargužaitė Nerijus Žebrauskas Daiva Liubomirskiene |
| Depositoorium (varade hoidja) | Swedbank AS |

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



Baltic Horizon Fund

SISUKORD

| | Lehekülg |
|--|-----------------|
| Põhimõistete ja lühendite seletused | 3 |
| Tegevusaruanne | 4 |
| Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne | 20 |
| Konsolideeritud finantsseisundi aruanne | 21 |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne | 22 |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne | 23 |
| Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad | 24 |



Baltic Horizon Fund

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELETUSED

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

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

Fond on 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 juhistega täiendama.

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

Fondile osutab haldusteenuseid Fondivalitseja. Raamatupidamis- ja varade hoidmise teenuseid osutab 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. Lisaks kohustuslikele audiitorteenustele on KPMG Baltics OÜ osutanud Fondile ka tõlketeenuseid.

Fondi tegevuse üle teostavad regulaarset järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon ja Fondi nõukogu.

FONDI TEGEVUSE ÜLEVAADE

1. veebruaril 2019 tühistas ja kustutas Fond 255 969 enda arvel hoitud osakut. Need osakud osteti tagasi tagasiostu programmi raames perioodil 22. oktoober 2018 kuni 14. detsember 2018. Baltic Horizon Fundil oli enne tühistamist kokku 78 752 800 osakut ning tühistamise järel langes see arv 78 496 831 osakuni.

13. veebruaril 2019 kuulutas Fond 2018. aasta IV kvartali tulemuste eest välja rahalise kvartaliväljamakse kogusummas 2,11 miljonit eurot ehk 0,027 eurot osaku kohta.

27. veebruaril 2019 viis Fond lõpule tehingu, millega omandas Leedus Vilniuses asuva vastvalminud Duetto II büroohoone. Kinnisvarainvesteeringu ostuhind oli 18,3 miljonit eurot, mis teeb ligikauds tootluseks omandamise hetkel 7,1%. Müüja andis hoonele kaheaastase rendigarantii, mis garanteerib selle esmase puhta äritulu. Fond on nüüd büroofoonetest Duetto I ja Duetto II koosneva bürookompleksi omanik ja haldaja.

BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

2019. aasta I kvartalis oli Eesti, Läti ja Leedu SKP kasv endiselt tugev, jäädes vahemikku 3,3% kuni 3,9%. Kõigi kolme Balti riigi majandused on heas tasakaalus, vaid väheste ülekuumenemise märkidega ja hästi valmis välisteks šokkideks. Lisaks on Balti riigid digitaalmajanduse valdkonnas märkimisväärset edu saavutanud. Kasvav IKT/idusektor võimaldab suurendada ka teiste majandusharude, sh tööstuse, loodavat lisandväärtust. Ettevõtete digitaliseerimine ja uute tehnoloogiate aktiivsem kasutuselevõtt aitavad teenuste eksporditootmisest veelgi suurendada ja liikuda samas suunas teiste arenenud riikide majandustega.

Swedbanki hinnangul on Eesti majanduskasv, millesse suurima panuse on andnud ehitussektor, laiapõhjaline ning heas tasakaalus. Ootuste kohaselt on lähiaastatel jooksevkonto ülejäägis, riigirahandus tugev ja majapidamised suudavad säästa. Viimaste aastate jõuline majanduskasv on aga suurendanud nõudlust tööjõu järele ja märgatavalt pingestanud olukorda tööturul. Tööjõu nappust leevendab pisut see, et juhtivad tehnoloogiaettevõtted meelitavad Eestisse aina enam välisriikide oskustöölisi. Tegelik SKP kasv peaks eelseisvatel aastatel pisut aeglustuma, kuid jääma siiski 2,8% lähedale.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Läti majandus kasvas I kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 2,8%. Majanduskasv peaks sel aastal hoogsaks jääma, ehkki oodata on mõningast aeglustumist, sest välissektori näitajad nõrgenevad. Suur nõudlus ja piiratud pakkumine tööturul toetavad eratarbimist ning EL-i ühtekuuluvusfondidest laekuvad märkimisväärsed toetused peaksid suurendama põhivarainvesteeringuid. Surve ettevõtete tööjõukuludele kasvab, kuid kasumimarginaalid peaksid kõrgeks jääma.

Prognooside kohaselt kasvab Leedu majandus 2019. ja 2020. aastal ligikaudu 3%. Majanduskasvu annavad peamise panuse eratarbimine ja investeeringud. Jõuline, ligi 10%-ni küündiv palgakasv, üksikisiku tulumaksumäära langetamine ja rändesaldo positiivne muutus toetavad elanikkonna netosissetulekuid ja peaksid 2019. aastal eratarbimist märkimisväärselt suurendama. Tarbijate kindlustunne ei ole 2013. aastast saadik olnud nii kõrge, kui see on praegu ning see elavdab ka majapidamiste tarbimist. Järgneval paaril aastal hakatakse ka EL-i fonde rohkem kasutama. Samal ajal võib suurenev globaalne ebakindlus vähendada ettevõtete kindlustunnet ja pärssida nende investeeringuid. Väliseturid aeglustavad sel aastal tõenäoliselt ka ekspordikasvu.

Colliersi turuülevaate kohaselt on Tallinnas büroopindade kõige aktiivsemad rendilevõtjad IT- ja IKT-ettevõtted, millele järgnevad kutse-, teadus- ja tehnilisi teenuseid pakkuvad ettevõtted. Keskstes äripiirkonnas asuvate büroopindade pakkumine on oluliselt kasvanud, sest valminud on mitu uut projekti, sh aadressil Maakri 19/21 asuv pilkupüüdev bürootorn, kuhu on sisse kolinud advokaadi-, audiitor- ja notaribürood ning finantsvaldkonna ettevõtted. A-klassi hoonete keskmine täitumuse määr kerkis aruandeperioodil pisut ja oli 7% ning B-klassi hoonete täitumuse määr jäi pisut alla 6%, mis viitab uute büroopindade kiirele väljarentimistempole. Rendihindade ülempiiride tõus jätkub. Selle põhjuseks on kasvanud ehituskulud ja suur tugiteenuste sektori nõudlus. A-klassi pindade ruutmeetri hind oli 13,5-16,5 eurot kuus ja B1-klassi pindade ruutmeetri hind 9-13,5 eurot kuus.

Vaatamata sellele, et uute büroopindade rajamine Riias järk-järgult suureneb, lisandub uusi pindu liiga vähe ja kuna ehitusmahud on väikesed, on Riias pakutavad büroopinnad iganenud. Colliersi turuülevaate kohaselt on enam kui 60% Riia büroopindadest vanemad kui 10 aastat ja vajavad remonti. Planeeritavaid ja töös olevaid arendusi arvestades paraneb olukord vaid siis, kui enamik väljakuulutatud projektidest lõpule viiakse. Kuna kaasaegseid büroopindasid ei ole piisavalt, on ka rendilevõtu näitajad olnud kehvapoolsed. Suurima panuse on andnud IT- ja kutseteenuseid pakkuvad ettevõtted. Sobivate büroopindade puudus annab rendileandjatele renditurul tugeva positsiooni.

Kõige elavamal büroofoonete turul Vilniuses valmis 2018. aastal neli A-klassi büroohoonet. See oli keskse äripiirkonna laienemise aasta, sest kõik uued ärikeskused asuvad linna südames. 2019. aastal valmivatest uutest büroopindadest moodustavad suurima osa samuti A-klassi büroopinnad, kuid 2020. aastal uute A- ja B-klassi büroopindade osakaalud tasakaalustuvad. Büroopindasid on juba aastaid võetud rendile enam kui 60 000 ruutmeetrit aastas. 2017. ja 2018. aastal jõudis see näitaja rekordilise 75 000 - 80 000 ruutmeetrini. Lähiaastatel peaks rendilevõtt jääma samale tasemele. Olemasolevate rentnike tegevuse laiendamine ja pidev uute rentnike (nt Yara) turule sisemine tõestab, et Vilnius on kasvav turg ja ettevõtete jaoks atraktiivne asukoht.

Huvitav on see, et 2018. aasta lõpuks oli kõigi Balti riikide pealinnades spekulatiivsete (tüüpiliste, mitte konkreetsete kasutajate jaoks ehitatud) kaasaegsete büroopindade maht tõusnud umbes 650 000 ruutmeetrini. Kui jaotada see elanike arvule, siis on tulemuseks 1,5 ruutmeetrit Tallinnas, 1,16 ruutmeetrit Vilniuses ja kõigest 1 ruutmeetrit Riias. See selgitab erakordselt suurt rendilevõtu näitajat Vilniuses, sest büroopindade turg kasvab orgaaniliselt. Võrreldes 2009. aastaga, mil Vilniuse spekulatiivsete kaasaegsete büroopindade maht oli kolme Balti pealinna väikseim, on see kümne aastaga kasvanud ja ületab 2019. aastal tõenäoliselt juba 750 000 ruutmeetrit, mis muudab Vilniuse Balti riikide suurimaks büroopindade turuks.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Kaubanduspindade rendihinnad on 2018. aastal kõigis kolmes riigis eelmise aastaga võrreldes suhteliselt stabiilsena püsinud. T1 ostukeskus, kus on ligikaudu 55 000 ruutmeetrit renditavat pinda, avas Tallinnas uksed 2018. aasta IV kvartalis. Tundub, et see on mõjutanud suurte ostukeskuste vakantsuse määrasid ja rendihindasid arvatust vähem, sest isegi avamise järel on keskus hädas rendipindade täitmise ja piisava arvu regulaarsete küllastajate meelitamisega. Üldiselt on turul surve kõrgemate rendihindade alandamiseks ja suured ostukeskused peavad pingutama, et küllastajaid ligi meelitada. Ilmselt ei alustata Tallinnas mitu aastat uusi kaubanduspindade arendusi, välja arvatud ehk mõned segakasutusega elustiilikeskuste arendused linna südames. Läti kaubandusturg oli 2018. aastal elav: avati esimene IKEA kauplus pinnaga 33 600 ruutmeetrit. Pärast Akropole avamist 2019. aasta I kvartalis ning Gallerija Azuri ja Domina laiendamist toimub Riia kaubanduspindade turul tõenäoliselt mõningane küllastajate ja rentnike kasumlikkuse ümberjaotus. Teisalt on ostujõu kasv, töötuse langus ja stabiilne inflatsioon kaubanduspindade turu kasvule positiivset mõju avaldanud. 2018. aastal andsid suurima panuse Vilniuse kaubanduspindade turu kasvu ehitus-, remondi- ja sisustuskaupu müüvate keskuste arendused. Uusi ostukeskusi kasutusse ei võetud ja uusi ostukeskuste arendusi ei algatatud. Vaba aja segment tundub aga olevat kasvufaasis, sest avati uus terviseklubide kett ning esimene Decathloni kauplus. Suurte ostukeskuste üldine vakantsuse määr on jätkuvalt alla 2% ja rendihinnad püsivad suhteliselt stabiilsed.

Balti riigid on jätkuvalt kinnisvarainvestoritele atraktiivsed, sest seal paiknevate kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõrgemad kui Lääne-Euroopa või Skandinaavia riikides. 2019. aasta I kvartalis stabiliseerusid Balti riikide pealinnades asuvate parima kvaliteediga kaubandus- ja büroopindade keskmised tootlused laenukulude ootuspärase kasvu tõttu ja jäid mõnede eranditega ligikaudu 6,5% tasemele. Kallimad pangalaenu on tekitanud mõningase surve tootluste suurendamiseks. Südalinnast väljas asuvate äripindade tootlus oli ligikaudu 7,5%. Kõige aktiivsemad on jätkuvalt kohalikud Balti, Põhjamaade ja Ida-Euroopa investorid. Ärihoonete ruutmeetri hinnad on endiselt 3-4 korda madalamad kui Põhjamaades.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Vara brutoväärtus (Gross Asset Value ehk GAV)

2019. aasta I kvartalis suurenes Fondi vara brutoväärtus 260,9 miljonilt eurolt (2018. aasta IV kvartali lõpu näitaja) 269,5 miljoni euroni. See on peamiselt seotud Duetto II büroohoone soetamisega veebruaris.

Vara puhasväärtus (Net Asset Value ehk NAV)

2019. aasta I kvartalis vähenes Fondi vara puhasväärtus 109,8 miljonilt eurolt (2018. aasta IV kvartali lõpu näitaja) 109,3 miljoni euroni. Fondi vara puhasväärtusele avaldasid positiivset mõju Fondi I kvartali majandustulemused, ent seda mõju vähendasid osakuomanikele tehtud rahaline väljamakse summas 2,1 miljonit eurot (0,027 eurot osaku kohta) ja negatiivne muutus rahavoo riskimaandamise reservis.

Puhas renditulu ja puhaskasum

Fondi 2019. aasta I kvartali puhaskasum oli 2 173 tuhat eurot (2018. aasta I kvartal: 1 684 tuhat eurot). Fond teenis 2019. aasta I kvartalis 3,9 miljonit eurot puhast renditulu (2018. aasta I kvartal: 3,4 miljonit eurot). Puhtale renditulule ja puhaskasumile avaldas positiivset mõju uute kinnisvarainvesteeringute omandamine 2018. aasta lõpus ja 2019. aasta alguses (LNK Centre ja Duetto II büroohooned).

Tabel 1: Kvartali peamised näitajad

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | I kv 2019 | I kv 2018 | Muutus (%) |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| Puhas renditulu | 3 916 | 3 409 | 14,9% |
| Ärikasum | 3 213 | 2 775 | 15,8% |
| Finantstulud ja -kulud | -897 | -487 | 84,2% |
| Maksueelne kasum | 2 316 | 2 288 | 1,2% |
| Perioodi puhaskasum | 2 173 | 1 684 | 29,0% |
| Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv | 78 496 831 ¹ | 78 154 221 | 0,4% |
| Kasum osaku kohta (eurodes) | 0,03 | 0,02 | 50,0% |
| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 31.03.2019 | 31.12.2018 | Muutus (%) |
| Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud | 263 566 | 245 160 | 7,5% |
| Vara brutoväärtus | 269 488 | 260 878 | 3,3% |
| Intressikandvad laenukohustised | 149 159 | 140 507 | 6,2% |
| Kohustised kokku | 160 149 | 151 073 | 6,0% |
| Vara puhasväärtus | 109 339 | 109 805 | -0,4% |
| Ringluses olevate osakute arv | 78 496 831 | 78 496 831 ¹ | 0,0% |
| Vara puhasväärtus osaku kohta (eurodes) | 1,3929 | 1,3988 | -0,4% |
| Laenu tagatuse suhtarv | 56,6% | 57,3% | |
| Keskmine sisemine intressimäär | 2,4% | 2,4% | |

1. Esitatud osakute arv ei sisalda 255 969 osakut, mille Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi ostis ja 2019. aasta veebruaris tühistas.

EPRA ARUANDLUS

Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit EPRA avaldab soovitusi selle kohta, missuguseid börsil noteeritud kinnisvaraettevõtete peamisi tulemuslikkuse näitajaid avalikustada ja kuidas neid defineerida. Baltic Horizon toetab ühtsete aruandluspõhimõtete kujundamist, et investoritele esitatav teave oleks kvaliteetsem ja paremini võrreldav.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 2: Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

| EPRA näitaja | EPRA definitsioon | EPRA eesmärk |
|--|---|--|
| 1. EPRA kasum | Äritegevusest teenitud kasum | Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab. |
| 2. EPRA vara puhasväärtus | Vara puhasväärtus (NAV), mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks õiglasest väärtusest mõõdetavaid kinnisvara- ja muid investeringuid ning ei sisaldaks komponente, mis pikaajalise kinnisvarainvesteeringu ärimudelil eeldatavasti ei realiseeru. | Korrigeerida IFRS-nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtust nii, et sidusrühmad saaksid asjakohaseimat teavet pikaajalise investeerimisstrateegiaga kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta. |
| 3. Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (EPRA NNNAV) | EPRA vara puhasväärtus, mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks (i) finantsinstrumentide, (ii) võla-instrumentide ja (iii) edasilükkunud tulumaksu õiglast väärtust. | Korrigeerida EPRA vara puhasväärtust, et sidusrühmad saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte kõikide varade ja kohustiste jooksva õiglase väärtuse kohta. |

Allikas: EPRA hea tava soovituslikud juhised (www.epra.com)

Tabel 3: EPRA kasum

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | I kv 2019 | I kv 2018 |
|---|--------------|--------------|
| IFRS-nõuete kohaselt arvestatud kasum | 2 173 | 1 684 |
| I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuste välja arvamine | - | - |
| II. Edasilükkunud tulumaksu välja arvamine | 127 | 137 |
| EPRA kasum | 2 300 | 1 821 |
| Perioodi kaalutud osakute arv | 78 496 | 78 154 |
| EPRA kasum osaku kohta | 0,03 | 0,02 |

Tabel 4: EPRA NAV ja NNNAV

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|---|----------------|----------------|
| IFRS-nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus | 109 339 | 109 805 |
| I. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise välja arvamine | 7 896 | 7 731 |
| II. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine | 1 616 | 1 061 |
| III. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaksu välja arvamine | -92 | -56 |
| EPRA vara puhasväärtus | 118 759 | 118 541 |
| EPRA puhasväärtus osaku kohta (eurodes) | 1,5129 | 1,5101 |
| I. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse sisse arvamine | -1 616 | -1 061 |
| II. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaksu sisse arvamine | 92 | 56 |
| III. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamise sisse arvamine | -416 | -1 387 |
| Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV) | 116 819 | 116 149 |
| Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV) osaku kohta (eurodes) | 1,4882 | 1,4797 |



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

KINNISVARATURU ÜLEVAADE

Baltic Horizon Fundi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub 13 Balti riikide pealinnades asuvat kinnisvarainvesteeringut ja üks Domus Pro kompleksi kõrval asuv kinnistu. Kõrget täitumust toetavad ootused, mille kohaselt veavad Balti majanduskasvu peamiselt sisetarbimine, head ekspordiväljavaated ja liikumine kõrgema lisandväärtuse loomise faasi. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused. Balti riigid on muutumas ka eelistatud asukohaks järjest suuremale arvule Balti ja rahvusvahelistele *fintech*-ettevõtetele, kes hindavad Balti riikide ettevõtlust soosivat ärikeskkonda, suhteliselt madalaid tegevuskulusid ja tehnoloogilise kompetentsiga produktiivset tööjõudu.

Kaubandussektorisse suhtub Fondi juhtkond ettevaatlikkusega, sest uute ostukeskuste arv kõikides Balti riikide pealinnades suureneb ja e-kaubandusest tingitud muutuste tõttu on tegemist keerulise, aga ka huvitava olukorraga. Balti ostukeskuste külastajate ümberjagamisel tekib nii võitjad kui kaotajaid, kuid võib avaneda ka atraktiivseid investeerimisvõimalusi. Baltic Horizons juhtkond on jaganud kaubanduspinnad kolme kategooriasse: väikesed elurajoonides asuvad toidukauplusega ostukeskused, nt SKY, Pirita ja Domus Pro, peamise äripiirkonna ostukeskused, nt Europa ja Postimaja, ning suured ostukeskused, millesse Fond ei ole veel investeerinud. Põhjus, miks Fond on seni eelistanud elurajoonides asuvaid ja peamiste äripiirkondade ostukeskusi, seisneb nende paremas toimetulekus eeldatavate muutustega Balti kaubandusturul. Paljud suurte ostukeskuste omanikud on praegu keerulises olukorras. Nad ei tea, kuidas meelitada kliente enda juurde, samas kui teist tüüpi kaubanduskeskustel on oma piirkonna kliendid ikka olemas. Mugavus, multifunktsionaalsus ja innovaatiline kontseptsioon on kaubandussektori võtmesõnad nii Balti riikides kui ka globaalselt. Kui Fond peaks tegema täiendavaid investeeringuid kaubandussektorisse, siis investeeritaks tõenäoliselt parima asukohaga kaubanduspindadesse Balti pealinnade südames.

2019. aasta I kvartalis püsisid Balti kaubandussegmendis väikeste pindade rendihinnad vahemikus 13,5-55 eurot ruutmeetri kohta kuus. Balti pealinnades paiknevate 150-350 ruutmeetriste kaubanduspindade keskmised rendihinnad olid 10,5-38 eurot ruutmeetri kohta, samas kui ankurrentnikud maksid valdavalt 4-12 eurot ruutmeetri kohta. Eelmise aastaga võrreldes on lõhe madalate ja kõrgete rendihindade vahel suurenenud, sest turule on lisandunud uusi pindu. Prognooside kohaselt jäävad keskmiste ja suurte kaubanduspindade rendihinnad võrdlemisi stabiilseks. Fondi portfellis olevate kaubanduspindade keskmine rendihinna vahemik oli 9,5-17,1 eurot ruutmeetri kohta kuus, mis vastab turu keskmisele. Kõrgeimaid rendihindu küsitakse kesketesse äripiirkondadesse jäävates Europa ja Postimaja ostukeskustes.

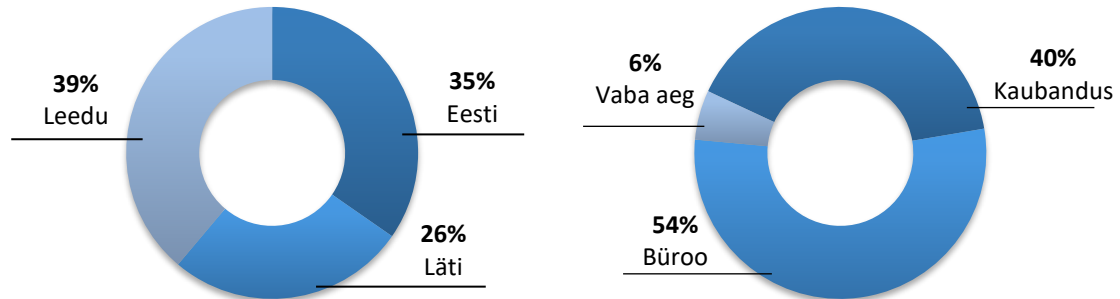
Pealina A-klassi büroopinna rendihinnad püsisid 2019. aasta I kvartalis vahemikus 13-16,5 eurot ruutmeetri kohta kuus ja kaasaegse B-klassi büroopinna rendihinnad olid vahemikus 8,6-13,5 eurot ruutmeetri kohta kuus. Baltic Horizonsi portfellis oli Lincona bürookompleksi kuu keskmine rendihinna tase umbes 10 eurot ruutmeetri kohta, Duetto I oma ligikaudu 11,5 eurot ruutmeetri kohta, Upmalas Biroji oma 12,6 eurot ruutmeetri kohta ja LNK büroohoone oma ligikaudu 12 eurot ruutmeetri kohta, mis vastab turu keskmisele tasemele. Kokkuvõttes sõltub rendihinna tase suuresti hoone asukohast, asendiplaani ja lisatasude suurusest. Kolmest Balti pealinnast on suurim konkurent Tallinnas, kuid Riias, kus uusi büroooneid on vähe lisandunud, on rendileandjate positsioon läbirääkimistel kõige tugevam.

Euroala majandustingimused peaksid eelseisvatel aastatel mitmel põhjusel soodsaks jääma. Mis puudutab intressimäärasid, siis Euroopa Keskpang (EKP) jätkab arvatavasti EL-i majanduste toetamiseks ekspansivset rahapoliitikat. Refinantseerimismäärad ei tohiks 2019. ja 2020. aastal muutuda, kuigi hoiusemäärad tõusevad järgmise aasta septembris -0,40%-lt -0,25%-ni. EKP jätkab võlakirjade suures mahus tagasiostu ja on teatanud kavatsusest pakkuda pankadele pikema perioodi vältel soodsa intressimääraga laene. Seega peaksid pankadevahelised intressimäärad olema prognoosiperioodil väga madalad. Riigid, millel on piisavalt rahalisi vahendeid, et sellest olukorrast kasu saada ja teha pikaajalisi investeeringuid tootmisvõimekusse, nagu näiteks Balti riigid, eeldatavasti kasutavad oma võimalusi lähiaastatel. Oma panuse annab ka tugev tööturg, mille toel peaksid palgad veelgi kasvama ning leibkondade sissetulekud ja kulutused suurenema.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Joonis 1: Fondi varade jaotus riikide ja segmentide vahel seisuga 31. märts 2019



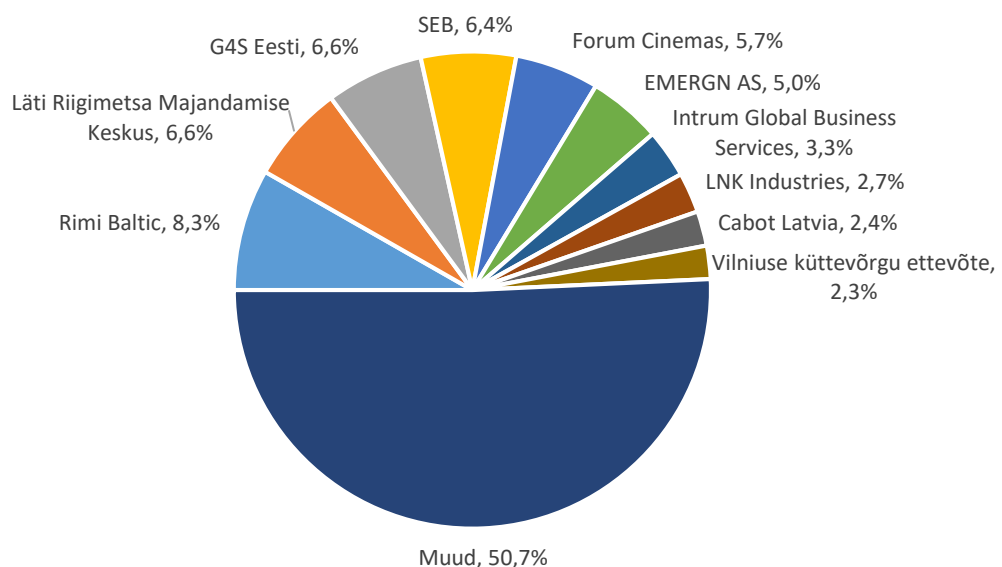
Kinnisvarainvesteeringud

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.

2019. aasta I kvartalis oli Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli rendipindade tegelik keskmine täitumus 96,6% (2018. aasta IV kvartal: 98,2%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 97,3% (2018. aasta IV kvartal: 98,6%). Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta I kvartalis 6,7% (2018. aasta IV kvartal: 6,8%). Kinnisvarainvesteeringute portfelli esmane puhastootlus oli samal perioodil 6,3% (2018. aasta IV kvartal: 6,5%).

Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes on esitatud joonisel 2. Osatähtsuselt kõige suuremaks rentnikuks on Rimi Baltic, kellelt saadav renditulu moodustab 8,3% Fondi aastapõhisest renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandatakse krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Joonis 2: Fondi tütarettevõtete renditulu 10 suurima rentniku lõikes seisuga 31. märts 2019





Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 5: Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. märts 2019

| Kinnisvarainvesteering | Segment | Turuväärtus ¹ Tuhandetes eurodes | Renditav netopind | Otsene tootlus ² | Esmane puhas- tootlus ³ | Täitumuse määr I kv 2019 |
|---------------------------------------|-----------|---|----------------------|--------------------------------|--|--------------------------------|
| Vilnius, Leedu | | | | | | |
| Duetto I | Büroo | 16 320 | 8 498 | 7,9% | 7,2% | 100,0% ⁴ |
| Duetto II | Büroo | 18 338 | 8 636 | 7,1% | 7,1% | 100,0% ⁴ |
| Europa ostukeskus | Kaubandus | 41 139 | 16 856 | 6,9% | 6,3% | 96,3% |
| Domus Pro ostukeskus | Kaubandus | 17 465 | 11 247 | 7,4% | 6,6% | 98,3% |
| Domus Pro ärikeskus | Büroo | 7 461 | 4 831 | 8,6% | 7,5% | 100,0% |
| Meraki | | 1 670 | - | - | - | - |
| Kinnisvarainvesteeringud kokku | | 102 393 | 50 068 | 7,3% | 6,7% | 98,2% |
| Riia, Läti | | | | | | |
| Upmalas Biroji bürookompleks | Büroo | 25 734 | 10 458 | 7,0% | 6,5% | 100,0% |
| Vainodes I | Büroo | 21 243 | 8 052 | 6,8% | 6,8% | 100,0% |
| LNK Centre | Büroo | 17 450 | 7 453 | 6,1% | 5,9% | 100,0% |
| Sky supermarket | Kaubandus | 5 390 | 3 254 | 5,0% | 4,6% | 99,4% |
| Kinnisvarainvesteeringud kokku | | 69 817 | 29 217 | 6,5% | 6,3% | 99,9% |
| Tallinn, Eesti | | | | | | |
| Postimaja ja CC Plaza | Kaubandus | 32 450 | 9 145 | 4,3% | 4,6% | 90,9% |
| Postimaja ja CC Plaza | Vaba aeg | 14 470 | 8 664 | 8,5% | 7,0% | 100,0% |
| G4S-i peahoone | Büroo | 17 240 | 9 179 | 7,3% | 6,5% | 90,2% |
| Lincona | Büroo | 17 176 | 10 871 | 8,5% | 7,7% | 100,0% |
| Pirita ostukeskus | Kaubandus | 10 020 | 5 508 | 4,6% | 5,6% | 89,2% |
| Kinnisvarainvesteeringud kokku | | 91 356 | 43 367 | 6,1% | 6,0% | 94,6% |
| Portfell kokku | | 263 566 | 122 652 | 6,7% | 6,3% | 97,3% |

1. Põhineb viimasel, seisuga 28. detsember 2018 teostatud hindamisel.
2. Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusega, millele on lisatud hilisemad kapitalikulud.
3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
4. Sisemine täitumuse määr on rendigarantii tõttu 100%.

Tabel 6: Puhta äritulu jaotus

| Kinnisvarainvesteering Tuhandetes eurodes | Soetamise kuupäev | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | I kv 2018 | I kv 2019 |
|--|----------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| Lincona | 01.07.2011 | 1 143 | 1 202 | 1 172 | 1 192 | 295 | 331 |
| Postimaja ja CC Plaza kompleks | 13.02.2018 | 962 | 972 | 985 | 2 447 | 453 | 628 |
| Sky supermarket | 07.12.2013 | 415 | 425 | 410 | 407 | 104 | 62 |
| Domus Pro ostukeskus | 01.05.2014 | 857 | 1 103 | 1 185 | 1 160 | 301 | 287 |
| Domus Pro ärikeskus | 01.10.2017 | - | - | 35 | 499 | 108 | 139 |
| Europa ostukeskus | 02.03.2015 | 1 962 | 2 360 | 2 365 | 2 332 | 577 | 643 |
| G4S-i peahoone | 12.07.2016 | - | 546 | 1 149 | 1 189 | 294 | 281 |
| Upmalas Biroji bürookompleks | 30.08.2016 | - | 515 | 1 693 | 1 710 | 412 | 416 |
| Pirita ostukeskus | 16.12.2016 | - | 30 | 900 | 900 | 225 | 139 |
| Duetto I | 22.03.2017 | - | - | 799 | 1 096 | 279 | 295 |
| Vainodes I | 12.12.2017 | - | - | 75 | 1 463 | 361 | 360 |
| LNK Centre | 15.08.2018 | - | - | - | 409 | - | 258 |
| Duetto II | 27.02.2019 | - | - | - | - | - | 77 |
| Portfell kokku | | 5 339 | 7 153 | 10 768 | 14 804 | 3 409 | 3 916 |



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)

Lincona bürookompleksi keskmine täitumus oli 2019. aasta I kvartalis 100,0% (2018. aasta IV kvartal: 98,5%). Keskmine otsene tootlus tõusis 2019. aasta I kvartalis tasemele 8,5% (2018. aasta IV kvartal: 8,1%). 2019. aasta I kvartalis esmane puhastootlus suurenes ja oli 7,7% (2018. aasta IV kvartal: 7,4%). 2018. aasta lõpus avas bürookompleksi esimesel korrusel ukсед Rimi Express kauplus, mistõttu kinnisvarainvesteeringu keskmine tootlus 2019. aasta I kvartalis suurenes.

Domus Pro, Vilnius (Leedu)

Ostukeskuse keskmine täitumus vähenes pisut 2019. aasta I kvartalis ja oli 98,3% (2018. aasta IV kvartal: 98,4%) ja ärikeskuse keskmine täitumus tõusis 100,0%-ni (2018. aasta IV kvartal: 98,4%). 2019. aasta I kvartalis oli ostukeskuse keskmine otsene tootlus 7,4% (2018. aasta IV kvartal: 7,2%) ja esmane puhastootlus 6,6% (2018. aasta IV kvartal: 6,5%). Ärikeskuse 2019. aasta I kvartali keskmine otsene tootlus tõusis 8,6%-ni (2018. aasta IV kvartal: 8,2%) ja esmane puhastootlus tõusis 7,5%-ni (2018. aasta IV kvartal: 7,1%).

Meraki maa, Vilnius (Leedu)

2018. aastal omandas Fond Domus Pro kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maa-ala. Kinnistud omandati Domus Pro kompleksi edasiseks laiendamiseks ning uue bürookompleksi ankurrentniku otsingud on juba alanud.

SKY supermarket, Riia (Läti)

Hoone keskmine täitumus jäi 2019. aasta I kvartalis endisele tasemele: 99,4% (2018. aasta IV kvartal: 99,4%). Hoone keskmine otsene tootlus oli 5,0% (2018. aasta IV kvartal: 8,1%) ja esmane puhastootlus 4,6% (2018. aasta IV kvartal: 7,5%). 2019. aasta I kvartalis vabastati ankurrentnik kaheks kuuks rendi maksimisest, et kompenseerida 2017. aastal fassaadi renoveerimise ajal tasutud rendimakseid. Selle tulemusena laekus Sky supermarketi rentnikult 2019. aasta I kvartalis 122 tuhat eurot (maksetähtaja ületanud summa). Kinnisvarainvesteeringu tootlus peaks tõusma 2018. aasta IV kvartali tasemele 2019. aasta II kvartalis.

Postimaja ja Coca-Cola Plaza kompleks, Tallinn (Eesti)

Postimaja ja Coca-Cola Plaza kompleksi põhirentnik Forum Cinemas (vaba aja keskus), kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping, jätkab hoone edukat opereerimist ja rentnikuga seotud risk on väga madal. Postimaja ja Coca-Cola Plaza kompleksi vaba aja keskuse keskmine täitumus jäi 2019. aasta I kvartalis tasemele 100,0% (2018. aasta IV kvartal: 100,0%). Kompleksi vaba aja keskuse keskmine otsene tootlus oli 8,5% (2018. aasta IV kvartal: 8,4%) ja esmane puhastootlus 7,0% (2018. aasta IV kvartal: 7,4%). Postimaja ja Coca-Cola Plaza kompleksi ostukeskuse keskmine täitumus langes 2019. aasta I kvartalis tasemele 90,9% (2018. aasta IV kvartal: 96,0%). Kompleksi ostukeskuse keskmine otsene tootlus oli 4,3% (2018. aasta IV kvartal: 5,0%) ja esmane puhastootlus 4,6% (2018. aasta IV kvartal: 5,2%).

Fondi juhtkond teeb aktiivselt tööd selle nimel, et ühendada Postimaja ja Coca-Cola Plaza ning kasutada ära üksteise kõrval asuvate hoonete sünergiapotentsiaal. Fond on valinud arhitektuurilahenduse väljatöötajaks HG Arhitektuur OÜ, kes esitas töö „Rotermann Passage“. Projekti eesmärgiks on projekteerida uus väliskujundus, suurendada väljarenditavat pinda märkimisväärselt ja parandada kahe hoone ning Rotermanni kvartali keskuse funktsionaalsust. Alustatud on laiendamiseks vajalikke tehnilisi ettevalmistustöid koostöös arhitektide, kaubanduskontseptsiooni arendajate ja Tallinna linnaga.

Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)

Kuna keskus asub Vilniuse keskse äripiirkonna südames Konstitucijos Prospektase tänaval, on sellel suur potentsiaal oma küllastajate arvu lähiajal oluliselt suurendada, sest Vilniuse kesksesse äripiirkonda kerkivad uued büroohooned. Juhtkond on võtnud ühendust Euroopa parimate kaubanduskonsultantidega, et värskendada ostukeskuse kontseptsiooni ja muuta Vilniuse peamises kiiresti kasvavas äripiirkonnas asuvat keskust atraktiivsemaks. Kinnisvarainvesteeringu keskmine täitumus pisut suurenes ja oli 2019. aasta I kvartalis 96,3% (2018. aasta IV kvartal: 95,6%). Keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta I kvartalis 6,9% (2018. aasta IV kvartal: 6,3%) ja esmane puhastootlus 6,3% (2018. aasta IV kvartal: 5,7%).



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)

Hoonel on üks põhirentnik – G4S, kes on võtnud pikaajalisele rendile kogu hoone. Hoone kaks korrust on praegu ilma rentnikuta, sest Pipedrive'i allrendileping lõppes 2019. aasta alguses. 2019. aasta II kvartalis hõivab kaks vaba korrust uus rentnik. Kinnisvarainvesteeringu maatükile saab tulevikus arendada täiendava büroohoone, mille renditav brutopind on 11 000 ruutmeetrit. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta I kvartalis 7,3% (2018. aasta IV kvartalis: 7,7%) ja esmane puhastootlus 6,5% (2018. aasta IV kvartal: 6,9%).

Upmalas Biroji, Riia (Läti)

Hoonel on tugevad rentnikud, kelle hulka kuuluvad sellised hinnatud rahvusvahelised ettevõtted nagu SEB Global Services, CABOT, Johnson&Johnson jt. 2019. aasta I kvartalis oli hoone keskmine täitumus 100,0% (2018. aasta IV kvartal: 100,0%). Bürookompleksi keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta I kvartalis 7,0% (2018. aasta IV kvartal: 7,3%) ja esmane puhastootlus 6,5% (2018. aasta IV kvartal: 6,7%). Hoone tootlused on tavaliselt kõrgemad IV kvartalis, mil laekuvad lepingute alusel rentnikele edasi esitatavad teenustasud.

Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)

Hoone keskmine täitumus vähenes 2019. aasta I kvartalis ja oli 89,2% (2018. aasta IV kvartal: 93,8%). Kinnisvara müüja garanteeris kinnisvarainvesteeringu 7,4% otsese tootluse kuni 2018. aasta lõpuni. Rendigarantii lõppemise tõttu langesid oluliselt kinnisvarainvesteeringu tootlused: keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta I kvartalis 4,6% (2018. aasta IV kvartal: 7,4%) ja esmane puhastootlus 5,6% (2018. aasta IV kvartal: 9,0%). Fondi juhtkond teeb koostööd kohalike ja rahvusvaheliste jaekaubanduskonsultantidega, et uuendada elurajoonis asuva kaubanduskeskuse kontseptsiooni. Alanud on mitmed läbirääkimised uute väiksemate rentnikega, et minimeerida alumise korruse vakantsuse määra ja tugevdada rentnike koosseisu uute rentnike abil.

Duetto I büroohoone, Vilnius (Leedu)

Duetto I on uus kümnekorruseline maa-aluse parklaga büroohoone. Hoone on A-klassi energiamärgisega ja sel on ka BREEAM-i keskkonnasäästliku ehitise sertifikaat. Duetto I sisemine vakantsuse määr oli null, sest YIT Kausta on andnud Duetto I büroohonest teenitavale renditulule alates hoone omandamisest 22. märtsil 2017 kaheaastase garantii. Büroohoone tegelik keskmine täitumus oli 2019. aasta I kvartalis 98,7% (2018. aasta IV kvartal: 98,7%). Duetto I keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta I kvartalis 7,9% (2018. aasta IV kvartal: 6,7%) ja esmane puhastootlus 7,2% (2018. aasta IV kvartal: 6,1%).

Duetto II büroohoone, Vilnius (Leedu)

27. veebruaril 2019 viis Fond lõpule tehingu, millega omandas Leedus Vilniuses asuva vastvalminud Duetto II büroohoone. Hoone suurimad rentnikud on Vilniuse küttevõrgu ettevõtte, Sweco ja Rimi Lietuva. Duetto II asub aadressil 6 Spaudos, Vilnius. Selle kõrval asub samuti Fondile kuuluv Duetto I hoone. Duetto II sisemine vakantsuse määr oli null, sest kinnisvara müüja YIT Kausta on andnud Duetto II büroohonest teenitavale renditulule alates hoone omandamisest kaheaastase garantii. Kinnisvarainvesteeringu esmane puhastootlus omandamise hetkel oli 7,1%.

Vainodes I büroohoone, Riia (Läti)

Kompleks koosneb uuest, 2014. aastal ehitatud büroohonest, mis on ühendatud väiksema, ümberehitatud hoonega. Hoone ankurrentnik on Läti riigimetsi haldav ettevõtte AS Latvijas valsts meži. Teiste rentnike seas on farmaatsiaetevõtte AbbVie ja kohvik. Kompleksi saab täiendavalt arendada vähemalt 7 000 ruutmeetri ulatuses. Fondi juhtkond kavatab seda järgneva nelja aasta jooksul teha, et kinnisvarainvesteeringu väärtust maksimeerida. Hoone keskmine täitumuse määr oli 2019. aasta I kvartalis 100,0% (2018. aasta IV kvartal: 100,0%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta I kvartalis 6,8% (2018. aasta IV kvartal: 6,8%) ja esmane puhastootlus 6,8% (2018. aasta IV kvartal: 6,8%).

LNK Centre büroohoone, Riia (Läti)

LNK on A-klassi büroohoone, mille renditav netopind on 7 453 ruutmeetrit. See asub Riia tuntud moodsas äripiirkonnas Skanstes, millest saab tulevikus tõenäoliselt Riia uus keskne äripiirkond.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Büroohoone on täielikult välja renditud neljale rentnikule, kellest Emergn AS ja LNK Group rendivad ligikaudu 86% kogu renditavast pinnast. Kinnisvarainvesteeringu kaalutud keskmine aegumata rendiperiood (WAULT) on turu keskmisest pikem, sest Emergn AS ja LNK Group pikendasid oma rendilepinguid. Büroohoone keskmine täitumus jäi 2019. aasta I kvartalis samale tasemele ja oli 100,0% (2018. aasta IV kvartal: 100,0%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta I kvartalis 6,1% (2018. aasta IV kvartal: 6,3%) ja esmane puhastootlus 5,9% (2018. aasta IV kvartal: 6,2%).

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.

2019. aasta I kvartalis võttis Fond kehtiva pangalaenu lepingu alusel LNK Centre jaoks kasutusele täiendava pangalaenu summas 8,7 miljonit eurot. Laenu kasutusele võtmise järel tõusis laenuamortisatsiooni määr 0,3%-ni ja regulaarne kvartali pangalaenu amortisatsioon ulatub praegu 97 tuhande euroni kvartalis.

Tabel 7: Võlgade finantseerimise tingimused (Fondi varad)

| | IV kv 2017 | I kv 2018 | II kv 2018 | III kv 2018 | IV kv 2018 | I kv 2019 |
|---|---------------|--------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| Laenuamortisatsioon kvartalis, tuhandetes eurodes | 243 | 345 | 106 | 27 | 27 | 97 |
| Laenujääkidest tulenev aastane laenuamortisatsiooni määr, % | 1,6% | 1,7% | 0,1% | 0,1% | 0,1% | 0,3% |
| Keskmine intressimäär, % | 1,7% | 1,8% | 2,3% | 2,3% | 2,4% | 2,4% |
| Laenu tagatuse suhtarv, % | 51,8% | 51,9% | 57,4% | 53,3% | 57,3% | 56,6% |

Järgmine tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi konsolideeritud finantsvõla struktuurist seisuga 31. märts 2019. Intressikandev võlg koosnes pangalaenudest, mille raamatupidamisväärtus oli 109,4 miljonit eurot, ja võlakirjadest, mille raamatupidamisväärtus oli 39,8 miljonit eurot. Kõikide laenude ja võlakirjade valuutaks on euro. Pangalaenude võtjateks on tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatiseta võlakirjad.

Tabel 8: Fondi finantsvõla struktuur

| Kinnisvarainvesteering | Tagasimakse tähtaeg | Valuuta | Raamatupidamis- väärtus Tuhandetes eurodes | Osa- tähtsus | Fikseeritud määraga osa |
|--|---------------------|------------|---|-----------------|----------------------------|
| Lincona | 31.12.2022 | EUR | 7 188 | 4,8% | 95% |
| CC Plaza ja Postimaja | 12.02.2023 | EUR | 17 200 | 11,5% | 100% ¹ |
| Sky supermarket | 01.08.2021 | EUR | 2 360 | 1,6% | -% |
| Europa ostukeskus | 05.07.2022 | EUR | 20 900 | 14,0% | 88% |
| G4S-i peahoone | 16.08.2021 | EUR | 7 750 | 5,2% | 100% |
| Upmalas Biroji bürookompleks | 31.08.2023 | EUR | 11 750 | 7,9% | 90% |
| Pirita ostukeskus | 20.02.2022 | EUR | 4 944 | 3,3% | 123% |
| Duetto I | 20.03.2022 | EUR | 7 299 | 4,9% | 99% ² |
| Domus Pro | 31.05.2022 | EUR | 11 000 | 7,4% | 66% |
| Vainodes I | 13.11.2024 | EUR | 9 842 | 6,6% | 50% |
| LNK | 27.09.2023 | EUR | 9 405 | 6,3% | 62% |
| Pangalaenud kokku | | EUR | 109 638 | 73,3% | 84% |
| Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³ | | EUR | -248 | | |



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

| | | | | |
|---|------------|----------------|-------------|------------|
| Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenu kokku | EUR | 109 390 | | |
| 5-aastased tagatiseta võlakirjad | EUR | 40 000 | 26,7% | 100% |
| Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³ | | -231 | | |
| Finantsseisundi aruandes kajastatud võlg kokku | EUR | 149 159 | 100% | 88% |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. CC Plaza ja Postimaja laenu intressimäära muutuvale osale on seatud 3,5% ülemmäär (CAP). 2. Duetto laenu intressimäära muutuvale osale on seatud 1% ülemmäär (CAP). 3. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul. | | | | |

Finantsvõla kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg oli 2019. aasta I kvartali lõpus 3,8 aastat.

Seisuga 31. märts 2019 olid 88%-l kõikidest võlgadest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 12%-l võlgadest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade võlakohustiste intressimäärade fikseerimiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega. Tagatiseta võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 4,25%.

VÕLAKOHUSTISTEGA SEOTUD ERITINGIMUSED

Seisuga 31. märts 2019 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Tabel 9: Võlakohustistega seotud eritingimused

| Tingimus | Selgitus | Nõue | Suhe |
|-----------------------------|---|---------|-------|
| Omakapitali suhe | Rahavoo riskimaandamise reserviga korrigeeritud omakapital jagatud koguaraga (v.a arvestuspõhimõtete kohaselt määratletud finantsvarad ja raha ekvivalendid). | > 35,0% | 41,6% |
| Võlateeninduse kattekordaja | EBITDA jagatud intressikandvate laenukohustiste põhiosa maksete ja intressikuludega (12 kuu jooksev näitaja). | > 1,20 | 3,69 |

2019. aasta I kvartalis täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi.

DIVIDENDIDE MAKSMISE VÕIME

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

- Fondil on olemas Fondi tegevuse nõuetekohaseks korraldamiseks vajalikud reservid;
- Väljamaksete tegemine ei sea ohtu Fondi likviidsust;
- 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.

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 10: Geneereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Geneereeritud neto rahavoog (GNR)

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 11: Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

| Tuhandetes eurodes | I kv 2018 | II kv 2018 | III kv 2018 | IV kv 2018 | I kv 2019 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------|
| (+) Puhas renditulu | 3 409 | 3 626 | 3 840 | 3 929 | 3 916 |
| (-) Fondi halduskulud | -640 | -621 | -748 | -804 | -709 |
| (-) Välised intressikulud | -469 | -680 | -756 | -780 | -869 |
| (-) Kapitalikulud ¹ | -155 | -58 | -269 | -141 | -68 |
| (+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud | - | - | - | - | 3 |
| (+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud | - | - | - | - | 63 |
| Geneereeritud neto rahavoog (GNR) | 2 145 | 2 267 | 2 067 | 2 204 | 2 336 |
| GNR kaalutud osaku kohta | 0,027 | 0,029 | 0,026 | 0,028 | 0,030 |
| 12 kuu jooksev GNR tootlus² | 7,9% | 7,9% | 8,2% | 8,4% | 8,4% |
| Väljakuulutatud dividendid | 1 900 | 1 977 | 2 044 | 2 119 | 2 449 |
| Väljakuulutatud dividendid kaalutud osaku kohta | 0,024 | 0,025 | 0,026 | 0,027 | 0,025³ |
| 12 kuu jooksev dividenditootlus² | 7,2% | 7,5% | 7,8% | 7,8% | 7,7% |

1. Tabelis on esitatud tegelik kapitalikulu kvartalis. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on plaanis kvartalite vahel võrdselt ära jaotada. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind seisuga 31. detsember 2018.
3. 2019. aasta aprillis ja mais viis Fond lõpule mitmed osakute suunatud (mitteavalikud) pakkumised. Osakute emiteerimise tulemusena suurenes osakute arv 97 964 044 osakuni. Uutel osakuomanikel on õigus rahalistele väljamaksetele. Näitaja „Väljakuulutatud dividendid kaalutud osaku kohta“ arvutamisel on arvesse võetud ka viimati emiteeritud osakuid. Lisateavet leiab lisast 21.

Väljamaksed osakuomanikele fondi 2018. aasta IV kvartali ja 2019. aasta I kvartali tulemuste eest

13. veebruaril 2019 kuulutas Fond osakuomanikele 2018. aasta IV kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2 119 tuhat eurot (0,027 eurot osaku kohta). See moodustab 1,95% Fondi 2018. aasta IV kvartali kaalutud keskmisest puhasväärtusest.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

17. mail 2019 kuulutas Fond osakuomanikele 2019. aasta I kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2 449 tuhat eurot (0,025 eurot osaku kohta). See moodustab 2,23% Fondi 2019. aasta I kvartali kaalutud keskmisest puhasväärtusest.

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 Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettvõtete 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 on jõudnud madalaima tasemeni ja jäävad keskmiselt vahemikku 6,5-7,5%, kuid parima kvaliteediga büroopindade tootlused on langenud ligikaudu 6% tasemele.

Intressimäära risk

Kontserni intressimäära risk on seotud intressikandvate kohustistega. Fondi riskimaandamise poliitika kohaselt peab pikaajalistel laenudel kogu laenuperioodi vältel olema fikseeritud intressimäär. Selleks tuleb ujuva intressimääraga kohustised muuta fikseeritud intressimääraga kohustisteks. 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, nt intressimäära vahetuslepinguid, *forward*'eid ja optioone. Fond ja selle tütarettvõtted 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 laenukohustisi refinantseerida.

Kinnisvarainvesteeringutel 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 tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev. Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tulemusliku rahavoo juhtimise, likviidsuspuhvri hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvarainvesteeringutele 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 2019. AASTAKS

2019. aasta märtsi lõpus kuulus Baltic Horizon Fundi portfelli 13 rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Kõige viimasena omandas Fond äsja Vilniuses valminud büroohoone Duetto II. Tehing viidi lõpule 2019. aasta I kvartalis. Bürooosoonel on esmaklassilised rahvusvahelised rentnikud. Kõik kinnisvarainvesteeringud asuvad Balti riikide pealinnades ja nende eeldatav brutoväärtus kokku ületab 260 miljonit eurot ja eeldatav aastapõhine puhas äritulu kokku on ligikaudu 17 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. Fondile kuulub ka üks maatükk Domus Pro kompleksi kõrval, mida hoitakse büroopinna edasise laiendamise eesmärgil.

Kuna väljakujunenud rahavooga kinnisvarainvesteeringute portfell on Fondi kõige olulisem vara, pöörab Fondi juhtkond suurt tähelepanu olemasoleva kinnisvara väärtuse tõstmisele. Lisaks CC Plaza ja Postimaja kinnisvarainvesteeringute laiendamisele tähendab see ettevalmistuste tegemist Upmalas Biroji kompleksi ning Vainodes I ja G4S-i kinnisvarainvesteeringute laiendamiseks ja Domus PRO kompleksi edasiseks laiendamiseks. Laiendused peaksid valmima perioodil 2020–2023 ja Fondi kasumlikkust tulevikus veelgi suurendama.

Balti riikide edasist kiiret arengut ohustavad negatiivsed riskid tulenevad peamiselt väliskeskkonnast. Majandusliku kiire kasvufaas hakkab lõppema ning ootuste kohaselt majanduskasv pisut aeglustub ning langeb 2019. aastal keskmiselt 3%-ni ja 2020. aastal keskmiselt 2,5%-ni. Kuigi kindlustunne on mõnevõrra nõrgemaks muutunud, peaks üldine investeeringute kasv siiski heas tempos jätkuma. Seda toetavad ELi struktuurifondide vahendid ja avaliku sektori investeeringud. Ekspordikasv tõenäoliselt mõnevõrra aeglustub. Samas erasektori võlakoorumus on langenud ja säästus on pidevalt kasvanud.

Kasvu võivad täiendavalt pidurdada veel mitmed globaalselt riskid. Ent Balti riigid on suutnud ebakindluse ja volatiilsusega siiani üsna hästi toime tulla ning tänu madalale riigivõlale, ettevõtete tugevale finantsseisule ja välise tasakaalustamatuse puudumisele peaksid nende majandused pärast 10 aastat kestnud kosumist olema piisavalt jätkusuutlikud ja heas tasakaalus, et seista vastu võimalikele välistele šokkidele ilma, et tekiks majanduslangus.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2019. aasta esimese 3 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevusest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2019. aasta esimese 3 kuu jooksul ja nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamisaruandele.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Lisa | 01.01.2019- 31.03.2019 | 01.01.2018- 31.03.2018 |
|--|----------|---------------------------|---------------------------|
| Renditulu | | 4 151 | 3 606 |
| Teenustasutulu | | 763 | 585 |
| Renditegevuse kulud | 6 | -998 | -782 |
| Puhas renditulu | 4 | 3 916 | 3 409 |
| Halduskulud | 7 | -709 | -640 |
| Muu äritulu | | 6 | 6 |
| Ärikasum | | 3 213 | 2 775 |
| Finantstulud | | 2 | 2 |
| Finantskulud | 8 | -899 | -489 |
| Finantstulud ja -kulud kokku | | -897 | -487 |
| Maksueelne kasum | | 2 316 | 2 288 |
| Tulumaksukulu | 4, 10 | -143 | -604 |
| Perioodi kasum | 4 | 2 173 | 1 684 |
| Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum | 14b | -556 | -315 |
| Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks | 14b, 10 | 36 | 45 |
| Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum | | -520 | -270 |
| Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku | | 1 653 | 1 414 |
| Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes) | 9 | 0.03 | 0.02 |

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Lisa | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Põhivara | | | |
| Kinnisvarainvesteeringud | 4, 11 | 263 566 | 245 160 |
| Tuletisinstrumentid | 20 | 7 | 9 |
| Muu põhivara | | 96 | 596 |
| Põhivara kokku | | 263 669 | 245 765 |
| Käibevara | | | |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | 12 | 2 556 | 2 734 |
| Ettemaksed | | 316 | 154 |
| Raha ja raha ekvivalendid | 13 | 2 947 | 12 225 |
| Käibevara kokku | | 5 819 | 15 113 |
| Varad kokku | 4 | 269 488 | 260 878 |
| Omakapital | | | |
| Sissemakstud kapital | 14a | 93 338 | 93 673 |
| Omaosakud | 14a | - | -335 |
| Rahavoogude riskimaandamise reserv | 14b | -1 525 | -1 005 |
| Jaotamata kasum | | 17 526 | 17 472 |
| Omakapital kokku | | 109 339 | 109 805 |
| Pikaajalised kohustised | | | |
| Intressikandvad laenukohustised | 15 | 148 771 | 140 401 |
| Edasilükkunud tulumaksukohustised | | 5 934 | 5 844 |
| Tuletisinstrumentid | 20 | 1 623 | 1 069 |
| Muud pikaajalised kohustised | | 921 | 905 |
| Pikaajalised kohustised kokku | | 157 249 | 148 219 |
| Lühiajalised kohustised | | | |
| Intressikandvad laenukohustised | 15 | 388 | 106 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | 16 | 2 186 | 2 397 |
| Tulumaksukohustis | | 3 | - |
| Muud lühiajalised kohustised | | 323 | 351 |
| Lühiajalised kohustised kokku | | 2 900 | 2 854 |
| Kohustised kokku | 4 | 160 149 | 151 073 |
| Omakapital ja kohustised kokku | | 269 488 | 260 878 |

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Lisa | Sisse- makstud kapital | Oma- osakud | Rahavoogude riskimaanda- mise reserv | Jaotamata kasum | Omakapital kokku |
|---|------|------------------------------|----------------|--|--------------------|---------------------|
| Seisuga 01.01.2018 | | 91 848 | - | -56 | 15 184 | 106 976 |
| Perioodi puhaskasum | | - | - | - | 1 684 | 1 684 |
| Muu koondkahjum | | - | - | -270 | - | -270 |
| Koondkasum kokku | | - | - | -270 | 1 684 | 1 414 |
| Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud | 14a | 2 350 | - | - | - | 2 350 |
| Osakuomanikele jaotatud kasum | 14c | - | - | - | -1 781 | -1 781 |
| Seisuga 31.03.2018 | | 94 198 | - | -326 | 15 087 | 108 959 |
| Seisuga 01.01.2019 | | 93 673 | -335 | -1 005 | 17 472 | 109 805 |
| Perioodi puhaskasum | | - | - | - | 2 173 | 2 173 |
| Muu koondkahjum | | - | - | -520 | - | -520 |
| Koondkasum kokku | | - | - | -520 | 2 173 | 1 653 |
| Omaosakute tühistamine | 14a | -335 | 335 | - | - | - |
| Osakuomanikele jaotatud kasum | 14a | - | - | - | -2 119 | -2 119 |
| Seisuga 31.03.2019 | | 93 338 | - | -1 525 | 17 526 | 109 339 |

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Lisa | 01.01.2019- 31.03.2019 | 01.01.2018- 31.03.2018 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Äritegevuse rahavood | | | |
| Maksueelne kasum | | 2 316 | 2 288 |
| Mitterahaliste kirjete korrigeerimine: | | | |
| Muutus nõuete allahindluses | | -7 | - |
| Finantstulud | | -2 | -2 |
| Finantskulud | 8 | 899 | 489 |
| Käibekapitali muutused: | | | |
| Nõuete vähenemine/suurenemine | | 251 | -155 |
| Muu käibevara suurenemine | | -247 | -47 |
| Muude pikaajaliste kohustiste suurenemine | | 16 | 15 |
| Võlgade vähenemine | | -105 | -623 |
| Muude lühiajaliste kohustiste vähenemine/suurenemine | | -126 | 159 |
| Tasutud tulumaks | | -2 | -29 |
| Rahavood äritegevusest kokku | | 2 993 | 2 095 |
| Rahavood investeerimistegevusest | | | |
| Laekunud intressid | | 1 | 2 |
| Tütarettevõtete soetamine, millest on maha arvatud saadud raha | | - | -181 |
| Kinnisvarainvesteeringute soetamine | | -17 838 | -34 477 |
| Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud | | - | -1 766 |
| Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud | | -68 | -155 |
| Rahavood investeerimistegevusest kokku | | -17 905 | -36 577 |
| Rahavood finantseerimistegevusest | | | |
| Saadud pangalaenu | | 8 705 | 25 300 |
| Saadud pangalaenude tagasimaksed | | -74 | -7 157 |
| Laekumised osakute emiteerimisest | 14a | - | 2 350 |
| Osakuomanikele jaotatud kasum | 14c | -2 119 | -1 781 |
| Laenukohustistega seotud tehingukulud | | -7 | -51 |
| Makstud intressid | | -871 | -446 |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku | | 5 634 | 18 215 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | | -9 278 | -16 267 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | | 12 225 | 24 557 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | | 2 947 | 8 290 |

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

| Nimi | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------|------------|------------|
| BH Lincona OÜ | 100% | 100% |
| BOF SKY SIA | 100% | 100% |
| BH CC Plaza OÜ | 100% | 100% |
| BH Domus Pro UAB | 100% | 100% |
| BH Europa UAB | 100% | 100% |
| BH P80 OÜ | 100% | 100% |
| Kontor SIA | 100% | 100% |
| Pirita Center OÜ | 100% | 100% |
| BH Duetto UAB | 100% | 100% |
| Vainodes Krasti SIA | 100% | 100% |
| BH S27 SIA | 100% | 100% |
| BH Meraki UAB | 100% | 100% |

2. Aruande koostamise alused

Käesolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ja seda tuleks lugeda koos Kontserni 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise aruandes. Esitatud on vaid valitud lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised, et mõista Kontserni finantsseisundis ja finantstulemustes eelmise aastaaruande koostamise järgselt toimunud muutusi.

Fondivalitseja juhatus kiitis käesoleva Baltic Horizon Fundi auditeerimata lühendatud konsolideeritud vahearuanne avalikustamise heaks 17. mail 2019.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel 1. jaanuaril 2019 alanud aruandeperioodile, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuaande koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

3. Otsused ja hinnangud

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuaande koostamisel peab juhtkond andma hinnanguid, tegema otsuseid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärt korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuaande koostamisel on rakendatud eeldusi ja otsuseid, mis on sarnased neile, mida rakendati Kontserni 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

4. Oluliste arvestuspõhimõtete muutused

Kui allpool ei ole teisiti kirjeldatud, siis on käesoleva vahearuaande koostamisel kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutati Kontserni 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Kontsern kavatab arvestuspõhimõtete muutusi kirjeldada ka 31. detsembril 2019 lõppeva majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruandes.

Kontsern hakkas standardit IFRS 16 „Rendilepingud“ rakendama 1. jaanuarist 2019. Uus standard ei avalda olulist mõju Kontserni raamatupidamise aruandele, sest Kontsern ei ole rentnikuna sõlminud rendilepinguid, mis liigituksid eelnevalt kehtinud standardi IAS 17 kohaselt kapitali- või kasutusrendilepinguteks. Mitmed teised uued standardid jõustusid samuti 1. jaanuaril 2019, kuid need ei avalda olulist mõju Kontserni raamatupidamise aruandele.

IFRS 16 „Rendilepingud“

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

- arvele võtma kõigi üle 12-kuuliste rendilepingutega seotud varad ja kohustised, v.a juhul, kui renditav vara on väikese väärtusega; ning
- kajastama eraldi kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustistelt.

Standardi IFRS 16 nõuded rendileandjate jaoks jäävad olulises osas samaks, nagu need olid standardis IAS 17, st rendileandja liigitab jätkuvalt oma rendilepinguid kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid kahte rendiliiki erinevalt.

Rendileandjana ei pea Kontsern standardi IFRS 16 kasutusele võtmisel andmeid korrigeerima ja jätkab olemasolevate rendilepingute liigitamist standardiga IAS 17 samade põhimõtete alusel. Kontsern peab aga standardist IFRS 16 tulenevalt rohkem informatsiooni avalikustama.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

5. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

- Kaubandus - kaubanduspindade segmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), Domus Pro ostukeskuse (Leedu), SKY supermarketi (Läti), Pirita ostukeskuse (Eesti) ja Postimaja ostukeskuse (Eesti) kinnisvarainvesteeringud.
- Büroo - büroopindade segmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), G4S-i peahoone (Eesti), Upmalas Biroji büroohoone (Läti), Duetto I büroohoone (Leedu), Duetto II büroohoone (Leedu), Domus Pro III järgu (Leedu), Vainodes I (Läti) ja LNK Centre (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. märts 2019

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Kaubandus | Büroo | Vaba aeg | Segmentid kokku |
|---|------------------|----------------|-----------------|------------------------|
| 01.01.2019 – 31.03.2019: | | | | |
| Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹ | 2 156 | 2 504 | 254 | 4 914 |
| Segmenti puhas renditulu | 1 505 | 2 157 | 254 | 3 916 |
| Kasum õiglase väärtuse muutusest | - | - | - | - |
| Intressikulu ² | -213 | -224 | -16 | -453 |
| Tulumaksukulu | -117 | -26 | - | -143 |
| Segmenti puhaskasum | 1 088 | 1 870 | 237 | 3 195 |
| Seisuga 31.03.2019: | | | | |
| Segmenti varad | 109 624 | 145 193 | 14 826 | 269 643 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 106 464 | 142 632 | 14 470 | 263 566 |
| Segmenti kohustised | 54 796 | 59 263 | 5 356 | 119 415 |

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

Tegevussegmentid – 31. märts 2018

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Kaubandus | Büroo | Vaba aeg | Segmentid kokku |
|---|------------------|----------------|-----------------|------------------------|
| 01.01.2018 – 31.03.2018: | | | | |
| Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹ | 2 134 | 1 806 | 251 | 4 191 |
| Segmenti puhas renditulu | 1 486 | 1 675 | 248 | 3 409 |
| Kasum õiglase väärtuse muutusest | - | - | - | - |
| Intressikulu ² | -228 | -224 | -17 | -469 |
| Tulumaksukulu | -103 | -501 | - | -604 |
| Segmenti puhaskasum | 941 | 917 | 381 | 2 239 |
| Seisuga 31.12.2018: | | | | |
| Segmenti varad | 109 262 | 126 782 | 14 818 | 250 862 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 106 420 | 124 270 | 14 470 | 245 160 |
| Segmenti kohustised | 54 679 | 50 353 | 5 369 | 110 401 |

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

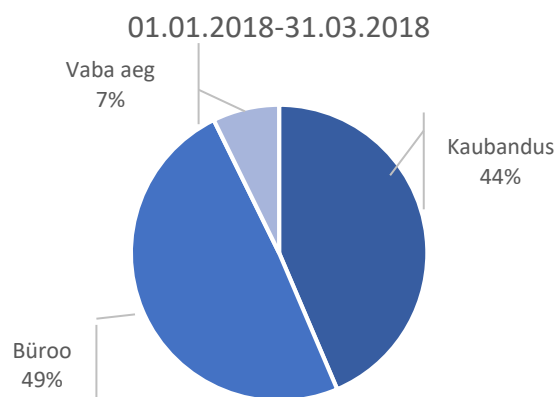
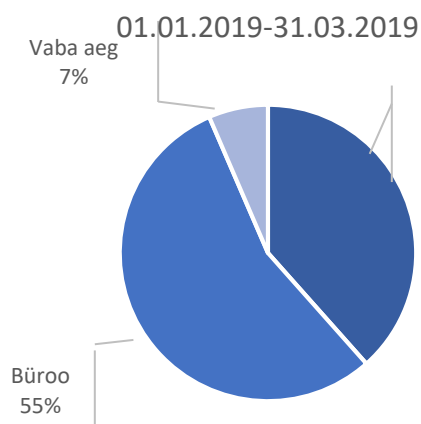


Baltic Horizon Fund

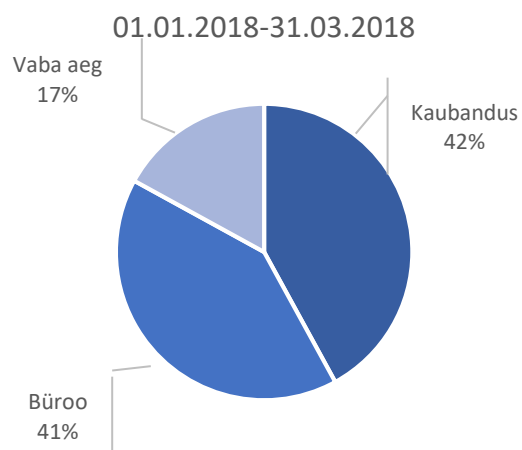
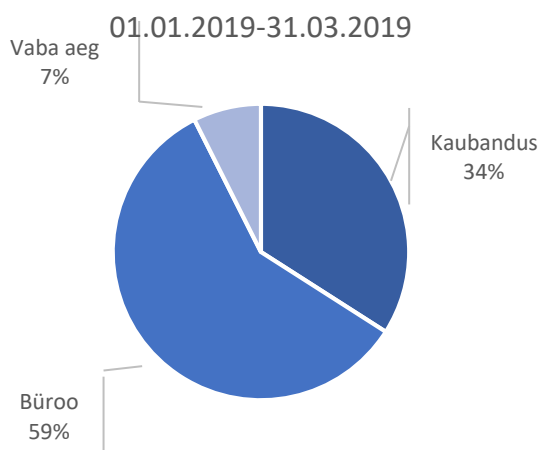
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. MÄRTSIL 2019

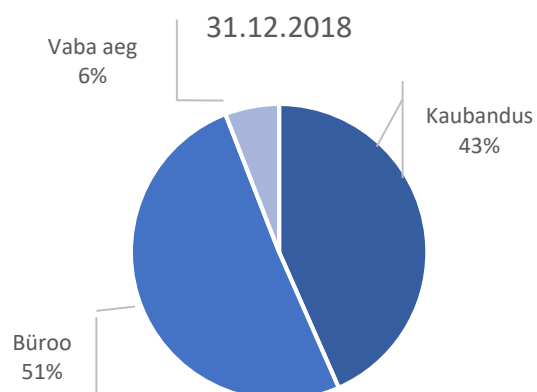
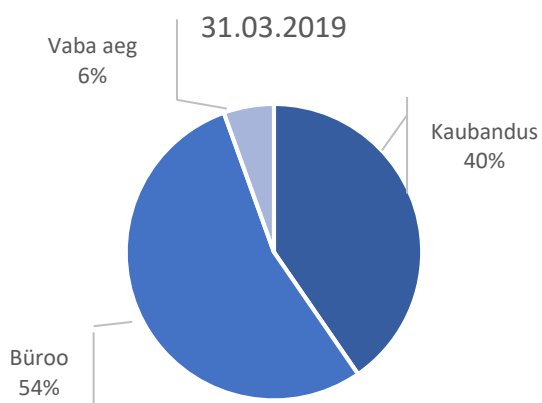
Segmentide puhas renditulu*



Segmentide puhaskasum*



Kinnisvarainvesteeringud*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS-aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. märts 2019

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Avalikustatavad segmentid kokku | Korrigeerimine | Konsolideeritud |
|---------------------------------|--|---------------------------|------------------------|
| 01.01.2019 – 31.03.2019: | | | |
| Puhaskasum | 3 195 | -1 022¹ | 2 173 |
| Seisuga 31.03.2019: | | | |
| Segmentide varad | 269 442 | 46² | 269 488 |
| Segmentide kohustised | 119 415 | 40 734³ | 160 149 |

2019. aasta I kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (348 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (416 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (101 tuhat eurot), depootasu (14 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (143 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (46 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (39 769 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (241 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (348 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (376 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. märts 2018

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Avalikustatavad segmentid kokku | Korrigeerimine | Konsolideeritud |
|---------------------------------|--|---------------------------|------------------------|
| 01.01.2018 – 31.03.2018: | | | |
| Puhaskasum | 2 239 | -555¹ | 1 684 |
| Seisuga 31.12.2018: | | | |
| Segmentide varad | 250,862 | 10,016² | 260,878 |
| Segmentide kohustised | 110,401 | 40,672³ | 151,073 |

2018. aasta I kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (341 tuhat eurot), depootasu (10 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (204 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (10 016 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (39 755 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (250 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (354 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (313 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Segmentide puhas renditulu

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Väliselt klientidelt teenitud müügitulu | | Kinnisvarainvesteeringute väärtus | |
|---------------------------|--|------------------------------|--|-------------------|
| | 01.01.2019-31.03.2019 | 01.01.2018-31.03.2018 | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| Leedu | 1 998 | 1 758 | 102 394 | 84 010 |
| Läti | 1 324 | 1 032 | 69 816 | 69 800 |
| Eesti | 1 592 | 1 401 | 91 356 | 91 350 |
| Kokku | 4 914 | 4 191 | 263 566 | 245 160 |

Suurim rentnik

Ühelt vaba aja segmenti rentnikult teenitud renditulu moodustas 2019. aasta I kvartalis 284 tuhat eurot Kontserni kogu renditulust (2018. aasta I kvartal: 251 tuhat eurot).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

6. Renditegevuse kulud

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 01.01.2018- 31.03.2019 | 01.01.2018- 31.03.2018 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Remondi- ja hoolduskulud | 402 | 332 |
| Varahalduskulud | 178 | 166 |
| Kinnisvaramaksud | 159 | 123 |
| Kommunaalkulud | 158 | 42 |
| Müügi- ja turunduskulud | 71 | 89 |
| Varakindlustus | 20 | 18 |
| Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine | -7 | - |
| Muu | 17 | 12 |
| Renditegevuse kulud kokku | 998 | 782 |

31. märtsil 2019 lõppenud 3 kuu jooksul esitati rentnikele edasi 763 tuhat eurot (31. märtsil 2018 lõppenud 3 kuu jooksul: 585 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest.

7. Halduskulud

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 01.01.2019- 31.03.2019 | 01.01.2018- 31.03.2018 |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Valitsemistasu kulu | 348 | 341 |
| Tulemustasu kulu | 101 | - |
| Konsultatsioonikulud | 85 | 39 |
| Õigusabikulud | 35 | 63 |
| Fondi turunduskulud | 33 | 90 |
| Auditeerimiskulud | 20 | 23 |
| Depootasu kulu | 14 | 10 |
| Nõukogu tasude kulu | 12 | 13 |
| Osakute suunatud pakkumise kulud | 3 | - |
| Muud halduskulud | 58 | 61 |
| Halduskulud kokku | 709 | 640 |

Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel. 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 5. aastal (s.o 2020. aastal).

8. Finantskulud

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 01.01.2019- 31.03.2019 | 01.01.2018- 31.03.2018 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt | 869 | 469 |
| Laenude lepingutasu amortisatsioon | 30 | 19 |
| Kahjum valuutakursside muutustest | - | 1 |
| Finantskulud kokku | 899 | 489 |



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

9. 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> | 01.01.2019- 31.03.2019 | 01.01.2018- 31.03.2018 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist | 2 173 | 1 684 |
| Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist | 2 173 | 1 684 |

Kaalutud keskmine osakute arv:

| | 01.01.2019- 31.03.2019 | 01.01.2018- 31.03.2018 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar 2018. aasta veebruaris emiteeritud osakute mõju ¹ | 78 496 831 ² | 77 440 638 |
| Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv | 78 496 831 | 78 154 221 |

2018. aasta veebruaris emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 1 716 456 osakut (osana Postimaja omandamistehingust).
- Osakute arv ei sisalda Fondi omandatud 255 969 osakut, mis tühistati 2019. aasta veebruaris osakute tagasiostu programmi raames.

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta

| | 01.01.2019- 31.03.2019 | 01.01.2018- 31.03.2018 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta* | 0,03 | 0,02 |

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

10. Tulumaks

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

31. märtsil 2019 lõppenud 3-kuulisel perioodil oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär 6,2% (31. detsembril 2018 lõppenud 3-kuulisel perioodil: 26,4%).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

Peamised tulumaksukomponendid 31. märtsil 2019 ja 2018 lõppenud perioodil:

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 01.01.2019- 31.03.2019 | 01.01.2018- 31.03.2018 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Konsolideeritud kasumiaruanne | | |
| Tasumisele kuuluv tulumaks | -16 | -467 |
| Edasilükkunud tulumaks | -127 | -137 |
| Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu | -143 | -604 |
| Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne | | |
| Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks: | | |
| Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus | 36 | 45 |
| Muus koondkasumis kajastatud tulumaksukulu | 36 | 45 |

11. Kinnisvarainvesteeringud

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Perioodi algsaldo | 245 160 | 189 317 |
| Kinnisvarainvesteeringute soetamine | 18 338 | 51 545 |
| Maa soetamine | - | 1 661 |
| Lisandumine (hilisemad kulutused) | 68 | 623 |
| Kasum ümberhindlusest | - | 2 014 |
| Perioodi lõppsaldo | 263 566 | 245 160 |

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

Duetto II omandamine

18. detsembril 2018 sõlmis Fond ostu-müügilepingu, et omandada Vilniuses Leedus asuv vastvalminud Duetto II büroohoone. Hoone ostuhind oli 18,3 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,1%. Tehing viidi lõpule 27. veebruaril 2019. Standardi IFRS 3 kohaselt on selle omandamise puhul tegemist vara omandamisega.

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

Väliseid hindamisi seisuga 31. märts 2019 ja 31. märts 2018 ei teostatud. Fondi juhtkond hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. märts 2019 ja 31. märts 2018, kasutades selleks samu peamisi eeldusi, mida kasutati eelnevate majandusaastate lõpus tehtud hindamiste puhul, ning jõudis järeldusele, et kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest eelmise majandusaasta lõpus. Kuna Duetto II omandati 2019. aasta I kvartalis, põhineb kinnisvarainvesteeringu finantsseisundi aruandes kajastatud väärtus selle soetusmaksumusel ja selle omandamisega seotud täiendavatel kapitaliseeritud kuludel.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

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

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Seisuga 31. märts 2019 põhinevad kinnisvarainvesteeringute väärtused 2018. aastal teostatud hindamisel. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci poolt seisuga 28. detsember 2018 teostatud hindamisel.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. märts 2019 (põhineb 2018. aasta hindamisel):

| Kinnisvarainvesteering | Hindamistehnika | Olulised mittejälgitavad sisendid | Vahemik |
|---|-----------------|--|-------------|
| Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) | Diskonteeritud | - Diskontomäär | 8,2% |
| Renditav netopind – 17 396 m ² | rahavoogude | - Rendihinna kasv aastas | 1,2% - 2,3% |
| Segment – Kaubandus | meetod | - Pikaajaline vakantsuse määr | 2,0% - 5,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004 | | - Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 6,5% |
| | | - Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 14,0 |
| Domus Pro, Vilnius (Leedu) | Diskonteeritud | - Diskontomäär | 8,2% |
| Renditav netopind – 16 087 m ² | rahavoogude | - Rendihinna kasv aastas | 1,7% - 2,2% |
| Segment – Kaubandus/büroo | meetod | - Pikaajaline vakantsuse määr | 2,0% - 5,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013 | | - Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 7,5% |
| | | - Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 9,3 |
| Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) | Diskonteeritud | - Diskontomäär | 8,2% |
| Renditav netopind – 10 870 m ² | rahavoogude | - Rendihinna kasv aastas | 1,6% - 1,9% |
| Segment – Büroo | meetod | - Pikaajaline vakantsuse määr | 5,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008 | | - Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 7,5% |
| | | - Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 10,2 |
| Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) | Diskonteeritud | - Diskontomäär | 8,2% |
| Renditav netopind – 8 664 m ² | rahavoogude | - Rendihinna kasv aastas | 1,4% - 3,0% |
| Segment – Vaba aeg | meetod | - Pikaajaline vakantsuse määr | 2,0% - 5,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999 | | - Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 7,5% |
| | | - Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 10,4 |
| G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)* | Diskonteeritud | - Diskontomäär | 8,2% |
| Renditav netopind – 9 179 m ² | rahavoogude | - Rendihinna kasv aastas | 2,0% - 3,0% |
| Segment – Büroo | meetod | - Pikaajaline vakantsuse määr | 2,0% - 5,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013 | | - Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 7,25% |
| | | - Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 10,4 |
| SKY supermarket, Riia (Läti) | Diskonteeritud | - Diskontomäär | 8,2% |
| Renditav netopind – 3 245 m ² | rahavoogude | - Rendihinna kasv aastas | 1,7% - 1,9% |
| Segment – Kaubandus | meetod | - Pikaajaline vakantsuse määr | 2,0% - 5,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010 | | - Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 7,5% |
| | | - Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 10,8 |



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

| | | | | |
|---|----------------|---|--|-------------|
| Upmalas Biroji, Riia (Läti) | Diskonteeritud | - | Diskontomäär | 7,8% |
| Renditav netopind – 10 422 m ² | rahavoogude | - | Rendihinna kasv aastas | 1,0% - 1,9% |
| Segment – Büroo | meetod | - | Pikaajaline vakantsuse määr | 2,0% - 5,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008 | | - | Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 7,0% |
| | | - | Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 12,8 |
| Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) | Diskonteeritud | - | Diskontomäär | 9,0% |
| Renditav netopind – 5 454 m ² | rahavoogude | - | Rendihinna kasv aastas | 1,6% - 3,0% |
| Segment – Kaubandus | meetod | - | Pikaajaline vakantsuse määr | 2,0% - 5,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016 | | - | Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 7,5% |
| | | - | Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 12,8 |
| Duetto I, Vilnius (Leedu) | Diskonteeritud | - | Diskontomäär | 8,2% |
| Renditav netopind – 8 498 m ² | rahavoogude | - | Rendihinna kasv aastas | 1,8% - 2,8% |
| Segment – Büroo | meetod | - | Pikaajaline vakantsuse määr | 5,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017 | | - | Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 7,25% |
| | | - | Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 11,0 |
| Vainodes I, Riia (Läti)* | Diskonteeritud | - | Diskontomäär | 7,8% |
| Renditav netopind – 8 052 m ² | rahavoogude | - | Rendihinna kasv aastas | 0,0% - 2,5% |
| Segment – Büroo | meetod | - | Pikaajaline vakantsuse määr | 1,0% - 5,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014 | | - | Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 7,0% |
| | | - | Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 13,2 |
| Postimaja, Tallinn (Eesti)* | Diskonteeritud | - | Diskontomäär | 7,8% |
| Renditav netopind – 9 145 m ² | rahavoogude | - | Rendihinna kasv aastas | 0,0% - 2,4% |
| Segment – Kaubandus | meetod | - | Pikaajaline vakantsuse määr | 2,0% - 5,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980 | | - | Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 6,0% |
| | | - | Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 17,3 |
| LNK Centre, Riia (Läti) | Diskonteeritud | - | Diskontomäär | 7,8% |
| Renditav netopind – 7 453 m ² | rahavoogude | - | Rendihinna kasv aastas | 0,0% - 2,5% |
| Segment – Büroo | meetod | - | Pikaajaline vakantsuse määr | 2,0% - 5,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014 | | - | Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 6,5% |
| | | - | Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 12,0 |
| Meraki maa, Vilnius (Leedu) | | - | Diskontomäär | -% |
| Renditav netopind – ei kohaldu | | - | Rendihinna kasv aastas | -% |
| Segment – ei kohaldu | | - | Pikaajaline vakantsuse määr | -% |
| Omandamise aasta – 2018 | | - | Kapitalisatsioonimäär väljumisel | -% |
| | | - | Keskmine rendihind (EUR/m ²) | - |

*Postimaja, G4S-i ja Vainodes I kinnisvara hindamistulemused sisaldavad ka hoonestusõigust. Täiendava hoonestusõiguse (võimaliku laienduse) turuväärtus on Postimaja puhul 3,9 miljonit eurot, G4S-i puhul 0,4 miljonit eurot ja Vainodes I puhul 3 miljonit eurot.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2018 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 | Kapitalisatsiooni-määr väljumisel | 2018: 6,0% - 7,5% | Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust. |
| | | Diskontomäär | 2018: 7,8% - 9,0% | Diskontomäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust. |
| | | Rendihinna kasv aastas | 2018: 0,0% - 3,0% | Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvara väärtust. |
| | | Pikaajaline vakantsuse määr | 2018: 1,0% - 5,0% | Pikaajalise vakantsuse määr tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust. |

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. märts 2019:

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Kokku |
|-------------------------------------|----------------|
| Leedu – Europa (kaubandus) | 41 139 |
| Eesti – Postimaja (kaubandus) | 32 450 |
| Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo) | 24 926 |
| Leedu – Meraki (maa) | 1 670 |
| Läti – SKY (kaubandus) | 5 390 |
| Läti – Upmalas Biroji (büroo) | 25 734 |
| Eesti – Lincona (büroo) | 17 176 |
| Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg) | 14 470 |
| Eesti – G4S (büroo) | 17 240 |
| Eesti – Piritä (kaubandus) | 10 020 |
| Leedu – Duetto I (büroo) | 16 320 |
| Leedu – Duetto II (büroo) | 18 338 |
| Läti – Vainodes I (büroo) | 21 243 |
| Läti – LNK Centre (büroo) | 17 450 |
| Kokku | 263 566 |

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Nõuded ostjate vastu, brutosumma | 1 497 | 1 709 |
| Nõuete allahindlus: eeldatavad krediidikahjumid | -214 | -221 |
| Viitlaekumised | 624 | 614 |
| Muud nõuded | 649 | 632 |
| Kokku | 2 556 | 2 734 |

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

Seisuga 31. märts 2019 olid nõuded summas 214 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud (31. detsember 2018: 221 tuhat eurot).

Muutused nõuete eeldatava krediitkahjumi katteks moodustatud allahindluses:

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Perioodi algsaldo | -221 | -84 |
| Perioodi vältel ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud | - | -152 |
| Lootusetuks liigitatud summad | - | 6 |
| Tühistatud allahindlused | 7 | 9 |
| Perioodi lõppsaldo | -214 | -221 |

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 |
| 31.03.2019 | 1 283 | 621 | 205 | 69 | 113 | 18 | 257 |
| 31.12.2018 | 1 488 | 635 | 339 | 78 | 27 | 73 | 336 |

13. Raha ja raha ekvivalendid

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Raha pangas ja kassas | 2 947 | 12 225 |
| Raha ja raha ekvivalendid kokku | 2 947 | 12 225 |

Seisuga 31. märts 2019 oli Kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhat eurot.

14. Omakapital

14a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil. Seisuga 31. märts 2019 oli Fondil kokku 78 496 831 osakut (seisuga 31. detsember 2018: 78 752 800 osakut).

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Osakute arv | Summa |
|--|--------------------|---------------|
| Seisuga 1. jaanuar 2019 | 78 752 800 | 93 673 |
| Tühistatud omaosakud | -255 969 | -335 |
| Perioodil toimunud muutus kokku | -255 969 | -335 |
| Seisuga 31. märts 2019 | 78 496 831 | 93 338 |



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

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. märts 2019 ja 31. detsember 2018 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 31. märts 2019 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

1. augustil 2018 alustas Fond osakute tagasiostu programmi, mis kestab kuni 19. juunini 2019. Tagasiostu programmi raames võib Fond omandada kuni 5 miljoni euro eest kuni 5 miljonit osakut. 31. detsembriks 2018 oli Fond 860 tuhande euro eest ostnud tagasi 660 263 osakut ja selle kuupäeva seisuga oli Fondi omandis 255 969 osakut. 25. oktoobril 2018 tühistas ja kustutas Fond 404 294 enda arvel hoitud osakut. Ülejäänud 255 969 osakut tühistati ja kustutati 1. veebruaril 2019.

14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. märts 2019 ja 31. detsember 2018.

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Saldo perioodi alguses | -1 005 | -56 |
| Olemaolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused | -556 | -1 013 |
| Intressi ülemmäära seadmise kulud | - | -33 |
| Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 10) | 36 | 97 |
| Muutus perioodi jooksul kokku | -520 | -949 |
| Saldo perioodi lõpus | -1 525 | -1 005 |

14c. Väljamaksed

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Perioodi jooksul väljakuulutatud väljamaksed | -2 119 | -1 781 |
| Väljamaksed kokku | -2 119 | -1 781 |

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

13. veebruaril 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 119 tuhat eurot (0,027 eurot osaku kohta).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

15. Intressikandvad laenukohustised

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Tähtaeg | Sisemine intressimäär | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|--|---------|-----------------------|----------------|----------------|
| Pikaajalised laenukohustised | | | | |
| Võlakirjad | 05.2023 | 4,25% | 39 769 | 39 755 |
| Pank 1 | 07.2022 | 3k EURIBOR + 1,50% | 20 866 | 20 863 |
| Pank 1 | 08.2021 | 3k EURIBOR + 1,75% | 2 360 | 2 386 |
| Pank 1 | 08.2021 | 6k EURIBOR + 1,40% | 7 744 | 7 743 |
| Pank 1 | 02.2022 | 6k EURIBOR + 1,40% | 4 938 | 4 937 |
| Pank 1 | 12.2022 | 6k EURIBOR + 1,40% | 7 177 | 7 178 |
| Pank 1 | 11.2024 | 3k EURIBOR + 1,55% | 9 842 | 9 842 |
| Pank 1 | 05.2022 | 3k EURIBOR + 1,55% | 7 325 | 7 325 |
| Pank 1 | 05.2022 | 6k EURIBOR + 1,55% | 3 651 | 3 649 |
| Pank 1 ¹ | 09.2023 | 3k EURIBOR + 1,75% | 9 315 | 662 |
| Pank 3 | 08.2023 | 1k EURIBOR + 1,55% | 11 723 | 11 722 |
| Pank 4 | 03.2022 | 6k EURIBOR + 1,75% | 7 288 | 7 287 |
| Pank 4 | 02.2023 | 6k EURIBOR + 1,18% | 17 161 | 17 158 |
| Miinus: lühiajalised laenukohustised | | | -388 | -106 |
| Pikaajalised laenukohustised kokku | | | 148 771 | 140 401 |
| Lühiajalised laenukohustised | | | | |
| Pikaajaliste laenukohustiste lühiajaline osa | | | 388 | 106 |
| Lühiajalised laenukohustised kokku | | | 388 | 106 |
| Kokku | | | 149 159 | 140 507 |

1. 2019. aasta veebruaris võttis Fond kasutusele täiendava pangalaenu summas 8,7 miljonit eurot kehtiva laenulepingu alusel.

Tagatised

Seisuga 31. märts 2019 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

| | Kinnisvarale seatud hüpoteek* | Teise järjekoha hüpoteek tuletis-instrumentide tagatiseks | Ühis-hüpoteek | Kogu vara kommertspant |
|---------------|--|---|---|------------------------|
| Pank 1 | Lincona, SKY, G4S-i peahoone, Europa, Domus Pro, LNK, Vainodes I ja Pirita | Europa, Domus Pro, Vainodes I | Pirita, Lincona, G4S-i peahoone hüpoteek Pirita, Lincona, G4S-i peahoone pangalaenu tagatiseks, Vainodes I ja LNK hüpoteek Vainodes I ja LNK pangalaenu tagatiseks | Vainodes I, LNK |
| Pank 3 | Coca-Cola Plaza ja Postimaja, Duetto I | | | |
| Pank 4 | Upmalas Biroji | | | |

*Teave tagatiseks panditud varade raamatupidamisväärtuse kohta perioodi lõpus on esitatud lisas 11.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

| | Käendus | Nõuete pant | Pangakontode pant | Osade/aktsiate pant |
|---------------|--|--------------------------------------|-------------------|---|
| Pank 1 | Europa käendus Domus Pro pangalaenule, Vainodes I käendus LNK pangalaenule, LNK käendus Vainodes I pangalaenule | Lincona, SKY, Europa ja Domus Pro | Europa, SKY | BH Domus Pro UAB, Vainodes Krasti SIA, BH S27 SIA |
| Pank 3 | | Duetto I | Duetto I | BH Duetto UAB |
| Pank 4 | | | Upmalas Biroji | |

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|--|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele | 673 | 733 |
| Viitvõlad | 425 | 418 |
| Fondivalitsemise tasu võlg | 348 | 354 |
| Maksuvõlad | 327 | 431 |
| Finantskulude viitvõlad | 304 | 313 |
| Muud võlad | 109 | 148 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku | 2 186 | 2 397 |

Võlgade tingimused:

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

17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

17a. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. märts 2019 ei olnud Kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid Kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

17b. Tingimuslikud varad

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. Raamatupidamise aruandes ei ole vara kajastatud, kuna Fondi juhtkond eeldab, et Duetto I suudab teenida garanteeritud summas renditulu.

18. detsembril 2018 allkirjastas Fond Duetto II kinnisvarainvesteeringu müüjaga sõlmitud ostu-müügilepingu lisa. Müüja nõustus andma renditulu garantii kogusummas 1 300 tuhat eurot aastas (108 tuhat eurot kuus), mis tagab hoone efektiivse ehk sisemise puhta äritulu esimese 24 kuu jooksul alates 27. veebruarist 2019. Raamatupidamise aruandes ei ole vara kajastatud, kuna Fondi juhtkond eeldab, et Duetto II suudab teenida garanteeritud summas renditulu.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

17c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31. märts 2019 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustisi.

18. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

Vastavalt Baltic Horizon Fundi tingimustele, täidab fondivalitseja ülesandeid Northern Horizon Capital AS (Fondivalitseja) ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 7).

Seotud osapooltega 31. märtsil 2019 ja 2018 lõppenud 3-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 01.01.2019- 31.03.2019 | 01.01.2018- 31.03.2018 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Northern Horizon Capital AS kontsern | | |
| Valitsemistasud | 348 | 341 |
| Tulemustasud | 101 | - |

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 31. märts 2019 ja 31. detsember 2018:

| Tuhandetes eurodes | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Northern Horizon Capital AS kontsern | | |
| Valitsemistasude kohustis | 348 | 354 |
| Arvestatud tulemustasud | 267 | 166 |

Fondivalitsejal on 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.

Fondivalitsejal on 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 522 571 Fondi osakut.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. märts 2019 ja 31. detsember 2018 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest on esitatud järgnevas tabelites:

Seisuga 31. märts 2019

| | Osakute arv | Protsent |
|--|-------------|----------|
| Nordea Bank AB, kliendid | 36 369 636 | 46,33% |
| Raiffeisen Bank International AG, kliendid | 16 232 643 | 20,68% |
| Skandinaviska Enskilda Banken SA, kliendid | 4 416 470 | 5,63% |

Seisuga 31. detsember 2018

| | Osakute arv | Protsent |
|--|-------------|----------|
| Nordea Bank AB, kliendid | 34 630 979 | 43,97% |
| Clearstream Banking Luxembourg S.A.A, kliendid | 16 474 489 | 20,92% |
| Skandinaviska Enskilda Banken SA, kliendid | 4 565 556 | 5,80% |

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

19. Finantsinstrumendid

Õiglase väärtus

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

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Raamatupidamisväärtus | | Õiglase väärtus | |
|-------------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|------------|
| | 31.03.2019 | 31.12.2018 | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| Finantsvarad | | | | |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | 2 556 | 2 734 | 2 556 | 2 734 |
| Raha ja raha ekvivalendid | 2 947 | 12 225 | 2 947 | 12 225 |
| Tuletisinstrumendid | 7 | 9 | 7 | 9 |
| Finantskohustised | | | | |
| Intressikandvad laenukohustised | | | | |
| Pangalaenu | -109 390 | -100 752 | -109 312 | -100 794 |
| Võlakirjad | -39 769 | -39 755 | -40 263 | -41 100 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | -2 186 | -2 397 | -2 186 | -2 397 |
| Tuletisinstrumendid | -1 623 | -1 069 | -1 623 | -1 069 |



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave Kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 31. märts 2019 ja 31. detsember 2018:

| 31. märtsil 2019 lõppenud periood <i>Tuhandetes eurodes</i> | 1. tase | 2. tase | 3. tase | Õiglase väärtus kokku |
|--|---------|---------|----------|-----------------------------|
| Finantsvarad | | | | |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | - | - | 2 556 | 2 556 |
| Raha ja raha ekvivalendid | - | 2 947 | - | 2 947 |
| Tuletisinstrumentid | - | 7 | - | 7 |
| Finantskohustised | | | | |
| Intressikandvad laenukohustised | | | | |
| Pangalaenu | - | - | -109 390 | -109 390 |
| Võlakirjad | - | - | -39 769 | -39 769 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | - | - | -2 186 | -2 186 |
| Tuletisinstrumentid | - | -1 623 | - | -1 623 |

| 31. detsembril 2018 lõppenud periood <i>Tuhandetes eurodes</i> | 1. tase | 2. tase | 3. tase | Õiglase väärtus kokku |
|---|---------|---------|----------|-----------------------------|
| Finantsvarad | | | | |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | - | - | 2 734 | 2 734 |
| Raha ja raha ekvivalendid | - | 12 225 | - | 12 225 |
| Tuletisinstrumentid | - | 9 | - | 9 |
| Finantskohustised | | | | |
| Intressikandvad laenukohustised | | | | |
| Pangalaenu | - | - | -100 794 | -100 794 |
| Võlakirjad | - | - | -41 100 | -41 100 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | - | - | -2 397 | -2 397 |
| Tuletisinstrumentid | - | -1 069 | - | -1 069 |

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetset riigiriski tegurid, kliendi krediitdivõime, ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. märts 2019 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.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

- Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

20. Tuletisinstrumentid

Kontsern on sõlminud pankadega SEB ja Luminor intressimäära vahetuslepingud (*interest rate swap* – IRS). Lisaks on Kontsern sõlminud intressi ülemmäära (CAP) lepingud 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.

Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamise arvestus lubatud, kui on ootus, et riskimaandamine on efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumendi õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamise arvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet saab lisast 14b.

| Tuletis- instrument <i>Tuhandetes eurodes</i> | Algus- kuupäev | Tähtaeg | Nominaal- summa | Muutuv määr (saadav) | Fikseeritud määr (tasutav) | Õiglase väärtus | |
|---|-------------------|---------|--------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------|---------------|
| | | | | | | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| CAP | 05.2018 | 02.2023 | 17 200 | 6k EURIBOR | 3,5%* | 7 | 8 |
| CAP | 11.2017 | 03.2022 | 7 200 | 6k EURIBOR | 1,0%* | - | 1 |
| IRS | 08.2016 | 08.2021 | 7 750 | 6k EURIBOR | 0,05% | - | - |
| Tuletisinstrumentid, varad | | | | | | 7 | 9 |
| IRS | 03.2018 | 08.2024 | 18 402 | 3k EURIBOR | 0,73% | -751 | -529 |
| IRS | 03.2018 | 11.2022 | 6 860 | 6k EURIBOR | 0,46% | -141 | -113 |
| IRS | 09.2017 | 05.2022 | 7 413 | 3k EURIBOR | 0,26% | -106 | -85 |
| IRS | 11.2016 | 08.2023 | 10 575 | 1k EURIBOR | 0,26% | -213 | -123 |
| IRS | 08.2017 | 02.2022 | 6 211 | 6k EURIBOR | 0,305% | -80 | -69 |
| IRS | 08.2016 | 08.2021 | 7 750 | 6k EURIBOR | 0,05% | -43 | -34 |
| IRS | 05.2018 | 04.2024 | 4 920 | 3k EURIBOR | 0,63% | -177 | -116 |
| IRS | 01.2019 | 09.2023 | 5 800 | 3k EURIBOR | 0,32% | -112 | - |
| Tuletisinstrumentid, kohustised | | | | | | -1 623 | -1 069 |
| Tuletisinstrumentide netoväärtus | | | | | | -1 616 | -1 060 |

*Intressi ülemmäär (CAP)

Tuletisinstrumentid seisuga 31. märts 2019 ja 31. detsember 2018 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

| Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel <i>Tuhandetes eurodes</i> | Kohustised | | Varad | |
|---|---------------|---------------|------------|------------|
| | 31.03.2019 | 31.12.2018 | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| Pikaajalised | -1 623 | -1 069 | 7 | 9 |
| Lühiajalised | - | - | - | - |
| Kokku | -1 623 | -1 069 | 7 | 9 |



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

12. aprillil 2019 teatas Fond, et teeb uute osakute suunatud (mitteavaliku) pakkumise. Tehingu abil kaasati omakapitali kokku 20,5 miljonit eurot (brutosumma). Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,3067 eurot, mis arvatati kooskõlas üldkoosolekul vastu võetud protseduurireeglitega ja oli võrdne osakute kaalutud keskmise hinnaga Nasdaq Tallinna börsil perioodil 27. november 2018 kuni 24. veebruar 2019. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 94 196 197 osakuni.

30. aprillil 2019 teatas Fond, et teeb uute osakute suunatud (mitteavaliku) pakkumise. Tehingu abil kaasati omakapitali kokku 4,1 miljonit eurot (brutosumma). Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,3160 eurot, mis arvatati kooskõlas üldkoosolekul vastu võetud protseduurireeglitega ja oli võrdne osakute kaalutud keskmise hinnaga Nasdaq Tallinna börsil perioodil 29. jaanuar 2019 kuni 28. aprill 2019. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 97 336 070 osakuni.

14. mail 2019 teatas Fond, et teeb uute osakute suunatud (mitteavaliku) pakkumise. Tehingu abil kaasati omakapitali kokku 0,8 miljonit eurot (brutosumma). Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,3197 eurot, mis arvatati kooskõlas üldkoosolekul vastu võetud protseduurireeglitega ja oli võrdne osakute kaalutud keskmise hinnaga Nasdaq Tallinna börsil perioodil 12. veebruar 2019 kuni 12. mai 2019. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 97 964 044 osakuni.

17. mail 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 449 tuhat eurot (0,025 eurot osaku kohta). Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

22. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

| Nimi | Registreeritud asukoht | Registrikood | Asutamise/ soetamise kuupäev | Põhitegevus | Osalus |
|---------------------|--|--------------|---------------------------------|--------------------------|--------|
| BH Lincona OÜ | Rävala 5, Tallinn, Eesti | 12127485 | 20. juuni 2011 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| BH Domus Pro UAB | Bieliūnų g. 1-1, Vilnius, Leedu | 225439110 | 1. mai 2014 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| BOF SKY SIA | Valdemara 21-20, Riia, Läti | 40103538571 | 27. märts 2012 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| BH CC Plaza OÜ | Rävala 5, Tallinn, Eesti | 12399823 | 11. detsember 2012 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| BH Europa UAB | Gynėjų 16, Vilnius, Leedu | 300059140 | 2. märts 2015 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| BH P80 OÜ | Hobujaama 5, Tallinn, Eesti | 14065606 | 6. juuli 2016 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| Kontor SIA | Mūkusalas iela 101, Riia, Läti | 40003771618 | 30. august 2016 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| Pirita Center OÜ | Hobujaama 5, Tallinn, Eesti | 12992834 | 16. detsember 2016 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| BH Duetto UAB | Jogailos 9, Vilnius, Leedu | 304443754 | 13. jaanuar 2017 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| Vainodes Krasti SIA | Agenskalna 33, Riia, Läti | 50103684291 | 12. detsember 2017 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| BH S27 SIA | Skanstes iela 27, Riia, Läti | 40103810023 | 15. august 2018 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| BH Meraki UAB | Ukmergės str. 308-1, Vilnius, Leedu | 304875582 | 18. juuli 2018 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |



Baltic Horizon Fund

JUHTKONNA KINNITUS

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2019

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearuaude avalikustamise heaks 17. mail 2019.

Nimi ja ametikoht

Allkiri

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige
