



BALTIC HORIZON

**AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI
KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017**



Baltic Horizon Fund

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

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



Baltic Horizon Fund

SISUKORD

	Lehekülg
Põhimõistete ja lühendite seletused	3
Tegevusaruanne	4
Sõltumatu vandeaudiitori ülevaatuse aruanne vahearuande kohta	14
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	15
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	16
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	17
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	18
Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad	19



Baltic Horizon Fund

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELETUSED

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

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

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

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

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

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

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

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

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

Struktuur ja valitsemine

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

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

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

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

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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

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

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

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

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

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

FONDI TEGEVUSE ÜLEVAADE

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

BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

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

Balti majandusekspertide sõnul eelmise aasta lõpus Balti riikide majanduskasv tugevnes. Peamisteks kasvuallikateks olid eratarbimine ja eksport. Eestis peaks oodatav välisnõudluse suurenemine ja investeeringute kasvu taastumine 2017. ja 2018. aastal SKP kasvu kiirendama. Palgasurve püsib, kuid lõhe töövõljaluse ja palgakasvu vahel väheneb. Reaalpalkade kasv ja ettevõtete tugevad kasumid toetavad käesoleval aastal tarbimise suurenemist. Lätis on investeeringud taastunud ning prognooside kohaselt kasvab SKP eelseisvatel aastatel 3-3,5%. Eksport ja Euroopa Liidu vahendite kasutamine on viimasel ajal paranenud. See ergutab investeerimist ja nõudlust tööjõu järele, kiirendab palgakasvu ning suurendab tarbimist ja jaemüüki. Ka Leedus on kasvootusi ülespoole korrigeeritud. Majanduskasv peaks 2017. ja 2018. aastal ligikaudu 3,0%-ni tõusma, sest tarbijate kindlustunne ja investeeringute tase on jätkuvalt kõrge.

Ehitatakse uusi büroohooneid, kuna paljud välismaised suurettevõtted, nagu näiteks Danske Bank Global Services, Swedbank ja TEO, laiendavad oma Balti riikidesse toodud allüksusi. Arendajad on jätkuvalt valmis



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

ehitama uusi hooneid suurtele rentnikele, kellega on sõlmitud rendi eellepingud. Seda eelkõige Vilniuses, kus büroopinda on elaniku kohta vähem kui teistes Balti pealinnades ja nõudlus büroopindade järele suurem. Balti büroopindade arendamise turul on pankadelt laenu saamise ja projekti alustamise peamiseks tingimuseks, et vähemalt 50% kavandatava hoone pinnast oleks kaetud rendi eellepingutega. Kokkuvõtvalt iseloomustab aga Baltikumi büroopindade turgu see, et rentnikel on rohkem valikuvõimalusi ja nad liiguvad kvaliteedikõverat pidi ülespoole (vanematest hoonetest ja B2/C klassi asukohtadest uuematesse). Eelseisvatel aastatel on büroopindade segmendis pakkumine ilmselt suurem kui nõudlus. See hakkab rendihindadele survet avaldama ning büroofoonete vaheline konkurents kasvab (eeskätt Tallinnas).

Suured mainekad ostukeskused on nautinud madalaid vakantsuse määrasid, kuid edaspidi hakkavad uued suured arendused turul väljakujunenud tasakaalu ohustama ja 2018.-2019. aasta jaekaubandusmaastikku mõjutavad need ilmselt juba märgatavalt. Nii Tallinna kui ka Riiga kerkib täiesti uus ostukeskus, mis kergitab kaubanduspinna ruutmeetrite arvu elaniku kohta üle Euroopa Liidu keskmise. See omakorda toob kaasa tihedama konkurentsi jaekaubanduskeskuste vahel, külastajate hajutumise ja võimalik, et ka kaugemates kohtades asuvate nõrgemate keskuste sulgemise. Elurajoonidesse ehitatakse uusi konkureerivaid supermarketeid (eelkõige Lidl, kes on taas sisenenud Leedu ja Eesti turule). IKEA, kes on juba avanud kaupluse Vilniuses, on teatanud, et ehitab ka Riiga esinduskaupluse, mis peaks ukseid avama 2018. aastal.

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

Kohalikul turul tegutsevad kinnisvarafondid on aga investeerimisotsuseid tehes üha kriitilisemad ja tunnevad huvi vaid selliste investeeringute vastu, mis nende portfelli kõige paremini sobivad ja nende strateegiale kõige enam vastavad.

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Fondi vara brutoväärtus aruandeperioodil kasvas, moodustades 31. märtsil 2017 169,0 miljonit eurot (31. detsembril 2016: 154,9 miljonit eurot). Kasv tulenes peamiselt Duetto I büroohoone soetamise lõpuleviimisest 2017. aasta I kvartalis.

Fondi vara puhasväärtus seisuga 31. märts 2017 oli 76,5 miljonit eurot (31. detsember 2016: 76,8 miljonit eurot). Puhasväärtuse langus tulenes peamiselt veebruaris investoritele tehtud rahalistest väljamaksetest (edaspidi „Dividend“).

2017. aasta I kvartalis teenis Fond 950 tuhat eurot puhaskasumit (2016. aasta I kvartal: 864 tuhat eurot), mis avaldas Fondi vara puhasväärtusele positiivset mõju. Puhaskasumit toetas kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu. Teisalt avaldas puhaskasumile negatiivset mõju Upmalas Biroji krundi ümberhindlusel tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus, mida varasemates perioodides ei kajastatud. Kontsern kajastas edasilükkunud tulumaksukohustuse ja vastava kulu 2017. aasta I kvartalis (negatiivne mõju 452 tuhat eurot). Juhtkond ei kavatse lähitulevikus Upmalas Biroji kinnisvarainvesteeringut maha müüa. Seega 2017. aasta I kvartalis kajastatud edasilükkunud tulumaksukohustus lähiajal eeldatavasti ei realiseeru. Puhaskasumit mõjutasid negatiivselt ka Stockholmis korraldatud teise avaliku pakkumisega seotud täiendavad kulud (I kvartal 2017: 202 tuhat eurot). Need ühekordsed kulud olid valdavalt seotud kauplemiseks vajaliku lingi loomisega Rootsi keskodepositooriumi Euroclear ning Tallinna ja Stockholmi börside vahel.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Kontserni 2017. aasta I kvartali puhas renditulu moodustas 2,5 miljonit eurot, kujunedes kõrgemaks kui 2016. aasta I kvartalis, mil Kontserni puhas renditulu moodustas 1,4 miljonit eurot. Puhta renditulu kasv eelmise aastaga võrreldes tulenes eelkõige uutelt kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulust ja vähemal määral ka rendihindade indekseerimisest.

Tabel 1: Peamised näitajad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	1 kv 2017	1 kv 2016	Muutus (%)
Renditulu	2 727	1 619	68,4%
Teenustasutulu	924	621	48,8%
Renditegevuse kulud	-1 125	-803	40,1%
Puhas renditulu	2 526	1 437	75,8%
Avalike pakkumistega seotud kulud	-202	-	n/a
Halduskulud	-525	-182	190,1%
Muud äritulud ja -kulud	13	-	n/a
Ärikasum	1 809	1 255	44,1%
Finantstulud	41	4	925,0%
Finantskulud	-332	-280	18,6%
Finantstulud ja -kulud kokku	-291	-276	5,4%
Maksueelne kasum	1 518	979	55,1%
Tulumaksukulu	-568	-115	393,9%
Perioodi kasum	950	864	10,0%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv*	57 262 887	25 016 672	128,9%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,02	0,03	-33,3%

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.03.2017	31.12.2016	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	156 538	141 740	20,4%
Vara brutoväärtus	169 018	154 938	9,1%
Intressikandvad laenu	83 378	69 172	20,5%
Kohustused kokku	92 512	78 129	18,4%
Vara netoväärtus	76 506	76 809	-0,4%
Ringluses olevate osakute arv	57 258 843	57 264 743	0,0%
Vara netoväärtus osaku kohta (eurodes)	1,3361	1,3413	-0,4%
Laenu tagatuse suhtarv (loan-to-value ratio)	53,3%	48,8%	



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Fond arvutab ka EPRA puhasväärtust, mis seisuga 31. märts 2017 moodustas 84,9 miljonit eurot. EPRA puhasväärtuse arvutamisel kasutatakse 2014. aasta detsembris avaldatud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA parima praktika juhiseid. EPRA puhasväärtuse arvutamiseks korrigeeritakse IFRS-i reeglite kohaselt arvatud puhasväärtust nagu on näidatud alljärgnevas tabelis:

Tabel 2: Puhasväärtuse korrigeerimine EPRA puhasväärtuseks

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.03.2017
IFRS-i reeglite kohaselt arvatud puhasväärtus seisuga 31.03.2017	76 506
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaskohustuse välja arvamine	8 261
Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuse välja arvamine	207
Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumasku välja arvamine	-34
EPRA puhasväärtus*	84 940
Osakute arv	57 258 843
EPRA puhasväärtus osaku kohta	1,4834

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

KINNISVARATURU ÜLEVAADE

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

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

Pealinna A-klassi büroopinna rendihinnad püsisid 2017. aasta I kvartalis vahemikus 13-19 eurot ruutmeetri kohta kuus ja kaasaegse B-klassi büroopinna rendihinnad olid vahemikus 8,0-13,0 eurot ruutmeetri kohta kuus. Lincona ja Duetto I keskmine rendihinna tase oli umbes 10,6 eurot ruutmeetri kohta, Upmala Biroji puhul 12,5 eurot ruutmeetri kohta. Tasemed vastavad turu keskmisele. Kokkuvõttes sõltub rendihinna tase suuresti hoone asukohast, plaanist ja lisatasude suurusel.

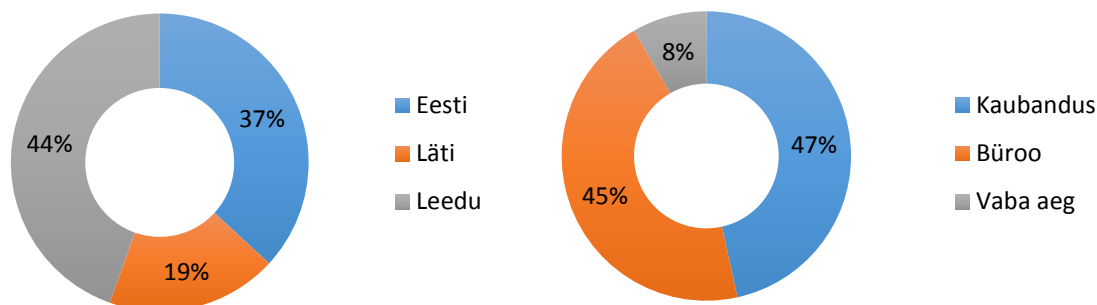
2017. aasta I kvartalis jätkus Balti büroo- ja kaubanduspindade tootluse langus – tootlused langesid ligikaudu 25 baaspunkti võrra ja olid sõltuvalt hoone asukohast, vanusest, rendihinna tasemest ja ajaloost tasemel 6,5-7%. Samal ajal on Balti riikide tootlused endiselt 200-300 baaspunkti võrra kõrgemad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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Joonis 1: Fondi varade jaotus segmentide ja riikide vahel



Kinnisvarainvesteeringud

2017. aasta I kvartalis oli Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli tegelik keskmine täituvus 96,7% ning koos rendigarantiidega 97,6% (2016. aasta I kvartal: 96,5%). Tegelik täituvus on I kvartali lõpu seisuga väiksem põhiliselt tänu 25% vakantsusele Duetto I hoones. Keskmine otsene tootlus I kvartalis oli 7,1% (2016. aasta I kvartal: 7,0%). Tootluse tõus on otseselt seotud hoonete paranenud äritegevusega ning rentide indekseerimisega. Halduskulude suurenemine on peamiselt seotud uue kinnisvara soetamisega.

Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)

Hoone keskmine täituvus tõusis I kvartali lõpus 96,2% tasemele. Pind, mille Liewenthal Electronics OÜ 2016. aasta III kvartalis vabastas, täitis sama bürookompleksi rentnik Harman International Estonia. Kinnisvarainvesteeringu I kvartali keskmine otsene tootlus oli 7,8% ja rentnike maksekäitumine oli hea. Järgmiste kvartalite jooksul on plaanis investeerida hoone fassaadi, et hoone oleks rentnikele ja nende töötajatele jätkuvalt atraktiivne.

Domus Pro ostukeskus, Vilnius (Leedu)

Lisaks hästitöötavale I ja II etapile, mille täituvus on 99,2%, ehitatakse III järku, mis peaks valmima 2017. aasta IV kvartalis. III etapi ankurrentnikeks saavad oma tegevust laiendavad Fittus Sports Club, Pet City, Inspecta, ALD Automotive ja Pristis. III etapp on 52% ulatuses eelrendilepingutega kaetud. Esimese kahe etapi keskmine otsene tootlus oli 2017. aasta I kvartalis 7,8%.

Eellepingutega kaetud laiendustööd on hea näide Fondile väärtust lisavatest tegevustest.

SKY Supermarket, Riia (Läti)

SKY supermarket jätkab oodatult hea netorahavoo tootmist. See tõendab, et elamute keskel, väljakujunenud asukohtades asuvad ostukeskused on ühed jätkusuutlikumad kinnisvarainvesteeringud. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli I kvartalis 8,9%.

2017. aasta I kvartalis alustas juhtkond koostöös põhirentniku SKY-ga uue arhitektuuriprojekti elluviimist, mille eesmärgiks on hoone fassaadi renoveerimine. Koguinvesteering umbes 200 tuhat eurot tehakse 2017. aasta esimeses pooles. Rentnik SKY supermarket kavandab oma pinnal ka täiendavaid investeeringuid.

Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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

Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)

Vilniuse peamises äripiirkonnas, Konstitucijos Prospektas piirkonnas paikneva ostukeskuse 2017. aasta I kvartali puhas äritulu oli prognoositust parem, ulatudes 0,62 miljoni euron. Puhas äritulu kujunes kõrgemaks, kuna võtmerentnike käibepõhised renditasud osutusid oodatust suuremaks ning ka uuendatud ja täielikult kasutusele võetud elektroonilise parkimissüsteemi tulud kasvasid. Kaasaegne parkimissüsteem, mida opereerib ADC, on nii Europa ostukeskuse kui ka bürookompleksi külastajatele pakutava parkimisteenuse kvaliteeti märkimisväärselt tõstnud. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2017. aasta I kvartalis 6,7%.

I kvartalis hoidis juhtkond taktikalistel kaalutlustel 5,8% hoone rendipinnast vabana, et sinna uusi atraktiivseid rentnikke leida ja jätkas läbirääkimisi, et rentnike koosseisu rahvusvaheliselt tuntud brändidega täiendada. Ostukeskuse külastajatele pakutavate toidlustusteenuste uuendamise raames on käimas Fortas restorani ümberkujundamine. Selleks et ostukeskuse võimalikke külastajaid (eelkõige keskuse kõrval asuvate uute büroohonete töötajaid) paremast parkimiskorraldusest, uuenenud einestamisvõimalustest ja uutest rentnikest teavitada, algatati laiahaardeline Europa brändi relansseerimise projekt.

G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)

Hoone ehitati 2013. aastal rahvusvahelise turvafirma G4S piirkondlikuks peahooneks. Hoone maa-alusel korrusel asub ka Põhja-Eesti rahatöötluskeskus. Hoone on linna tuiksooneks olevalt Paldiski maanteelt hästi nähtav ja ligipääsetav. Krundile on võimalik rajada täiendav 13 000 ruutmeetriste väljarenditava brutopinnaga büroohoone.

G4S peahoone brutopind on 8 363 ruutmeetrit. Hoonel on üks põhirentnik – G4S, kes on võtnud pikaajalisele rendile kogu hoone. Hoone kaks korrust on allrenditud Eesti juhtivale tarkvarafirmale Pipedrive. Sõlmitud onlepinguid ka teiste, väiksemate rentnikega. Kinnisvarainvesteeringu kahe esimese etapi keskmine otsene tootlus oli I kvartalis 7,4%.

Upmalas Biroji, Riia (Läti)

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

Hoone ehitas saksa kinnisvaraarendaja Bauplan Nord ja selle kvaliteeti on hästi hoitud tänu tõhusale kinnisvara hooldusele. Upmalas Biroji valiti 2013. aastal Läti kõige energiatõhusamaks hooneks ja on oma 2 000 ruutmeetriste korrusepindadega üks eelistatumaid büroooneid Riias. 2016. aasta IV kvartalis ja 2017. aasta I kvartalis jätkusid ettevalmistused SEB-i käsutuses oleva pinna laiendamiseks. Juhtkond loodab ka edaspidi hoone rentnike koosseisu tugevdada ning keskendub SEB-i laienemise järel vaid tugevaimate rentnike hoidmisele. Hoonel on olemas ka müüjapoolne kaheaastane muu renditulu garantii. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli I kvartalis 6,8%.

Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)

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

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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

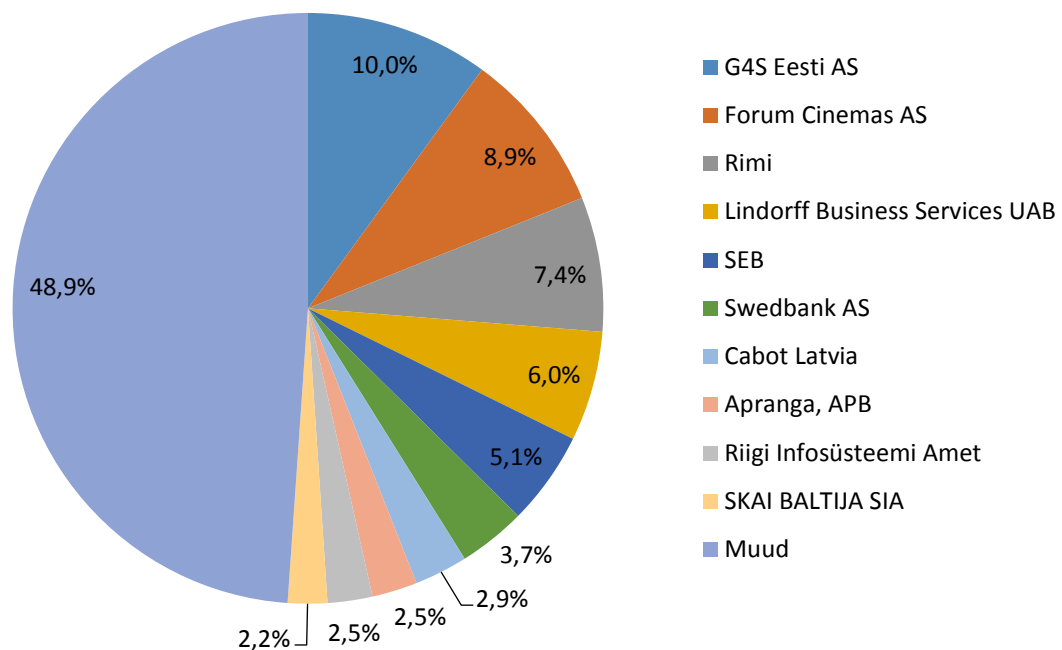
Duetto I büroohoone, Vilnius (Leedu)

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

Fond omandas ka ostuoptsiooni, mis võimaldab omandada läheduses asuva Duetto II büroohoone, kui see tulevikus ehitatakse.

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

Joonis 2: Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes





Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

RISKIJUHTIMINE

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

Fondi peamised riskid

Tururisk

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

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

Intressimäära risk

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

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

Krediidirisk

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

Likviidsusrisk

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

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

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tegevusrisk

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

VÄLJAVAADE 2017. AASTAKS

Pärast seda kui 16. detsembril 2016 viidi lõpuni Pirita ostukeskuse ja 22. märtsil 2017 Duetto I büroohoone omandamine kuulub Fondi portfelli 9 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mille brutoväärtus kokku ületab 156 miljonit eurot. Fondi eesmärk on kasvatada oma varade baasi, omandades selleks hoolikalt valitud kinnisvarainvesteeringuid, mis sobivad hästi Fondi pikaajalise strateegiaga. Fondi peamine eesmärk on teha jätkusuutlikke rahalisi kvartaliväljamakseid ja tagada oma investoritele kapitali kasv. Pikaajaliste rentnikega kinnisvarainvesteeringute omandamisest tulenev kasv võimaldab Fondil muutuda efektiivsemaks ja riske segmentide, rentnike ja geograafiliste asukohtade vahel veelgi enam hajutada. Juhtkond kavatab ka 2017. aastal teha investoritele Fondi äritulude arvelt kvartaliväljamakseid ning investeerida hoonetesse kus läbi aktiivse varahalduse on võimalik tõsta hoonete väärtust.

Balti riigid kuuluvad Euroopa Liitu ja eurotsooni ning seega on nende nagu teistegi liikmesriikide puhul oluline jälgida, kuidas mõjutab neid 2016. aastal toimunud Brexiti hääletuse järel Euroopas vallandunud poliitiline populism ja ebakindlus. 2017. aasta I kvartalis majanduspoliitiline ebakindlus Euroopas vähenes ja globaalsed majandustulemused on üldiselt üllatavad, ehkki geopoliitilistest teguritest ja riikide võla supertsüklist tulenev ebakindluses püsib.

Euroopa Keskpank jätkab kvantitatiivset leevendamist, mis hoiab intressimäärad madalal, ilmselt ka 2018. aastal. Keskpanga intressimäärade tõus mõjutaks kõrge riigivõlaga Euroopa riike sellega kaasnevate poliitiliste, eelarveliste ja sotsiaalmajanduslike aspektide kaudu üsna negatiivselt. Seetõttu ei tee Euroopa Keskpank taolisi otsuseid kergekäeliselt. Samas võib igasugune suur majanduslik või poliitiline vapustus põhjustada laenu intressimäärade järsu tõusu või mõjutada tarbijate või ettevõtete kindlustunnet ning see on üks peamistest riskidest, mis mõjutab ka Balti piirkonna kinnisvarahindasid ja rendihindade tasemeid.

Balti riikide Euroopa Liidus asuvate ekspordipartnerite majanduse tugevnemine on Balti riikide ekspordi kasvule pööranud ning seeläbi tarbijate kindlustunnet, kulutusi ja otseinvesteeringuid suurendanud. Seetõttu oodatakse, et piirkonna SKP kasvab lähiaastatel keskmiselt 3% või enam. Rahvusvahelised ja piirkondlikud ettevõtted jätkavad oma üksuste Balti riikidesse toomist ning koos finantstehnoloogia *start-up* ettevõtete arvu kasvuga mängib see trend käesoleval kümnendil olulist rolli Balti riikide muutumisel kõrgemat lisandväärtust loovateks, teenuspõhisteks majandusteks. Kokkuvõtteks võib öelda, et seni, kuni laenukulud püsivad madalad ja riikide majandus areneb ootuspäraselt, peaks Balti riikide rahavooga kinnisvarainvesteeringute dividendi väljavaated atraktiivseks jääma.

JUHATUSE KINNITUS

Fondi juhtkond kinnitab, et nende parima teadmise kohaselt annab 2017. aasta esimese 3 kuu raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja majandustulemusest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku arengust, majandustegevusest, finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

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

Sõltumatu vandeaudiitori ülevaatus aruanne vahearuaude kohta

Baltic Horizon Fundi osakuomanikele

Oleme üle vaadanud juuresolevad Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud finantsseisundi aruande seisuga 31. märts 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud kolmekuulise perioodi lühendatud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi, omakapitali muutuste ja rahavoogude aruanded ning vahearuaude lisad („lühendatud konsolideeritud vahearuanne“). Nimetatud lühendatud konsolideeritud vahearuaude koostamise ja esitamise eest kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ vastutab juhtkond. Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte nimetatud lühendatud konsolideeritud vahearuaude kohta, tuginedes meie teostatud ülevaatusle.

Ülevaatus ulatus

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

Kokkuvõtte

Tuginedes meie teostatud ülevaatusle, ei ole me täheldanud midagi, mis sunnib meid uskuma, et juuresolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne seisuga 31. märts 2017 ei ole koostatud kõigis olulistes osades kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“.

Muu asjaolu

Kasumi- ja muu koondkasumi ja rahavoogude aruannetes ning nendega seotud lühendatud konsolideeritud vahearuaude lisades esitatud võrdlusinformatsioon on koostatud 31. märtsil 2016 lõppenud kolmekuulise perioodi finantsinformatsiooni alusel, mida audiitorid pole üle vaadanud.

Tallinn, 11. mai 2017

Eero Kaup
Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2017- 31.03.2017	01.01.2016- 31.03.2016
Renditulu		2 727	1 619
Teenustasutulu		924	621
Renditegevuse kulud	5	-1 125	-803
Puhas renditulu	4	2 526	1 437
Halduskulud	6	-730	-182
Muud äritulud ja -kulud		13	-
Ärikasum		1 809	1 255
Finantstulud		41	4
Finantskulud	7	-332	-280
Finantstulud ja -kulud kokku		-291	-276
Maksueelne kasum		1 518	979
Tulumaksukulu	4, 9	-568	-115
Perioodi kasum	4	950	864
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	14b	138	-37
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	14b, 9	-17	7
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum		121	-30
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		1 071	834
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	8	0,02	3,45

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.03.2017	31.12.2016
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	156 538	141 740
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	11	2 218	1 580
Tuletisinstrumentid	20	22	-
Muu põhivara		82	288
Põhivara kokku		158 860	143 608
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	1 282	1 269
Ettemaksed		235	178
Raha ja raha ekvivalendid	13	8 641	9 883
Käibevara kokku		10 158	11 330
Varad kokku	4	169 018	154 938
Omakapital			
Sissemakstud kapital	14a	66 216	66 224
Omaosakud	14a	-	-8
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	-173	-294
Jaotamata kasum		10 463	10 887
Omakapital kokku		76 506	76 809
Pikaajalised kohustused			
Intressikandvad laenukohustused	15	50 662	58 981
Edasilükkunud tulumaksukohustused		5 001	4 383
Tuletisinstrumentid	20	153	345
Muud pikaajalised kohustused		996	935
Pikaajalised kohustused kokku		56 812	64 644
Lühiajalised kohustused			
Intressikandvad laenukohustused	15	32 716	10 191
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	2 534	2 876
Tulumaksukohustus		12	46
Tuletisinstrumentid		76	-
Muud lühiajalised kohustused		362	372
Lühiajalised kohustused kokku		35 700	13 485
Kohustused kokku	4	92 512	78 129
Omakapital ja kohustused kokku		169 018	154 938

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 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	Sisse- makstud kapital	Oma- osakud	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2016		25 674	-	-199	6 218	31 693
Perioodi puhaskasum		-	-	-	864	864
Muu koondkahjum		-	-	-30	-	-30
Koondkahjum/-kasum kokku		-	-	-30	864	834
Seisuga 31.03.2016		25 674	-	-229	7 082	32 527
Seisuga 01.01.2017		66 224	-8	-294	10 887	76 809
Perioodi puhaskasum		-	-	-	950	950
Muu koondkasum		-	-	121	-	121
Koondkasum kokku		-	-	121	950	1 071
Omaosakute tühistamine	14a	-8	8	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum		-	-	-	-1 374	-1 374
Seisuga 31.03.2017		66 216	-	-173	10 463	76 506

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2017- 31.03.2017	01.01.2016- 31.03.2016
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kasum		1 518	979
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Nõuete allahindlus		3	-
Finantstulud		-41	-4
Finantskulud	7	332	280
Käibekapitali muutused:			
Nõuete suurenemine/vähenedmine		-55	103
Muu käibevara suurenemine/vähenedmine		-61	3
Muude pikaajaliste kohustuste suurenemine		19	40
Võlgade vähenemine		-503	-223
Muude lühiajaliste kohustuste suurenemine/vähenedmine		10	-70
Tasutud tulumaks		-11	-17
Rahavood äritegevusest kokku		1 211	1 091
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		3	4
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-14 349	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-491	-
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulu		-129	-178
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-14 966	-174
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenu		14 730	396
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-501	-470
Osakuomanikele jaotatud kasum		-1 374	-
Laenukohustustega seotud tehingukulud		-30	-
Makstud intressid		-312	-264
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		12 513	-338
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 242	579
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 883	1 677
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		8 641	2 256

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 2017

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100%-line osalus järgmistes tütaretevõtetes:

Tütaretevõtte	31.03.2017	31.12.2016
BH Lincona OÜ*	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ**	100%	100%
BOF Domus Pro UAB	100%	100%
BOF Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
BH MT24 OÜ***	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	-

* varasem nimi *BOF Lincona OÜ*.

** varasem nimi *BOF CC Plaza OÜ*.

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

Baltic Horizon Fundi ühinemine Baltic Opportunity Fundiga

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

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

Teisel avalikul pakkumisel, mis toimus novembris, kaasas Fond täiendavalt 20,6 miljonit eurot kapitali (brutosumma). Uute osakute pakkumise tulemusena on Fondi osakute koguarv aruandekuupäeval 57 264 743 ja osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

2. Aruande koostamise alused

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

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi auditeerimata lühendatud konsolideeritud vahearuanne avalikustamise heaks 10. mail 2017.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Seisuga 31. märts 2017 ületasid Fondi lühiajalised kohustused käibevara 25 542 tuhande euro võrra. See tulenes peamiselt sellest, et kolme pangalaenu (summas 6 978 tuhat eurot, 1 453 tuhat eurot ja 23 222 tuhat eurot) lõpptähtajad saabuvasid 2017. aasta detsembris ja 2018. aasta märtsis. Fondi juhtkond on saanud kolmelt pangalt mittesiduva pakkumise 2018. aasta märtsis tagastamisele kuuluva 23 222 tuhande euro suuruse laenu pikendamiseks. Laen, mis võeti Euroopa kinnisvarainvesteeringu finantseerimiseks, on Kontserni kõige suurem kohustus. Pangad konkureerivad parimate finantseerimistingimuste pakkumise nimel. Pankade suure huvi tõttu on Fondi juhtkond veendunud, et aeguvaid laene saab pikendada või teiste pankade abiga refinantseerida. Eeldades, et see on võimalik, näitab Fondi 2017. ja 2018. aasta rahavoo prognoos seda, et Fond suudab muud lühiajalised kohustused olemasoleva käibevara ja äritegevuse rahavoo arvelt täita.

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

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

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

IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ (2014)

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

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

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

IFRS 15 „Tulu kliendilepingutest“

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

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

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

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

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

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

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

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

IFRS 16 „Rendilepingud“

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

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

- a) arvele võtma kõigi üle 12-kuuliste rendilepingute varad ja kohustused, v.a juhul, kui renditav vara on väikese väärtusega; ning
- b) kajastama kasumiaruandes eraldi kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt.

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

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



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

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

Olulised arvestuspõhimõtted

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

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

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

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

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

Tegevussegmentid – 31. märts 2017

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.01.2017 – 31.03.2017:				
Välistelt klientidelt teenitud tulu ¹	2 091	1 313	247	3 651
Segmendi puhas renditulu	1 247	1 032	247	2 526
Kasum õiglase väärtuse muutusest	-	-	-	-
Intressikulu ²	-172	-121	-34	-327
Tulumaksukulu	-74	-494	-	-568
Segmendi puhaskasum	934	438	207	1 579
Seisuga 31.03.2017:				
Segmendi varad	74 683	74 213	13 085	161 981
Kinnisvarainvesteeringud	72 874	70 664	13 000	156 538
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	2 218	-	2 218
Segmendi kohustused	47 971	37 201	7 014	92 186

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

Tegevussegmentid – 31. märts 2016

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.01.2016 – 31.03.2016:				
Välistelt klientidelt teenitud tulu ¹	1 594	401	245	2 240
Segmendi puhas renditulu	892	303	242	1 437
Kasum õiglase väärtuse muutusest	-	-	-	-
Intressikulu ²	-178	-38	-58	-274
Tulumaksukulu	-115	-	-	-115
Segmendi puhaskasum	587	262	179	1 028
Seisuga 31.12.2016:				
Segmendi varad	77 010	57 291	13 232	147 533
Kinnisvarainvesteeringud	72 710	56 030	13 000	141 740
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	1 580	-	1 580
Segmendi kohustused	41 732	28 781	7 075	77 588

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

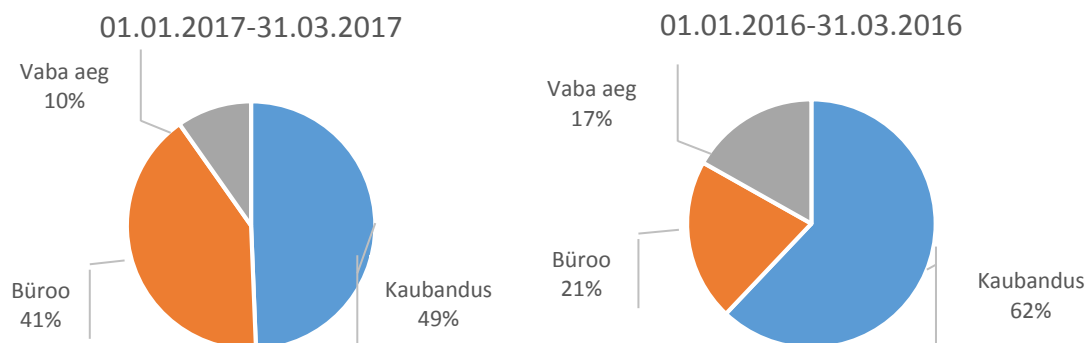


Baltic Horizon Fund

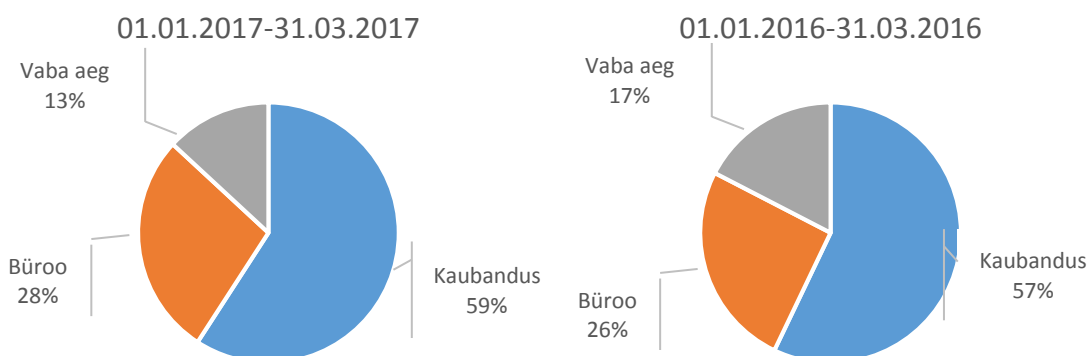
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

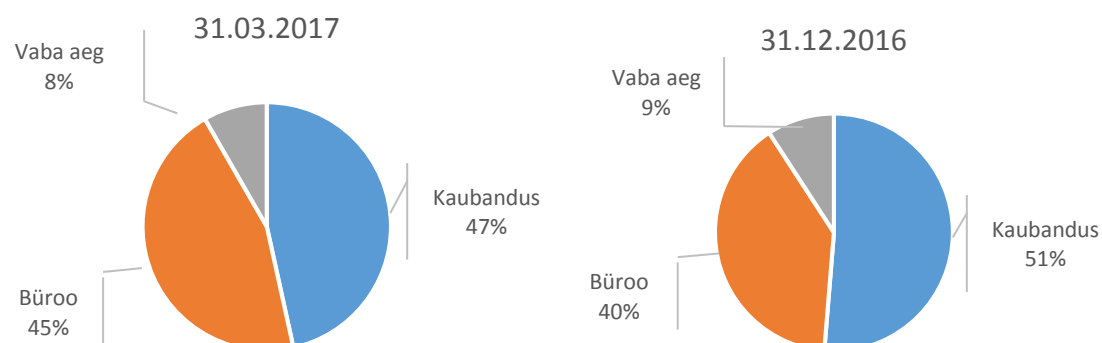
Segmentide puhas renditulu *



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 2017

Tegevussegmentide näitajate IFRS-kohane võrdlus konsolideeritud aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. märts 2017

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2017 – 31.03.2017:			
Puhaskasum/-kahjum	1 579	-629 ¹	950
Seisuga 31.03.2017:			
Segmentide varad	161 981	7 037 ²	169 018
Segmentide kohustused	92 186	326 ³	92 512

1. Segmentide puhaskasum ei sisalda osakute avaliku pakkumisega seotud kulusid (202 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kulu (258 tuhat eurot), tulemustasu kulu (6 tuhat eurot), depootasu kulu (7 tuhat eurot), muid Fondi halduskulusid (165 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandil saadud tuluseid (9 tuhat eurot).
2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (7 023 tuhat eurot) ja muid nõudeid, mida hoitakse Fondi tasandil (14 tuhat eurot).
3. Segmentide kohustused ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustust (258 tuhat eurot), tulemustasu katteks arvestatud kohustust (7 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustusi (61 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. märts 2016

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2016 – 31.03.2016:			
Puhaskasum/-kahjum	1 028	-164 ¹	864
Seisuga 31.12.2016:			
Segmentide varad	147 533	7 405 ²	154 938
Segmentide kohustused	77 588	541 ³	78 129

1. Segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu kulu (151 tuhat eurot), depootasu kulu (4 tuhat eurot) ja muid Fondi halduskulusid (9 tuhat eurot).
2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (7 394 tuhat eurot) ja muid nõudeid, mida hoitakse Fondi tasandil (11 tuhat eurot).
3. Segmentide kohustused ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustust (211 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustusi (330 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Segmentide puhas renditulu

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud tulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus	
	01.01.2017-31.03.2017	01.01.2016-31.03.2016	31.03.2017	31.12.2016
Leedu	1 560	1 389	69 760	55 080
Läti	729	206	29 074	28 960
Eesti	1 362	645	57 704	57 700
Kokku	3 651	2 240	156 538	141 740

Suurim rentnik

2017. aasta I kvartalis moodustas ühelt vaba aja segmenti rentnikult teenitud renditulu 247 tuhat eurot Kontserni kogu renditulust (2016. aasta I kvartal: 245 tuhat eurot).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2017- 31.03.2017	01.01.2016- 31.03.2016
Kommunaalkulud	601	375
Remondi- ja hoolduskulud	198	194
Varahalduskulud	127	106
Kinnisvaramaksud	97	69
Müügi- ja turunduskulud	67	45
Varakindlustus	11	8
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	3	-
Muu	21	6
Renditegevuse kulud kokku	1 125	803

2017. aasta I kvartalis esitati rentnikele edasi 924 tuhat eurot (2016. aasta I kvartal: 621 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2017- 31.03.2017	01.01.2016- 31.03.2016
Osakute avaliku pakkumise kulud	202	-
Valitsemistasu kulu	258	151
Õigusabikulud	103	3
Auditeerimiskulud	22	12
Fondi turunduskulud	15	-
Konsultatsioonikulud	13	8
Depootasu kulu	7	4
Tulemustasu kulu	6	-
Kinnisvara hindamiskulud	3	2
Muud halduskulud	100	2
Halduskulud kokku	730	182

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

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

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2017- 31.03.2017	01.01.2016- 31.03.2016
Intrassikulu pangalaenuidelt	327	274
Laenude lepingutasu amortisatsioon	5	6
Finantskulud kokku	332	280

8. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

Tuhandetes eurodes	01.01.2017- 31.03.2017	01.01.2016- 31.03.2016
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	950	864
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	950	864

Kaalutud keskmine osakute arv:

	31.03.2017	31.03.2016
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	57 264 743	250 167
2017. aasta märtsis tühistatud omaosakute mõju*	-1 856	-
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	57 262 887	250 167

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

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta

	01.01.2017- 31.03.2017	01.01.2016- 31.03.2016
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,02	3,33

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

9. Tulumaks

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

31. märtsil 2017 lõppenud 3-kuulisel perioodil oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik maksumäär 37,4% (31. märtsil 2016 lõppenud 3-kuulisel perioodil: 11,7%). Tegelik maksumäär muutus tulenes peamiselt Kontor SIA krundi ümberhindlusele tekkinud edasilükkunud tulumaksust, mida eelnevatel perioodidel ei kajastatud. Kontsern kajastas edasilükkunud maksukohustuse 2017. aasta I kvartalis.

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

Tuhandetes eurodes	01.01.2017 -31.03.2017	01.01.2016 -31.03.2016
Konsolideeritud kasumiaruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-11	-10
Edasilükkunud tulumaks	-557	-105
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu	-568	-115
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-17	7
Muus koondkasumis kajastatud tulumaksukulu	-17	7

10. Kinnisvarainvesteeringud

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

Tuhandetes eurodes	31.03.2017	31.12.2016
Perioodi algsaldo	141 740	86 810
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	14 629	15 454
Äriühenduste kaudu omandatud kinnisvarainvesteeringud	-	35 773
Lisandumine (hilisemad kulutused)	169	1 141
Kasum ümberhindlusest	-	2 562
Perioodi lõppsaldo	156 538	141 740

Seisuga 31. märts 2017 ja 31. märts 2016 välised hindajad Fondi kinnisvarainvesteeringuid ei hinnanud. Juhtkond hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. märts 2017 ja 31. märts 2016, kasutades samu peamisi eeldusi, mida rakendati eelnevate majandusaastate lõpus, ja järeldas, et kinnisvarainvesteeringute väärtus ei erine oluliselt eelnevate majandusaastate lõpus kajastatud väärtustest. Duetto I kinnisvarainvesteering omandati 2017. aasta märtsi lõpus, selle raamatupidamisväärtus sisaldab kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumust ja omandamisega seotud täiendavaid kapitaliseeritud kulusid.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. MÄRTSIL 2017

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Seisuga 31. märts 2017 põhinevad kinnisvarainvesteeringute väärtused 2016. aastal tehtud hindamistel. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindasid Colliers International, DTZ Kinnisvaraekspert ja BPT Real Estate AS.

Alljärgnevas tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. märts 2017 (aluseks on 2016. aasta hinnangud):

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m2)	7,5% 0,0% - 2,4% 3,0% - 5,0% 7,25% 14,2
Renditav netopind – 16 900 m2 Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004			
Domus Pro ostukeskus, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m2)	8,075% 0,0% - 2,5% 2,0% - 7,0% 8,0% 9,5
Renditav netopind – 11 247 m2 Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013			
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)**	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m2)	8,6% 0,0% - 2,3% 5,0% - 10,0% 7,8% 10,3
Renditav netopind – 10 859 m2 Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002/2008			
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m2)	8,2% 0,8% - 1,5% 0,0% 7,8% 9,5
Renditav netopind – 8 664 m2 Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999			
P80 (varem: G4S), Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m2)	8,5% 0,2% - 2,70% 3,0% 7,25% 10,3
Renditav netopind – 8 363 m2 Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013			
SKY supermarket, Riia (Läti)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m2)	7,9% 1,4% - 1,7% 1,0% 7,75% 11,6
Renditav netopind – 3 263 m2 Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000/2010			
Upmalas Biroji, Riia (Läti)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m2)	7,3% 0,5% - 4,4% 1,5% 7,2% 12,5
Renditav netopind – 10 600 m2 Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008			
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m2)	9,0% 2,0% - 3,1% 5,0% 7,75% 13,5
Renditav netopind – 5 516 m2 Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta - /2016			



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

Seisuga 31. märts 2016 (aluseks on 2015. aasta hinnangud):

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

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2016 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik*	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2016: 7,2%-8,0% 2015: 7,25%-8,0%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	2016: 7,3%-9,0% 2015: 7,5% - 8,6%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2016: 0 - 3,1% 2015: 0 - 3,0%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvara väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2016: 0 – 10,0% 2015: 0 – 14,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.

* 2016. ja 2015. aastal antud hinnangute kohta.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. märts 2017:

Tuhandetes eurodes	Kokku
Leedu – Europa (kaubandus)	38 051
Leedu – Domus Pro (kaubandus)	17 080
Läti – SKY (kaubandus)	5 544
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	23 530
Eesti – Lincona (büroo)	15 704
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13 000
Eesti – P80 (varem: G4S) (büroo)	16 800
Eesti – Pirita (kaubandus)	12 200
Leedu – Duetto I (büroo)	14 629
Kokku	156 538

Duetto omandamine

22. märtsil 2017 tegi Fond vara ostutehingu, millega soetas Vilniuses (Leedu) paikneva Duetto büroohoone, mille ostuhinnaks kujunes 14,6 miljonit eurot. Ostutehinguga seotud kulud moodustasid 29 tuhat eurot. Fond omandas ka ostuoptsiooni läheduses asuva Duetto II büroohoone omandamiseks, kui see tulevikus ehitatakse. Optsioon kehtib neli kuud pärast seda, kui vähemalt 65% Duetto II renditavast büroopinnast on välja renditud.

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

11. Lõpetamata kinnisvarainvesteering

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

Tuhandetes eurodes	31.03.2017	31.12.2016
Perioodi algsaldo	1 580	-
Lisandumine	638	1 405
Kasum ümberhindlusest	-	175
Perioodi lõppsaldo	2 218	1 580

Seisuga 31. märts 2017 välised hindajad lõpetamata kinnisvarainvesteeringuid ei hinnanud. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lõppsaldo suurenemine tuleneb 2017. aasta I kvartalis kajastatud kapitaliseeritud ehituskuludest.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.03.2017	31.12.2016
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	845	757
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-42	-39
Viitlaekumised	293	285
Muud nõuded	186	266
Kokku	1 282	1 269

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

Seisuga 31. märts 2017 loeti nõuded summas 42 tuhat eurot (nominaalväärtus) ebatõenäoliselt laekuvaks ja hinnati täies ulatuses alla.

Muutused nõuete allahindluses:

Tuhandetes eurodes	31.03.2017	31.12.2016
Perioodi algsaldo	-39	-22
Perioodi vältel ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud	-3	-17
Perioodi lõppsald	-42	-39

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

Tuhandetes eurodes	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud					
		<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva	
31.03.2017	803	284	268	147	24	28	52
31.12.2016	718	293	362	18	10	1	34

13. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.03.2017	31.12.2016
Raha pangas ja kassas	8 641	9 883
Kokku raha ja raha ekvivalendid	8 641	9 883

Seisuga 31. märts 2017 oli Kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 430 tuhat eurot.

14. Omakapital

14a. Sissemakstud kapital

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2017	57 264 743	66 224
Omandatud omaosakute tühistamine*	-5 900	-8
Perioodil toimunud muutus kokku	-5 900	-8
Seisuga 31. märts 2017	57 258 843	66 216



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

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

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 2017 ja 2016 ühtegi Fondi osakut.
Fondile ei kuulunud seisuga 31. märts 2017 ja 2016 ühtegi omaosakut.

14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

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

Tuhandetes eurodes	31.03.2017	31.12.2016
Saldo perioodi alguses	-294	-199
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	138	-113
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-17	18
Muutus perioodi jooksul kokku	121	-95
Saldo perioodi lõpus	-173	-294

14c. Väljamaksed

20. jaanuaril 2017 kuulutas Fond välja väljamakse summas 1 374 tuhat eurot (0,024 eurot osaku kohta).
28. aprillil 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas ca 1 317 tuhat eurot (0,023 eurot osaku kohta).

15. Intressikandvad laenukohustused

Tuhandetes eurodes	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	31.03.2017	31.12.2016
Pikaajalised laenukohustused				
Pank 1	03.2018	3k EURIBOR + 1,50%	-	23 444
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 572	2 599
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,45%	7 740	7 739
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,55%	6 679	-
Pank 2	03.2019	3k EURIBOR + 1,90%	6 988	7 049
Pank 3	05.2018	3k EURIBOR + 2,50%	8 045	8 162
Pank 4	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 711	11 710
Pank 5	03.2022	6k EURIBOR + 1,75%	8 010	-
Miinus: lühiajalised laenukohustused			-1 083	-1 722
Kokku pikaajalised laenukohustused			50 662	58 981



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

Lühiajalised laenukohustused*

Pank 1	12.2017	1k EURIBOR + 1,45%	6 978	7 016
Pank 1	12.2017	3k EURIBOR + 3,00%	1 433	1 453
Pank 1	03.2018	3k EURIBOR + 1,50%	23 222	-
Pikaajaliste laenukohustuste lühiajaline osa			1 083	1 722
Kokku lühiajalised laenukohustused			32 716	10 191
Kokku			83 378	69 172

* Vt teavet, mis on esitatud lõigus „Hinnang tegevuse jätkuvusele“ (lisa 2).

Tagatised

Seisuga 31. märts 2017 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentidele	Nõuete pant	Pangakontode pant	Osade/aktsiate pant
Pank 1	Lincona, SKY, G4S peahoone, Europa ja Pirita	Europa	Lincona, SKY and Europa	Europa, SKY	
Pank 2	Coca-Cola Plaza		Coca-Cola Plaza	Coca-Cola Plaza	
Pank 3	Domus Pro	Domus Pro	Domus Pro		BOF Domus Pro UAB
Pank 4	Upmalas Biroji			Upmalas Biroji	
Pank 5	Duetto I		Duetto I	Duetto I	Duetto I

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

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.03.2017	31.12.2016
Domus Pro arendusega seotud viitvõlad	1 375	1 127
Võlad tarnijatele	522	804
Viitvõlad	132	199
Finantskulude viitvõlad	27	28
Maksuvõlad	157	174
Muud võlad	321	544
Kokku võlad tarnijatele ja muud võlad	2 534	2 876

Võlgade tingimused:

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustused

17a. Kohtuvaidlused

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

17b. Tingimuslikud varad

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

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

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

17c. Tingimuslikud kohustused

Seisuga 31. märts 2017 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustusi.

18. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Seotud osapooltega 31. märtsil 2017 ja 2016 lõppenud 3-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

Tuhandetes eurodes	01.01.2017-	01.01.2016-
	31.03.2017	31.03.2016
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	258	151
Tulemustasud	6	-



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

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

Tuhandetes eurodes	31.03.2017	31.12.2016
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustus	258	211
Tulemustasude kohustus	6	-

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

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

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

Northern Horizon Capital Groupile kuulub 508 687 Fondi osakut.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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

Seisuga 31. märts 2017

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank Finland Plc., kliendid	20 737 689	36,22%
Catella Bank SA, oma klientide nimel	9 485 938	16,57%
Svenska Kyrkans Pensionskassa	8 061 604	14,08%
Skandinaviska Enskilda Banken SA, kliendid	4 766 470	8,32%

Seisuga 31. detsember 2016

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

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

19. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 282	1 269	1 282	1 269
Raha ja raha ekvivalendid	8 641	9 883	8 641	9 883
Tuletisinstrumendid	22	-	22	-
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-83 378	-69 172	-83 360	-69 351
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-2 534	-2 876	-2 534	-2 876
Tuletisinstrumendid	-229	-345	-229	-345

Õiglase väärtuse hierarhia

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

31. märtsil 2017 lõppenud periood	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
Tuhandetes eurodes				
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 282	1 282
Raha ja raha ekvivalendid	-	8 641	-	8 641
Tuletisinstrumendid	-	22	-	22
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-	-	-83 360	-83 360
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 534	-2 534
Tuletisinstrumendid	-	-229	-	-229
31. detsembril 2016 lõppenud periood				
Tuhandetes eurodes				
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 269	1 269
Raha ja raha ekvivalendid	-	9 883	-	9 883
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-	-	-69 351	-69 351
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 876	-2 876
Tuletisinstrumendid	-	-207	-	-207



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetset riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime, ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. märts 2017 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavad tulevased rahavood kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate laenukohustuste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

20. Tuletisinstrumendid

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

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

Tuletis-instrument	Algus-kuupäev	Tähtaeg	Nominaal summa	Muutuv määr (saadav)	Fikseeritud määr (tasutav)	Õiglase väärtus	
						31.03.2017	31.12.2016
IRS	12.2014	05.2018	6 639	3k EURIBOR	0,50 %	-60	-73
IRS	09.2015	03.2018	18 581	3k EURIBOR	0,15 %	-76	-95
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05 %	-	-5
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26 %	-93	-172
Tuletisinstrumendid, kohustused						-229	-345

Tuletis-instrument	Algus-kuupäev	Tähtaeg	Nominaal summa	Muutuv määr (saadav)	Fikseeritud määr (tasutav)	Õiglase väärtus	
						31.03.2017	31.12.2016
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05 %	22	-
Tuletisinstrumendid, varad						22	-



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

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

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel	Kohustused		Varad	
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
Pikaajalised	-153	-345	22	-
Lühiajalised	-76	-	-	-
Kokku	-229	-345	22	-

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

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

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei olnud.

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

*endise nimega BOF Lincona OÜ.

**endise nimega BOF CC Plaza OÜ.

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



Baltic Horizon Fund

JUHTKONNA KINNITUS

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2017

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearuaude avalikustamise heaks 10. mail 2017.

Nimi ja ametikoht

Allkiri

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige