



BALTIC HORIZON

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI
KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

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
Investeeringistrateegia	<i>Core / Core plus¹</i>
Turusegmenidid	Kaubandus / Büroo / Vaba aeg
Tähtaeg/Investeeringisetapp	Tähtajatu
Fondi asukoht	Tornimäe 2 Tallinn 10145 Eesti
Telefon	+372 6 743 200
Fondijuht	Tarmo Karotam
Fondi nõukogu	Raivo Vare (esimees) Andris Kraujins Per Moller David Bergendahl
Fondi nõukogu tasu	48 000 eurot aastas
Fondivalitseja juhatus	Tarmo Karotam (esimees) Aušra Stankevičienė Algirdas Vaitiekūnas
Fondivalitseja nõukogu	Michael Schönach (esimees) Dalia Garbuzienė Daiva Liubomirskiene
Depositoorium (varade hoidja)	Swedbank AS

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

Baltic Horizon Fund

SISUKORD

	Lehekülg
Põhimõistete ja lühendite seletused	3
Tegevusaruanne	4
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	19
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	20
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	21
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	22
Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad	23

Baltic Horizon Fund

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELETUSED

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

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

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

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

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

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

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

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

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

Struktuur ja valitsemine

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

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

Fondi valitseb Fondivalitseja, kelleks on Northern Horizon Capital AS. Vahetu juhtrühm koosneb Fondivalitseja juhatusest ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

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

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

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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

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

Fondile osutab haldusteenuseid Fondivalitseja. Raamatupidamis- ja varade hoidmise teenuseid osutab Swedbank AS.

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

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

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

FONDI TEGEVUSE ÜLEVAADE

31. jaanuaril 2018 kuulutas Fond välja rahalise kvartaliväljamakse kogusummas 1,8 miljonit eurot ehk 0,023 eurot osaku kohta. Väljamakse kuulutati välja 2017. aasta IV kvartali tulemuste eest.

13. veebruaril 2018 viis Fond lõpule Postimaja ostukeskuse (asukoht: Narva mnt 1, Tallinn, Eesti) omandamise. Kinnisvarainvesteeringu ostuhinnaks kujunes 34,4 miljonit eurot, mis teeb eeldatavaks tootluseks omandamise hetkel ligikaudu 5,4%. Fondi peamiseks strateegiliseks kaalutluseks selle tehingu sõlmimisel oli sünergia, mis peaks tekkima juba varem Fondi portfelli kuulunud Coca-Cola Plaza, selle kõrval asuva Postimaja kinnisvarainvesteeringu ja Tallinna peatänavaga projekti vahel. Selle sünergia saavutamiseks on Fond valinud arhitektuurilahenduse väljatöötajaks HG Arhitektuur OÜ, kes esitas töö „Rotermann Passage“. Projekti eesmärgiks on projekteerida uus väliskujundus, suurendada kuni 33% väljarenditavat pinda ja parandada kahe hoone ning Rotermanni kvartali vahelise ala funktsionaalsust. Juhtkonna eesmärk on laienduse valmides suurendada kompleksi jooksvat puhast renditootlust 7%-ni.

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

27. aprillil 2018 viis Fond lõpule 5-aastase tagamata võlakirja märkimise mahus 30 miljonit eurot. Võlakirja fikseeritud intressimäär on 4,25%, intressi makstakse kord kvartalis. Tehing toimus suunatud pakkumise vormis, võlakirju märkisid Balti institutsionaalsed investorid, peamiselt pensionifondid, varahaldurid, kindlustusettevõtted ja pangad. Fond esitab taotluse võlakirja noteerimiseks Nasdaq Tallinna börsil.

BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

Maailmamajandus jätkab taastumist peamiselt tänu sellele, et usaldus globaalsete turgude vastu suureneb ja finantseerimistingimused on paranenud. 2018. aasta jaanuaris avaldatud Maailmapanga aruande kohaselt on majanduse elavnemine laiapõhjaline ning majanduskasv kiireneb enam kui pooltes maailma riikides. Eelkõige on taastunud investeeringute globaalne kasv.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Aastatel 2016-2017 toetasid SKP-kasvu soodsad finantseerimiskulud, kasumite kasv ja ettevõtete kindlustunde tõus nii arenenud kui ka arenevatel turgudel. Investeeringutel põhinev taastumine elavdab lähiajal oluliselt globaalset eksporti ja importi. Kõik Balti riigid sõltuvad väliskaubandusest. Seega seni, kuni Euroopa väljavaade on positiivne, peaksid Balti riikide kasvumäärad püsima atraktiivsed.

Kõigi kolme Balti riigi kasvumäärad olid 2017. aastal muljetavaldavad – vahemikus 3,8-4,9%. Selle peamiseks põhjuseks oli investeeringute elavnemine Lätis ja Eestis ning ekspordi suurenemine Leedus. 2018. aasta märtsis avalikustatud Swedbanki uue majandusproгноosi kohaselt on 2018. aasta majanduskasv kindel ja jääb vahemikku 3-4%. EL-i struktuurifondide vahendite sissevool suurendab investeeringuid Leedus ja Lätis. Tööjõupuudus kiirendab palgatõusu, mis omakorda toetab tarbimist (eelkõige Lätis).

Eesti Statistikaameti andmete kohaselt kasvas SKP Eestis 2017. aastal 4,9%. See on viie aasta kiireim kasv. Majandusele avaldasid positiivset mõju investeeringute kasv peaaegu kõigis sektorites ja kõrgem majandusaktiivsus. SKP-d mõjutasid kõige rohkem valitsemissektori investeeringud masinatesse ja seadmetesse ning valitsemis- ja mittefinantssektori investeeringud muudesse hoonetesse ja rajatistesse. Eesti sisenõudluse kasv kiirenes 4,2%-ni. Swedbanki prognooside kohaselt kasvab Eesti SKP 2018. aastal 3,9% ja 2019. aastal 3%.

Läti kohta avaldatud statistika kohaselt kasvas Läti SKP 2017. aastal 4,5%. Muljetavaldava kasvu peamiseks allikaks oli investeeringute suurenemine, mis tulenes äriinvesteeringute taastumisest ja EL-i vahendite aktiivsemast kasutuselevõtust. Eelarve ja jooksevkonto puudujääk püsib mõõdukas, riigivõlg on madal ja töötuse määr langeb. Swedbanki prognoosi kohaselt kasvab Läti SKP 2018. aastal 3% ja 2019. aastal 3,2%.

Leedu SKP kasvas 2017. aastal 3,9%. Kasvu peamiseks allikaks oli eraettevõtete ekspordi ja investeeringute suurenemine. 2. märtsil 2018 tõstis rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Leedu pika- ja lühiajalist krediitireitingut ühe astme võrra tasemelt A-/A-2 tasemele A/A-1 (väljavaade stabiilne). Reitingu korrigeerimist põhjendati sellega, et Leedu majandus oli viimaste aastate jooksul kiiresti arenenud ja väljavaated lähitulevikuks on head. Swedbanki prognoosi kohaselt kasvab Leedu SKP 2018. aastal 3,2% ja 2019. aastal 2,5%.

Colliers Internationali avaldatud kinnisvaraturu ülevaate kohaselt oli 2017. aastal bürooturu liider Leedu pealinn Vilnius. Eelmisel aastal lisandus Vilniusesse 66 000 ruutmeetrit, Tallinnasse 24 000 ruutmeetrit ja Riiga 23 400 ruutmeetrit uut rendipinda. 2016. aastaga võrreldes püsisid kõigi kolme riigi hea asukohaga hoonetes paiknevate büroopindade rendihinnad stabiilsena (A-klassi pindade ruutmeetri hind oli 13-17 eurot ja B-klassi pindade ruutmeetri hind 8-13,5 eurot). Büroopindade rendihinnad peaksid jääma stabiilseks ka 2018. aastal. 2017. aasta lõpus olid A-klassi büroopindade vakantsuse määrad Tallinnas 5,2%, Riias 1,6% ja Vilniuses 1%. Kuigi turule tuleb uusi rendipindu, on nõudlus büroopindade järele jätkuvalt väga suur.

2016. aastaga võrreldes püsisid kaubanduspindade rendihinnad 2017. aastal kõigis kolmes riigis stabiilsena. 2018. aastal ei peaks turul suuri muutusi toimuma. 2018. aastal ehitatakse Tallinnasse 56 000 ruutmeetrit uusi kaubanduspindu, suur osa sellest tuleneb T1 ostukeskusest. Uued kaubanduspinnad võivad põhjustada survet keskmiste ja suurte kaubanduspindade rendihinna langetamiseks. Läti kaubandusturg püsib stabiilsena, 2016. aastaga võrreldes 2017. aasta rendihinnad ei muutunud. Ka 2018. aastal ei peaks toimuma olulisi muutusi. Järgmisel kahel aastal ehitatakse Riiga aga arvukalt uusi kaubanduspindu (163 700 ruutmeetrit). Leedu kaubandusturg püsib samuti 2017. aastal stabiilsena. Rendihinnad jätkasid 2017. aastal tõusmist. Kuna vakantsuse määrad on madalad, prognoositakse 2018. aastaks rendihindade kasvu jätkumist. Üldiselt jääb kõigi kolme riigi kaubandussektori väljavaade atraktiivsete kasvumäärade tõttu positiivseks.

Põhja-Euroopa majanduspiirkonna osana on Balti riigid jätkuvalt kinnisvarainvestoritele atraktiivsed, sest selles piirkonnas paiknevate kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõrgemad kui Lääne-Euroopa või Skandinaavia riikides.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

2018. aasta I kvartalis oli parima kvaliteediga kaubandus- ja büroopindade keskmine tootlus Balti riikide pealinnades ligikaudu 6,5%, kusjuures kõige atraktiivsemaid pindasid soetati tootlusega, mis oli kuni 50 baaspunkti keskmisest madalam. Südalinnast väljas asuvate äripindade tootlus oli ligikaudu 7,5%. Kõige aktiivsemad on jätkuvalt kohalikud Balti, Põhjamaade ja Ida-Euroopa investorid.

Ärihoonete ruutmeetri hinnad on endiselt 3-4 korda madalamad kui Põhjamaades. Kõige atraktiivsemateks segmentideks Eestis olid büroo, kaubandus ja logistika. Lätis oli tugevaimaks segmentiks kaubandus, millele järgnes büroo, ja Leedus olid atraktiivsemateks segmentideks logistika ja kaubandus.

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

2018. aasta I kvartalis kasvas Fondi vara brutoväärtus 215,8 miljonilt eurolt 234,5 miljoni euroni. I kvartalis viis Kontsern lõpule Postimaja ostukeskuse omandamise ja kaasas selle tehingu raames täiendavalt 2,35 miljonit eurot kapitali (brutosumma).

2018. aasta I kvartalis kasvas Fondi vara puhasväärtus 107 miljonilt eurolt 109 miljoni euroni. Kasv tulenes veebruaris kaasatud täiendavast kapitalist ja Kontserni I kvartali majandustulemustest. Fond tegi osakuomanikele ka rahalise väljamakse kogusummas 1,8 miljonit eurot (0,023 eurot osaku kohta).

Fond teenis 2018. aasta I kvartalis 1 684 tuhat eurot puhaskasumit (2017. aasta I kvartal: 950 tuhat eurot). 2018. aasta I kvartalis avaldas Fondi tulemustele negatiivset mõju Lätis tekkinud ühekordne maksukulu summas 467 tuhat eurot, mis tulenes Vainodes I kinnisvarainvesteeringu ostutehingu struktuurist.

Fond teenis 2018. aasta I kvartalis 3,4 miljonit eurot puhast renditulu (2017. aasta I kvartal: 2,5 miljonit eurot). Puhast renditulu suurenes tänu uutele kinnisvarainvesteeringutele, mis omandati pärast täiendava kapitali kaasamist 2017. aasta lõpus ja 2018. aasta alguses (Vainodes I ja Postimaja ostukeskus). Fond viis 2018. aasta 13. veebruaril lõpule Postimaja ostukeskuse omandamise ja on seega investeerinud suurema osa täiendavast kapitalist, mis 2017. aasta novembris kaasati.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 1: Kvartali peamised näitajad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	I kv 2018	I kv 2017 (korrigeeritud)*	Muutus (%)
Renditulu	3 606	2 727	32,2%
Teenustasutulu	585	358	63,4%
Renditegevuse kulud	-782	-559	39,9%
Puhas renditulu	3 409	2 526	35,0%
Avalike pakkumistega seotud kulud	-	-202	-100,0%
Halduskulud	-640	-528	21,2%
Muud äritulud ja -kulud	6	13	-53,8%
Ärikasum	2 775	1 809	53,4%
Finantstulud	2	41	-95,1%
Finantskulud	-489	-332	47,3%
Finantstulud ja -kulud kokku	-487	-291	67,4%
Maksueelne kasum	2 288	1 518	50,7%
Tulumaksukulu	-604	-568	6,3%
Perioodi kasum	1 684	950	77,3%

* 2018. aastal hakkas Kontsern rakendama standardit IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“, mis muutus kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018. Selle tulemusena korrigeeriti teenustasutulu ja renditegevuse kulude võrdlusandmeid. Korrigeerimine ei avaldanud mõju Kontserni omakapitalile. Mõju on seotud standardist IFRS 15 tingitud muutustega informatsiooni esitusviisis.

Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	78 154 221	57 262 887	36,5%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,02	0,02	-%

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.03.2018	31.12.2017	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	223 961	189 317	18,3%
Vara brutoväärtus	234 486	215 785	8,7%
Intressikandvad laenud	116 198	98 087	18,5%
Kohustused kokku	125 531	108 809	15,4%
Vara puhasväärtus	108 959	106 976	1,9%
Ringluses olevate osakute arv	79 157 094	77 440 638	2,2%
Vara puhasväärtus osaku kohta (eurodes)	1,3765	1,3814	-0,4%
Laenu tagatuse suhtarv	51,9%	51,8%	
Keskmine sisemine intressimäär	1,8%	1,7%	

Fond arvutab ka EPRA puhasväärtust, mis seisuga 31. märts 2018 moodustas 116,2 miljonit eurot. EPRA puhasväärtuse arutamisel kasutatakse 2014. aasta detsembris avaldatud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA parima praktika juhiseid. EPRA puhasväärtuse arutamiseks korrigeeritakse IFRS-i reeglite kohaselt arvatud puhasväärtust nagu on näidatud järgnevas tabelis:

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 2: Puhasväärtuse korrigeerimine EPRA puhasväärtuseks

Tuhandetes eurodes

31.03.2018

IFRS-i reeglite kohaselt arvatud puhasväärtus seisuga 31.03.2018	108 958
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine	6 942
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	330
Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaksu välja arvamine	-3
EPRA puhasväärtus*	116 227
Osakute arv	79 157 094
EPRA puhasväärtus osaku kohta	1,4683

* 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 õiglase väärtus ja kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumilt tekkinud edasilükkunud tulumaks.

KINNISVARATURU ÜLEVAADE

Baltic Horizon Fundi kinnisvaraportfell, millesse kuulub 11 Balti riikide pealinnades asuvat kinnisvarainvesteeringut, on jätkuvalt peaaegu täielikult välja renditud ja toodab väga atraktiivset rahavoogu. Kõrget täitumust toetavad hinnangud, mille kohaselt veavad Balti majanduskasvu peamiselt sisetarbimine ja paranenud ekspordiväljavaated. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooneid, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused. Lisaks on kolme portfelli kuuluva kinnisvarainvesteeringu (Upmalas Biroji, Pirita keskuse ja Duetto I bürooahoone) müüjad andnud Fondile kaheaastase puhta äritulu garantii.

2018. aasta I kvartalis olid Balti kaubandussegmentis väikeste pindade rendihinnad vahemikus 13,5-55 eurot ruutmeetri kohta kuus. Balti pealinnades paiknevate 150-350 ruutmeetriste kaubanduspindade keskmised rendihinnad olid 10,5-38 eurot ruutmeetri kohta, samas kui ankurrentnikud maksid valdavalt 4-12 eurot ruutmeetri kohta. Eelmise aastaga võrreldes on löhe madalate ja kõrgete rendihindade vahel suurenenud, sest turule on lisandunud uusi kaubanduspindu. Prognooside kohaselt jäävad keskmiste ja suurte kaubanduspindade rendihinnad võrdlemisi stabiilseks. Fondi portfellis olevate kaubanduspindade keskmine rendihinna vahemik oli 9,4-17 eurot ruutmeetri kohta kuus, mis vastab turu keskmisele tasemele. Kõrgeimaid rendihindu küsitakse kesketesse äripiirkondadesse jäävates Europa ja Postimaja ostukeskustes.

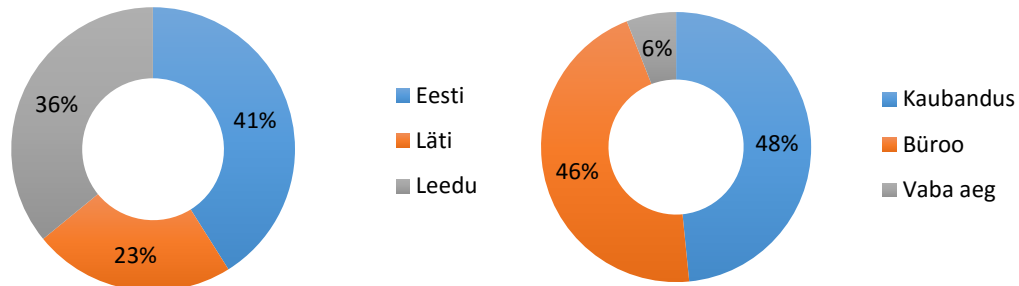
Pealinna A-klassi büroopinna rendihinnad püsisid 2017. aastal ja 2018. aasta I kvartalis vahemikus 13-16,5 eurot ruutmeetri kohta kuus ja kaasaegse B-klassi büroopinna rendihinnad olid vahemikus 8,6-13,5 eurot ruutmeetri kohta kuus. Lincona keskmine rendihinna tase oli umbes 10 eurot ruutmeetri kohta, Duetto I oma ligikaudu 11,5 eurot ruutmeetri kohta ja Upmalas Biroji oma 12,5 eurot ruutmeetri kohta. Tasemed vastavad turu keskmisele. Kokkuvõttes sõltub rendihinna tase suuresti hoone asukohast, plaanist ja lisatasude suurusest. Kolmest Balti pealinnast on suurim konkurents Tallinnas, kuid Riias, kus uusi büroohooneid on vähe lisandunud, on rendileandjate positsioon läbirääkimistel kõige tugevam.

Balti büroo- ja kaubanduspindade tootlused jätkasid langemist ja uued tehingud viiakse nüüd lõpule ligikaudu 6% või veelgi väiksema tootlusega. Tootlused sõltuvad hoone asukohast, vanusest, rendihinna tasemest ja ajaloost. Samal ajal on Balti riikide tootlused endiselt 200-300 baaspunkti võrra kõrgemad kui Lääne-Euroopas või Põhjamaades ja 100-150 baaspunkti võrra kõrgemad kui Poolas, sest kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõikjal langustrendis.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Joonis 1: Fondi varade jaotus segmentide ja riikide vahel



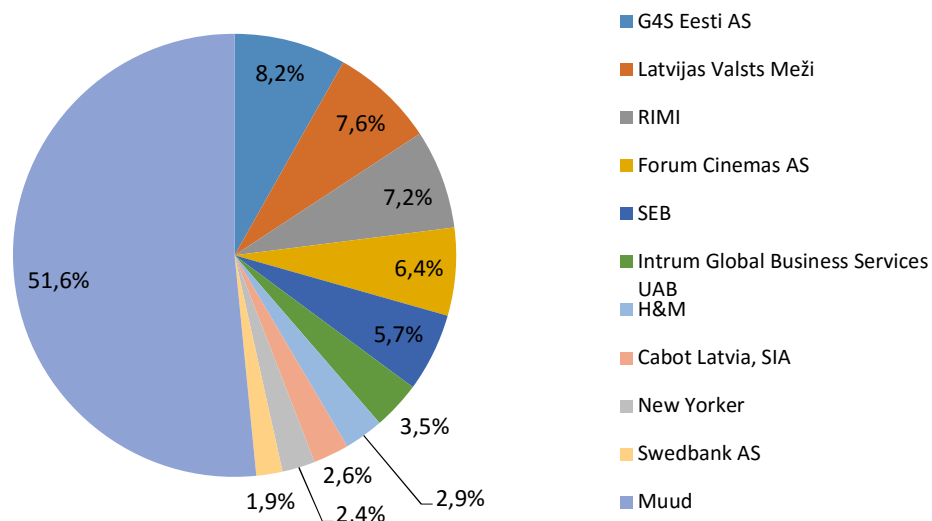
Kinnisvarainvesteeringud

Fondi juhtkond esitab tegevusaruandes kahte erinevat viisil arvestatud tootlust. Kinnisvarainvesteeringu otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusega, millele on lisatud hilisemad kapitalikulud. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse aga puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

2018. aasta I kvartalis oli Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli rendipindade tegelik keskmine täitumus 97,4% (2017. aasta IV kvartal: 96,6%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 97,7% (2017. aasta IV kvartal: 97,2%). Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus 2018. aasta I kvartalis oli 6,9% (2017. aasta IV kvartal: 7,1%). Kinnisvarainvesteeringute portfelli esmane puhastootlus oli samal perioodil 6,4% (2017. aasta IV kvartal: 6,7%).

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 8,2% Fondi aastapõhisest renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandatakse krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Joonis 2: Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes



Baltic Horizon Fund
TEGEVUSARUANNE
Tabel 3: Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest

Kinnisvara-investeering	Linn	Riik	Turuväärtus ¹ tuhandetes eurodes	Renditav netopind	Otsene tootlus ²	Esmane puhas- tootlus ³	Täitumuse määr I kv 2018
Duetto I	Vilnius	Leedu	16 210	8 327	7,5%	6,9%	100,0% ⁴
Pirita ostukeskus	Tallinn	Eesti	11 630	5 436	7,4%	7,7%	100,0% ⁴
Upmalas Biroji bürookompleks	Riia	Läti	24 269	10 419	7,0%	6,8%	99,8%
G4S-i peahoone	Tallinn	Eesti	16 570	8 363	7,6%	7,1%	100,0%
Europa ostukeskus	Vilnius	Leedu	39 600	16 856	6,3%	5,8%	95,8%
Domus Pro ostukeskus	Vilnius	Leedu	17 280	11 247	7,7%	7,0%	98,4%
Domus Pro ärikeskus	Vilnius	Leedu	7 150	4 759	6,8%	6,1%	89,5%
CC Plaza	Tallinn	Eesti	13 240	8 664	8,3%	7,5%	100,0%
Sky supermarket	Riia	Läti	5 448	3 263	8,3%	7,6%	99,3%
Lincona	Tallinn	Eesti	16 050	10 859	7,6%	7,4%	94,1%
Vainodes I	Riia	Läti	21 870	8 052	6,8%	6,6%	100,0%
Postimaja	Tallinn	Eesti	34 400	9 141	4,7% ⁵	5,0%	95,6%
Portfell kokku			223 717	105 386	6,9%	6,4%	97,4%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2017 teostatud hindamisel.
2. Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus saadakse puhta äritulu jagamisel kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega
3. Esmane puhastootlus saadakse puhta äritulu jagamisel kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
4. Sisemine täitumuse määr on rendigarantii tõttu 100%.
5. Postimaja omandamine viidi lõpule 13. veebruaril 2018. Kinnisvarainvesteeringu aastapõhine otsene tootlus on 5,4%.

2018. aasta I kvartalis tootis Fondi portfell 3,4 miljonit eurot puhast äritulu (2017. aasta I kvartal: 2,5 miljonit eurot). Järgnevas tabelis on esitatud puhta äritulu jaotus kõigi aastate jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Tabel 4: Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering <i>Tuhandetes eurodes</i>	Soetamise kuupäev	2014	2015	2016	2017	1 kv 2017	I kv 2018
Lincona	01.07.2011	898	1 143	1 202	1 172	299	295
CC Plaza	08.03.2013	953	962	972	985	244	248
Sky supermarket	07.12.2013	404	415	425	410	103	104
Domus Pro ostukeskus	01.05.2014	445	857	1 103	1 185	306	301
Domus Pro ärikeskus	01.10.2017	-	-	-	35	-	108
Europa ostukeskus	02.03.2015	-	1 962	2 360	2 365	613	577
G4S-i peahoone	12.07.2016	-	-	546	1 149	288	294
Upmalas Biroji bürookompleks	30.08.2016	-	-	515	1 693	418	412
Pirita ostukeskus	16.12.2016	-	-	30	900	225	225
Duetto I	22.03.2017	-	-	-	799	30	279
Vainodes I	12.12.2017	-	-	-	75	-	361
Postimaja	13.02.2018	-	-	-	-	-	205
Portfell kokku		2 700	5 339	7 153	10 768	2 526	3 409

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)

Lincona bürookompleksi keskmine täitumus oli 2018. aasta I kvartali lõpus 94,1% (2017. aasta IV kvartal: 94,1%). Keskmine otsene tootlus jäi 2018. aasta I kvartalis stabiilseks - 7,6% (2017. aasta IV kvartal: 7,6%). 2018. aasta I kvartali esmane puhastootlus oli 7,4% (2017. aasta IV kvartal: 7,3%).

Domus Pro, Vilnius (Leedu)

Ostukeskuse keskmine täitumuse määr mõnevõrra suurenes ja oli 98,4% (2017. aasta IV kvartal: 98,0%). Ärikeskuse keskmine täitumus oli 2018. aasta I kvartalis 89,5% (2017. aasta IV kvartal: 73,4%). Turul on suur huvi ärikeskuse järelejäänud vabade büroopindade rentimise vastu. I kvartalis oli ostukeskuse keskmine otsene tootlus 7,7% (2017. aasta IV kvartal: 8,4%) ja esmane puhastootlus 6,9% (2017. aasta IV kvartal: 7,0%).

SKY supermarket, Riia (Läti)

2018. aasta I kvartalis oli hoone keskmine otsene tootlus 8,3% (2017. aasta IV kvartal: 8,4%) ja esmane puhastootlus 7,5% (2017. aasta IV kvartal: 7,5%).

Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)

Coca-Cola Plaza põhirentnik Forum Cinemas, kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping, jätkab hoone edukat opereerimist ja rentnikuga seotud risk on väga madal. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta I kvartalis 8,3%, jäädes varasema perioodiga sarnasele tasemele (2017. aasta IV kvartal: 8,3%). Esmane puhastootlus oli 2018. aasta I kvartalis 7,5% (2017. aasta IV kvartal: 7,5%).

27. detsembril 2017 teatas Baltic Horizon Fundi Fondivalitseja, et osaühinguga Letona Properties on sõlmitud leping kõrvalasuva Postimaja ostukeskuse omandamiseks. Fondi peamiseks strateegiliseks kaalutluseks selle tehingu sõlmimisel oli sünergia, mis peaks tekkima juba varem Fondi portfelli kuulunud Coca-Cola Plaza, selle kõrval asuva Postimaja kinnisvarainvesteeringu ja Tallinna peatänava projekti vahel. Selle sünergia saavutamiseks on Fond valinud arhitektuurilahenduse väljatöötajaks HG Arhitektuur OÜ, kes esitas töö „Rotermann Passage“. Projekti eesmärgiks on projekteerida uus väliskujundus, suurendada väljarenditavat pinda kuni 33% ja parandada kahe hoone ning Rotermanni kvartali vahelise ala funktsionaalsust.

Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)

Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta I kvartalis 6,3% (2017. aasta IV kvartal: 6,9%) ja esmane puhastootlus 5,8% (2017. aasta IV kvartal: 6,5%). Tootluste langus 2017. aasta IV kvartaliga võrreldes tuleneb käibepõhisest renditulust, mis on tavaliselt kõrge aasta viimases kvartalis.

G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)

Hoone ehitati 2013. aastal rahvusvahelise turvafirma G4S piirkondlikuks peahooneks. Hoone maa-alusel korrusel asub ka Põhja-Eesti sularahatöötluskeskus. Hoone on linna tuiksooneks olevalt Paldiski maanteelt hästi nähtav ja ligipääsetav. Krundile on võimalik rajada täiendav kuni 13 000 ruutmeetrise väljarenditava brutopinnaga büroohoone. 2017. aasta II kvartalis alustas juhtkond koostöös Salto arhitektide ja Tallinna linnaga täiendava hoone arendusprojekti.

G4S peahoone brutopind on 8 363 ruutmeetrit. Hoonel on üks põhirentnik – G4S, kes on võtnud pikaajalisele rendile kogu hoone. Hoone kaks korrust on allrenditud Eesti juhtivale tarkvarafirmale Pipedrive ning on ka mõned väiksemad all-rentnikud. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta I kvartalis 7,6% (2017. aasta IV kvartal: 7,4%) ja esmane puhastootlus 7,1% (2017. aasta IV kvartal: 7,0%).

Upmalas Biroji, Riia (Läti)

Upmalas Biroji on 2008. aastal ehitatud A-klassi bürookompleks, mille väljarenditav netopind moodustab 10 419 ruutmeetrit. Hoonel on praegu 13 kvaliteetset rentnikku, kellest 8 võib pidada esmaklassilisteks rahvusvahelisteks rentnikeks (77% kogu väljarenditavast netopinnast). Upmalas Biroji positsioneerib end

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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 korraliku hoolduse abil hästi hoitud. Upmalas Biroji valiti 2013. aastal Läti kõige energiatõhusamaks hooneks ja on oma 2 000 ruutmeetrite korrusepindadega üks eelistatumaid büroooneid Riias. 2018. aasta I kvartalis oli bürookompleksi keskmine otsene tootlus 7,0% (2017. aasta IV kvartal: 6,9%) ja esmane puhastootlus 6,8% (2017. aasta IV kvartal: 6,7%).

Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)

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

Kinnisvarainvesteeringu ankurrentnikud on Rimi ja MyFitness. Pirita ostukeskuse väljarenditav netopind on ligikaudu 5 500 ruutmeetrit. Läbirääkimiste tulemusena sai juhtkond ostukeskuse müüjalt kaheaastase puhta äritulu garantii. Soetamise hetkest kehtima hakanud garantii tagab stabiilse rahavoo keskuse avamisjärgsel sissetöötamise perioodil. Alates ostukeskuse avamisest 2016. aasta detsembris on juhtkond koos esialgse arendajaga töötanud selle nimel, et muuta ostukeskus peamiseks kogukonna keskuseks ja kujundada sellele peamiselt Pirita elanike teenindamiseks sobiv rentnike struktuur. Pärast 2017. aasta II kvartalis Pirita linnaosas läbi viidud küsitlust lõpetati III kvartalis mõnede väiksemate rentnike lepingud ja IV kvartalis sõlmiti uued rendilepingud. Kinnisvara müüja on garanteerinud kinnisvarainvesteeringu 7,4% otse tootluse kuni 2018. aasta lõpuni. Esmane puhastootlus oli 2018. aasta I kvartalis 7,4% (2017. aasta IV kvartal: 7,8%).

Duetto I büroohoone, Vilnius (Leedu)

Duetto I on uus kümnekorruseline maa-aluse parklaga büroohoone, mis asub Vilniuse lääneosas, hiljuti valminud Vilniuse läänepoolse ringtee ääres. Hoone on A-klassi energiamärgisega ja saab ka BREEAM-i keskkonnasäästliku ehitise sertifikaadi. Duetto I arendajaks oli börsil noteeritud Soome kinnisvara- ja ehituskontserni YIT Leedu tütarettevõte. Hoone ankurrentnikuks on Intrum.

Aruandeperioodil oli Duetto I sisemine vakantsuse määr null, sest müüja, YIT Kausta, andis kaheaastase garantii, mis tagab hoone täielikule täitumusele vastava puhta renditulu (alates omandamise kuupäevast). Kui tegelik renditulu osutub väiksemaks kui garanteeritud summa, maksab YIT Kausta Fondile kord kuus hüvitist, mis katab tegeliku ja garanteeritud renditulu erinevuse. Fondil on ka ostuoptsioon, mis võimaldab soetada läheduses asuva Duetto II büroohoone, mille jaoks on juba alustatud ankurrentnike otsimist. 2018. aasta I kvartalis oli Duetto I otsene tootlus 7,5% (2017. aasta IV kvartal: 6,5%) ja esmane puhastootlus 6,9% (2017. aasta IV kvartal: 6,4%). Eelmises kvartalis mõjutas tootlusi kahe väikese rentniku (rendipind kokku 456 ruutmeetrit) jaoks moodustatud nõuete allahindlus. Osa võlgnevusi tasuti juba 2018. aasta I kvartalis, mis avaldas tootlustele positiivset mõju.

Vainodes I büroohoone, Riia (Läti)

Kompleks koosneb uuest, 2014. aastal ehitatud büroohonest, mis on ühendatud väiksema, ümberehitatud hoonega. Hoone väljarenditav pind on 8 052 ruutmeetrit. Hoone ankurrentnikuks on Läti riigimetsi haldav ettevõtte AS Latvijas valsts meži (ligikaudu 90% renditavast brutopinnast). Teiste rentnike seas on farmaatsiaettevõtte Abbvie ja kohvik. Hoones pole vaba pinda. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta I kvartalis 6,8% (2017. aasta IV kvartal: 4,3%) ja esmane puhastootlus 6,6% (2017. aasta IV kvartal: 4,2%).

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

FINANTSEERIMINE

Fondi eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 50% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65% varade väärtusest. Võime laenata atraktiivsetel tingimustel mängib suurt rolli investeerimisstrateegias ja väljamaksete tegemisel osakuomanikele. 30. juunil 2016 toimunud Baltic Horizon Fundi eduka esmase kapitali kaasamise järel keskendus juhtkond muuhulgas Fondi varade finantseerimistingimuste parandamisele. Suurimat tähelepanu pöördi laenude keskmiste intressimäärade vähendamisele ja sellise finantseerimise leidmisele, mille korral oleks igakuine laenuamortisatsioon võimalikult väike. Kaalutud keskmine intressimäär on pisut tõusnud – 1,7%-lt 1,8%-le. Laenude põhiosa aastane amortisatsioonimäär on tõusnud 1,6%-lt 1,7%-ni seoses Postimaja omandamiseks võetud uue laenuga. Fondi juhtkonna eesmärk on hoida nii keskmine intressimäär kui ka graafikujärgne põhiosa amortisatsioonimäär võimalikult madalal. 27. aprillil 2018 viis Fond lõpule 5-aastase tagamata võlakirja märkimise mahus 30 miljonit eurot. Laekunud netotulu kavatses Fond kasutada selleks, et refinantseerida osa olemasolevaid pangalaene (et laenude põhiosa amortisatsioonimäär oleks võimalikult madal) ja rahastada Kontserni investeeringuid.

Tabel 5: Võlgade finantseerimise tingimused (Fondi varad)

	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017	I kv 2018
Laenuamortisatsioon kvartalis, tuhandetes eurodes	489	523	222	243	345
Laenujääkidest tulenev aastane laenuamortisatsiooni määr, %	2,7%	2,7%	1,2%	1,6%	1,7%
Keskmine intressimäär, %	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,8%
Laenu tagatuse suhtarv, %	53,3%	47,6%	46,0%	51,8%	51,9%

Järgmine tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi konsolideeritud finantsvõla struktuurist seisuga 31. märts 2018. Intressikandev võlg koosnes täielikult pangalaenudest, mille raamatupidamisväärtus oli 116,4 miljonit eurot. Kõik pangalaenud on väljastatud eurodes ja nende võtjateks on tüdrettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõttel (Fondil endal) ei olnud aruandekuupäeval finantsvõlga.

Tabel 6: Fondi finantsvõla struktuur, 31. märts 2018

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse tähtaeg	Valuuta	Raamatu- pidamisväärtus tuhandetes eurodes	Osa- tähtsus	Fikseeritud määraga osa
Lincona	31.12.2022	EUR	8 202	7,0%	84%
CC Plaza ja Postimaja	12.02.2023	EUR	25 247	21,7%	-%
Sky supermarket	1.08.2021	EUR	2 466	2,1%	-%
Europa ostukeskus	5.07.2022	EUR	20 900	18,0%	88%
G4S-i peahoone	16.08.2021	EUR	7 750	6,7%	100%
Upmalas Biroji bürookompleks	31.08.2023	EUR	11 750	10,1%	90%
Pirita ostukeskus	20.02.2022	EUR	6 554	5,6%	95%
Duetto I ¹	20.03.2022	EUR	7 910	6,8%	91%
Domus Pro	31.05.2022	EUR	12 771	11,0%	58%
Vainodes I	31.10.2022	EUR	12 850	11,0%	-%
Pangalaenud kokku			116 400	100%	55%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ²			-202		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku			116 198		

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

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

2018. aasta veebruari keskel võeti Postimaja kinnisvarainvesteeringu omandamiseks ja CC Plazaga seotud laenu refinantseerimiseks uus laen summas 25,3 miljonit eurot. Laenu tagasimaksetähtaeg on 12. veebruar 2023.

2018. aasta I kvartali lõpus oli laenude kaalutud keskmine aeg lõpptähtaaja saabumiseni 4,6 aastat.

Seisuga 31. märts 2018 olid 55%-l kõikidest pangalaenudest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 45%-l pangalaenudest olid ujuvad intressimäärad. Kontsern fikseeris kvartali jooksul Lincona laenu intressimäära (84% riskimaanduse määra) ja Europa laenul jõustus uus vahetusleping. Intressikeskkond ei olnud kvartali jooksul intressimäärade fikseerimiseks soodne. Juhtkond jälgib pidevalt turul toimuvat ja otsib õigeid hetki intressimäärade fikseerimiseks.

DIVIDENDIDE MAKSMISE VÕIME

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

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

Uue poliitika kohaselt on Fondi eesmärgiks teha osakuomanikele väljamakseid ulatuses, mis ei ole väiksem kui 80% Fondi genereeritud neto rahavoost ja mis ei ole suurem kui realiseerimata kasumite ja kahjumitega korrigeeritud puhaskasum.

Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus on ohus, on juhtkonnal õigus otsustada, et Fond teeb väljamakseid, mis on 80%-st genereeritud neto rahavoost väiksemad.

Tabel 7: Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

Kirje	Kommentaar
(+) Puhas renditulu	
(-) Fondi halduskulud	
(-) Välised intressikulud	Pangalaenu intressikulud
(-) Kapitalikulud	Kinnisvarainvesteeringute parendamiseks tehtud kulutused; arvutus sisaldab kapitaliinvesteeringute iga-aastastel kavadel põhinevaid kapitalikuluseid
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	Sisaldab nende investeeringute tehingukuluseid, mis jäid tegemata
<i>Genereeritud neto rahavoog</i>	

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

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 8: Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

<i>Tuhandetes eurodes</i>	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017	I kv 2018
(+) Puhas renditulu	2 526	2 682	2 638	2 922	3 409
(-) Fondi halduskulud	-730	-670	-535	-839	-640
(-) Välised intressikulud	-327	-438	-340	-405	-489
(-) Kapitalikulud ¹	-129	-197	-547	-290	-155
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	202	170	61	203	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	32	65	-	97	-
Geneereitud neto rahavoog	1 574	1 612	1 277	1 688	2 125
Kvartali ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	57 262 887	57 998 546	64 655 870	69 011 121	78 154 221
Sissemakstud kapital alates börsil noteerimisest	73 278	82 659	82 659	98 910	101 260
Kvartali keskmine sissemakstud kapital	73 282	77 969	82 659	90 785	100 085
Geneereitud neto rahavoog kaalutud osaku kohta	0,027	0,028	0,020	0,024	0,027
Aastane geneereitud neto rahavoog keskmisest kvartaalsest sissemakstud kapitalist	8,6%	8,3%	6,2%	7,4%	8,5%
Väljakuulutatud dividendid	1 317	1 164	1 293	1 781	1 900
Väljakuulutatud dividendid kaalutud osaku kohta	0,023	0,020	0,020	0,026	0,024
Aastane dividenditootlus keskmisest kvartaalsest sissemakstud kapitalist	7,2%	6,0%	6,3%	7,8%	7,6%

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

RISKIJUHTIMINE

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

Fondi peamised riskid

Tururisk

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

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

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Intressimäära risk

Kontserni intressimäära risk on seotud intressikandvate kohustustega. Fondi riskimaandamise poliitika kohaselt peab pikaajalistel laenudel kogu laenuperioodi vältel olema fikseeritud intressimäär. Selleks tuleb ujuva intressimääraga kohustused muuta fikseeritud intressimääraga kohustusteks. Selle saavutamiseks Fond kas võtab fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nagu näiteks intressimäära vahetuslepinguid, *forward*'eid ja optioone. Fond ja selle tütaretevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavoorigi maandamiseks, mitte kauplemiseks.

Krediidirisk

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

Likviidsusrisk

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

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

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

Tegevusrisk

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

VÄLJAVAADE 2018. AASTAKS

2018. aasta I kvartali lõpus kuulus Baltic Horizon Fundi portfelli 11 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mille brutoväärtus kokku ületas 223 miljonit eurot ja aastapõhine ennustatav puhas äritulu kokku on ligikaudu 15 miljonit eurot. Fondi eesmärk on kasvatada oma varade portfelli, omandades selleks hoolikalt valitud kinnisvarainvesteeringuid, mis sobivad hästi Fondi pikaajalise strateegiaga. Pikaajaliste rentnikega kinnisvarainvesteeringute omandamisest tulenev kasv võimaldab Fondil muutuda efektiivsemaks ja riske segmentide, rentnike ja geograafiliste asukohtade vahel veelgi enam hajutada.

Kuna tootlused on olnud turul pikka aega madalad, on Fondi juhtkond hakanud suuremat tähelepanu pöörama olemasoleva kinnisvara väärtuse tõstmisele. Lisaks CC Plaza ja Postimaja kinnisvarainvesteeringute laiendamisele tähendab see ettevalmistuste tegemist Upmalas Biroji kompleksi ning Vainodes I ja G4S-i

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

kinnisvarainvesteeringute laiendamiseks ja Domus PRO kompleksi edasiseks laiendamiseks. Laienduste valmimine jääb perioodi 2020-2023 ja sõltub uute rentnike piisavast huvist, millest osa peaks tulema olemasolevas portfellis olevatelt rentnikelt, kes soovivad oma pinda laiendada.

Tõenäoliselt kujuneb kõigi kolme Balti riigi majanduskasv 2018. aastal tugevaks. Kasvav välisnõudlus suurendab eksporti ja investeeringuid. Ootuste kohaselt ületab SKP kasv potentsiaali ka 2018. aastal. Eestis ja Lätis peaks SKP kasvama umbes 4%, Leedus umbes 3%. Sarnaseid kasvumäärasid oodatakse ka 2019. aastaks. Tarbijahinnad, mida mõjutavad erinevad aktsiisimaksud ja kiire palgatõus (ligikaudu 5% aastas), peaksid kerkima kõikides Balti riikides üle 2,5%. Eesti rahvaarv peaks positiivse rändesaldo mõjul 2018. aastal jätkuvalt suurenema. Rahvaarvu ligikaudu 1% oodatav vähenemine Lätis ja Leedus avaldab aga negatiivset mõju, seda eelkõige väiksematele piirkondadele, ja pidurdab veel kõrgemat potentsiaalset majanduskasvu.

Demograafilistele väljakutsetele vaatamata jäävad Balti riikide majandused võrdlemisi stabiilseks ja on hästi valmis välisteks šokkideks, sest nende kaubanduse puudujääk on väike, äriühingute ja majapidamiste finantsvõimendus on mõõdukas ja reservid piisavad ning riigi rahandus on jätkuvalt stabiilne

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2018. aasta kolme kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustustest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevusest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2018. aasta kolme kuu jooksul ja nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamisaruandele.

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

 LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2018- 31.03.2018	01.01.2017- 31.03.2017 (korrigeeritud)*
Renditulu		3 606	2 727
Teenustasutulu		585	358
Renditegevuse kulud	6	-782	-559
Puhas renditulu	4	3 409	2 526
Halduskulud	7	-640	-730
Muud äritulud ja -kulud		6	13
Ärikasum		2 775	1 809
Finantstulud		2	41
Finantskulud	8	-489	-332
Finantstulud ja -kulud kokku		-487	-291
Maksueelne kasum		2 288	1 518
Tulumaksukulu	4, 10	-604	-568
Perioodi kasum	4	1 684	950
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	14b	-315	138
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	14b, 10	45	-17
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum		-270	121
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		1 414	1 071
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	9	0,02	0,02

* 2018. aastal hakkas Kontsern rakendama standardit IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“, mis muutus kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018. Selle tulemusena korrigeeriti teenustasutulu ja renditegevuse kulude võrdlusandmeid. Korrigeerimine ei avaldanud mõju Kontserni omakapitalile. Mõju on seotud standardist IFRS 15 (lisa 4) tingitud muutustega informatsiooni esitusviisis.

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

 LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	31.03.2018	31.12.2017
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 11	223 961	189 317
Tuletisinstrumendid	20	94	89
Muu põhivara		140	146
Põhivara kokku		224 195	189 552
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	1 720	1 568
Ettemaksed		281	108
Raha ja raha ekvivalendid	13	8 290	24 557
Käibevara kokku		10 291	26 233
Varad kokku	4	234 486	215 785
Omakapital			
Sissemakstud kapital	14a	94 198	91 848
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	(326)	(56)
Jaotamata kasum		15 087	15 184
Omakapital kokku		108 959	106 976
Pikaajalised kohustused			
Intressikandvad laenukohustused	15	114 225	96 497
Edasilükkunud tulumaksukohustused		5 295	5 206
Tuletisinstrumendid	20	423	88
Muud pikaajalised kohustused		874	859
Pikaajalised kohustused kokku		120 817	102 650
Lühiajalised kohustused			
Intressikandvad laenukohustused	15	1 973	1 590
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	1 944	4 202
Tulumaksukohustus		467	14
Tuletisinstrumendid	20	-	15
Muud lühiajalised kohustused		326	338
Lühiajalised kohustused kokku		4 710	6 159
Kohustused kokku	4	125 527	108 809
Omakapital ja kohustused kokku		234 486	215 785

 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 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>		Sisse- makstud kapital	Oma- osakud	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2017	Lisa	66 224	-8	-294	10 887	76 809
Perioodi puhaskasum		-	-	-	950	950
Muu koondkasum		-	-	121	-	121
Koondkasum kokku		-	-	121	950	1 071
Osakute tagasiost		-8	8	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum		-	-	-	-1 374	-1 374
Seisuga 31.03.2017		66 216	-	-173	10 463	76 506
Seisuga 01.01.2018		91 848	-	-56	15 184	106 976
Perioodi puhaskasum		-	-	-	1 684	1 684
Muu koondkahjum		-	-	-270	-	-270
Koondkasum kokku		-	-	-270	1 684	1 414
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	14a	2 350	-	-	-	2 350
Osakuomanikele jaotatud kasum	14c	-	-	-	-1 781	-1 781
Seisuga 31.03.2018		94 198	-	-326	15 087	108 959

 Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<i>Lisa</i>	01.01.2018- 31.03.2018	01.01.2017- 31.03.2017
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kasum		2 288	1 518
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Nõuete allahindlus		-	3
Finantstulud		-2	-41
Finantskulud	8	489	332
Käibekapitali muutused:			
Nõuete suurenemine		-155	-55
Muu käibevara suurenemine		-47	-61
Muude pikaajaliste kohustuste suurenemine		15	19
Võlgade vähenemine		-623	-503
Muude lühiajaliste kohustuste suurenemine		159	10
Tasutud tulumaks		-29	-11
Rahavood äritegevusest kokku		2 095	1 211
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		2	3
Tütarettevõtete soetamine, millest on maha arvatud saadud raha		-181	-
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-34 477	-14 349
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-1 766	-491
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-155	-129
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-36 577	-14 966
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenud		25 300	14 730
Saadud pangalaenude tagasimaksud		-7 157	-501
Laekumised osakute emiteerimisest	14a	2 350	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	14c	-1 781	-1 374
Laenukohustustega seotud tehingukulud		-51	-30
Makstud intressid		-446	-312
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		18 215	12 513
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-16 267	-1 242
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		24 557	9 883
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		8 290	8 641

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 2018

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 deponitorium ehk varade hoidja on Swedbank AS. Fond on lõplikku kontrolli omav emaettevõtte kontsernis, mis koosneb Fondist ja selle tütarettevõtetest (koos nimetatud „Kontsern“ või „Fond“).

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.03.2018	31.12.2017
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
ZM Development	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%

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.

Kolmel täiendaval avalikul pakkumisel, mis toimusid 2016. aasta novembris, 2017. aasta juunis ja 2017. aasta novembris kaasas Fond täiendavalt 47 miljonit eurot kapitali (brutosumma). 2018. aasta I kvartalis korraldas Fond seoses Postimaja ostukeskuse omandamisega suunatud pakkumise, mille abil kaasas veel 2,35 miljonit eurot kapitali (brutosumma). Uute pakkumiste tulemusena on Fondi osakute koguarv 79 157 094 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 2018

2. Aruande koostamise alused

Käesolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ja seda tuleks lugeda koos Kontserni 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise aruandes. Esitatud on vaid valitud lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised, et mõista Kontserni finantsseisundis ja finantstulemustes eelmise aastaaruande koostamise järgselt toimunud muutusi.

Fondivalitseja juhatus kiitis käesoleva Baltic Horizon Fundi auditeerimata lühendatud konsolideeritud vahearuanne avalikustamise heaks 3. mail 2018.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel 1. jaanuaril 2018 alanud aruandeperioodile, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuanne koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

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 16 „Rendilepingud“

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

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

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

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

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

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

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

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

Muud muudatused

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

3. Otsused ja hinnangud

Kontserni arvestuspõhimõtete rakendamisel tehtud olulised otsused ja peamised hindamisebakindluse allikad olid samad, mida kirjeldati viimases raamatupidamise aastaaruandes, välja arvatud uued olulised otsused ja peamised hindamisebakindluse allikad, mis on seotud standardi IFRS 15 rakendamisega ja mida on kirjeldatud lisas 4.

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 märkimisväärset korrigeerimist vajada.

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 turuosalised kasutaksid vara või kohustuse hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

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

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetses 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.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

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

4. Oluliste arvestuspõhimõtete muutused

Kui allpool ei ole teisiti kirjeldatud, siis on käesoleva vahearuanne koostamisel kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutati Kontserni 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Kontsern kavatseb arvestuspõhimõtete muutusi kirjeldada ka 31. detsembril 2018 lõppeva majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruandes.

Kontsern hakkas standardit IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu” rakendama alates 1. jaanuarist 2018. Ka mitmete teiste uute standardite rakendamine muutus kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018, kuid need ei avalda Kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IFRS 15 esmakordne rakendamine ei avaldanud mõju Kontserni omakapitalile. Mõju on seotud standardist tingitud muutustega informatsiooni esitusviisis.

IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“

Uues standardis antakse raamistik, mis asendab senised IFRS standardites antud juhised müügitulu kajastamiseks. Ettevõtted võtavad kasutusele viieastmelise mudeli, et kindlaks määrata, millal ja millises summas müügitulu kajastada. Uue mudeli kohaselt tuleb müügitulu 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 müügitulu:

- 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 müügitulu ja rahavoogude olemuse, suuruse, ajastuse ja ebakindluse kohta.

Kontsern on määranud vastavalt standardi IFRS 15 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.

Järgnevas tabelis on esitatud standardi IFRS 15 mõju Kontserni kasumi- ja muu koondkasumi aruandele.

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Standardi IFRS 15 rakendamise mõju		
	Aruandes esitatud seisuga 31.03.2017	Standardi IFRS 15 rakendamisest tingitud korrigeerimine	Korrigeeritud seisuga 31.03.2017
Teenustasutulu	924	-566	358
Renditegevuse kulud	-1 125	566	-559

Kontserni hinnangul ei mõjuta korrigeerimine Kontserni omakapitali. Mõju on seotud standardist IFRS 15 tingitud muutustega informatsiooni esitusviisis.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

5. Tegevussegmendid

Kontserni avalikustatavad segmendid on järgmised:

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

Juhtimise eesmärgil on Kontserni äritegevus kinnisvarainvesteeringute liikide alusel kolmeks segmendiks 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.

Tegevussegmendid – 31. märts 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.01.2018 – 31.03.2018:				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 134	1 806	251	4 191
Segmendi puhas renditulu	1 486	1 675	248	3 409
Kasum õiglase väärtuse muutusest	-	-	-	-
Intressikulu ²	-228	-224	-17	-469
Tulumaksukulu	-103	-501	-	-604
Segmendi puhaskasum	941	917	381	2 239
Seisuga 31.03.2018:				
Segmendi varad	111 316	104 386	13 417	229 119
Kinnisvarainvesteeringud	108 523	102 178	13 260	223 961
Segmendi kohustused	63 489	54 554	7 044	125 087

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

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

Tegevussegmentid – 31. märts 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.01.2017 – 31.03.2017 (korrigeeritud)¹:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ²	1 756	1 082	247	3 085
Segmenti puhas renditulu	1 247	1 032	247	2 526
Kasum õiglase väärtuse muutusest	-	-	-	-
Intressikulu ³	-172	-121	-34	-327
Tulumaksukulu	-74	-494	-	-568
Segmenti puhaskasum	934	438	207	1 579
Seisuga 31.12.2017:				
Segmenti varad	78 929	105 838	13 284	198 051
Kinnisvarainvesteeringud	73 958	102 119	13 240	189 317
Segmenti kohustused	46 502	54 811	6 840	108 153

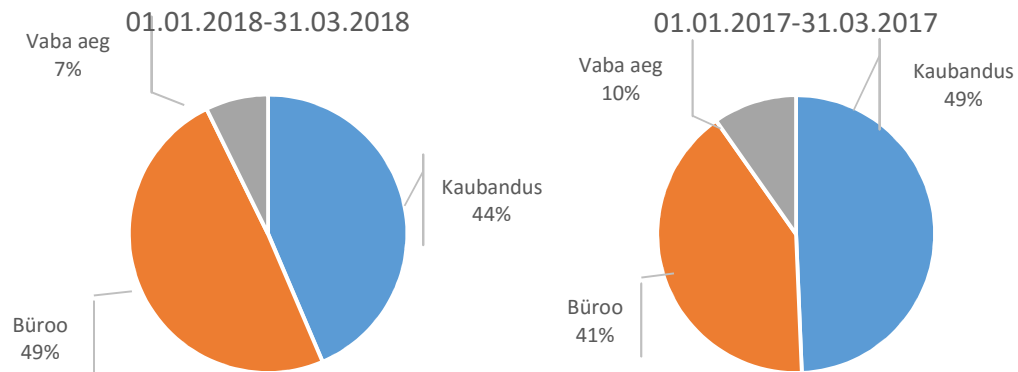
2018. aastal hakkas Kontsern rakendama standardit IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“, mis muutus kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018. Selle tulemusena korrigeeriti välistelt klientidelt teenitud müügitulu võrdlusandmeid. Korrigeerimine ei avaldanud mõju Kontserni omakapitalile. Mõju on seotud standardist IFRS 15 (lisa 4) tingitud muutustega informatsiooni esitusviisis.
- Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
- Intressikulu sisaldab ainult välist intressikulu.

Baltic Horizon Fund

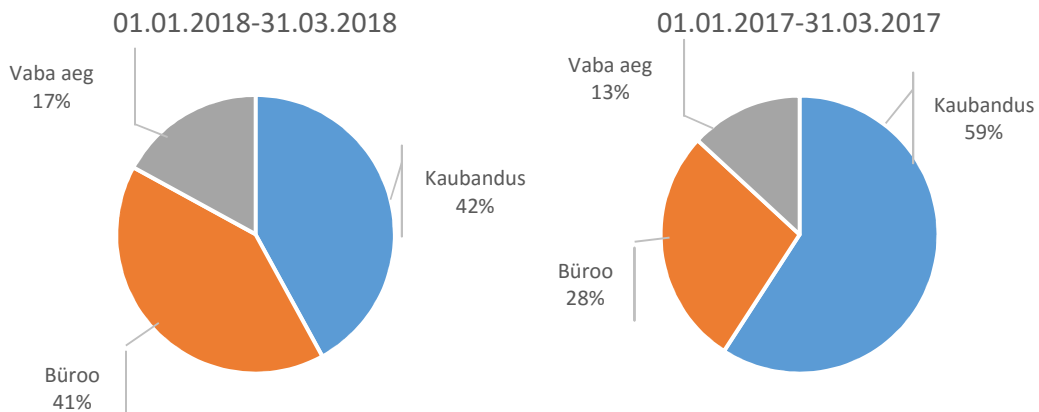
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

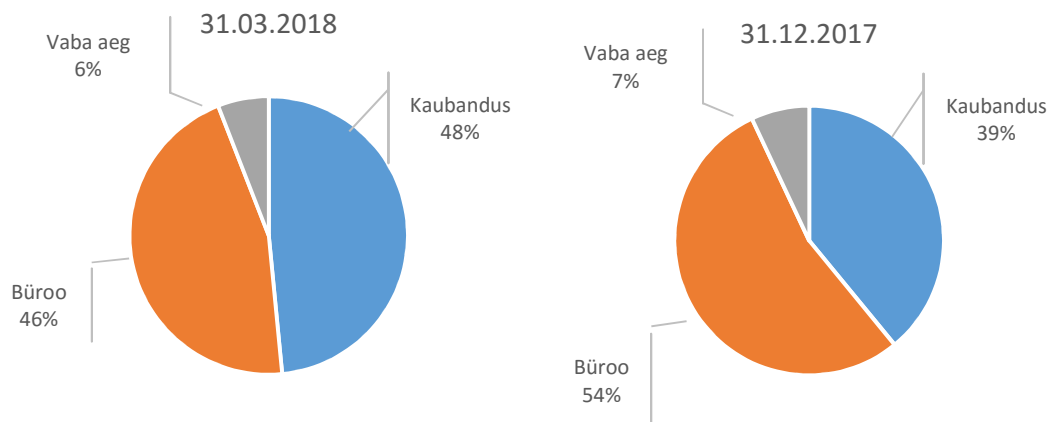
Segmentide puhas renditulu*



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 2018

Tegevussegmentide näitajate IFRS-kohane võrdlus konsolideeritud aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. märts 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2018 – 31.03.2018:			
Puhaskasum	2 239	-555 ¹	1 684
Seisuga 31.03.2018:			
Segmentide varad	229 119	5 367²	234 486
Segmentide kohustused	125 087	440³	125 527

31. märtsil 2018 lõppenud 3 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu kulu (341 tuhat eurot), depootasu kulu (10 tuhat eurot) ja muid Fondi halduskulusid (204 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (5 343 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (24 tuhat eurot).
- Segmentide kohustused ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustust (343 tuhat eurot), Vainodes I ostuhinna viimast makset (25 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustusi (72 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. märts 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2017 – 31.03.2017:			
Puhaskasum	1 579	-629¹	950
Seisuga 31.12.2017:			
Segmentide varad	198 051	17 734²	215 785
Segmentide kohustused	108 153	656³	108 809

- 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 halduskulusid (165 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi tuluseid (9 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (17 707 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (27 tuhat eurot).
- Segmentide kohustused ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustust (310 tuhat eurot), Vainodes I ostuhinna viimast makset (196 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustusi (150 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon
Segmentide puhas renditulu

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Väliselt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus	
	01.01.2018-31.03.2018	01.01.2017-31.03.2017 (korrigeeritud)*	31.03.2018	31.12.2017
Leedu	1 758	1 358	80 339	80 240
Läti	1 032	602	51 587	51 587
Eesti	1 401	1 125	92 035	57 490
Kokku	4 191	3 085	223 961	189 317

* 2018. aastal hakkas Kontsern rakendama standardit IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“, mis muutus kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018. Selle tulemusena korrigeeriti väliselt klientidelt teenitud müügitulu võrdlusandmeid. Korrigeerimine ei avaldanud mõju Kontserni omakapitalile. Mõju on seotud standardist IFRS 15 (lisa 4) tingitud muutustega informatsiooni esitusviisis.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

Suurim rentnik

Ühelt vaba aja segmendi rentnikult teenitud renditulu moodustas 2018. aasta I kvartalis 251 tuhat eurot (2017. aasta I kvartal: 247 tuhat eurot) Kontserni kogu puhtast renditulust.

6. Renditegevuse kulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.01.2018- 31.03.2018	01.01.2017- 31.03.2017 (korrigeeritud)*
Remondi- ja hoolduskulud	332	198
Varahalduskulud	166	127
Kinnisvaramaksud	123	97
Müügi- ja turunduskulud	89	67
Kommunaalkulud	42	35
Varakindlustus	18	11
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	-	3
Muu	12	21
Renditegevuse kulud kokku	782	559

* 2018. aastal hakkas Kontsern rakendama standardit IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“, mis muutus kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018. Selle tulemusena korrigeeriti teenustasutulu ja renditegevuse kulude võrdlusandmeid. Korrigeerimine ei avaldanud mõju Kontserni omakapitalile. Mõju on seotud standardist IFRS 15 (lisa 4) tingitud muutustega informatsiooni esitusviisis.

31. märtsil 2018 lõppenud 3 kuu jooksul esitati rentnikele edasi 585 tuhat eurot (31. märtsil 2017 lõppenud 3 kuu jooksul: 358 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest.

7. Halduskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.01.2018- 31.03.2018	01.01.2017- 31.03.2017
Valitsemistasu kulu	341	258
Fondi turunduskulud	90	15
Õigusabikulud	63	103
Konsultatsioonikulud	39	13
Auditeerimiskulud	23	22
Nõukogu tasude kulu	13	33
Depootasu kulu	10	7
Osakute avaliku pakkumise kulud	-	202
Tulemustasu kulu	-	6
Muud halduskulud	61	71
Halduskulud kokku	640	730

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

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

8. Finantskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.01.2018- 31.03.2018	01.01.2017- 31.03.2017
Intressikulu pangalaenudelt	469	327
Laenude lepingutasu amortisatsioon	19	5
Kahjum valuutakursside muutustest	1	-
Finantskulud kokku	489	332

9. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.01.2018- 31.03.2018	01.01.2017- 31.03.2017
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	1 684	950
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	1 684	950

Kaalutud keskmine osakute arv:

	2018	2017
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	77 440 638	57 264 743
2017. aasta märtsis tühistatud omaosakute mõju ¹	-	-1 856
Veebruaris 2018 emiteeritud osakute mõju ²	713 583	-
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	78 154 221	57 262 887
1. 2017. aasta märtsis tühistas ja kustutas Fond kõik 5 900 Baltic Horizon Fundi osakut, mida ta oma arvel hoidis.		
2. 2018. aasta veebruaris emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 1 716 456 osakut (osana Postimaja omandamistingust).		

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta

	01.01.2018- 31.03.2018	01.01.2017- 31.03.2017
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,02	0,02

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

10. Tulumaks

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

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

31. märtsil 2018 lõppenud 3-kuulisel perioodil oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik maksumäär 26,4% (31. märtsil 2017 lõppenud 3-kuulisel perioodil: 37,4%). Tegelik maksumäär oli 2018. aasta I kvartalis kõrge, sest Fondil tekkis Lätis ühekordne maksukulu summas 467 tuhat eurot, mis tulenes Vainodes I kinnisvarainvesteeringu ostutehingu struktuurist.

Peamised tulumaksukomponendid 31. märtsil 2018 ja 31. märtsil 2017 lõppenud perioodil:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.01.2018- 31.03.2018	01.01.2017- 31.03.2017
Konsolideeritud kasumiaruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-467	-11
Edasilükkunud tulumaks	-137	-557
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu	-604	-568
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	45	-17
Muus koondkasumis kajastatud tulumaksukulu	45	-17

11. Kinnisvarainvesteeringud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Perioodi algsaldo	189 317	141 740
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	34 477	35 938
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu ümberliigitamine*	-	6 592
Lisandumine (hilisemad kulutused)	167	1 371
Kasum ümberhindlusest	-	3 676
Perioodi lõppsaldo	223 961	189 317

*Domus Pro III järk

Kinnisvarainvesteeringute väliseid hindamisi seisuga 31. märts 2018 ja 31. märts 2017 ei teostatud. Juhtkond hindas kinnisvarainvesteeringute õiglasi väärtusi seisuga 31. märts 2018 ja 31. märts 2017, kasutades selleks samu peamisi eeldusi, mida kasutati eelnevate majandusaastate lõpu seisuga teostatud hindamistel, ning järeldas, et kinnisvarainvesteeringute õiglased väärtused ei erine oluliselt eelmiste majandusaastate lõpu seisuga teostatud hindamistel saadud õiglastest väärtustest. Kuna Postimaja ostukeskus omandati 2018. aasta I kvartalis, põhineb kinnisvarainvesteeringu finantsseisundi aruandes kajastatud väärtus soetusmaksumusel ja omandamisega seotud täiendavatel kapitaliseeritud kuludel.

Postimaja ostukeskuse omandamine

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

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Seisuga 31. märts 2018 põhinevad kinnisvarainvesteeringute väärtused 2017. aastal teostatud hindamistel. Kinnisvarainvesteeringute hindamisi teostasid Colliers International ja Newsec.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. märts 2018 (põhineb 2017. aasta hindamistel):

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,2%
Renditav netopind – 16 900 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,4%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	3,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	14,6
Domus Pro, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,9%
Renditav netopind – 16 073 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,5%
Segment – Kaubandus/büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,5% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,75%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,4
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,6%
Renditav netopind – 10 859 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,0% - 2,7%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	10,2
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 664 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,3% - 1,9%
Segment – Vaba aeg	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	1,5%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,6
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)*	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 363 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 3,2%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,2
SKY supermarket, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,9%
Renditav netopind – 3 263 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,4% - 1,7%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	1,0% - 3,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,75%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,3
Upmalas Biroji, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,3%
Renditav netopind – 10 600 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	2,8% - 3,4%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	1,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,1%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,7

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,4%
Renditav netopind – 5 516 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,1% - 2,0%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta - / 2016		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,4%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	14,8
Duetto I, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,9%
Renditav netopind – 8 327 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,1%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,5%
Ehitamise/renoveerimise aasta - 2017		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,6
Vainodes I, Riia (Läti)*	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 052 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,0%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	0,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta - 2014		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,3

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

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2017 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamistehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2017: 7,0%-7,8%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	2017: 7,2%-9,0%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2017: 0-4,4%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvara väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2017: 0-10,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. märts 2018:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kokku
Leedu – Europa (kaubandus)	39,644
Eesti – Postimaja (kaubandus)	34,488
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	24,486
Läti – SKY (kaubandus)	5,448
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	24,269
Eesti – Lincona (büroo)	16,066
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13,259
Eesti – G4S (büroo)	16,586
Eesti – Piritä (kaubandus)	11,635
Leedu – Duetto I (büroo)	16,210
Läti – Vainodes I (büroo)	21,870
Kokku	223,961

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.03.2018	31.12.2017
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	1 436	1 323
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-84	-84
Viitlaikumised	284	222
Muud nõuded	84	107
Kokku	1 720	1 568

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

Seisuga 31. märts 2018 olid nõuded summas 84 tuhat eurot (nominaalväärtus) ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud ja täies ulatuses alla hinnatud.

Muutused nõuete allahindluses:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Perioodi algsaldo	-84	-39
Perioodi vältel ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud	-	-45
Perioodi lõppsaldo	-84	-84

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud					
		<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva	
31.03.2018	1 352	557	221	95	179	95	205
31.12.2017	1 239	653	178	73	48	60	227

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

13. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.03.2018	31.12.2017
Raha pangas ja kassas	8 290	24 557
Kokku raha ja raha ekvivalendid	8 290	24 557

Seisuga 31. märts 2018 oli Kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhat eurot.

14. Omakapital

14a. Sissemakstud kapital

2018. aasta I kvartalis viis Fond edukalt lõpule fondiosakute suunatud pakkumise, mille tulemusel kaasati 2,35 miljonit eurot täiendavat kapitali (brutosumma). Fondi osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil. Seisuga 31. märts 2018 oli Fondil kokku 79 157 094 osakut (seisuga 31. detsember 2017: 77 440 638 osakut).

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2018	77 440 638	91 848
2018. aasta veebruaris emiteeritud osakud ¹	1 716 456	2 350
Perioodil toimunud muutus kokku	1 716 456	2 350
Seisuga 31. märts 2018	79 157 094	94 198

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 2018 ja 31. detsember 2017 ühtegi Fondi osakut.

Fondile ei kuulunud seisuga 31. märts 2018 ja 31. detsember 2017 ühtegi omaosakut.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. märts 2018 ja 31. detsember 2017.

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Saldo perioodi alguses	-56	-294
Olemaolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-315	274
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	-	57
Intressi ülemmäära (CAP) seadmise kulud	-	-43
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 10)	45	-50
Muutus perioodi jooksul kokku	-270	238
Saldo perioodi lõpus	-326	-56

14c. Väljamaksed

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Aasta jooksul väljakuulutatud väljamaksed	-1 781	-1 374
Väljamaksed kokku	-1 781	-1 374

20. jaanuaril 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 374 tuhat eurot (0,024 eurot osaku kohta).
 31. jaanuaril 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 781 tuhat eurot (0,023 eurot osaku kohta).

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

15. Intressikandvad laenukohustused

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	31.03.2018	31.12.2017
Pikaajalised laenukohustused				
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,50%	20 856	20 852
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 466	2 493
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,45%	7 742	7 742
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,55%	6 547	6 580
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,55%	8 190	8 231
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,80%	12 850	12 870
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,75%	7 425	7 463
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,75%	5 314	5 403
Pank 2 ¹	03.2019	3k EURIBOR + 1,90%	-	6 805
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 715	11 715
Pank 4	03.2022	6k EURIBOR + 1,75%	7 895	7 933
Pank 4 ²	02.2023	6k EURIBOR + 1,46%	25 198	-
Miinus: lühiajalised laenukohustused			-1 973	-1 590
Kokku pikaajalised laenukohustused			114 225	96 497
Lühiajalised laenukohustused				
Pikaajaliste laenukohustuste lühiajaline osa			1,973	1 722
Kokku lühiajalised laenukohustused			1 973	1 590
Kokku			116 198	98 087

1. Laen refinantseeriti 2018. aasta veebruaris.
2. Uus laenusumma võeti kasutusele 2018. aasta veebruaris.

Tagatised

Seisuga 31. märts 2018 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentidele	Kommertspant kogu varale	Nõuete pant	Pangakontode pant	Osade/aktsiate pant
Pank 1	Lincona, SKY, G4S-i peahoone, Europa, Domus Pro ja Pirita	Europa, Domus Pro	Vainodes I	Lincona, SKY, Europa ja Domus Pro	Europa, SKY	BOF Domus Pro UAB, Vainodes Krasti SIA
Pank 3	Coca-Cola Plaza ja Postimaja, Duetto I			Duetto I	Duetto I	BH Duetto UAB
Pank 4	Upmalas Biroji				Upmalas Biroji	

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

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.03.2018	31.12.2017
Domus Pro arendusega seotud viitvõlad	-	1,974
Võlad tarnijatele	514	921
Viitvõlad	629	243
Maksuvõlad	303	365
Finantskulude viitvõlad	56	41
Muud võlad	442	658
Kokku võlad tarnijatele ja muud võlad	1 944	4 202

Võlgade tingimused:

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

17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustused

17a. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. märts 2018 ei olnud Kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid Kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

17b. Tingimuslikud varad

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

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

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

17c. Tingimuslikud kohustused

Seisuga 31. märts 2018 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustusi.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

18. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Seotud osapooltega 31. märtsil 2018 ja 2017 lõppenud 3-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.01.2018- 31.03.2018	01.01.2017- 31.03.2017
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	341	258
Tulemustasud	-	6

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 31. märts 2018 ja 31. detsember 2017:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.03.2018	31.12.2017
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustus	343	311

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

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile kuulub 499 171 Fondi osakut.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. märts 2018 ja 31. detsember 2017 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest on esitatud järgnevas tabelites:

Seisuga 31. märts 2018

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB, kliendid	35 096 111	44,34%
Catella Bank SA, oma klientide nimel	17 761 976	22,44%
Skandinaviska Enskilda Banken SA, kliendid	4 666 556	5,89%

Seisuga 31. detsember 2017

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

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

19. Finantsinstrumendid

Õiglase väärtus

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 720	1 568	1 720	1 568
Raha ja raha ekvivalendid	8 290	24 557	8 290	24 557
Tuletisinstrumendid	94	89	94	89
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-116 198	-98 087	-116 178	-98 123
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-1 944	-4 202	-1 944	-4 202
Tuletisinstrumendid	-423	-103	-423	-103

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave Kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 31. märts 2018 ja 31. detsember 2017:

31. märtsil 2018 lõppenud periood <i>Tuhandetes eurodes</i>	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 720	1 720
Raha ja raha ekvivalendid	-	8 290	-	8 290
Tuletisinstrumentid	-	94	-	94
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-	-	-116 178	-116 178
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-1 944	-1 944
Tuletisinstrumentid	-	-423	-	-423
31. detsembril 2017 lõppenud periood <i>Tuhandetes eurodes</i>				
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 568	1 568
Raha ja raha ekvivalendid	-	24 557	-	24 557
Tuletisinstrumentid	-	89	-	89
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-	-	-98 123	-98 123
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-4 202	-4 202
Tuletisinstrumentid	-	-103	-	-103

Juhtkonna hinnangul on raha ja lühiajaliste tähtjaliste 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, konkreetsed riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime, ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. märts 2018 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavad tulevased rahavood kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate laenukohustuste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

20. Tuletisinstrumentid

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

Tuletisinstrumentide eesmärk on maandada Kontserni pikaajaliste ja mõningate lühiajaliste laenude intressimäärade kõikumisest tulenevat intressimäära riski, kuna Kontserni järgib põhimõtet, mille kohaselt intressikulud peaksid olema fikseeritud. Intressimäära vahetuslepingute kohaselt teeb Kontsern pangale fikseeritud määraga intressimakseid ja saab pangalt vastu ujuva määraga intressimakseid. Intressi ülemmäära seadmine võimaldab piirata intressimäära kõikumise teatud tasemeni.

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

Tuletis- instrument <i>Tuhandetes eurodes</i>	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal summa	Muutuv määr (saadav)	Fikseeritud määr (tasutav)	Õiglase väärtus	
						31.03.2018	31.12.2017
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	79	83
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	6	-
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	9	6
Tuletisinstrumentid, varad						94	89
* Intressi ülemmäär (CAP)							
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-311	-
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-44	-
IRS	08.2017	02.2022	6 275	6k EURIBOR	0,305%	-33	-47
IRS	09.2017	05.2022	7 500	3k EURIBOR	0,05%	-35	-37
IRS	09.2015	03.2018	18 223	3k EURIBOR	0,15%	-	-15
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-	-4
Tuletisinstrumentid, kohustused						-423	-103
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-329	-14

Tuletisinstrumentid seisuga 31. märts 2018 ja 31. detsember 2017 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel <i>Tuhandetes eurodes</i>	Kohustused		Varad	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Pikaajalised	-423	-88	94	89
Lühiajalised	-	-15	-	-
Kokku	-423	-103	94	89

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

27. aprillil 2018 viis Fond lõpule 5-aastase tagamata võlakirja märkimise mahus 30 miljonit eurot. Võlakirja fikseeritud intressimäär on 4,25%, intressi makstakse kord kvartalis.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018
22. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ soetamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ ¹	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõte	100%
BH 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%
BH 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	0%
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%
ZM Development	Kuldigas 51, LV-1004 Riia, Läti	40003673853	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
Vainodes Krasti SIA	Agenskalna 33 LV-1046, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõte	100%

Baltic Horizon Fund

JUHTKONNA KINNITUS

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 3 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2018

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearuaande avalikustamise heaks 3. mail 2018.

Nimi ja ametikoht	Allkiri
Tarmo Karotam Juhatusesimees	_____
Aušra Stankevičienė Juhatuseliige	_____
Algirdas Jonas Vaitiekūnas Juhatuseliige	_____