



BALTIC HORIZON

Baltic Horizon Fund

**Auditeerimata lühendatud konsolideeritud 12 kuu vahearuane perioodi kohta, mis lõppes
31. detsembril 2016**



Baltic Horizon Fund

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

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



Baltic Horizon Fund

SISUKORD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

| | Lehekülg |
|--|-----------------|
| Põhimõistete ja lühendite seletused | 3 |
| Tegevusaruanne | 4 |
| Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne | 15 |
| Konsolideeritud finantsseisundi aruanne | 16 |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne | 17 |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne | 18 |
| Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad | 19 |



Baltic Horizon Fund

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELETUSED

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2016

| | |
|---|---|
| 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 finantsaruandlusstandardid (<i>International Financial Reporting Standards</i>) |
| Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus | Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusega |
| Osaku puhasväärtus | Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel |
| Puhas äritulu | Fondi puhas renditulu |
| Triple Net-rendileping | Rendileping, mille kohaselt rentnik peab lisaks rendilepingu kohase rendihinna tasumisele katma ka kõik renditava varaga seotud kulud. |
| Vara brutoväärtus | Fondi vara brutoväärtus (<i>Gross Asset Value</i> ehk GAV) |
| Vara puhasväärtus | Fondi vara puhasväärtus (<i>Net Asset Value</i> ehk NAV) |
| Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid | Fondi kinnisvarainvesteeringutelt teenitud puhas äritulu, millest on maha arvatud Fondi halduskulud, välised intressikulud ja kõik jooksvad kapitalikulud, sh kulutused, mis on tehtud, et kohandada Fondi kinnisvara rentnikele sobivaks. Uusi investeeringuid ja omandamisi, samuti kinnisvara jätkuinvesteeringuid jooksvateks kapitalikuludeks ei loeta. |



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

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

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

Pärast edukat kapitali kaasamist ühines Baltic Horizon Fund 30. juunil 2016 Baltic Opportunity Fundiga (edaspidi "BOF"). Ühendavaks ettevõtteks oli Baltic Horizon Fund, kes võttis üle BOF-i 5 kinnisvaraobjekti ja kõik investorid. Kaasatud vahendid eraldati noteerimisele järgnenud nädalatel vastavalt Fondi investeerimisstrateegiale protsessi vältel koostatud investeerimiskava elluviimiseks. Baltic Horizon Fundi osakutega kauplemine Nasdaq Tallinna börsil algas 6. juulil 2016. Kokku noteeriti börsil ligikaudu 42 miljonit osakut. 4. oktoobril 2016 teatas Fond kavatsusest kaasata täiendavat kapitali ja registreerida end ka Nasdaq Stockholmi börsil. Kokku märgiti ligikaudu 15 miljonit osakut. Uute osakute pakkumise tulemusena on Fondil nüüd kokku 57 264 743 osakut.

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, nii hajutades riske erinevate geograafiliste piirkondade, kinnisvarasegmentide, rentnike ja laenuandjate lõikes.

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. Vahekuju juhtrühm koosneb Fondivalitseja juhatusest ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja. Northern Horizon Capital grupp 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 grupp 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. 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 grupi kehtestatud poliitikaid, reegleid ja eeskirju täiendavate juhistega täiendama.

Fondil on sõltumatu investeeringute komitee, mille liikmetel on vajalik kvalifikatsioon ja haridus, Eesti, Läti ja Leedu kinnisvaraturul tunnustatud kogemused ja laitmatu maine.

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

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

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

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

FONDI TEGEVUSE ÜLEVAADE

4. oktoobril 2016 avalikustas Fond oma soovi kaasata täiendavat kapitali ja eesmärgiks võeti teine noteering Nasdaq Stockholmi börsil. Kokku märgiti ligikaudu 15 miljonit osakut ja kaasati ligikaudu 20,6 miljonit eurot kapitali (brutosumma). Uute osakute pakkumise tulemusena on Fondil nüüd 57 264 743 osakut.

Novembris jätkas Fond ettevalmistusi Domus Pro III etapi ehitustööde alustamiseks. Kinnisvarainvesteeringu viimasest laiendusetapist on eellepingutega kaetud 52%. Ehitustööd peaksid lõppema ja esimesed rentnikud peaksid saama sisse kolida 2017. aasta lõpus. III etapi väljarenditav netopind on ligikaudu 4 380 ruutmeetrit. Pärast laiendamist ületab Domus Pro väljarenditav netopind 15 000 ruutmeetrit.

16. detsembril 2016 soetas Baltic Horizon Pirita ostukeskuse. Ostukeskuse väljarenditav netopind on ligikaudu 5 500 ruutmeetrit. Kinnisvarainvesteeringu ankurrentnikud on Rimi ja MyFitness. Pirita ostukeskuse lepinguline ostuhind oli 12,2 miljonit eurot. Eeldatav tootlus omandamise hetkel oli ligikaudu 7,4%. Ostukeskuse soetamiseks kasutati Fondi teise avaliku pakkumise käigus kaasatud kapitali. Müüja andis algsele puhtale äritulule kaheaastase garantii.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

29. detsembril 2016 sõlmis Baltic Horizon mittesiduva eelkõkkuleppe Duetto I büroohoone ostmiseks Vilniuses Leedus. Eelkõkkulepe muudeti siduvaks 18. jaanuaril 2017 ning Fond kohustus sõlmima ostu-müügilepingu 31. märtsiks 2017, kui hoone ehitus on täielikult lõpetatud. Omandiõigus läheb Fondile üle, kui notariaalselt tõestatud ostu-müügileping on sõlmitud. Kõkkuleppe kohaselt on ostuhind 14,6 miljonit eurot (ilma käibemaksuta), mis teeb eeldatavaks tootluseks omandamise hetkel 7,22%. Müüja annab samuti algele puhtale äritulule kaheaastase garantii.

BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

Põhja-Euroopa majanduspiirkonna osana on Balti riigid jätkuvalt investoritele atraktiivsed, sest kinnisvarainvesteeringute tootlused on paremad kui Lääne-Euroopa või Skandinaavia riikides. Kõige atraktiivsemateks segmentideks on jätkuvalt soodsa asukoha ja stabiilse rahavooga büroo- ja kaubanduspinnad. Parima kvaliteediga büroo- ja kaubanduspindade tootlus aga langeb sarnaselt Põhjamaades ilmnunud tootluse langustrendidega. Võttes arvesse, et atraktiivseid alternatiive on vähe, on ootused Balti pealinnades asuvatelt *core*-tüüpi kinnisvarainvesteeringutelt teenitavale tulule langenud.

Leedu ja Läti SKP kasv taastus IV kvartalis märkimisväärselt. Vastavalt avaldatud riiklikule statistikale kasvas Leedu SKP 2016. aasta IV kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 3% ja Läti SKP 2,1%. Eesti SKP kasvas III kvartalis 1.3%, kasvu vedasid transport, kaubandus ja energiasektor (Eesti IV kvartali majanduskasvu pole veel avalikustatud). Kindlustunne kasvas ka ehituse ja tööstuskaubanduse valdkonnas.

Üksteise järel valmivad uued büroohooned, nt Põhjamaade pankade Balti riikidesse üle toodud üksustele. Arendajad on endiselt valmis ehitama uusi hooneid suuretele rentnikele, kellega on sõlmitud rendi eelleping. Balti büroopindade arendamise turul on pankadelt finantseerimise saamise ja projekti alustamise peamiseks eeltingimuseks, et vähemalt 50% kavandatava hoone pinnast oleks kaetud eelrendi lepingutega. Üldiselt näivad turuosalisel aktsepteerivat, et 100%-lise täituvuse saavutamine võib võtta veidi rohkem aega ja see võib osutuda võimalikuks alles siis, kui renditurg kasvab. Eeldatakse, et büroopinna rentnikel on üha rohkem valikuvõimalusi ja nad liiguvad kvaliteedikõveral ülespoole (vanematest B2/C klassi majadest uutele pindadele). On selgesti näha, et büroohoonete segmendis ületab pakkumine nõudlust, mistõttu rendihinnad on surve all ning konkurents büroohoonete vahel kasvab.

Eratarbimine püsis 2016. aasta IV kvartalis kõigis Balti riikides tugevana. Suured mainekad ostukeskused on nautinud madalaid vakantsuse määrasid, kuid edaspidi hakkavad uued suuremahulised projektid turul väljakujunenud tasakaalu ohustama. Uutesse elupiirkondadesse rajatakse konkureerivaid supermarketeid, arvestades seejuures nii tee- kui ka elamuehituse arenduskavasid. Kõik ostukeskuste omanikud püüavad klientide püüdmiseks rohkem vaba aja ja meelelahutusteenuseid pakkuda ning täita neid pindu, mis vabanevad, kui rentnikud internetti kolivad. Kõige teravamad konkurentsi on märgata spordiklubide vahel, mis tegutsevad juba paljudes suuremates ostukeskustes.

Parimate tootluste (*prime yields*) langus 2016. aastal jätkus, peamiselt odava laenukapitali, piiratud arvu mainekate investeerimisklassi hoonete ja investorite suurenenud huvi tõttu. Büroo- ja kaubandussegmentides, mis Baltic Horizon Fundile suurimat huvi pakuvad, on parimad tootlused Lätis ja Leedus 6,75-7,25%, samas kui Eestis on parimad tootlused veel 20-30 baaspunkti võrra langenud. Samas väärib tähelepanu, et parima tootluse ja laenukapitali hinnamäärade vahe on ikkagi 400-450 baaspunkti, mis jätab piisavalt ruumi, et teenida ärisegmendi kinnisvarainvesteeringutelt täieliku täituvuse ning lukustatud madalate intresside korral 7-10% sularahadividendi.

2016. aasta IV kvartali lõpuks oli selge, et 2015. aasta rekordilist tehingute arvu ja käivet 2016. aastal ei saavutata, sest tootlused langesid ning ostjad olid ettevaatlikumad ja valisid oma portfelli ainult kõige sobivamat kinnisvara. Valdava osa suurtest tehingutest tegid tuntud investeeringute haldurid ja investeerimisturule sisenesid vaid üksikuid uued tulijaid.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Fondi vara brutoväärtus aruandeperioodil kasvas, moodustades 31. detsembril 2016 154,9 miljonit eurot (30. september 2016: 133,7 miljonit eurot). Kasv tulenes peamiselt Pirita ostukeskuse soetamisest ja teise avaliku pakkumise tulemusel suurenenud rahalistest vahenditest.

Fondi vara puhasväärtus seisuga 31. detsember 2016 oli 76,8 miljonit eurot (30. september 2016: 57,2 miljonit eurot). Puhaskasum kasvas täiendavast kapitalist, mis teise avaliku pakkumise käigus kaasati (ligikaudu 19,5 miljonit peale märkimistasude maha arvamist), ja Fondi teenitud kasumist.

2016. aasta IV kvartalis teenis Fond 1,2 miljonit eurot puhaskasumit (2015. aasta IV kvartal: 3,2 miljonit eurot), mis avaldas Fondi vara puhasväärtusele positiivset mõju. Puhaskasumit toetasid kvartali lõpus teostatud Domus Pro kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus ja kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu. Kuna kinnisvarainvesteeringuid hinnati septembris, siis kogu Fondi kinnisvaraportfelli aastalõpu seisuga ümber ei hinnatud. Järgmine hindamine on kavandatud 2017. aasta juunisse. 2016. aasta IV kvartali puhaskasumit suurendas kinnisvara ümberhindluse kasum.

Kontserni 2016. aasta IV kvartali puhas renditulu moodustas 2,3 miljonit eurot (2016. aasta 12 kuud: 7,2 miljonit eurot), kujunedes kõrgemaks kui 2015. aastal, mil IV kvartali puhas renditulu moodustas 1,6 miljonit eurot (2015. aasta 12 kuud: 5,3 miljonit eurot). Puhta renditulu kasv eelmise aastaga võrreldes tulenes peamiselt aruandeperioodil soetatud G4S peakorterit, Upmalas Biroji büroohoone ja Pirita ostukeskuse lisandunud rendituludest.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Tabel 1: Peamised näitajad

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | IV kv 2016 | III kv 2016 | Muutus (%) |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Renditulu | 2 540 | 2 058 | 23,4% |
| Kulude hüvitamise tulu | 784 | 617 | 27,1% |
| Renditegevuse kulud | -1 014 | -747 | 35,7% |
| Puhas renditulu | 2 310 | 1 928 | 19,8% |
| Avaliku pakkumisega seotud kulud | -313 | -125 | 150,4% |
| Halduskulud | -415 | -357 | 16,2% |
| Muud äritulud ja -kulud | 2 | 17 | -88,2% |
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid | 201 | 2 802 | -92,8% |
| Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid | 175 | - | n/a |
| Ärikasum | 1 960 | 4 265 | -54,0% |
| Finantstulud | 3 | 3 | -% |
| Finantskulud | -413 | -307 | 34,5% |
| Finantstulud ja -kulud kokku | -410 | -304 | 34,9% |
| Maksueelne kasum | 1 550 | 3 961 | -60,9% |
| Perioodi tasumisele kuuluv tulumaks | -370 | -253 | 46,2% |
| Perioodi kasum | 1 180 | 3 708 | -68,2% |
| Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv | 47 350 881 | 39 163 520 | 20,9% |
| Kasum osaku kohta (eurodes) | 0,02 | 0,09 | -77,6% |
| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 31.12.2016 | 30.09.2016 | Muutus (%) |
| Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud | 141 740 | 129 200 | 9,7% |
| Vara brutoväärtus | 154 946 | 133 697 | 15,9% |
| Intressikandvad laenud | 69 172 | 69 703 | -0,8% |
| Kohustused kokku | 78 129 | 76 528 | 2,1% |
| Vara netoväärtus | 76 817 | 57 169 | 34,4% |
| Ringluses olevate osakute arv | 57 264 743 | 41 979 150 | 36,4% |
| Vara netoväärtus osaku kohta (eurodes) | 1,3414 | 1,3619 | -1,5% |
| Laenu tagatuse suhtarv (loan-to-value ratio) | 48,8% | 53,9% | |



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Fond arvutab ka EPRA puhasväärtust, mis seisuga 31. detsember 2016 moodustas 84,6 miljonit eurot. EPRA puhasväärtuse arvutamisel kasutatakse 2014. aasta detsembris avaldatud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA parima praktika juhiseid. EPRA puhasväärtuse arvutamiseks korrigeeritakse IFRS-i reeglite kohaselt arvutatud puhasväärtust nagu on näidatud alljärgnevas tabelis:

Tabel 2: Puhasväärtuse korrigeerimine EPRA puhasväärtuseks

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 31.12.2016 |
|---|-------------------|
| IFRS-i reeglite kohaselt arvutatud puhasväärtus seisuga 31.12.2016 | 76 817 |
| Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumasukohustuse välja arvamine | 7 493 |
| Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine | 345 |
| Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaksu välja arvamine | -51 |
| EPRA puhasväärtus* | 84 604 |
| Osakute arv | 57 264 743 |
| EPRA puhasväärtus osaku kohta | 1,4774 |

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

KINNISVARATURU ÜLEVAADE

Fondi kinnisvaraportfell, kuhu alates detsembrist kuulub 8 Balti riikide pealinnades asuvat kinnisvarainvesteeringut, on jätkuvalt peaaegu täielikult välja renditud ja toodab väga atraktiivset rahavoogu. Seda toetavad hinnangud, mille kohaselt veavad Balti majanduskasvu peamiselt sisetarbimine ja Balti riikide paremad ekspordiväljavaated. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroopinnad, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate Põhjamaade ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused. Lisaks on kolme portfelli lisandunud kinnisvarainvesteeringu (Upmalas Biroji, Pirita keskuse ja Duetto I büroohoone) müüjad andnud Fondi juhtkonnale kaheaastase puhta äritulu garantii.

Kuna Balti riikide pealinnades puuduvad traditsioonilised südalinna ostutänavad, on ostlemine koondunud ostukeskustesse. Kõik turul tegutsevad tuntud ostukeskused eelistavad kasvada laienemise teel, seetõttu kavandatakse vaid üksikuid uusi keskusi. 2016. aasta IV kvartalis liiguti aga mitme suuremahulise ostukeskuse projektiga edasi, mistõttu võib arvata, et Balti pealinnade kaubandusmaastik järgnevate aastate jooksul muutub. Hetkel on tuntud ostukeskuste vakantsuse määrad vahemikus 1-3%. Lisaks viimastel aastatel turule sisenenud juhtivatele rahvusvahelistele jaekettidele, nagu näiteks H&M, Debenhams, Subway ja Sports Direct, otsivad eeldatavasti ka teised uued jaemüügifirmad uute ostukeskuste kavandamisega seoses võimalusi, et Balti riikide elanike kasvavast ostujõust osa saada.

2016. aasta IV kvartalis jäid Balti kaubandussegmendis väikeste pindade rendihinnad vahemikku 21-60 eurot ruutmeetri kohta kuus. 150-350 ruutmeetriste kaubanduspindade keskmised rendihinnad olid 13-22 eurot ruutmeetri kohta, samas kui ankurrentnikud maksid valdavalt 6-11 eurot ruutmeetri kohta. Prognooside kohaselt jäävad keskmiste ja suurte kaubanduspindade rendihinnad võrdlemisi stabiilseks. Fondi portfellis olevate kaubanduspindade keskmine rendihinna vahemik oli 9,3-13 eurot ruutmeetri kohta kuus, mis vastab turu keskmisele tasemele.

Pealinna A-klassi büroopinna rendihinnad püsisid 2016. aasta IV kvartalis vahemikus 12,5-17,4 eurot ruutmeetri kohta kuus ja kaasaegse B-klassi büroopinna rendihinnad olid vahemikus 8,0-13,0 eurot ruutmeetri kohta kuus. Lincona keskmine rendihinna tase oli 10,3 eurot ruutmeetri kohta, mis samuti vastab turu keskmisele tasemele.



Baltic Horizon Fund

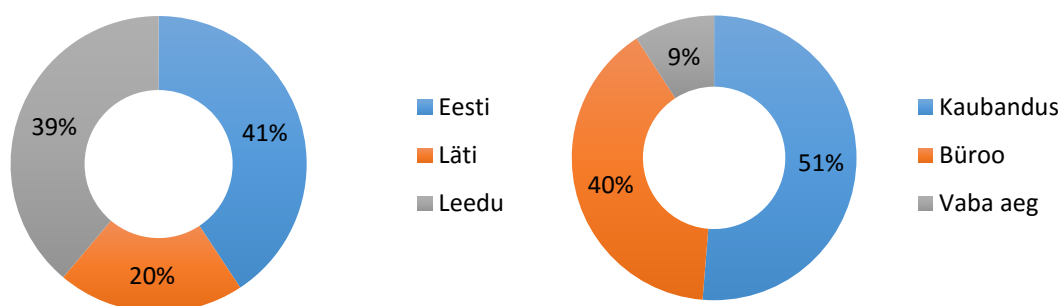
TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Põhjamaadest pärit tugiteenuskeskuste laienemistrend jätkub – need rentnikud soovivad ikka veel rentida kümneid tuhandeid ruutmeetrit uusi kontoripindu. See kehtib peamiselt siiski vaid Vilniuse kohta.

2016. aastal langes Balti büroo- ja kaubanduspindade tootlus ligikaudu 75 baaspunkti võrra ja on sõltuvalt hoone asukohast, vanusest, rendihinna tasemest ja ajaloost tasemel 6,5-7,25%. Samal ajal on Balti riikide tootlused jätkuvalt 200-250 baaspunkti võrra kõrgemad kui Lääne-Euroopas või Põhjamaades ja 100-150 baaspunkti võrra kõrgemad kui Poolas.

Joonis 1: Fondi varade jaotus segmentide ja riikide vahel



Kinnisvarainvesteeringud

2016. aasta IV kvartalis oli Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine täituvus 98,2% (2016. aasta III kvartal: 97,4%) ja keskmine otsene tootlus 7,3% (2016. aasta III kvartal: 7,2%). Kinnisvara halduskulude tase jäi perioodi vältel stabiilseks.

Lincona

Hoone keskmine täituvus jäi IV kvartali lõpus 92,1% tasemele. On oodatat, et pinna, mille Liewenthal Electronics OÜ III kvartalis vabastas, täidab 2017. aasta I kvartalis üks teine bürookompleksi rentnik. IV kvartali keskmine puhastootlus oli 7,8% ja rentnike maksekäitumine oli väga hea, võlgu polnud. Järgmiste kvartalite jooksul uuendab juhtkond hoone fassaadi selleks, et hoone oleks rentnikele ja nende töötajatele jätkuvalt atraktiivne.

Domus Pro

Lisaks hästitöötavale I ja II etapile on plaanis ehitada segakasutusega hoone, mille 6 korrusel asuv renditav netopind on 4 380 ruutmeetrit (esimene korrus on kaubanduspindade jaoks) ja kus on lisaks on 2 korrust maa-alust parklat. Ehitustööde ettevalmistusega alustati 2016. aasta IV kvartalis, kui saavutati vajalik eellepingute tase. Hoone peaks valmima 12 kuu jooksul 2017. aasta IV kvartaliks.

Eellepingutega kaetud laiendustööd on hea näide Fondile väärtust lisavatest tegevustest.

SKY supermarket

SKY supermarket jätkab oodatult hea netorahavoo tootmist vaatamata sellele, et läheduses avati Maxima kauplus. See tõendab, et elamute keskel, väljakujunenud asukohtades asuvad ostukeskused on ühed jätkusuutlikumad kinnisvarainvesteeringud.

Aasta jooksul on juhtkond koostöös põhirentniku SKY-ga koostanud uue arhitektuuriprojekti hoone fassaadi renoveerimiseks. Koguinvesteering 200 tuhat eurot tehakse 2017. aasta esimeses pooles. Rentnik SKY supermarket kavandab oma pinnal ka täiendavaid investeeringuid.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

IV kvartalis avalikustati, et IKEA avab SKY supermarketi läheduses oma esimese Riia kaupluse. See muudab Riia idaosa veelgi atraktiivsemaks jaekaubanduspiirkonnaks.

Coca-Cola Plaza

Coca-Cola Plaza põhirentnik Forum Cinemas, kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping, jätkab lepingu täitmist ja rentnikuga seotud risk on väga madal. Juhtkond jätkab hoone laiendamise ja kõrvalasuva ostukeskusega ühendamise visiooni teostatavuse uurimist. Naabrite, rentnike ja Tallinna linna toel korraldab juhtkond arhitektuurikonkursi, et leida eelseisva aasta jooksul kõigi huvigruppide jaoks parim ja ökonoomsem lahendus. Seda potentsiaali ei ole kinnisvarainvesteeringu hindamisel veel arvesse võetud, kuna ehitusõigust pole veel seatud. IV kvartalis avalikustati, et 2017. aasta I kvartalis pannakse müüki naabermaja Postimaja ostukeskus.

Europa

Vilniuse peamises äripiirkonnas, Konstitucijos Prospektas piirkonnas paiknev ostukeskus pakub kvaliteetkaupu ja eesmärgiks on saada rentnikeks erinevaid A-kategooria moekaupade müüjaid. Ostukeskuse vahetus läheduses ehitatakse mitut uut büroohoonet, mis peaksid keskuse pikaajalist edukust toetama. Käesoleval aastal avatud suurima bürookompleksi Quadrum esimene etapp mahuga 24 000 ruutmeetrit avaldas ka IV kvartalis Europa ostukeskuse küllastatavusele positiivset mõju.

IV kvartalis hoidis juhtkond taktikalistel kaalutlustel 5% hoone rendipinnast vabana, et sinna uusi atraktiivseid rentnikke leida ja jätkas läbirääkimisi, et rentnike koosseisu rahvusvaheliselt tuntud brändidega täiendada. Läbirääkimised jätkusid ka Fortase restoraniga, et restoran ümber kujundada ja seega ostukeskuse toitlustusteenuste ümberpositsioneerimine ja kaasajastamine lõpule viia. IV kvartalis paigaldati parkimismaja uus parkimissüsteem, mis tõstis märkimisväärselt nii Europa ostukeskuse kui ka bürookompleksi küllastajatele pakutava parkimisteenuse kvaliteeti.

P80 (endine G4S)

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

G4S peahoone brutopind on 9 179 ruutmeetrit. Hoonel on üks põhirentnik – G4S, kes on võtnud pikaajalisele rendile kogu hoone. G4S on koos haldusfirmaga hoone kaks korrust allrendi lepingu alusel Eesti juhtivale tarkvarafirmale Pipedrive välja rentinud ja sõlminud allrendi lepinguid ka teiste, väiksemate rentnikega.

Upmalas Biroji

Upmalas Biroji on 2008. aastal ehitatud bürookompleks, mille väljarenditav netopind moodustab 10 599 ruutmeetrit. Hoonel on praegu 13 kvaliteetsset rentnikku, kellest 8 võib pidada esmaklassilisteks rahvusvahelisteks rentnikeks (77% kogu väljarenditavast netopinnast). Upmalas Biroji positsioneerib end jagatud ja tugiteenuste keskustele sobiva büroohoonena ja selle praegusteks rentnikeks on SEB, CABOT, Bosch, Johnson&Johnson, Strabag jt. Hoone ehitas saksa kinnisvaraarendaja Bauplan Nord ja selle kvaliteeti on hästi hoitud. Upmalas Biroji valiti 2013. aastal Läti kõige energiatõhusamaks hooneks ja on oma 2 000 ruutmeetriste korrusepindadega üks eelistatumaid büroohooneid Riias. IV kvartalis jätkusid ettevalmistused SEB-i hoonesiseseks laienemiseks. Juhtkond loodab ka edaspidi hoone rentnike koosseisu tugevdada ning keskendub SEB-i laienemise järel vaid tugevaimate rentnike hoidmisele.

Pirita

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

Baltic Horizon Fund

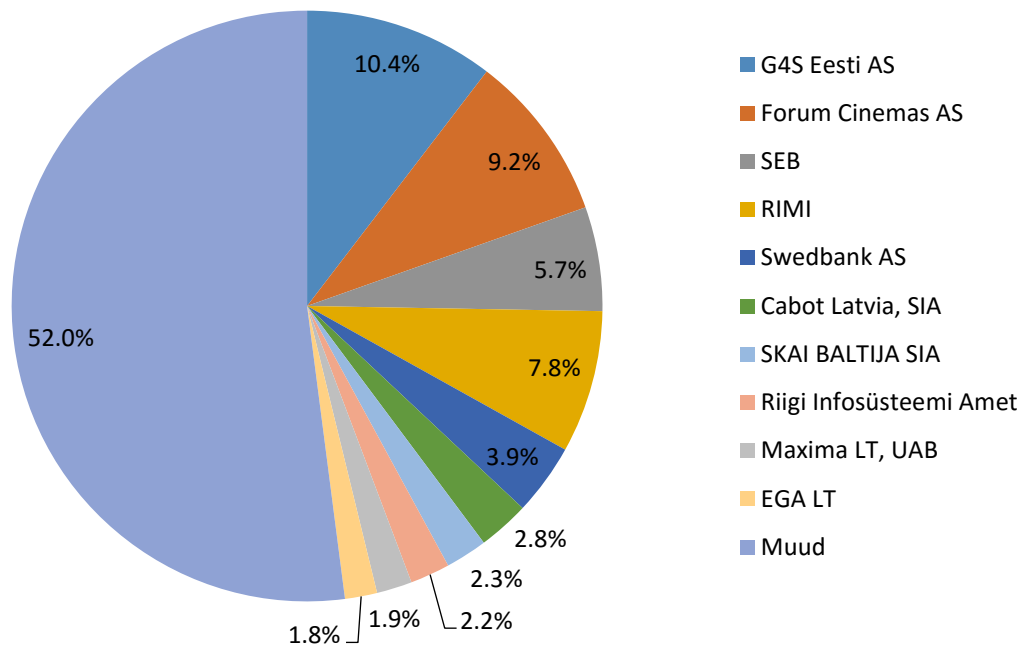
TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Kinnisvarainvesteeringu ankurrentnikud on Rimi ja MyFitness. Piritä ostukeskuse väljarenditav netopind on ligikaudu 5 500 ruutmeetrit. Läbirääkimiste tulemusena sai juhtkond ostukeskuse müüjalt kaheaastase puhta äritulu garantii. Soetamise hetkest kehtima hakanud garantii tagab stabiilse rahavoo ka avamisperioodil.

Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes on esitatud joonisel 2. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandatakse krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Joonis 2: Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes



RISKIJUHTIMINE

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

Fondi peamised riskid

Market risk

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

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 vahemikku 7,0-7,5%, kuid parima kvaliteediga büroopindade tootlused on langenud 6,5% tasemele.

Intressimäära risk

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 rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

Krediidirisk

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

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et Fond ei suuda avatud positsiooni likvideerida, vara õigeaegselt õiglase hinnaga realiseerida või laenukohustusi refinantseerida.

Paljud investeeringud on väga raskesti realiseeritavad (mittelikviidsed) 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 ja erinevate krediidiiliinide abil tagada piisav likviidsus.

Likviidsusrisi minimeerimiseks on lubatud osa Fondi vahendeid investeerida krediidasutuste tähtajalistesse hoiustesse, lühiajalistesse võlakirjadesse ja muudesse kõrge likviidsusega väärtpaberitesse. Likviidsusrisi maandamiseks võib kasutada ka tuletisinstrumente.

Fondi poliitika kohaselt tuleb hoida piisavat raha ja raha ekvivalentide taset või tagada piisavate sihtotstarbeliste krediidiiliinide olemasolu, et Fond ja selle kontrolli all olevad majandusüksused saaksid igal hetkel ja oma strateegilistele plaanidele vastavalt oma kohustusi täita.

Tegevusrisk

Tegevusrisk on oht saada kahju, mille põhjuseks on ebapiisavad või mittetoimivad sisemised protsessid või süsteemid, inimtegurid 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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

sobival tasemel. Tegevusriske aitab tuvastada ja maandada ka personali koolitus ja arendus ning aktiivne dialoog investoritega.

VÄLJAVAADE 2017. AASTAKS

Pärast seda, kui IV kvartalis viidi teisest avalikust pakkumisest laekunud vahendite abil lõpule Piritä ostukeskuse omandamine, kuulub Fondi portfelli 8 Balti riikide pealinnades asuvat väljakujunenud rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mille brutoväärtus kokku ületab 141 miljonit eurot. Fond plaanib 2017. aasta I kvartalis lõpule viia Vilniuses asuva Duetto I büroohoone soetamise ja on võimalik, et kasutab teisest avalikust pakkumisest laekunud vahendeid veel ühe kinnisvarainvesteeringu omandamiseks. Juhtkond kavatses ka 2017. aastal teha investoritele Fondi renditulude arvelt kvartaliväljamakseid.

2017. aastal peaks Euroopa ja Ameerika Ühendriikide majanduskasv globaalsele ebakindlusele vaatamata jätkusuutlik olema. Majanduskriisi mõjud jäävad minevikku ja 2017. aastal võib vaatamata kõigele oodata mõningast globaalset kasvu. Brexiti hääletuse ja Trumpi võidu mõjud hakkavad avalduma. Ees seisvad Euroopa valimised ja geopoliitilised pinged tähendavad seda, et poliitilised riskid jäävad kõrgeks. Samas on võimalik, et Trumpi võit toob kaasa tööhõive, investeeringute ja varade hindade kasvu Ameerika Ühendriikides, avaldades seeläbi mõju ka teiste maailma jagude majandustele. 2017. aastal peaks Euroopas domineerima madalad intressimäärad ja kvantitatiivne leevendamine, kuid mistahes suur majanduslik või poliitiline šokk võib põhjustada intressimäärade järsku tõusu ja see on üks peamistest riskidest kinnisvarahindadele ka Balti regioonis.

Eesti peamiste kaubanduspartnerite keskmine impordi nõudlus peaks 2017. aastal paranema ja see peaks looma soodsamaid ekspordivõimalusi Eesti ettevõtete jaoks. Euroopa Liidu kaasabil rahastatavate projektide kiirem ellu viimine Lätis ja Leedus aitab kaasa investeeringute kasvule, mis omakorda kiirendab majanduskasvu ja suurendab märgatavalt eratarbimist. Seni kuni laenukulu jääb madalale tasemele, peaks Balti riikide rahavooga kinnisvarainvesteeringute dividendipotentsiaal atraktiivseks jääma.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Lisa | 01.10.2016- 31.12.2016 | 01.10.2015- 31.12.2015 | 01.01.2016- 31.12.2016 | 01.01.2015- 31.12.2015 |
|--|----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Renditulu | | 2 540 | 1 748 | 7 874 | 6 073 |
| Kulude hüvitamise tulu | | 784 | 594 | 2 594 | 2 062 |
| Renditegevuse kulud | 4 | -1 014 | -792 | -3 315 | -2 796 |
| Puhas renditulu | 3 | 2 310 | 1 550 | 7 153 | 5 339 |
| Halduskulud | 5 | -728 | -363 | -2 190 | -984 |
| Muud äritulud ja -kulud | | 2 | 1 | 97 | 267 |
| Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringute müügist | 9 | - | - | - | -10 |
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid | 3, 9 | 201 | 2 886 | 2 562 | 2 886 |
| Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid | 10 | 175 | - | 175 | - |
| Ärikasum | | 1 960 | 4 074 | 7 797 | 7 498 |
| Finantstulud | | 3 | 3 | 14 | 17 |
| Finantskulud | 6 | -413 | -286 | -1 253 | -1 100 |
| Finantstulud ja -kulud kokku | | -410 | -283 | -1 239 | -1 083 |
| Maksueelne kasum | | 1 550 | 3 791 | 6 558 | 6 415 |
| Tulumaksukulu | 3, 8 | -370 | -602 | -798 | -890 |
| Perioodi kasum | 3 | 1 180 | 3 189 | 5 760 | 5 525 |
| <i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i> | | | | | |
| Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjum/-kasum | 13b | -48 | -37 | -113 | -23 |
| Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumi/-kasumiga seotud tulumaks | 13b, 8 | 19 | 7 | 18 | 18 |
| Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum/-kasum | | -29 | -30 | -95 | -5 |
| Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku | | 1 151 | 3 159 | 5 665 | 5 520 |
| Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes) | 7 | 0,02 | 13,33 | 0,12 | 23,10 |

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | <i>Lisa</i> | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Põhivara | | | |
| Kinnisvarainvesteeringud | 3, 9 | 141 740 | 86 810 |
| Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud | 10 | 1 580 | - |
| Muu põhivara | | 288 | 263 |
| Põhivara kokku | | 143 608 | 87 073 |
| Käibevara | | | |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | 11 | 1 277 | 840 |
| Ettemaksed | | 178 | 81 |
| Raha ja raha ekvivalendid | 12 | 9 883 | 1 677 |
| Käibevara kokku | | 11 338 | 2 598 |
| Varad kokku | 3 | 154 946 | 89 671 |
| Omakapital | | | |
| Kapital | 13a | 66 224 | 25 674 |
| Rahavoogude riskimaandamise reserv | 13b | -294 | -199 |
| Jaotamata kasum | | 10 887 | 6 218 |
| Omakapital kokku | | 76 817 | 31 693 |
| Pikaajalised kohustused | | | |
| Intressikandvad laenukohustused | 14 | 58 981 | 39 586 |
| Edasilükkunud tulumaksukohustused | | 4 383 | 3 673 |
| Tuletisinstrumentid | 19 | 345 | 215 |
| Muud pikaajalised kohustused | | 935 | 451 |
| Pikaajalised kohustused kokku | | 64 644 | 43 925 |
| Lühiajalised kohustused | | | |
| Intressikandvad laenukohustused | 14 | 10 191 | 11 608 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | 15 | 2 876 | 2 036 |
| Tulumaksukohustus | | 46 | 112 |
| Tuletisinstrumentid | 19 | - | 17 |
| Muud lühiajalised kohustused | | 372 | 280 |
| Lühiajalised kohustused kokku | | 13 485 | 14 053 |
| Kohustused kokku | 3 | 78 129 | 57 978 |
| Omakapital ja kohustused kokku | | 154 946 | 89 671 |

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Lisa | Kapital | Rahavoogude riskimaandamise reserv | Jaotamata kasum | Omakapital kokku |
|---|------|---------------|--|--------------------|---------------------|
| Seisuga 01.01.2015 | | 22 051 | - | 2 263 | 24 314 |
| Perioodi puhaskasum | | - | - | 5 525 | 5 525 |
| Muu koondkahjum | | - | -5 | - | -5 |
| Koondkasum kokku | | - | -5 | 5 525 | 5 520 |
| Kapitali sissemaksed - osakute emissioon | 13a | 3 623 | - | - | 3 623 |
| Osakuomanikele jaotatud kasum | | - | - | -1 764 | -1 764 |
| Omandatud tütarettevõtete rahavoogude riskimaandamise reservid | 13b | - | -194 | 194 | - |
| Seisuga 31.12.2015 | | 25 674 | -199 | 6 218 | 31 693 |
| Seisuga 01.01.2016 | | 25 674 | -199 | 6 218 | 31 693 |
| Perioodi puhaskasum | | - | - | 5 760 | 5 760 |
| Muu koondkahjum | | - | -95 | - | -95 |
| Koondkasum kokku | | - | -95 | 5 760 | 5 665 |
| Kapitali sissemaksed - osakute emissioon | 13a | 40 550 | - | - | 40 550 |
| Osakuomanikele jaotatud kasum | | - | - | -1 091 | -1 091 |
| Seisuga 31.12.2016 | | 66 224 | -294 | 10 887 | 76 817 |

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Lisa | 01.01.2016- 31.12.2016 | 01.01.2015- 31.12.2015 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Äritegevuse rahavood | | | |
| Maksueelne kasum | | 6 558 | 6 415 |
| Mitterahaliste kirjete korrigeerimine: | | | |
| Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus | 9 | -2 562 | -2 886 |
| Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist | 9 | -175 | 10 |
| Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus | 10 | | |
| Tuletisinstrumentide väärtuse muutus | | - | 18 |
| Nõuete allahindlus | | 17 | 22 |
| Finantstulud | | -14 | -17 |
| Finantskulud | 6 | 1 253 | 1 100 |
| Käibekapitali muutused: | | | |
| Nõuete suurenemine | | -212 | -156 |
| Muu käibevara suurenemine | | -106 | -82 |
| Muude pikaajaliste kohustuste suurenemine | | 69 | 120 |
| Võlgade vähenemine/suurenemine | | -398 | 69 |
| Muude lühiajaliste kohustuste vähenemine/suurenemine | | -50 | 407 |
| Tasutud tulumaks | | -103 | -54 |
| Rahavood äritegevusest kokku | | 4 277 | 4 966 |
| Rahavood investeerimistegevusest | | | |
| Laekunud intressid | | 14 | 17 |
| Tütarettevõtete soetamine ilma omandatud rahata | 9 | -20 098 | -6 324 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük | 9 | - | 990 |
| Kinnisvarainvesteeringute soetamine | | -15 454 | - |
| Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed | | -200 | - |
| Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud | | -1 660 | -1 643 |
| Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulu | | -380 | -570 |
| Rahavood investeerimistegevusest kokku | | -37 778 | -7 530 |
| Rahavood finantseerimistegevusest | | | |
| Saadud pangalaenud | | 8 211 | 4 831 |
| Saadud pangalaenude tagasimaksed | | -4 722 | -2 684 |
| Laekumised osakute emiteerimisest | 13 | 40 550 | 3 160 |
| Osakuomanikele jaotatud kasum | | -1,091 | -1 302 |
| Laenukohustustega seotud tehingukulud | | -127 | -27 |
| Makstud intressid | | -1 114 | -1 030 |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku | | 41 707 | 2 948 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | | 8 206 | 384 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | | 1 677 | 1 293 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | | 9 883 | 1 677 |

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

ARVESTUSPÕHIMÕTTED

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

Fond on fikseerimata tähtajaga (tähtajatu) avalik fond. Fondi osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates seadustes sätestatud korras. Fond on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil kaubeldavate fondide nimekirjas.

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütaretevõtetes:

| Tütaretevõtte | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|-------------------------|------------|------------|
| BOF Lincona OÜ | 100% | 100% |
| BOF SKY SIA | 100% | 100% |
| BOF CC Plaza OÜ | 100% | 100% |
| BOF Domus Pro UAB | 100% | 100% |
| BOF Europa Holding UAB* | - | 100% |
| BOF Europa UAB | 100% | 100% |
| BH P80 OÜ** | 100% | - |
| Kontor SIA | 100% | - |
| BH MT24 OÜ | 100% | - |
| Pirita Center OÜ | 100% | - |

*ettevõtte ühines ettevõttega BOF Europa UAB 2016. aasta novembris.

**varasem nimi BH GAS OÜ.

Aruande koostamise alused

Käesolev vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ja seda tuleks lugeda koos Kontserni 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev lühendatud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise aruandes. Siiski on esitatud valitud lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised, et mõista Kontserni finantsseisundis ja finantstulemustes eelmise aruande koostamise järgselt toimunud muutusi.

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.

2. Olulised raamatupidamishinnangud, -otsused ja eeldused

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne 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.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärt korrigeerimist vajada. Käesoleva vahearuaande koostamisel on rakendatud samu hinnanguid, otsuseid ja eeldusi, mida rakendati Kontserni 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva vahearuaande koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutati Kontserni 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Uued standardid, muudatused ja tõlgendused

Kontserni konsolideeritud vahearuaande koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutati 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel selle erinevusega, et on rakendatud uusi standardeid, standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis muutusid kohustuslikuks 1. jaanuarist 2016. Kontsern ei ole ühtegi uut standardit, muudatust ega tõlgendust, mis on avaldatud, kuid pole veel jõustunud, ennetähtaegselt rakendanud.

Muutuste olemust ja mõju on kirjeldatud allpool. Ehkki nimetatud uued standardid ja standardite muudatused kohalduvad 2016. aastal esmakordselt, ei ole neil Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ega Kontserni lühendatud konsolideeritud vahearuaandele olulist mõju. Uute standardite ja muudatuste mõju on alljärgnev.

IFRS 11 „Ühises äriüksuses osaluse omandamise arvestus“

Muudatuste kohaselt tuleb tehingute suhtes, mille sisuks on osaluse omandamine ühises äriüksuses, mille tegevus moodustab äri, rakendada äriühenduse arvestust. Kuni ühisoperaator säilitab ühise kontrolli, tuleb äriühenduse arvestust rakendada ka täiendavate osaluste omandamise suhtes ühises äriüksuses. Omandatud täiendavaid osalusi mõõdetakse õiglases väärtuses. Varem omandatud osalusi ühises äriüksuses ümber ei hinnata.

IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 38 „Immateriaalsed varad“

Muudatustes öeldakse selgesõnaliselt, et materiaalse põhivara kulumi arvestamisel ei ole lubatud tulupõhiseid meetodeid kasutada. Muudatustega kehtestatakse ka vaidlustatav eeldus, et immateriaalse vara puhul ei ole õige kasutada tulupõhiseid amortisatsioonimeetodeid. Nimetatud eeldus võib kehtivuse kaotada vaid siis, kui tulu ja immateriaalsest varast saadava majandusliku kasu tarbimise vahel on 'tugev korrelatsioon' või kui immateriaalset vara väljendatakse tulumäärana.

IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 41 „Põllumajandus“

Muudatuste tulemusena kuuluvad tootvad taimed standardi IAS 41 „Põllumajandus“ asemel standardi IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ rakendusalasasse, kajastamaks asjaolu, et tootvate taimede kasutus sarnaneb tootmisele.

IAS 19 „Kindlaksmääratud hüvitistega plaanid: töötajate sissemaksed“

Muudatused puudutavad ainult selliseid kindlaksmääratud hüvitistega plaane, mis hõlmavad teatud tingimustele vastavaid töötajate või kolmandate isikute sissemaksid. Kui need kriteeriumid on täidetud, võib sissemaksid kajastada tööalase teenistuse kulu vähendamisenä periodil, mil vastavat tööalast teenust osutatakse (kuid see pole kohustuslik).

IAS 27 „Konsolideerimata finantsaruanded“

Muudatuste kohaselt on ettevõttel lubatud investeeringuid tütarettevõtetesse, ühissetevõtetesse ja sidusettevõtetesse kajastada oma konsolideerimata finantsaruannetes kapitaliosaluse meetodil.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Avaldatud on ka rida uusi standardeid, standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis muutuvad kohustuslikuks majandusaastatele, mis algavad peale 1. jaanuarit 2016. Neid ei ole käesoleva konsolideeritud vahearuaande koostamisel rakendatud. Muutused, mis võivad Kontserni seisukohast asjakohasteks osutuda, ja juhtkonna hinnangud mõju kohta, mida uute standardite, muudatuste ja tõlgenduste esmakordne rakendamine võib avaldada, on esitatud allpool. Kontsern ei kavatse neid standardeid, muudatusi ja tõlgendusi rakendada enne, kui see muutub kohustuslikuks.

IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ (2014)

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

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

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

IFRS 15 „Tulu kliendilepingutest“

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

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

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

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

Kontserni hinnangul ei mõjuta uus standard esmakordsel rakendamisel oluliselt Kontserni finantsaruandeid. Tulenevalt Kontserni äritegevuse olemusest ja tema poolt teenitava tulu liikidest ettevõtte tulude ajastamine ja mõõtmine standardi IFRS 15 rakendumisel eeldatavasti ei muutu.

IFRS 16 „Rendilepingud“

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

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

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

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

Kontserni hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt Kontserni finantsaruandeid, kuna Kontsern ei ole rendilevõtjana sõlminud rendilepinguid, mis praegu kehtiva standardi IAS 17 kohaselt klassifitseeruvad kasutusrendilepinguteks.

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 põhi- või soodsaimale turule juurdepääs

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

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

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

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

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

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 toimunud Kontserni 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.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Ühinemise ajal Fondil enda varasid ja kohustusi ei olnud. Seega on Baltic Opportunity Fundi ajaloolised ühinemiseelsed finants- ja tegevustulemused otseselt võrreldavad Fondi ühinemisjärgsete tulemustega. Käesolevas konsolideeritud vahearuanandes on Baltic Opportunity Fundi ühinemiseelsed finantstulemused esitatud Fondi tulemustena.

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

3. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

- Kaubandus - kaubanduspindade segmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), Domus Pro ostukeskuse (Leedu), SKY supermarketi (Läti) ja Piritä ostukeskuse (Eesti) kinnisvarainvesteeringud.
- Büroo - büroopindade segmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), P80 (varasem nimi: G4S)(Eesti) ja Upmalas Biroji büroohoone (Läti) kinnisvarainvesteeringud.
- Vaba aeg – vaba aja pindade segmenti kuulub Coca-Cola Plaza (Eesti) kinnisvarainvesteering.

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

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

Tegevussegmentid – 31. detsember 2016

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

1. Välistelt klientidelt teenitud tulu sisaldab renditulu ja kulude hüvitamise tulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Tegevussegmentid – 31. detsember 2015

| Tuhandetes eurodes | Kaubandus | Büroo | Vaba aeg | Kokku |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 01.01.2015 – 31.12.2015: | | | | |
| Välistelt klientidelt teenitud tulu ¹ | 5 587 | 1 574 | 974 | 8 135 |
| Segmendi puhas renditulu | 3 234 | 1 143 | 962 | 5 339 |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest | 2 961 | -105 | 30 | 2 886 |
| Intressikulu | -632 | -208 | -236 | -1 075 |
| Tulumaksukulu | -890 | - | - | -890 |
| Segmendi puhaskasum | 4 549 | 1 050 | 738 | 6 337 |
| Seisuga 31.12.2015: | | | | |
| Segmendi varad | 61 077 | 15 611 | 12 759 | 89 447 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 58 700 | 15 460 | 12 650 | 86 810 |
| Segmendi kohustused | 41 480 | 8 870 | 7 353 | 57 703 |

1. Välistelt klientidelt teenitud tulu sisaldab renditulu ja kulude hüvitamise tulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.

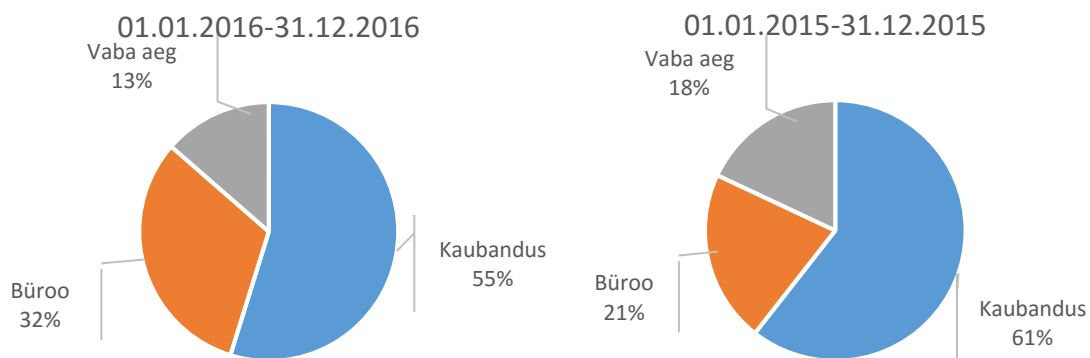


Baltic Horizon Fund

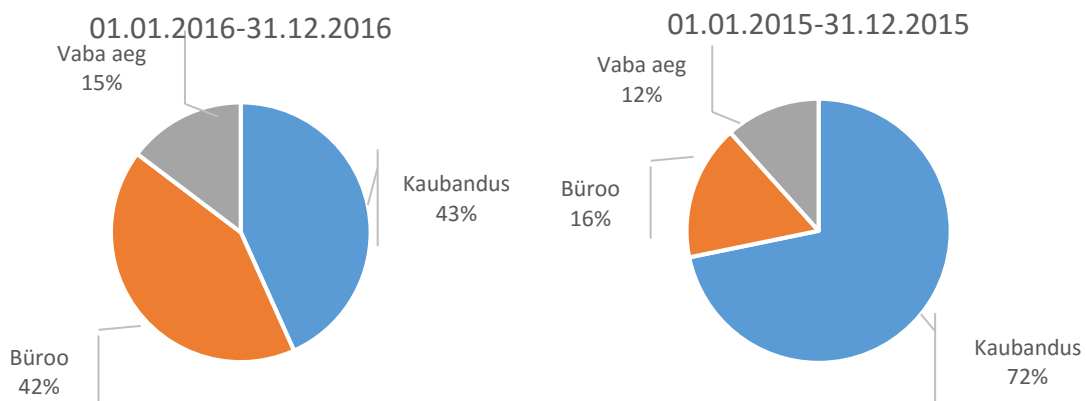
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

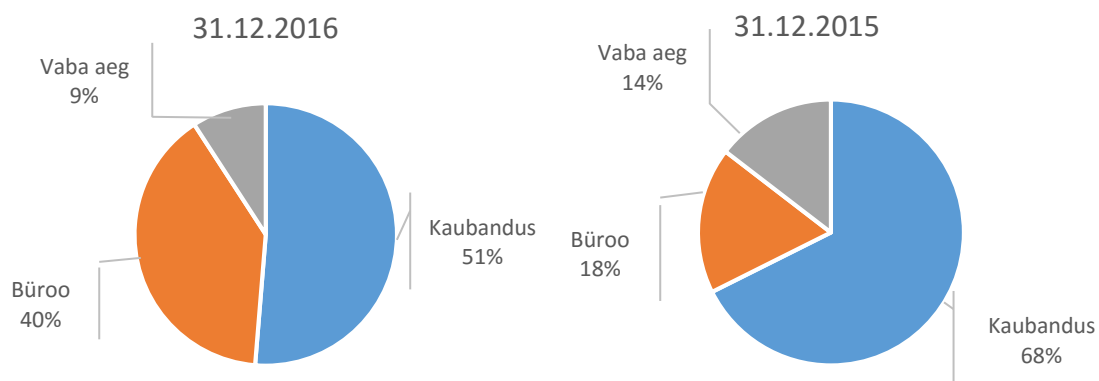
Segmentide puhas renditulu*



Segmentide puhaskasum*



Kinnisvarainvesteeringud*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Tegevussegmentide näitajate IFRS-kohane võrdlus konsolideeritud aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2016

| Tuhandetes eurodes | Avalikustatavad segmentid kokku | Korrigeerimine | Konsolideeritud |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|
| 01.01.2016 – 31.12.2016: | | | |
| Puhaskasum/-kahjum | 7 748 | -1 988 ¹ | 5 760 |
| Seisuga 31.12.2016: | | | |
| Segmentide varad | 147 533 | 7 413 ² | 154 946 |
| Segmentide kohustused | 77 588 | 541 ³ | 78 129 |

1. Segmentide puhaskasum ei sisalda osakute avaliku pakkumisega seotud kulusid (938 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kulu (724 tuhat eurot), tulemustasu kulu (81 tuhat eurot), depootasu kulu (20 tuhat eurot) ja muid Fondi halduskulusid (225 tuhat eurot). Lisaks liigitati Domus Pro III järgu ümberhindluse kasum summas 175 tuhat eurot kirjele „Muu koondkasum“.
2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (7 394 tuhat eurot) ja stabiliseerimisperioodil soetatud Fondi osakuid (19 tuhat eurot).
3. Segmentide kohustused ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustust (211 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustusi (330 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. detsember 2015

| Tuhandetes eurodes | Avalikustatavad segmentid kokku | Korrigeerimine | Konsolideeritud |
|---------------------------------|---------------------------------|-------------------|-----------------|
| 01.01.2015 – 31.12.2015: | | | |
| Puhaskasum/-kahjum | 6 337 | -812 ¹ | 5 525 |
| Seisuga 31.12.2015: | | | |
| Segmentide varad | 89 447 | 261 ² | 89 708 |
| Segmentide kohustused | 57 703 | 312 ³ | 58 015 |

1. Segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu kulu (602 tuhat eurot), tulemustasu kohustust (80 tuhat eurot), depootasu kulu (15 tuhat eurot) ja muid Fondi halduskulusid (115 tuhat eurot).
2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (261 tuhat eurot).
3. Segmentide kohustused ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustust (214 tuhat eurot), tulemustasu katteks arvestatud kohustust (80 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustusi (18 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Segmentide renditulu

| Tuhandetes eurodes | Väliselt klientidelt teenitud tulu | | Kinnisvarainvesteeringute väärtus | |
|--------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------|
| | 01.01.2016-31.12.2016 | 01.01.2015-31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
| Leedu | 5 791 | 4 787 | 55 080 | 53 550 |
| Läti | 1 486 | 800 | 28 960 | 5 150 |
| Eesti | 3 191 | 2 548 | 57 700 | 28 110 |
| Kokku | 10 468 | 8 135 | 141 740 | 86 810 |

Suurim rentnik

2016. aastal moodustas ühelt vaba aja segmenti rentnikult teenitud renditulu 984 tuhat eurot Kontserni kogu renditulust (2015: 974 tuhat eurot).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

4. Renditegevuse kulud

| Tuhandetes eurodes | 01.10.2016- 31.12.2016 | 01.10.2015- 31.12.2015 | 01.01.2016 - 31.12.2016 | 01.01.2015 - 31.12.2015 |
|---|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kommunaalkulud | 472 | 334 | 1,512 | 1,228 |
| Remondi- ja hoolduskulud | 212 | 185 | 806 | 621 |
| Varahalduskulud | 97 | 124 | 383 | 407 |
| Kinnisvaramaksud | 71 | 63 | 252 | 215 |
| Müügi- ja turunduskulud | 101 | 69 | 250 | 240 |
| Varakindlustus | 9 | 8 | 29 | 28 |
| Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine | 17 | -1 | 17 | 22 |
| Muu | 35 | 10 | 66 | 35 |
| Renditegevuse kulud kokku | 1 014 | 792 | 3 315 | 2 796 |

2016. aastal esitati rentnikele edasi 2 594 tuhat eurot (2015: 2 062 tuhat eurot) ja 2016. aasta IV kvartalis 784 tuhat eurot (2015 IV kvartal: 594 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

5. Halduskulud

| Tuhandetes eurodes | 01.10.2016- 31.12.2016 | 01.10.2015- 31.12.2015 | 01.01.2016 - 31.12.2016 | 01.01.2015 - 31.12.2015 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Osakute avaliku pakkumise kulud | 313 | - | 938 | - |
| Valitsemistasu kulu | 211 | 214 | 724 | 602 |
| Konsultatsiooniteenuste kulud | 37 | 23 | 125 | 54 |
| Tulemustasu kulu | - | 79 | 81 | 79 |
| Õigusabikulud | 99 | 31 | 156 | 165 |
| Auditeerimiskulud | 38 | - | 73 | 28 |
| Depootasu kulu | 7 | 4 | 20 | 15 |
| Kinnisvara hindamiskulud | 7 | 3 | 14 | 24 |
| Muud halduskulud | 16 | 9 | 59 | 17 |
| Halduskulud kokku | 728 | 363 | 2 190 | 984 |

Kuni 30. juunini 2016 oli Fondivalitsejal (lisa 17) õigus saada aastast juhtimistasu, milleks oli 1,9% Fondi portfelli puhasväärtusest (NAV) aastas, mis arvutati teatud kuupäevadel (iga kalendrikuu viimasel pangapäeval). Alates 1. juulist 2016 on Fondivalitsejal õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel.

Kuni 30. juunini 2016 oli Fondivalitsejal õigus arvestada tulemustasu summas 20% sissemakstud kapitali keskmisest aastasest tootlusest, kui Fondi sissemakstud kapitali keskmine aastane tootlus ületas 11% aastas. Pärast Baltic Opportunity Fundi ja Baltic Horizon Fundi ühinemist, alates 1. juulist 2016 on Fondivalitsejal õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna kogu Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on Fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel hakatakse tulemustasu arvestama alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o. 2020. aastal).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

6. Finantskulud

| Tuhandetes eurodes | 01.10.2016- 31.12.2016 | 01.10.2015- 31.12.2015 | 01.01.2016 - 31.12.2016 | 01.01.2015 - 31.12.2015 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Intrassikulu pangalaenudelt | 334 | 287 | 1 163 | 1 075 |
| Kasum/kahjum valuutakursi muutustest | - | -3 | - | 1 |
| Laenude refinantseerimise kulud | 75 | - | 75 | - |
| Laenude lepingutasu amortisatsioon | 4 | 2 | 15 | 24 |
| Finantskulud kokku | 413 | 286 | 1 253 | 1 100 |

7. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

| Tuhandetes eurodes | 01.10.2016- 31.12.2016 | 01.10.2015- 31.12.2015 | 01.01.2016 - 31.12.2016 | 01.01.2015 - 31.12.2015 |
|--|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi perioodi kasumist | 1 180 | 3 189 | 5 760 | 5 525 |
| Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi perioodi kasumist | 1 180 | 3 189 | 5 760 | 5 525 |

Kaalutud keskmine osakute arv:

| | Lisa | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|------|-------------------|----------------|
| Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar | | 250 167 | 217 197 |
| 2015. aasta veebruaris emiteeritud osakute mõju | | - | 20 573 |
| 2015. aasta augustis emiteeritud osakute mõju | | - | 1 159 |
| 2015. aasta detsembris emiteeritud osakute mõju | | - | 218 |
| BOF-i osakute Baltic Horizon Fundi osakute vastu vahetamise mõju | | 24 766 505 | - |
| 2016. aasta juunis emiteeritud osakute mõju* | 13a | 21 035 981 | - |
| 2016. aasta novembris emiteeritud osakute mõju* | 13a | 1 298 228 | - |
| Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv | | 47 350 881 | 239 148 |

*30. juunil 2016 ühendati BOF Baltic Horizon Fundiga. BOF-i osakuomanikud said 1 BOF-i osaku eest 100 Baltic Horizon Fundi osakut (suhtega 1:100). Esmase avaliku pakumise käigus noteeriti NASDAQ Tallinna börsil 41 979 150 osakut. Muutus võeti arvesse osakute arvu ümberarvestamise teel.

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta

| | 01.10.2016- 31.12.2016 | 01.10.2015- 31.12.2015 | 01.01.2016 - 31.12.2016 | 01.01.2015 - 31.12.2015 |
|--|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta* | 0,02 | 13,33 | 0,12 | 23,10 |

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

8. Tulumaks

Kinnisvaratulu või kinnisvaralt teenitud kapitali juurdekasvu maksustatakse kinnisvara asukohariikides nende seaduste kohaselt. Fondi tütarettevõtted amortiseerivad oma kinnisvara soetusmaksumust vastavalt kohalduvatele õigusaktidele. Aruandeperioodi maksustatava tulu arvutamisel arvatakse amortisatsioonikulu (kulum) maksustatavast kasumist maha. 31. detsembril 2016 lõppenud aruandeperioodil oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik maksumäär 12,1% (31. detsembril 2015 lõppenud aruandeperioodil: 25,0%). Tegeliku maksumäära muutus tuleneb peamiselt sellest, et BOF Europa Holding UAB edasilükkunud tulumaks kumuleerus kogu aasta vältel (BOF Europa Holding UAB koos Europa kinnistuga omandati 2. märtsil 2015).

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2016 ja 31. detsembril 2015 lõppenud perioodil:

| Tuhandetes eurodes | 01.10.2016- 31.12.2016 | 01.10.2015- 31.12.2015 | 01.01.2016 -31.12.2016 | 01.01.2015 -31.12.2015 |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Konsolideeritud kasumiaruanne | | | | |
| Tasumisele kuuluv tulumaks | -10 | -12 | -43 | -42 |
| Perioodi edasilükkunud tulumaks (lisa 13b) | -360 | -590 | -755 | -848 |
| Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu | -370 | -602 | -798 | -890 |
| Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne | | | | |
| Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks: | | | | |
| Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus | 19 | 7 | 18 | 18 |
| Muus koondkasumis kajastatud tulumaksukulu | 19 | 7 | 18 | 18 |

9. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks on rendilepingute alusel väljarenditud hooned ja maa.

| Tuhandetes eurodes | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|----------------|---------------|
| Perioodi algsaldo | 86 810 | - |
| Kinnisvarainvesteeringute soetamine | 15 454 | - |
| Äriühenduste kaudu omandatud kinnisvarainvesteeringud | 35 773 | 81 957 |
| Lisandumine (hilisemad kulutused) | 1 141 | 2 967 |
| Müük | - | 1 000 |
| Kasum/kahjum ümberhindlusest | 2 562 | 2 886 |
| Perioodi lõppsaldo | 141 740 | 86 810 |

P80 (varem: G4S) hoone omandamine

12. juulil 2016 tegi Kontsern vara ostutehingu, millega soetas Tallinnas (Eesti) paikneva G4S kinnistu, mille ostuhinnaks kujunes 15,4 miljonit eurot. Ostutehinguga seotud kulud moodustasid 29 tuhat eurot.

Upmalas Biroji büroohoone omandamine

30. augustil 2016 omandas Kontsern 100% Lätis asuva, börsil noteerimata ettevõtte Kontor SIA hääleõiguslikest aktsiatest. Kontor SIA omanduses on Upmalas Biroji kinnistu. Kontserni juhtkonna hinnangul liigitus omandamistehing äriühenduseks järgmistel põhjustel:

- kinnisvara haldamise protsess on keerukas;
- omandatud kinnisvara oli rentnike ja vastavate protsessidega;

**Baltic Horizon Fund****KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD****AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016**

- viidatud protsesside juhtimiseks puuduvad töötajad, kuid vajalikke teenuseid ostetakse ettevõtteväliselt varahaldusfirmalt.

Omandamise kuupäeval oli Kontor SIA eristatavate varade ja kohustuste õiglane väärtus järgmine:

| Tuhandetes eurodes | Soetamisel kajastatud õiglane väärtus |
|-------------------------------------|--|
| Kinnisvarainvesteering | 23 573 |
| Edasilükkunud tulumaksuvara | 33 |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | 106 |
| Raha ja raha ekvivalendid | 230 |
| Varad kokku | 23 939 |
| Intressikandvad laenukohustused | 14 539 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | 487 |
| Kohustused kokku | 15 026 |
| Netovara | 8 916 |
| Makstud tasu | 8 916 |

Omandatud osaluse maksumuseks kujunes 8 916 tuhat eurot, millest 8 758 tuhat eurot tasuti müüjale rahas 2016. aasta augustis ja ülejäänud 158 tuhat eurot 2016. aasta oktoobris.

Soetamisega seotud rahavood:

| Tuhandetes eurodes | |
|--|---------------|
| Tütarettevõtte soetamisel omandatud raha | 230 |
| Soetamisel tasutud raha | -8 916 |
| Omandamisega seotud neto rahavoog | -8 686 |

Alates Kontor SIA soetamisest 30. augustil 2016 kuni 31. detsembrini 2016 teenis Kontor SIA 522 tuhat eurot Kontserni renditulust ja 37 tuhat eurot Kontserni puhaskasumist. Kui äriühendus oleks toimunud 2016. aasta alguses, oleks perioodil 1. jaanuar kuni 31. detsember 2016 Kontor SIA panus Kontserni tulusse olnud 1 531 tuhat eurot ja puhaskasumisse 820 tuhat eurot.

Pirita ostukeskuse omandamine

16. detsembril 2016 omandas Fond kaudselt 100% Pirita Center OÜ hääleõiguslikest osadest. Pirita Center on Eestis asuv börsil noteerimata ettevõte, millele kuulub Pirita ostukeskus. Kontserni juhtkonna hinnangul liigutus omandamistehing äriühenduseks järgmistel põhjustel:

- kinnisvara haldamise protsess on keerukas;
- omandatud kinnisvara oli rentnike ja vastavate protsessidega;
- viidatud protsesside juhtimiseks puuduvad töötajad, kuid vajalikke teenuseid ostetakse ettevõtteväliselt varahaldusfirmalt.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Omandamise kuupäeval oli Pirita Center OÜ eristatavate varade ja kohustuste õiglane väärtus järgmine:

| Tuhandetes eurodes | Soetamisel kajastatud õiglane väärtus |
|-------------------------------------|---|
| Kinnisvarainvesteering | 12 200 |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | 206 |
| Raha ja raha ekvivalendid | - |
| Varad kokku | 12 406 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | 844 |
| Kohustused kokku | 844 |
| Netovara | 11 562 |
| Makstud tasu | 11 562 |

Omandatud osaluse maksumuseks kujunes 11 562 tuhat eurot, millest 11 412 tuhat eurot tasuti rahas 2016. aasta detsembris. Ülejäänud 150 tuhande euro tasumine on lükatud edasi ja sõltub kinnisvarainvesteeringu majandustulemustest (lisa 16b).

Soetamisega seotud rahavood:

| Tuhandetes eurodes | Kokku |
|--|----------------|
| Tütarettevõtte soetamisel omandatud raha | - |
| Soetamisel tasutud raha | -11 412 |
| Omandamisega seotud neto rahavoog | -11 412 |

Pirita Center OÜ soetamisest 16. detsembril 2016 kuni 31. detsembrini 2016 teenis Pirita Center OÜ 31 tuhat eurot Kontserni renditulust ja 4 tuhat eurot Kontserni puhaskasumist. Kui äriühendus oleks toimunud 2016. aasta alguses, oleks perioodil 1. jaanuar kuni 31. detsember 2016 Pirita Center OÜ panus Kontserni tulemustesse olnud tulu summas 141 tuhat eurot ja kahjum summas 124 tuhat eurot.

Sõltumatud hindajad teostasid Domus Pro ostukeskuse ja Pirita ostukeskuse uue hindamise seisuga 31. detsember 2016. Domus Pro väärtust korrigeeriti seoses muutustega, mis tulenesid Domus Pro III järgu büroohoone esitamistest (lisa 16b). Ülejäänud 6 kinnisvarainvesteeringut sõltumatud hindajad uuesti ei hinnanud, kuna nende väärtust hinnati 2016. aasta III kvartali lõpus. Juhtkond analüüsis hindamiseeldusi, mida rakendati seisuga 30. september 2016, ja jõudis järeldusele, et nende kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31. detsember 2016 ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest seisuga 30. september 2016.

Duetto omandamine

29. detsembril 2016 sõlmis Baltic Horizon mittesiduva eelkokkuleppe Duetto I büroohoone ostmiseks Vilniuses Leedus. Eelkokkulepe muudeti siduvaks 18. jaanuaril 2017 ning Fond kohustus sõlmima ostu-müügilepingu 31. märtsiks 2017, kui hoone ehitus on täielikult lõpetatud. Omandiõigus läheb Fondile üle, kui notariaalselt tõestatud ostu-müügileping on sõlmitud. Kokkuleppe kohaselt on ostuhind 14,6 miljonit eurot (ilma käibemaksuta), mis teeb eeldatavaks tootluseks omandamise hetkel 7,22%. Müüja annab samuti algele puhtale äritulule kaheaastase garantii.

Õiglasest väärtuse hierarhia

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

| 31. detsember 2016 | 1. tase | 2. tase | 3. tase | Kokku | 2016. aastal kasumi- aruandes kajastatud kasum/kahjum |
|------------------------------------|---------|---------|----------------|----------------|---|
| Leedu – Europa (kaubandus) | - | - | 38 000 | 38 000 | 491 |
| Leedu – Domus Pro (kaubandus) | - | - | 17 080 | 17 080 | -34 |
| Läti – SKY (kaubandus) | - | - | 5 430 | 5 430 | 265 |
| Läti – Upmalas Biroji (büroo) | - | - | 23 530 | 23 530 | -61 |
| Eesti – Lincona (büroo) | - | - | 15 700 | 15 700 | 205 |
| Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg) | - | - | 13 000 | 13 000 | 350 |
| Eesti – P80 (varem: G4S) (büroo) | - | - | 16 800 | 16 800 | 1 346 |
| Eesti – Pirita (kaubandus) | - | - | 12 200 | 12 200 | - |
| Kokku | - | - | 141 740 | 141 740 | 2 562 |

Perioodide jooksul pole kinnisvarainvesteeringuid ühelt tasemelt teisele ümber liigitatud. Õiglase väärtuse mõõtmisel kasumiaruandes kajastatud 3. tasemele liigitatud õiglase väärtuse muutustest tulenenud kasumid ja kahjumid moodustasid 31. detsembril 2016 ümberhindluse kasumi summas 2 562 tuhat eurot (2015: 2 886 tuhat eurot). Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes on viidatud summa esitatud real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid“.

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

2016. aastal hindasid Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International, DTZ Kinnisvaraekspert ja BPT Real Estate AS.

Alljärgnevas tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Seisuga 31. detsember 2016:

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

Kirjeldused ja definitsioonid

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

Diskonteeritud rahavoogude meetod

Diskonteeritud rahavoogude meetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse konkreetseid eeldusi tulude ja kulude kohta, mis vara eluea jooksul omandiõigusega kaasnevad, samuti vara nn lõpp- ehk terminaalkväärtuse kohta hetkel, mil projektist väljutakse. Selleks prognoositakse mitut liiki rahavooge, mille suhtes rakendatakse turuandmete alusel valitud diskontomäära, et leida rahavoo nüüdisväärtus. Rahavoo kestus ning sisse- ja väljavoogude ajastus sõltub erinevatest sündmustest ja asjaoludest, nagu näiteks rendihindade korrigeerimisest, olemasolevate rendilepingute uuendamisest ja neis sätestatud rendiperioodide pikkusest, taasrentimise (uute rentnike leidmise) vajadusest, vara ümberarendamisest või renoveerimisest.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Renditulu kasv

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.

Pikaajaline vakantsuse määr

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

Diskontomäär

Analüüsitava perioodi renditegevuse rahavoogude diskonteerimise määr.

Kapitalisatsioonimäär (oodatav tootlus) väljumisel

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

Parim kasutus

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

10. Lõpetamata kinnisvarainvesteering

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

| Tuhandetes eurodes | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---------------------------|--------------|------------|
| Perioodi algsaldo | - | - |
| Lisandumine | 1 405 | - |
| Kasum ümberhindlusest | 175 | - |
| Perioodi lõppsaldo | 1 580 | - |

Seisuga 31. detsember 2016 on kajastatud ümberhindluse kasum (neto) liigitatud õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele ja esitatud muus koondkasumis real „Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid“.

3. taseme õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringut hindas Colliers International.

Alljärgnevas tabelis on esitatud peamine teave õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatud oluliste mittejälgitavate sisendite kohta.

| | | | | |
|--|----------------|---|----------------------------------|-------------|
| Domus Pro ostukeskus, Vilnius (Leedu) | Diskonteeritud | - | Diskontomäär | 8,075% |
| Renditav netopind – 4 380 m ² | rahavoogude | - | Rendihinna kasv aastas | 0,0% - 2,1% |
| Segment – Büroo | meetod | - | Pikaajaline vakantsuse määr | 5,45% |
| Hetkel lõpetamata | | - | Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 8,0% |



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

| Tuhandetes eurodes | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|--------------|------------|
| Nõuded ostjate vastu, brutosumma | 752 | 570 |
| Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded | -37 | -22 |
| Viitlaekumised | 285 | 174 |
| Muud nõuded | 274 | 118 |
| Kokku | 1 277 | 840 |

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

Seisuga 31. detsember 2016 loeti nõuded summas 15 tuhat eurot (nominaalväärtus) ebatõenäoliselt laekuvaks ja hinnati täies ulatuses alla.

Muutused nõuete allahindluses:

| Tuhandetes eurodes | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|------------|------------|
| Perioodi algsaldo | -22 | - |
| Perioodi vältel ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud | -17 | -22 |
| Perioodi lõppsald | -37 | -22 |

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

| Tuhandetes eurodes | Kokku | Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud | Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud | | | | |
|--------------------|------------|--|---|-------------|-------------|--------------|------------|
| | | | <30 päeva | 30-60 päeva | 60-90 päeva | 90-120 päeva | >120 päeva |
| 31.12.2016 | 718 | 293 | 362 | 18 | 10 | 1 | 34 |
| 31.12.2015 | 548 | 241 | 93 | 29 | 24 | 6 | 155 |

12. Raha ja raha ekvivalendid

| Tuhandetes eurodes | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|--------------|--------------|
| Raha pangas ja kassas | 9 883 | 1 677 |
| Kokku raha ja raha ekvivalendid | 9 883 | 1 677 |

Seisuga 31. detsember 2016 oli Kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 430 tuhat eurot.

13. Omakapital

13a. Kapital

Uusi osakuid pakuti avalikul pakkumisel, mis toimus 8. juunist 2016 kuni 29. juunini 2016. Esmase 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 kapital suurenes 21 miljoni euro võrra, ülejäänud 8,7 miljonit eurot kasutati selleks, et Fondist väljuda soovivate osakuomanike osakud tagasi osta.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

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

31. detsembril 2016 koosnes Baltic Horizon Fundi sissemakstud kapital 57 264 743 osakust (seisuga 31. detsember 2015: 250 167).

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud järgnevas tabelis:

| Tuhandetes eurodes | Osakute arv | Summa |
|---|-------------------|---------------|
| Seisuga 1. jaanuar 2016 | 250 167 | 25 674 |
| BOF-i osakute Baltic Horizon Fundi osakute vastu vahetamise mõju* | 24 766 508 | - |
| 2016.a. juunis emiteeritud osakud** | 22 709 723 | 28 483 |
| 2016.a. juunis tagasi ostetud osakud | -5 747 248 | -7 521 |
| 2016.a. novembris emiteeritud osakud*** | 15 285 593 | 19 588 |
| Kokku aasta jooksul emiteeritud osakud | 57 014 576 | 40 550 |
| Seisuga 31. detsember 2016 | 57 264 743 | 66 224 |

*30. juunil 2016 ühendati BOF Baltic Horizon Fundiga. BOF-i osakuomanikud said 1 BOF-i osaku eest 100 Baltic Horizon Fundi osakut (suhtega 1:100).

**Märkimistasud summas 1 235 tuhat eurot on maha arvatud.

***Märkimistasud summas 981 tuhat eurot on maha arvatud.

31. detsembril 2016 ei kuulunud tütarettevõtetele ühtegi Fondi osakut.

31. detsembril 2016 kuulus Fondile 15 000 oma osakut, mis soetati stabiliseerimisperioodil. Baltic Horizon Fundi stabiliseerimine vältas 30 päeva peale selle noteerimist NASDAQ Tallinna börsil. Fondi osakud osteti NASDAQ Tallinna börsilt 7. juulil 2016 hinnaga 1,3086 eurot osaku kohta, mis oli võrdne osakute esmase avaliku pakkumise hinnaga. Stabiliseerimisperioodil osakutega stabiliseerimise eesmärgil muid tehinguid ei tehtud.

13b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

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

| Tuhandetes eurodes | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|-------------|-------------|
| Saldo perioodi alguses | -199 | - |
| Omandatud riskimaandusinstrumentide õiglane väärtus* | - | -194 |
| Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused | -112 | -23 |
| Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 8) | 17 | 18 |
| Muutus perioodi jooksul kokku | -95 | -5 |
| Saldo perioodi lõpus | -294 | -199 |

*Alates 1. jaanuarist 2015 ei käsitleta Fondi investeerimisettevõttena ja seetõttu on Fond kohustatud kõik tütarettevõtted konsolideerima.

13c. Väljamaksed

2016. aasta IV kvartalis tegi Fond investoritele väljamaksed kogusummas 1 091 458 eurot (0,026 eurot osaku kohta).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

14. Intressikandvad laenukohustused

| Tuhandetes eurodes | Tähtaeg | Sisemine intressimäär | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|----------|-----------------------|---------------|---------------|
| Pikaajalised laenukohustused | | | | |
| Pank 1 | 12.2017 | 1k EURIBOR + 1,45% | - | 7 169 |
| Pank 1 | 12.2017 | 3k EURIBOR + 3,00% | - | 1 533 |
| Pank 3 | 05.2018 | 3k EURIBOR + 2,50% | 8 162 | 8 141 |
| Pank 1 | 03.2018 | 3k EURIBOR + 1,50% | 23 444 | 24 331 |
| Pank 1 | 08.2021 | 3k EURIBOR + 1,75% | 2 599 | - |
| Pank 2 | 03.2019 | 3k EURIBOR + 1,90% | 7 049 | - |
| Pank 1 | 08.2021 | 6k EURIBOR + 1,45% | 7 739 | - |
| Pank 4 | 08.2023* | 1k EURIBOR + 1,55% | 11 710 | - |
| Miinus: lühiajalised laenukohustused | | | -1 722 | -1 588 |
| Kokku pikaajalised laenukohustused | | | 58 981 | 39 586 |
| Lühiajalised laenukohustused | | | | |
| Pank 1 | 12.2017 | 1k EURIBOR + 1,45% | 7 016 | - |
| Pank 1 | 12.2017 | 3k EURIBOR + 3,00% | 1 453 | - |
| Pank 1 | 08.2016 | 3k EURIBOR + 2,10% | - | 2 708 |
| Pank 2 | 03.2016 | 3k EURIBOR + 2,60% | - | 7 312 |
| Pikaajaliste laenukohustuste lühiajaline osa | | | 1,722 | 1 588 |
| Kokku lühiajalised laenukohustused | | | 10 191 | 11 608 |
| Kokku | | | 69 172 | 51 194 |

*Laen refinantseeriti 2016. aasta oktoobris.

Tagatised

Seisuga 31. detsember 2016 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

| | Kinnisvarale seatud hüpoteek | Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide eest | Nõuete pant | Pangakontode pant | Osade/aktsiate pant |
|---------------|--|--|------------------------|-------------------|---------------------|
| Pank 1 | Lincona, SKY, P80 (varem: G4S) ja Europa | Europa | Lincona, SKY ja Europa | Europa, SKY | |
| Pank 2 | Coca-Cola Plaza | | Coca-Cola Plaza | Coca-Cola Plaza | |
| Pank 3 | Domus Pro | Domus Pro | Domus Pro | | BOF Domus Pro UAB |
| Pank 4 | Upmalas Biroji | | | Upmalas Biroji | |

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

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

15. Võlad tarnijatele ja muud võlad

| Tuhandetes eurodes | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| Domus Pro arendusega seotud viitvõlad | 1 127 | 745 |
| Võlad tarnijatele | 804 | 686 |
| Viitvõlad | 199 | 235 |
| Finantskulude viitvõlad | 28 | 17 |
| Maksuvõlad | 174 | 120 |
| Muud võlad | 544 | 233 |
| Kokku võlad tarnijatele ja muud võlad | 2 876 | 2 036 |

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.

16. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustused**16a. Kohtuvaidlused**

Seisuga 31. detsember 2016 ei olnud Kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid Kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

16b. Tingimuslikud varad

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.

16. detsembril 2016 sõlmis Fond ostu-müügilepingu Pirita ostukeskuse omandamiseks. Osa ostuhinnast (150 tuhat eurot) kuulub tasumisele tulevikus, mistõttu Fond kajastab selle kohustusena. Summa tasumine sõltub aga 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.

16c Tingimuslikud kohustused

Seisuga 31. detsember 2016 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustusi.

17. 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 äritegevusotsuste üle. Kõik tehingud seotud osapooltega tehti turuhinnaga.

Northern Horizon Capital AS



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Vastavalt Baltic Horizon Fundi tingimustele, täidab fondivalitseja ülesandeid Northern Horizon Capital AS (Fondivalitseja) ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 5).

TK Development Lietuva UAB

30. juulil 2013 sõlmitud lepingu kohaselt on TK Development Lietuva UAB Domus Pro ostukeskuse arendusprojekti juht.

Seotud osapooltega 31. detsembril 2016. ja 2015. lõppenud majandusaastal teostatud tehingute maht:

| Tuhandetes eurodes | 01.01.2016- 31.12.2016 | 01.01.2015- 31.12.2015 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Northern Horizon Capital AS kontsern | | |
| Valitsemistasud | -724 | -602 |
| Tulemustasud | -81 | -79 |

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015:

| Tuhandetes eurodes | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|-------------------|-------------------|
| Northern Horizon Capital AS kontsern | | |
| Valitsemistasude kohustus | 211 | 214 |
| Tulemustasude kohustus | - | 79 |
| TK Development Lietuva UAB | | |
| Domus Pro arendamisega seotud viitvõlad | 1 127 | 745 |

Kuni 30. juunini 2016 oli Fondivalitsejal õigus saada aastast juhtimistasu, milleks oli 1,9% Fondi portfelli puhasväärtusest (NAV) aastas, mis arvutati teatud kuupäevadel (iga kalendrikuu viimasel pangapäeval).

Alates 1. juulist 2016 on Fondivalitsejal õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis, 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.

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

Alates 1. juulist 2016 on Fondivalitsejal õigus arvestada tulemustasu Fondi aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna kogu Fondi sisse makstud 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 Groupile kuulub 1 099 332 Fondi osakut.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

TK Development Lietuva UAB-le kuulub 1 225 022 Fondi osakut.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015 kuulus 5% või enam Fondi osakutest on esitatud järgnevates tabelites:

Seisuga 31. detsember 2016

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

30. juunil 2016 ühendati BOF Baltic Horizon Fundiga. BOF-i osakuomanikud said 1 BOF-i osaku eest 100 Baltic Horizon Fundi osakut (suhtega 1:100).

Seisuga 31. detsember 2015

| | Osakute arv | Protsent |
|--|-------------|----------|
| Svenska Kyrkans Pensionskassa | 115 165 | 46,0% |
| Skandinaviska Enskilda Banken SA, kliendid | 41 703 | 16,7% |
| SEB Pank Clients AS | 20 554 | 8,2% |

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

18. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

| Tuhandetes eurodes | Raamatupidamisväärtus | | Õiglane väärtus | |
|-------------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|------------|
| | 31.12.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
| Finantsvarad | | | | |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | 1 277 | 840 | 1 277 | 840 |
| Raha ja raha ekvivalendid | 9 883 | 1 677 | 9 883 | 1 677 |
| Finantskohustused | | | | |
| Intressikandvad laenukohustused | -69 172 | -51 194 | -69 351 | -51 670 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | -2 876 | -2 036 | -2 876 | -2 036 |
| Tuletisinstrumendid | -345 | -232 | -345 | -232 |



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave Kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015:

| 31. detsembril 2016 lõppenud periood Tuhandetes eurodes | 1. tase | 2. tase | 3. tase | Õiglase väärtus kokku |
|--|---------|---------|---------|--------------------------|
| Finantsvarad | | | | |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | - | - | 1 277 | 1 277 |
| Raha ja raha ekvivalendid | - | 9 883 | - | 9 883 |
| Finantskohustused | | | | |
| Intressikandvad laenukohustused | - | - | -69 351 | -69 351 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | - | - | -2 876 | -2 876 |
| Tuletisinstrumentid | - | -345 | - | -345 |
| <hr/> | | | | |
| 31. detsembril 2015 lõppenud periood Tuhandetes eurodes | 1. tase | 2. tase | 3. tase | Õiglase väärtus kokku |
| Finantsvarad | | | | |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | - | - | 840 | 840 |
| Raha ja raha ekvivalendid | - | 1 677 | - | 1 677 |
| Finantskohustused | | | | |
| Intressikandvad laenukohustused | - | - | -51 670 | -51 670 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | - | - | -2 036 | -2 036 |
| Tuletisinstrumentid | - | -232 | - | -232 |

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, konkreetset riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime, ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2016 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

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

19. Tuletisinstrumentid

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

IAS 39 („Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine“) on riskimaandamise arvestus lubatud, kui on ootus, et riskimaandamine on väga efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamise arvestuse põhimõtete järgimine (lisa 13b).

| Tuletis- instrument | Algus- kuupäev | Tähtaeg | Nominaal summa | Muutuv määr (saadav) | Fikseeritud määr (tasutav) | Õiglase väärtus | |
|--|-------------------|---------|-------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------|-------------|
| | | | | | | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
| IRS | 09.2013 | 08.2016 | 1 100 | 3k Euribor | 0,60% | - | -4 |
| IRS | 09.2013 | 03.2016 | 5 975 | 3k Euribor | 0,74% | - | -13 |
| IRS | 12.2014 | 05.2018 | 6 832 | 3k Euribor | 0,50% | -73 | -99 |
| IRS | 09.2015 | 03.2018 | 18 938 | 3k Euribor | 0,15% | -95 | -116 |
| IRS | 08.2016 | 08.2021 | 7 750 | 6k Euribor | 0,05% | -5 | - |
| IRS | 10.2016 | 08.2023 | 10 575 | 1k Euribor | 0,26% | -172 | - |
| Tuletisinstrumentid, kohustused | | | | | | -345 | -232 |

Tuletisinstrumentid seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

| Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel | Kohustused | | Varad | |
|--|-------------|-------------|------------|------------|
| | 31.12.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
| Pikaajalised | -345 | -215 | - | - |
| Lühiajalised | - | -17 | - | - |
| Kokku | -345 | -232 | - | - |

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

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

20. jaanuaril 2017 kuulutas Fond välja väljamakse summas 1 374 212 eurot (0,024 eurot osaku kohta).

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei olnud.

21. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

| Nimi | Registreeritud asukoht | Registrikood | Asutamise/ soetamise kuupäev | Põhitegevus | Osalus |
|-------------------|--|--------------|---------------------------------|--------------------------|--------|
| BOF Lincona OÜ | Rävala 5, Tallinn, Eesti | 12127485 | 20. juuni 2011 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| BOF Domus Pro UAB | Bieliūnų g. 1-1, Vilnius, Leedu | 225439110 | 1. mai 2014 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| BOF SKY SIA | Valdemara 21-20, Rīga, Läti | 40103538571 | 27. märts 2012 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| BOF CC Plaza OÜ | Rävala 5, Tallinn, Eesti | 12399823 | 11. detsember 2012 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| BOF Europa UAB | Gynėjų 16, Vilnius, Leedu | 300059140 | 2. märts 2015 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| BH P80 OÜ* | Hobujaama 5, 10151 Tallinn, Eesti | 14065606 | 6. juuli 2016 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| Kontor SIA | Mūkusalas iela 101, LV-1004, Rīga, Läti | 40003771618 | 30. august 2016 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |
| BH MT 24 OÜ | Hobujaama 5, 10151 Tallinn | 14169458 | 14. detsember 2016 | Haldus- ettevõtte* | 100% |
| Pirita Center OÜ | Hobujaama 5, 10151 Tallinn | 12992834 | 16. detsember 2016 | Varavaldus- ettevõtte | 100% |

*endise nimega *BH G4S OÜ*.

BH MT 24 OÜ-le kuulub 100% Pirita Center OÜ-st. Pirita Center OÜ kuulub kaudselt Fondile.



Baltic Horizon Fund

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

31. detsembril 2016 lõppenud perioodi lühendatud konsolideeritud vahearuanne koostamisel on rakendatud arvestuspõhimõtteid ja esitusviise, mis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte varasid, kohustusi, finantsseisundit ja majandustulemust.

Vahearuanne tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate majandusaasta 12 kuu olulisematest sündmustest ja nende mõjust lühendatud konsolideeritud vahearuandele.

Fondivalitseja juhatus kinnitas Baltic Horizon Fundi raamatupidamise aruande 17. veebruaril 2017.

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