



BALTIC HORIZON

**AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE
PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018**



Baltic Horizon Fund

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

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



Baltic Horizon Fund

SISUKORD

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



Baltic Horizon Fund

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELETUSED

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

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

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

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

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

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

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

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

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

Struktuur ja valitsemine

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

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

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

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

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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

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

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

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

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

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

FONDI TEGEVUSE ÜLEVAADE

16. augustil 2018 kuulutas Fond välja rahalise kvartaliväljamakse kogusummas 2,0 miljonit eurot ehk 0,025 eurot osaku kohta. Väljamakse kuulutati välja 2018. aasta II kvartali tulemuste eest.

27. aprillil 2018 viis Fond lõpule oma 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 30 miljonit eurot.

28. augustil 2018 noteeriti võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil.

1. augustil 2018 alustas Fond osakute tagasiostu programmi, mis kestab kuni 19. juunini 2019. Tagasiostu programmi raames võib Fond omandada kuni 5 miljoni euro eest kuni 5 miljonit osakut. Tagasiostu eesmärk on omandada Fondi osakuid avatult turult tingimusel, et osaku hind on madalam kui viimane osaku puhasväärtus (NAV). Fondivalitseja tühistab tagasiostu programmi raames omandatud osakud kolme kuu jooksul. Osakute tagasiost toimub Nasdaq Tallinna börsi kaudu. 30. septembriks 2018 oli Fond ostnud tagasi 278 402 osakut, mis selle kuupäeva seisuga olid Fondi omandis.

15. augustil 2018 viis Fond lõpule Riias (Läti) asuva LNK Centre büroohoone omandamise. Praegu Fondile kuuluv hoone omandati aktsiate ostutehinguga. Hoone ostuhind oli 17,1 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 6,5%.

BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

Majanduskriisist on möödas kümme aastat ja maailmamajandus on taastunud, kuid kontrast rahuldava majanduskasvu ja ebakindla poliitilise keskkonna vahel on jätkuvalt peamine järgmiste perioodide väljavaadet mõjutav tegur.

Swedbanki hinnangul on Ameerika Ühendriikide ja euroala riikide majandus viimase kümne aasta parimas seisus. Ühendriikide majandus kasvab juba kümnendat aastat järjest. Euroopa jääb taastumisel küll Ühendriikidele alla, ent majandus kasvab ja töötus läheneb kriisieelsele tasemele. Seetõttu on keskpangad Föderaalreservi eeskujul hakanud rahapoliitikat normaliseerima. Majanduse põhinäitajad on üldiselt paremad kui 2008. aastal. Majapidamised on oma laenukoormust vähendanud, ettevõtted teevad investeeringuid ja ehkki valitsuste võlakoormus on veel kõrge, on see paljudes riikides stabiliseerunud.



TEGEVUSARUANNE

Ühendriikide majanduse lühiajaline väljavaade on jätkuvalt hea, kuid mitmed tegurid viitavad sellele, et alates aastast 2020 võib kasv märkimisväärselt aeglustuda. Majanduse väljavaateid ohustavad eelkõige poliitika ja kaubandusega seotud pinged. Eufooria, mis kaasnes majandus- ja rahaliidu tugeva ja laiapõhjalise tsüklilise majandustõusuga, tekitas eelmisel aastal positiivseid meeleolusid. Suurenenud kaubanduspinged ja oodatust nõrgemad majandusnäitajad on sel aastal aga meeleolu tõsisemaks muutnud, eriti kuna Euroopat ootavad lähiajal ees mitmed poliitilised väljakutsed.

Föderaalreserv, kes on oma baasintressimäära tõstnud vahemikku 1,75% – 2,00% ja jätkab võlakirjainvesteeringute vähendamist, on jõudnud rahapoliitika normaliseerimisega suhteliselt kaugele. Euroala jätkuvalt tugev ja laiapõhjaline majanduskasv ning järk-järgult kerkiv inflatsioonimäär sunnivad ka Euroopa Keskpanga tegema esimese ettevaatliku sammu rahapoliitika normaliseerimise suunas ning alates 2019. aastast oma võlakirjade ostuprogrammi lõpetama. Euroala rahapoliitika jääb prognoosiperioodil aga endiselt majandust ergutavaks ehk ekspansiivseks. 2019. aasta III kvartalis võib oodata esimest refinantseerimisoperatsioonide intressimäära tõusu. Rootsi keskpank keskendub jätkuvalt erinevate inflatsiooninäitajate soovitud vahemikes hoidmisele.

Balti riikide peamisteks partneriteks olevates Põhjamaades jätkub majanduskasv. Rootsi majanduskasv on kiire vaatamata sellele, et eluasemeturu kasv on aeglustunud ja rahvusvahelise kaubanduspoliitika suhtes valitseb ebakindlus. Norra majanduskasv peaks kiirenema, sest investeeringud naftasektoris suurenevad. Taani majandust toetavad majapidamiste kasvanud nõudlus kaupade ja teenuste järele ja kõrge tööhõive. Soome majanduses jätkab samuti kiire ja laiapõhjaline kasv.

III kvartalis kasvas kõikide Balti riikide SKP üle oma potentsiaali. Inflatsioon ei ole ülemäära kõrge, võlakoores on madal ning väliskaubandus ja riigi rahandus on tasakaalus. SKP kasvumäärad on jätkuvalt kõrged: 3% kuni 4%. Tööjõupuudus ja miinimumpalga tõus põhjustavad palgatõusu, mis omakorda suurendab tarbimist.

Üheks olulisimaks kasvumootoriks oli ehitussektor. Kasvu toetasid ka veondus ja laondus, töötlev tööstus ning info ja side. Swedbanki prognoosi kohaselt kasvab Eesti SKP 2018. aastal 3,5% ja 2019. aastal 3,2%.

Läti kohta avaldatud statistika kohaselt kasvas Läti SKP 2018. aasta III kvartalis äärmiselt hoogsalt: 5,1%. Ehitusmaht kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes üle 30%. Ostujõud tõuseb kiiremini kui eelmisel aastal, kuid majapidamiste tarbimine on pigem stabiilne. Majapidamiste laenukoormus aastate võrdluses veel langeb, kuid huvi eluasemelaenude vastu kasvab, sest kindlustunne on kõrge ja sissetulekud tõusevad. See omakorda toetab tarbimist. Swedbanki prognoosi kohaselt kasvab Läti SKP 2018. aastal 4% ja 2019. aastal 3%.

Leedu SKP kasv 2018. aasta III kvartalis oli 2,7%. Ehitussektoris valitsev buum näitab, et investeeringud on lõpuks elavnema hakanud. Tööhõive tõusis ning töötus langes teises kvartalis 5,9%-ni, sest tööandjad hakkasid viimaks ka suure arvu töötute seast töötajaid värbama. Tööhõive tõusu toetasid muutused rändetrendides – viimasel ajal on rändesaldo olnud positiivne. Lisaks eelnevale aitab perioodil 2019-2020 tarbijate ostujõudu suurendada madala ja keskmise sissetulekuga inimestele kehtestatud madalam tulumaksumäär. Swedbanki prognoosi kohaselt kasvab Leedu SKP 2018. ja 2019. aastal ligikaudu 3,7%.

Colliersi turuülevaate kohaselt on Tallinnas büroopindade kõige aktiivsemad rendilevõtjad info- ja kommunikatsiooni-tehnoloogia ettevõtted, millele järgnevad kutse-, teadus- ja tehnikateenuseid pakkuvad ettevõtted. A-klassi hoonete vakantsuse määr on pisut tõusnud, sest lõpetati Maakri 19/21 torni ehitus, kuid B1-klassi hoonete vakantsuse määr püsib jätkusuutlikult allpool 6%, samas rendihindade ülempiiride tõus jätkub. Selle põhjuseks on kasvanud ehituskulud ja suur *back-office*-sektori nõudlus. A-klassi pindade ruutmeetri hind oli 13,5-16,5 eurot kuus ja B1-klassi pindade ruutmeetri hind 9-13,5 eurot kuus. Riia büroopindade turg jäi III kvartalis valdavalt stabiilseks. Uusi rendipindasid ei lisandunud, kuid turul on tunda uue pakkumiste laine ootust. III kvartalis vakantsuse määrad vähenesid: A-klassi hoonete vakantsuse määr oli 3,4% ja B-klassi hoonete vakantsuse määr 8,5%. Rendihinnad liiguvad ülespoole. Vilniuse büroopindade



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

turg on jätkuvalt heas seisus, paljud uued projektid on lõpule viidud ja aktiivsus turul on kõrge. Suurimad rentnikud, kes III kvartalis kolisid, olid rahvusvaheline e-kaubanduse ettevõtte ja omnikanali kliendikogemuse globaalne liider Teleperformance, kes võtsid rendile 2300 ruutmeetri suuruse pinna Business Stadium Westis. Lisaks laieneb Balti riikide pealinnades büroopindade ühiskasutus: Regus ja Workland suurendavad iga kvartaliga oma osatähtsust kohalikul büroofoonete turul.

Kaubanduspindade rendihinnad on 2018. aastal kõigis kolmes riigis eelmise aastaga võrreldes stabiilsena püsinud. 2018. aastal ei peaks turul suuri muutusi toimuma. T1 ostukeskus, kus on ligikaudu 45 000 ruutmeetrit renditavat pinda, avab Tallinnas ukseid 2018. aasta IV kvartalis. See mõjutab lühikese või keskmise pikkusega perioodi jooksul suurte ostukeskuste vakantsust ja rendihindasid, sest jaotab ümber külastajad ja jaemüüjate kasumi. Läti kaubandusturg oli III kvartalis elav: avati esimene IKEA kauplus pinnaga 33 600 ruutmeetrit. Kuna 2019. aasta I kvartalis avatakse Akropole ja laiendatakse Gallerija Azurit ja Dominat, toimub Riia kaubanduspindade turul järgmisel aastal sarnane külastajate ja rentnike kasumi ümberjaotus. Vilniuse kaubanduspindade turul uusi arendusi ei tellitud ega alustatud. Vaba aja segment tundub olevat kasvufaasis, sest järgmisel aastal avatakse uus terviseklubide kett. Suurte ostukeskuste üldine vakantsus on jätkuvalt madalam kui 2% ja rendihinnad püsivad suhteliselt stabiilsed.

Balti riigid on jätkuvalt kinnisvarainvestoritele atraktiivsed, sest nendes riikides paiknevate kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõrgemad kui Lääne-Euroopa või Skandinaavia riikides. 2018. aasta III kvartalis parima kvaliteediga kaubandus- ja büroopindade keskmine tootlus Balti riikide pealinnades ei vähenenud ja oli ligikaudu 6,5%, kusjuures kõige atraktiivsemad pindasid soetati tootlusega, mis oli kuni 50 baaspunkti keskmisest madalam. Südalinnast väljas asuvate äripindade tootlus oli ligikaudu 7,5%. Kõige aktiivsemad on jätkuvalt kohalikud Balti, Põhjamaade ja Ida-Euroopa investorid. Ärihoonete ruutmeetri hinnad on endiselt 3-4 korda madalamad kui Põhjamaades.

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Vara brutoväärtus (Gross Asset Value ehk GAV)

Seisuga 30. september 2018 oli vara brutoväärtus 248,6 miljonit eurot – pisut kõrgem kui eelmise kvartali lõpus (seisuga 30. juuni 2018: 248,5 miljonit eurot). 2018. aasta III kvartalis viis Kontsern lõpule LNK Centre ostu. Kuna omandatud kinnisvarainvesteering ei ole laenuga koormatud, ei mõjutanud tehing vara brutoväärtust.

Vara puhasväärtus (Net Asset Value ehk NAV)

2018. aasta III kvartalis Fondi vara puhasväärtus ei muutunud ning jäi tasemele 109,3 miljonit eurot. Omakapitalile avaldasid positiivset mõju Fondi III kvartali majandustulemused, ent seda mõju vähendasid osakuomanikele tehtud rahaline väljamakse summas 2,0 miljonit eurot (0,025 eurot osaku kohta) ja omaosakute tagasiost.

Puhas renditulu (Net Operating Income ehk NOI) ja puhaskasum

Fond teenis 2018. aasta III kvartalis 3,8 miljonit eurot puhast renditulu (2017. aasta III kvartal: 2,6 miljonit eurot). Fondi puhaskasum oli 2,2 miljonit eurot (2017. aasta III kvartal: 1,7 miljonit eurot). Puhta renditulu ja puhaskasumi kasvule avaldas positiivset mõju uute kinnisvarainvesteeringute omandamine (Vainodes I büroohoone, Postimaja ostukeskus ja LNK Centre büroohoone).



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 1: Kvartali peamised näitajad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	III kv 2018	III kv 2017	Muutus (%)
Puhas renditulu	3 840	2 638	45,6%
Ärikasum	3 095	2 167	42,8%
Finantstulud ja -kulud	-774	-346	123,7%
Maksueelne kasum	2 321	1 821	27,5%
Perioodi puhaskasum	2 195	1 675	31,0%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	79 064 293*	60 006 856	31,8%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,03	0,03	-%

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.09.2018	31.12.2017	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	243 497	189 317	28,6%
Vara brutoväärtus	248 586	215 785	15,2%
Intressikandvad laenukohustised	129 896	98 087	32,4%
Kohustised kokku	139 241	108 809	28,0%
Vara puhasväärtus	109 345	106 976	2,2%
Ringluses olevate osakute arv	78 878 692*	77 440 638	1,9%
Vara puhasväärtus osaku kohta (eurodes)	1,3862	1,3814	0,35%
Laenu tagatuse suhtarv	53,3%	51,8%	
Keskmine sisemine intressimäär	2,3%	1,7%	

* Esitatud osakute arv ei sisalda 278 402 osakut, mille Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi ostis.

EPRA ARUANDLUS

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 2: Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

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

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

Tabel 3: EPRA kasum

Tuhandetes eurodes

	III kv 2018	III kv 2017	Jaanuar- september 2018	Jaanuar- september 2017
IFRS-nõuete kohaselt arvestatud kasum	2 195	1 675	6 455	4 167
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuste välja arvamine	-	-	-480	-339
II. Edasilükkunud tulumaksu välja arvamine	-	-	367	915
EPRA kasum	2 195	1 675	6 342	4 743
Perioodi kaalutud osakute arv	79 064 293	64 655 870	78 798 014	60 006 856
EPRA kasum osaku kohta	0,03	0,03	0,08	0,08

Tabel 4: EPRA vara puhasväärtus ja korrigeeritud vara puhasväärtus (NNNAV)

Tuhandetes eurodes

	30.09.2018	31.12.2017
IFRS-nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	109 345	106 976
I. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise välja arvamine	7 343	6 763
II. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	473	14
III. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaksu välja arvamine	-1	2
EPRA vara puhasväärtus	117 160	113 755
EPRA puhasväärtus osaku kohta (eurodes)	1,4853	1,4689
I. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse sisse arvamine	-473	-14
II. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaksu sisse arvamine	1	2
III. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamise sisse arvamine	-215	-36
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV)	116 473	113 707
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV) osaku kohta (eurodes)	1,4766	1,4683



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

KINNISVARATURU ÜLEVAADE

4. juulil 2018 sõlmis Fond ostu-müügilepingu Riias (Läti) asuva LNK Centre büroohoone omandamiseks. Büroohoone ostuhind on 17 miljonit eurot, mis teeb eeldatavaks tootluseks omandamise hetkel 6,5%. Tehing viidi lõpule 15. augustil 2018.

Baltic Horizon Fundi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub 12 Balti riikide pealinnades asuvat kinnisvarainvesteeringut ja üks Domus Pro kompleksi kõrval asuv kinnistu. Kõrget täitumust toetavad hinnangud, mille kohaselt veavad Balti majanduskasvu peamiselt sisetarbimine ja paranenud ekspordiväljavaated. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused. Balti riigid on muutumas ka eelistatud asukohaks järjest suuremale arvule Balti ja rahvusvahelistele *fintech*-ettevõtetele, kes hindavad Balti riikide ettevõtlust soosivat ärikeskkonda, suhteliselt madalaid tegevuskulusid ja tehnoloogilise kompetentsiga produktiivset tööjõudu.

Kaubandussektoris suhtub Fondi juhtkond ettevaatlikkusega, sest uute ostukeskuste arv kõikides Balti riikide pealinnades suureneb ja e-kaubandusest tingitud muutuste tõttu on tegemist keerulise, aga ka huvitava olukorraga. Balti ostukeskuste külastajate ümberjagamisel on nii võitjad kui kaotajaid, kuid praegusel segasel ajal võib tekkida ka atraktiivseid investeerimisvõimalusi. Baltic Horizons juhtkond on jaganud kaubanduspinnad kolme kategooriasse: väikesed elurajoonides asuvad ostukeskused, milles on toidukauplused, nt SKY, Pirita ja Domus Pro, peamise äripiirkonna ostukeskused, nt Europa ja Postimaja, ning suured ostukeskused, millesse Fond ei ole veel investeerinud. Põhjus, miks Fond on senini eelistanud elurajoonides asuvaid ja peamiste äripiirkondade ostukeskusi, seisneb suuremas vastupanuvõimes eeldatavatele muutustele Balti kaubandusturul. Paljud suurte ostukeskuste omanikud on praegu keerulises olukorras. Nad ei tea, kuidas meelitada kliente enda juurde, samas kui teist tüüpi kaubanduskeskustel on oma piirkonna kliendid ikka olemas. Mugavus, multifunktsionaalsus ja innovaatiline kontseptsioon on kaubandussektori võtmesõnad nii Balti riikides kui ka globaalselt.

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

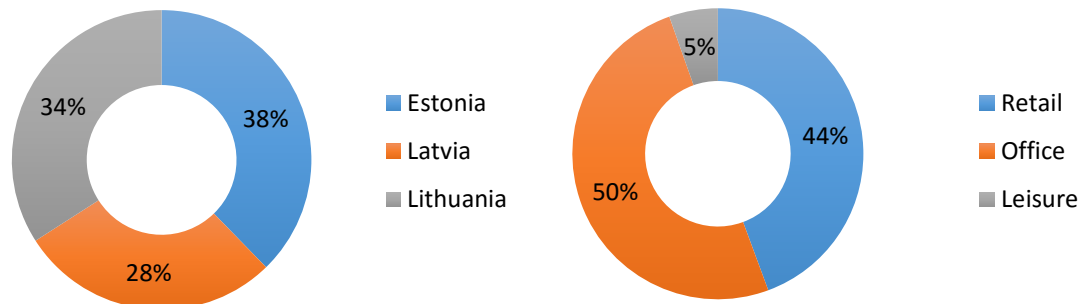
Pealinna A-klassi büroopinna rendihinnad püsisid 2017. aastal ja 2018. aasta I poolaastal vahemikus 13-16,5 eurot ruutmeetri kohta kuus ja kaasaegse B-klassi büroopinna rendihinnad olid vahemikus 8,6-13,5 eurot ruutmeetri kohta kuus. Baltic Horizons portfellis oli Lincona bürookompleksi kuu keskmine rendihinna tase umbes 10 eurot ruutmeetri kohta, Duetto I oma ligikaudu 11,5 eurot ruutmeetri kohta, Upmalas Biroji oma 12,6 eurot ruutmeetri kohta ja äsja soetatud LNK büroohoone oma ligikaudu 11,8 eurot ruutmeetri kohta, mis vastab turu keskmisele tasemele. Kokkuvõttes sõltub rendihinna tase suuresti hoone asukohast, plaanist ja lisatasude suurusest. Kolmest Balti pealinnast on suurim konkurent Tallinnas, kuid Riias, kus uusi büroohooneid on vähe lisandunud, on rendileandjate positsioon läbirääkimistel kõige tugevam.

Balti büroo- ja kaubanduspindade tootlused jätkasid langemist ja viimase aja tehingud on viidud lõpule ligikaudu 6%-lise või veelgi väiksema tootlusega. Tootlused sõltuvad hoone asukohast, vanusest, rendihinna tasemest ja ajaloost. Samal ajal on Balti riikide tootlused endiselt 200-300 baaspunkti võrra kõrgemad kui Lääne-Euroopas või Põhjamaades ja 100-150 baaspunkti võrra kõrgemad kui Poolas, sest kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõikjal langustrendis. Tootluste langustempo peaks edaspidi aeglustuma, sest *core*-tootlused on hakanud stabiliseeruma.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Joonis 1: Fondi varade jaotus segmentide ja riikide vahel seisuga 30. september 2018



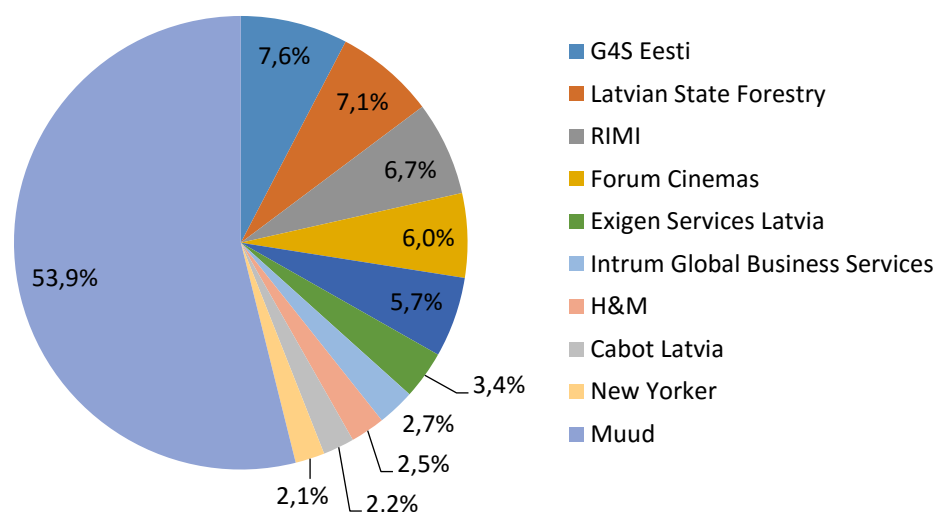
Kinnisvarainvesteeringud

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

2018. aasta III kvartalis oli Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli rendipindade tegelik keskmine täitumus 97,5% (2018. aasta II kvartal: 97,3%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 97,8% (2018. aasta II kvartal: 97,6%). Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta III kvartalis 6,9% (2018. aasta II kvartal: 6,8%). Kinnisvarainvesteeringute portfelli esmane puhastootlus oli samal perioodil 6,6% (2018. aasta II kvartal: 6,5%).

Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes on esitatud joonisel 2. Osatähtsusest kõige suuremaks rentnikuks on G4S, kellelt saadav renditulu moodustab 7,6% Fondi aastapõhisest renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandatakse krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Joonis 2: Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes seisuga 30. september 2018





Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 5: Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. september 2018

Kinnisvara-investeering	Linn	Riik	Raamatupidamis-väärtus ¹ tuhandetes eurodes	Renditav netopind	Otsene tootlus ²	Esmane puhastootlus ³	Täitumuse määr III kv 2018
Duetto I	Vilnius	Leedu	16 240	8 327	7,7%	7,1%	100,0% ⁴
Pirita ostukeskus	Tallinn	Eesti	10 950	5 400	7,4%	8,2%	100,0% ⁴
Upmalas Biroji bürookompleks	Riia	Läti	24 660	10 600	7,3%	7,0%	99,8%
G4S-i peahoone	Tallinn	Eesti	16 900	8 363	7,7%	7,1%	100,0%
Europa ostukeskus	Vilnius	Leedu	40 401	16 900	6,5%	6,0%	93,3%
Domus Pro ostukeskus	Vilnius	Leedu	17 350	11 247	7,4%	6,6%	98,4%
Domus Pro ärikeskus	Vilnius	Leedu	7 306	4 759	8,2%	7,2%	97,9%
Domus Pro maa	Vilnius	Leedu	1 670	-	-	-	-
CC Plaza	Tallinn	Eesti	13 190	8 664	8,4%	7,6%	100,0%
Sky supermarket	Riia	Läti	5 362	3 263	8,0%	7,4%	99,2%
Lincona	Tallinn	Eesti	16 810	10 859	7,6%	7,2%	93,8%
Vainodes I	Riia	Läti	21 610	8 052	7,0%	6,9%	100,0%
Postimaja	Tallinn	Eesti	33 980	9 141	4,8%	4,9%	96,0%
LNK Centre	Riia	Läti	17 068	7 455	6,6%	Ei ole asjakohane	100,0%
Portfell kokku			243 497	113 030	6,9%	6,6%	97,8%

1. Põhineb viimasel, seisuga 30. juuni 2018 teostatud hindamisel. LNK Centre esitatud väärtus põhineb soetusmaksumusel.
2. Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus saadakse puhta äritulu jagamisel kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega
3. Esmane puhastootlus saadakse puhta äritulu jagamisel kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
4. Sisemine täitumuse määr on rendigarantii tõttu 100%.

Järgnevas tabelis on esitatud puhta äritulu jaotus kõigi aastate jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Tabel 6: Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering <i>Tuhandetes eurodes</i>	Soetamise kuupäev	2014	2015	2016	2017	Jaanuar-september 2017	Jaanuar-september 2018
Lincona	01.07.2011	898	1 143	1 202	1 172	878	875
CC Plaza	08.03.2013	953	962	972	985	738	748
Sky supermarket	07.12.2013	404	415	425	410	307	306
Domus Pro ostukeskus	01.05.2014	445	857	1 103	1 185	892	878
Domus Pro ärikeskus	01.10.2017	-	-	-	35	-	367
Europa ostukeskus	02.03.2015	-	1 962	2 360	2 365	1 726	1 750
G4S-i peahoone	12.07.2016	-	-	546	1 149	864	890
Upmalas Biroji bürookompleks	30.08.2016	-	-	515	1 693	1 211	1 278
Pirita ostukeskus	16.12.2016	-	-	30	900	675	675
Duetto I	22.03.2017	-	-	-	799	555	847
Vainodes I	12.12.2017	-	-	-	75	-	1 102
Postimaja	13.02.2018	-	-	-	-	-	1 019
LNK Centre	15.08.2018	-	-	-	-	-	140
Portfell kokku		2 700	5 339	7 153	10 768	7 846	10 875



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)

Lincona bürookompleksi keskmine täitumus oli 2018. aasta III kvartalis 93,8% (2018. aasta II kvartal: 91,8%). IV kvartalis peaks täitumus tõusma, kuna kompleksi esimesel korrusel avas oktoobris ukse Rimu Express kauplus. Keskmine otsene tootlus 2018. aasta III kvartalis suurenes ja oli 7,6% (2018. aasta II kvartal: 7,3%). 2018. aasta III kvartali esmane puhastootlus oli 6,2% (2018. aasta II kvartal: 7,4%).

Domus Pro, Vilnius (Leedu)

Ostukeskuse keskmine täitumuse määr jäi 2018. aasta III kvartalis tasemele 98,4% (2018. aasta II kvartal: 98,4%). Ärikeskuse keskmine täitumus vähenes pisut ja oli 97,9% (2018. aasta II kvartal: 98,4%). III kvartalis oli ostukeskuse keskmine otsene tootlus 7,4% (2018. aasta II kvartal: 7,4%) ja esmane puhastootlus 6,6% (2018. aasta II kvartal: 6,7%). Ärikeskuse 2018. aasta III kvartali keskmine otsene tootlus oli 8,2% (2018. aasta II kvartal: 7,9%) ja esmane puhastootlus 7,2% (2018. aasta II kvartal: 6,9%).

16. mail 2018 viis Fond lõpule Domus Pro kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maa-ala ostu. Kolme kinnistu kogumaksumus oli 1,7 miljonit eurot. Kinnistud omandati Domus Pro kompleksi edasiseks laiendamiseks ning ankurrentniku otsingud on juba alanud.

SKY supermarket, Riia (Läti)

SKY supermarketi keskmine täitumuse määr oli 2018. aasta III kvartalis 99,2% (2018. aasta II kvartal: 99,3%). 2018. aasta III kvartalis oli hoone keskmine otsene tootlus 8,0% (2018. aasta II kvartal: 8,3%) ja esmane puhastootlus 7,4% (2018. aasta II kvartal: 7,7%).

Coca-Cola Plaza / Postimaja, Tallinn (Eesti)

Coca-Cola Plaza põhirentnik Forum Cinemas, kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping, jätkab hoone edukat opereerimist ja rentnikuga seotud risk on väga madal. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus jäi 2018. aasta III kvartalis stabiilseks ning oli 8,4% (2018. aasta II kvartal: 8,3%). Esmane puhastootlus oli 2018. aasta III kvartalis 7,6% (2018. aasta II kvartal: 7,6%).

Fondi peamiseks strateegiliseks kaalutluseks selle tehingu sõlmimisel oli sünergia, mis peaks tekkima juba varem Fondi portfelli kuulunud Coca-Cola Plaza, selle kõrval asuva Postimaja kinnisvarainvesteeringu ja Tallinna peatänava projekti vahel. Selle sünergia saavutamiseks on Fond valinud arhitektuurilahenduse väljatöötajaks HG Arhitektuur OÜ, kes esitas töö „Rotermann Passage“. Projekti eesmärgiks on projekteerida uus väliskujundus, suurendada väljarenditavat pinda märkimisväärselt ja parandada kahe hoone ning Rotermanni kvartali vahelise ala funktsionaalsust. Alustatud on laienemiseks vajalikke tehnilisi ettevalmistustöid koostöös arhitektide, kaubanduskontseptsiooni arendajate ja Tallinna linnaga.

Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)

Europa ostukeskuse keskmine täitumus langes pisut ja oli 2018. aasta III kvartalis 93,3% (2018. aasta II kvartal: 94,1%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta III kvartalis 6,5% (2018. aasta II kvartal: 6,2%) ja esmane puhastootlus 6,0% (2018. aasta II kvartal: 5,7%). Juhtkond on võtnud ühendust Euroopa parimate kaubanduskonsultantidega, et värskendada ostukeskuse kontseptsiooni ja muuta keskust Vilniuse peamises kiiresti kasvavas äripiirkonnas atraktiivsemaks.

G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)

Hoonel on üks põhirentnik – G4S, kes on võtnud pikaajalisele rendile kogu hoone. Hoone kaks korrust on edasi renditud Eesti juhtivale tarkvarafirmale Pipedrive ning on ka mõned väiksemad all-rentnikud. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta III kvartalis 7,7% (2018. aasta II kvartal: 7,7%) ja esmane puhastootlus 7,1% (2018. aasta II kvartal: 7,0%).

Upmalas Biroji, Riia (Läti)

Bürookompleksi keskmine täitumuse määr jäi 2018. aasta III kvartalis stabiilseks ja oli 99,8% (2018. aasta II kvartal: 99,8%). 2018. aasta III kvartalis oli bürookompleksi keskmine otsene tootlus 7,3% (2018. aasta II kvartal: 7,3%) ja esmane puhastootlus 7,0% (2018. aasta II kvartal: 7,1%).



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)

Ostukeskuse keskmine täitumuse määr jäi 2018. aasta III kvartalis stabiilseks ja oli 95,6% (puhas renditulu on 100% ulatuses tagatud 2-aastase rendigarantiiga). Kinnisvara müüja on garanteerinud kinnisvara-investeeringu 7,4% otseste tootluse kuni 2018. aasta lõpuni. Esmane puhastootlus oli 2018. aasta III kvartalis 8,2% (2018. aasta II kvartal: 8,2%).

Duetto I büroohoone, Vilnius (Leedu)

YIT Kausta on andnud Duetto I büroohonest teenitavale renditulule alates hoone omandamisest 22. märtsil 2017 kaheaastase garantii. Büroohoone tegelik keskmine täitumuse määr oli 2018. aasta III kvartalis 98,1% (2018. aasta II kvartal: 98,1%). 2018. aasta III kvartalis oli Duetto I keskmine otsene tootlus 7,7% (2018. aasta II kvartal: 7,5%) ja esmane puhastootlus 7,1% (2018. aasta II kvartal: 6,9%).

Vainodes I büroohoone, Riia (Läti)

Hooned pole vaba pinda. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta III kvartalis 7,0% (2018. aasta II kvartal: 7,3%) ja esmane puhastootlus 6,9% (2018. aasta II kvartal: 7,1%).

LNK Centre büroohoone, Riia (Läti)

Kinnisvaratehing viidi lõpule 15. augustil 2018. LNK on A-klassi büroohoone, mille renditav netopind on 7 455 ruutmeetrit ja mis asub Riia tuntud moodsas äripiirkonnas Skanstes. Büroohoone on täielikult välja renditud viiele rentnikule, kellest Exigen Services ja LNK Group rendivad ligikaudu 90% kogu renditavast pinnast. LNK Group on üks suurimaid kohalikke kinnisvara- ja taristuarendus- ning ehitusettevõtteid Lätis. Vastavalt tehingu tingimustele pikendas LNK Group oma rendilepingut 10 aastaks. Kinnisvarainvesteeringu algne esmane puhastootlus on 6,5%. Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumus oli ligikaudu 17 065 tuhat eurot.

FINANTSEERIMINE

Fondi eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 50% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65% varade väärtusest. Võime laenata atraktiivsetel tingimustel mängib suurt rolli investeerimisstrateegias ja väljamaksete tegemisel osakuomanikele.

2018. aasta III kvartalis ei toimunud finantseerimistegevuses muutusi. Kaalutud keskmine intressimäär püsis tasemel 2,3% ja pangalaenu amortisatsioon tasemel 0,1%.

Tabel 7: Võlgade finantseerimise tingimused (Fondi varad)

	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017	I kv 2018	II kv 2018	III kv 2018
Laenuamortisatsioon kvartalis, tuhandetes eurodes	523	222	243	345	106	27
Laenujääkidest tulenev aastane laenuamortisatsiooni määr, %	2,7%	1,2%	1,6%	1,7%	0,1%	0,1%
Keskmine intressimäär, %	1,7%	1,7%	1,7%	1,8%	2,3%	2,3%
Laenu tagatuse suhtarv, %	47,6%	46,0%	51,8%	51,9%	57,4%	53,3%

Järgmine tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi konsolideeritud finantsvõla struktuurist seisuga 30. september 2018. Intressikandev võlg koosnes pangalaenudest, mille raamatupidamisväärtus oli 100,1 miljonit eurot, ja võlakirjadest, mille raamatupidamisväärtus oli 29,8 miljonit eurot. Kõikide laenude ja võlakirjade valuutaks on euro. Pangalaenude võtjateks on tüdarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagamata võlakirjad.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 8: Fondi finantsvõla struktuur

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse tähtaeg	Valuuta	Raamatupidamis- väärtus tuhandetes eurodes	Osa- tähtsus	Fikseeritud määraga osa
Lincona	31.12.2022	EUR	7 189	5,5%	95%
CC Plaza ja Postimaja	12.02.2023	EUR	17 200	13,2%	100% ¹
Sky supermarket	1.08.2021	EUR	2 414	1,9%	-%
Europa ostukeskus	5.07.2022	EUR	20 900	16,0%	88%
G4S-i peahoone	16.08.2021	EUR	7 750	5,9%	100%
Upmalas Biroji bürookompleks	31.08.2023	EUR	11 750	9,0%	90%
Pirita ostukeskus	20.02.2022	EUR	4 944	3,8%	126%
Duetto I	20.03.2022	EUR	7 300	5,6%	99% ²
Domus Pro	31.05.2022	EUR	11 000	8,5%	67%
Vainodes I	13.03.2024	EUR	9 842	7,6%	50%
Pangalaenu kokku		EUR	100 289	77,0%	86%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³			-186		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenu kokku			100 103		
5-aastased tagamata võlakirjad			30 000	23,0%	100%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³			-207		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlg kokku			129 896	100%	89%

1. CC Plaza ja Postimaja laenu intressimäära muutuvalle osale on seatud 3,5% ülemmäär (CAP).
2. Duetto laenu intressimäära muutuvalle osale on seatud 1% ülemmäär (CAP).
3. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

2018. aasta III kvartali lõpus oli laenude kaalutud keskmine aeg lõpptähtaja saabumiseni 4,3 aastat.

Seisuga 30. september 2018 olid 89%-l kõikidest võlgadest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 11%-l võlgadest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade võlakohustiste intressimäärade fikseerimiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamise instrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega. Tagamata võlakirjade fikseeritud intressimäär on 4,25%.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

VÖLAKOHUSTISTEGA SEOTUD ERITINGIMUSED

Seisuga 30. september 2018 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud tingimustes sätestatud eritingimusi.

Tabel 9: Völakohustistega seotud eritingimused

Tingimus	Selgitus	Nõue	Suhe
Omakapitali suhe	Rahavoo riskimaandamise reserviga korrigeeritud omakapital jagatud koguvaraga (v.a arvestuspõhimõtete kohaselt määratud finantsvarad ja raha ekvivalendid).	> 35,0%	44,7%
Völateeninduse kattekordaja	EBITDA jagatud intressikandvate laenukohustiste põhiosa maksete ja intressikuludega (12 kuu jooksev näitaja).	> 1,20	3,57

DIVIDENDIDE MAKSMISE VÕIME

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

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

Uue poliitika kohaselt on Fondi eesmärgiks teha osakuomanikele väljamakseid ulatuses, mis ei ole väiksem kui 80% Fondi genereeritud neto rahavoost ja mis ei ole suurem kui realiseerimata kasumite ja kahjumitega korrigeeritud puhaskasum. Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus on ohus, on juhtkonnal õigus otsustada, et Fond teeb väljamakseid, mis on 80%-st genereeritud neto rahavoost väiksemad.

Tabel 10: Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 11: Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

Tuhandetes eurodes	III kv 2017	IV kv 2017	I kv 2018	II kv 2018	III kv 2018
(+) Puhas renditulu	2 638	2 922	3 409	3 626	3 840
(-) Fondi halduskulud	-535	-839	-640	-621	-745
(-) Välised intressikulud	-340	-405	-489	-680	-756
(-) Kapitalikulud ¹	-547	-290	-155	-58	-269
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	61	203	-	-	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	-	97	-	-	-
Geneereeritud neto rahavoog (GNR)	1 277	1 688	2 125	2 267	2 070
GNR kaalutud osaku kohta	0,020	0,024	0,027	0,029	0,026
12 kuu jooksev GNR tootlus	7,7%	7,6%	7,9%	7,9%	8,2%
Väljakuulutatud dividendid	1 293	1 781	1 900	1 979	2 058
Väljakuulutatud dividendid kaalutud osaku kohta	0,020	0,026	0,024	0,025	0,026
12 kuu jooksev dividenditootlus	7,0%	6,8%	7,2%	7,5%	7,8%

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

Väljamaksed osakuomanikele fondi 2018. aasta II ja III kvartali tulemustest

16. augustil 2018 kuulutas Fond osakuomanikele 2018. aasta II kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 979 tuhat eurot (0,025 eurot osaku kohta). See moodustab 1,81% Fondi 2018. aasta II kvartali kaalutud keskmisest puhasväärtusest.

31. oktoobril 2018 kuulutas Fond osakuomanikele 2018. aasta III kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2 058 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta). See moodustab 1,88% Fondi 2018. aasta III kvartali kaalutud keskmisest puhasväärtusest.

RISKIJUHTIMINE

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Fondi peamised riskid

Tururisk

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

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

Intressimäära risk

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

Krediidirisk

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

Likviidsusrisk

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

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

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

Tegevusrisk

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

VÄLJAVAADE 2018. AASTAKS

Pärast kümneaastast suhteliselt stabiilset majanduskasvu on aastaid kestnud majandusraskused põhjustanud poliitilise tagasilöögi. Populism kasvab nii Euroopas kui ka Ameerikas ning mitmetel arenevatel turgudel on autokraatlik juhtkond tugevdanud oma poliitilist ja majanduslikku haaret. Majanduse väljavaade sõltub seega sellest, kui kiiresti ja ulatuslikult halb majanduspoliitika, nt kasvav proteksionism, majandust mõjutab. Siiski oodatakse, et lähiajal jääb majanduskasv poliitilisele ebastabiilsusele vaatamata rahuldavale tasemele.

2018. aasta septembri lõpus kuulus Baltic Horizon Fundi portfelli 12 rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks Domus Pro kompleksi kõrval asuv kinnistu, mis kõik asuvad Balti riikide pealinnades ja mille brutoväärtus kokku ületab 248 miljonit eurot ja aastapõhine eeldatav puhas äritulu kokku on ligikaudu 15 miljonit eurot. Fondi eesmärk on kasvatada oma varade portfelli, omandades selleks hoolikalt valitud kinnisvarainvesteeringuid, mis sobivad hästi Fondi pikaajalise strateegiaga. Pikaajaliste rentnikega kinnisvarainvesteeringute omandamisest tulenev kasv võimaldab Fondil muutuda efektiivsemaks ja riske segmentide, rentnike ja geograafiliste asukohtade vahel veelgi enam hajutada. Fond suhtub jätkuvalt kriitiliselt selliste kinnisvarainvesteeringute soetamisele, mille rendihinnad on kõrged ja ruutmeetrihinnad on asendusmaksumuselt oluliselt kõrgemad.

Kuna tootlused on olnud turul pikka aega madalad, on Fondi juhtkond hakanud pöörama aktiivset tähelepanu olemasoleva kinnisvara väärtuse tõstmisele. Lisaks CC Plaza ja Postimaja kinnisvarainvesteeringute laiendamisele tähendab see ettevalmistuste tegemist Upmalas Biroji kompleksi ning Vainodes I ja G4S-i kinnisvarainvesteeringute laiendamiseks ja Domus PRO kompleksi edasiseks laiendamiseks. Laienduste valmimine jääb perioodi 2020-2023 ja sõltub uute rentnike piisavast huvist, millest osa peaks tulema olemasolevas portfellis olevatelt rentnikelt, kes soovivad oma pinda laiendada.

Tõenäoliselt kujuneb kõigi kolme Balti riigi majanduskasv 2018. aastal tugevaks. Kasvav välisnõudlus suurendab eksporti ja investeeringuid. Eestis, Lätis ja Leedus peaks SKP kasvama ligikaudu 3-4%. Sarnaseid kasvumäärasid oodatakse ka 2019. aastaks. Tarbijahinnad, mida kergitavad erinevad aktsiisimaksud ja kiire palgatõus (ligikaudu 5% aastas), peaksid tõusma kõikides Balti riikides üle 2,5%. Nii Eestis kui ka Leedus on oodata positiivset rändesaldot.

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

JUHATUSE KINNITUS

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017 (korrigeeritud)*	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017 (korrigeeritud)*
Renditulu		4 012	2 955	11 576	8 622
Teenustasutulu		619	425	1 812	1 165
Renditegevuse kulud	6	-791	-742	-2 513	-1 941
Puhas renditulu	4	3 840	2 638	10 875	7 846
Halduskulud	7	-748	-535	-2 009	-1 935
Muud äritulud ja -kulud		3	64	48	77
Kinnisvarainvesteeringute ümber-hindluse kasumid ja kahjumid		-	-	480	339
Ärikasum		3 095	2 167	9 394	6 327
Finantstulud		2	2	6	45
Finantskulud	8	-776	-348	-1 981	-1 123
Finantstulud ja -kulud kokku		-774	-346	-1 975	-1 078
Maksueelne kasum		2 321	1 821	7 419	5 249
Tulumaksukulu	4, 10	-126	-146	-964	-1 082
Perioodi kasum	4	2 195	1 675	6 455	4 167
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	14b	205	-94	-425	126
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine		-	-	-	57
Intressi ülemmäära seadmise kulud		-	-	-33	-
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	14b, 10	-37	8	42	-32
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum		168	-86	-416	151
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		2 363	1 589	6 039	4 318
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	9	0,03	0,03	0,08	0,07

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

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<i>Lisa</i>	<i>30.09.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 11	243 497	189 317
Tuletisinstrumentid	20	39	89
Muu põhivara		138	146
Põhivara kokku		243 674	189 552
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	2 056	1 568
Ettemaksed		246	108
Raha ja raha ekvivalendid	13	2 610	24 557
Käibevara kokku		4 912	26 233
Varad kokku	4	248 586	215 785
Omakapital			
Sissemakstud kapital	14a	94 198	91 848
Omaosakud	14a	-362	-
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	-472	-56
Jaotamata kasum		15 981	15 184
Omakapital kokku		109 345	106 976
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad laenukohustised	15	129 790	96 497
Edasilükkunud tulumaksukohustised		5 641	5 206
Tuletisinstrumentid	20	512	88
Muud pikaajalised kohustised		966	859
Pikaajalised kohustised kokku		136 909	102 650
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad laenukohustised	15	106	1 590
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	1 935	4 202
Tulumaksukohustis		-	14
Tuletisinstrumentid	20	-	15
Muud lühiajalised kohustised		291	338
Lühiajalised kohustised kokku		2 332	6 159
Kohustised kokku	4	139 241	108 809
Omakapital ja kohustised kokku		248 586	215 785

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	Sisse- makstud kapital	Oma- osakud	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2017		66 224	-8	-294	10 887	76 809
Perioodi puhaskasum		-	-	-	4 167	4 167
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine		-	-	57	-	57
Muu koondkasum		-	-	94	-	94
Koondkasum kokku		-	-	151	4 167	4 318
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	14a	9 381	-	-	-	9 381
Osakute tagasiost	14a	-8	8	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	14c	-	-	-	-3 855	-3 855
Seisuga 30.09.2017		75 597	-	-143	11 199	86 653
Seisuga 01.01.2018		91 848	-	-56	15 184	106 976
Perioodi puhaskasum		-	-	-	6 455	6 455
Muu koondkahjum		-	-	-416	-	-416
Koondkasum kokku		-	-	-416	6 455	6 039
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	14a	2 350	-	-	-	2 350
Osakute tagasiost	14a	-	-362	-	-	-362
Osakuomanikele jaotatud kasum	14a	-	-	-	-5 658	-5 658
Seisuga 30.09.2018		94 198	-362	-472	15 981	109 345

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kasum		7 419	5 249
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine		-480	-382
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine		-	43
Nõuete allahindlus		98	22
Finantstulud		-6	-45
Finantskulud	8	1 981	1 123
Käibekapitali muutused:			
Nõuete suurenemine		-337	-434
Muu käibevara suurenemine		-382	-40
Muude pikaajaliste kohustiste vähenemine		-15	-87
Võlgade vähenemine		-385	-294
Muude lühiajaliste kohustiste suurenemine/vähenemine		280	10
Tasutud tulumaks		-501	-31
Rahavood äritegevusest kokku		7 672	5 134
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		6	6
Tütarettevõtete soetamine, millest on maha arvatud saadud raha		-17 153	-
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-36 138	-14 362
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-2 237	-3 222
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-482	-873
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-56 004	-18 451
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		30 000	-
Saadud pangalaenud		25 300	14 730
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-23 273	-11 279
Laekumised osakute emiteerimisest	14a	2 350	9 381
Osakuomanikele jaotatud kasum	14c	-5 658	-3 855
Omaosakute tagasiost	14a	-362	-
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-291	-121
Makstud intressid		-1 681	-1 016
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		26 385	7 840
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-21 947	-5 477
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		24 557	9 883
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 610	4 406

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	30.09.2018	31.12.2017
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
ZM Development	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%

2. Aruande koostamise alused

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

Fondivalitseja juhatus kiitis käesoleva Baltic Horizon Fundi auditeerimata lühendatud konsolideeritud vahearuanne avalikustamise heaks 8. novembril 2018.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

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

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

IFRS 16 „Rendilepingud“

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

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

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

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

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

Rendileandja arvestuspõhimõtted uue standardi rakendamisel suuremas osas ei muutu ja jätkuvalt tehakse vahet kasutus- ja kapitalirendil.

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

Muud muudatused

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

3. Otsused ja hinnangud

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

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamisel peab juhtkond andma hinnanguid, tegema otsuseid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärselt korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel on rakendatud eeldusi ja otsuseid, mis on sarnased neile, mida rakendati Kontserni 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

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 kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

1. tase — varade või kohustiste (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 kohustiste 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 kohustiste liigituse uue hindamise (lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline).

4. Oluliste arvestuspõhimõtete muutused

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

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

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

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“

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

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

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

Kontsern on määranud vastavalt standardi IFRS 15 hindamisele kindlaks, et teatud tehingute puhul käitub Kontsern agendina. Standardi IFRS 15 kohaselt põhineb hindamine sellel, kas Kontsern kontrollib teatud kaupa enne, kui edastab selle lõppkasutajale, mitte kas ta on avatud olulistele kauba müügiga seotud riskidele ja hüvedele.

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

Tuhandetes eurodes	Standardi IFRS 15 rakendamise mõju		
	Aruandes esitatud seisuga 30.09.2017	Standardi IFRS 15 rakendamisest tingitud korrigeerimine	Korrigeeritud seisuga 30.09.2017
01.07.2017 – 30.09.2017:			
Teenustasutulu	820	-395	425
Renditegevuse kulud	-1 137	395	-742
01.01.2017 – 30.09.2017:			
Teenustasutulu	2 663	-1 498	1 165
Renditegevuse kulud	-3 439	1 498	-1 941

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

5. Tegevussegmendid

Kontserni avalikustatavad segmendid on järgmised:

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

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

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 – 30. september 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.07.2018 – 30.09.2018:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 214	2 164	253	4 631
Segmenti puhas renditulu	1 631	1 959	250	3 840
Kasum õiglase väärtuse muutusest	-9	9	-	-
Intressikulu ²	-219	-196	-14	-429
Tulumaksukulu	-100	-26	-	-126
Segmenti puhaskasum	1 196	1 703	234	3 133
01.01.2018 – 30.09.2018:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	6 594	6 037	757	13 388
Segmenti puhas renditulu	4 628	5 499	748	10 875
Kasum õiglase väärtuse muutusest	-614	1 144	-50	480
Intressikulu ²	-712	-626	-60	-1 398
Tulumaksukulu	-410	-554	-	-964
Segmenti puhaskasum	2 777	5 222	632	8 631
Seisuga 30.09.2018:				
Segmenti varad	110 696	124 276	13 464	248 436
Kinnisvarainvesteeringud	108 043	122 264	13 190	243 497
Segmenti kohustised	54 784	48 922	4 839	108 545

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

Tegevussegmentid – 30. september 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.07.2017 – 30.09.2017:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	1 946	1 580	249	3 775
Segmenti puhas renditulu	1 171	1 220	247	2 638
Kasum õiglase väärtuse muutusest	-	-	-	-
Intressikulu ²	-152	-154	-34	-340
Tulumaksukulu	-86	-60	-	-146
Segmenti puhaskasum	874	971	207	2 052
01.01.2017 – 30.09.2017:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	6 118	4 421	746	11 285
Segmenti puhas renditulu	3 598	3 510	738	7 846
Kasum õiglase väärtuse muutusest	-12	171	180	339
Intressikulu ²	-516	-431	-101	-1 048
Tulumaksukulu	-350	-732	-	-1 082
Segmenti puhaskasum	2 468	2 519	798	5 785
Seisuga 31.12.2017:				
Segmenti varad	78 929	105 838	13 284	198 051
Kinnisvarainvesteeringud	73 958	102 119	13 240	189 317
Segmenti kohustised	46 502	54 811	6 840	108 153

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist intressikulu ja intressimäära vahetuslepingu lõpetamisega seotud kulusid.

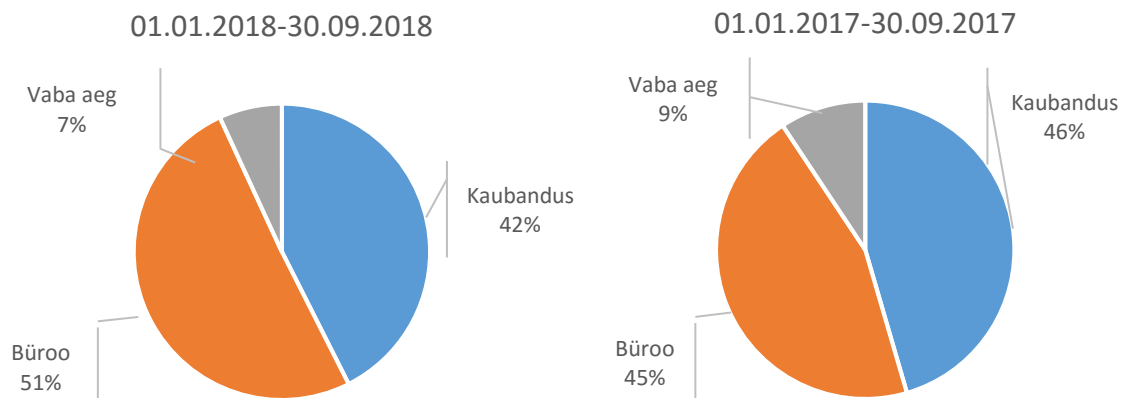


Baltic Horizon Fund

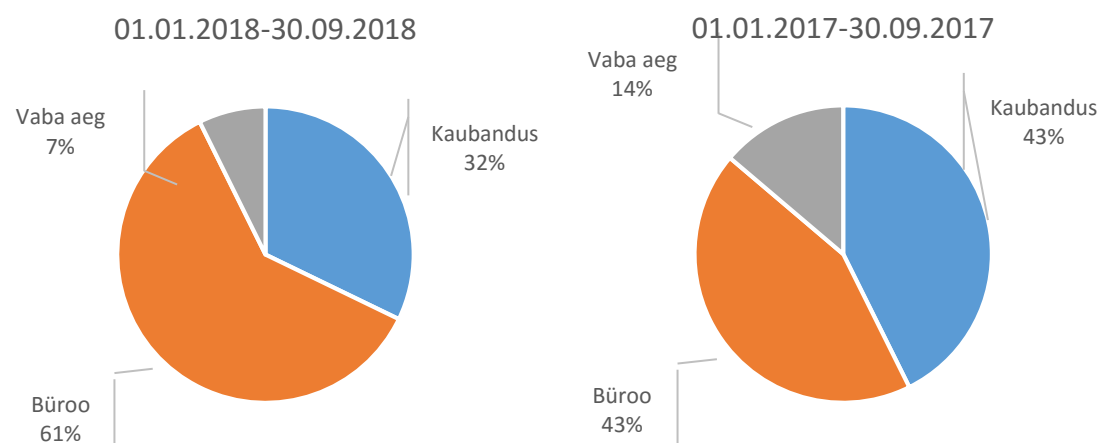
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

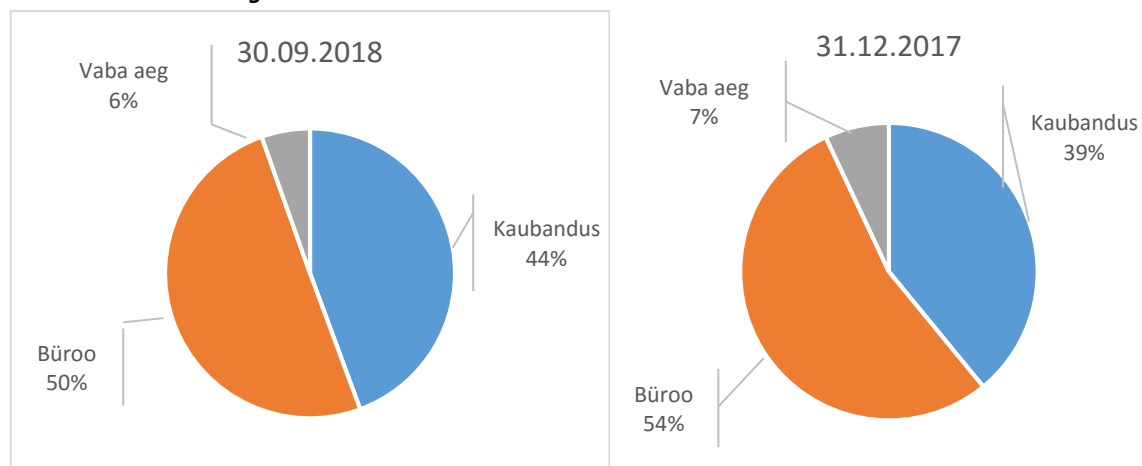
Segmentide puhas renditulu*



Segmentide puhaskasum*



Kinnisvarainvesteeringud*



* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS-aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. september 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2018 – 30.09.2018:			
Puhaskasum	3 133	-938 ¹	2 195
01.01.2018 – 30.09.2018:			
Puhaskasum	8 631	-2 176 ²	6 455
Seisuga 30.09.2018:			
Segmentide varad	248 436	150 ³	248 586
Segmentide kohustised	108 545	30 696 ⁴	139 241

2018. aasta III kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (350 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (326 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (49 tuhat eurot), depootasu (12 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (201 tuhat eurot).
30. septembril 2018 lõppenud 9 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 037 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (506 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (78 tuhat eurot), depootasu (34 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (521 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (149 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (29 793 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (181 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (350 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (372 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 30. september 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2017 – 30.09.2017:			
Puhaskasum	2 052	-377 ¹	1 675
01.01.2017 – 30.09.2017:			
Puhaskasum	5 785	-1 618 ²	4 167
Seisuga 31.12.2017:			
Segmentide varad	198 051	17 734³	215 785
Segmentide kohustised	108 153	656⁴	108 809

2017. aasta III kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda noteerimisega seotud kulusid (61 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu (300 tuhat eurot), depootasu (8 tuhat eurot), muid Fondi tasandi halduskulusid (80 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi tuluseid (64 tuhat eurot).
30. septembril 2017 lõppenud 9 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda noteerimisega seotud kulusid (434 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu (843 tuhat eurot), depootasu (22 tuhat eurot), muid Fondi tasandi halduskulusid (455 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi tuluseid (73 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (17 707 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (27 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustist (310 tuhat eurot), Vainodes I ostuhinna viimast makset (196 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (150 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

Segmentide puhas renditulu

Tuhandetes eurodes	01.07.2018- 30.09.2018	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
		01.07.2017- 30.09.2017 (korrigeeritud)*	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017 (korrigeeritud)*	30.09.2018	31.12.2017
Leedu	1 726	1 549	5 253	4 514	82 966	80 240
Läti	1 239	545	3 339	1 720	68 701	51 587
Eesti	1 666	1 286	4 796	3 553	91 830	57 490
Kokku	4 631	3 380	13 388	9 787	243 497	189 317

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

Suurim rentnik

Ühelt vaba aja segmendi rentnikult teenitud renditulu moodustas 2018. aasta 30. septembril lõppenud 9 kuu jooksul 757 tuhat eurot ja 2018. aasta III kvartalis 253 tuhat eurot Kontserni kogu renditulust (2017. aasta 30. septembril lõppenud 9 kuu jooksul 746 tuhat eurot ja 2017. aasta III kvartalis 249 tuhat eurot).

6. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017 (korrigeeritud)*	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017 (korrigeeritud)*
Remondi- ja hoolduskulud	332	272	1 008	627
Varahalduskulud	163	107	472	342
Kinnisvaramaksud	144	110	412	385
Müügi- ja turunduskulud	77	97	285	287
Kommunaalkulud	44	81	148	146
Varakindlustus	19	16	52	41
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	1	-	98	22
Muu	11	59	38	91
Renditegevuse kulud kokku	791	742	2 513	1 941

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

30. septembril 2018 lõppenud 9 kuu jooksul esitati rentnikele edasi 1 812 tuhat eurot (30. septembril 2017 lõppenud 9 kuu jooksul: 1 165 tuhat eurot) ja 2018. aasta III kvartalis 619 tuhat eurot (2017. aasta III kvartalis: 425 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

7. Halduskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Valitsemistasu kulu	350	300	1 037	843
Õigusabikulud	157	4	258	115
Tulemustasu kulu	49	-9	78	-
Fondi turunduskulud	39	33	172	145
Konsultatsioonikulud	37	79	125	124
Auditeerimiskulud	25	23	75	59
Nõukogu tasude kulu	13	13	38	68
Depootasu kulu	12	8	34	22
Osakute avaliku pakkumise kulud	-	61	-	434
Muud halduskulud	66	23	192	125
Halduskulud kokku	748	535	2 009	1 935

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

8. Finantskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	756	340	1 905	1 048
Laenude lepingutasu amortisatsioon	20	7	75	17
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamiskulu*	-	-	-	57
Kahjum valuutakursside muutustest	-	1	1	1
Finantskulud kokku	776	348	1 981	1 123

9. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	2 180	1 675	6 440	4 167
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	2 180	1 675	6 440	4 167



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	77 440 638	57 264 743	77 440 638	57 264 743
2017. aasta märtsis tühistatud omaosakute mõju ¹	-	-5 900	-	-4 577
2017. aasta juunis emiteeritud osakute mõju ²	-	7 397 027	-	2 746 690
2018. aasta veebruaris emiteeritud osakute mõju ³	1 716 456	-	1 388 310	-
2018. aasta augustis ja septembris tagasi ostetud osakute mõju ⁴	-92 801	-	-30 934	-

Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv **79 064 293** **64 655 870** **78 798 014** **60 006 856**

2017. aasta märtsis tühistas ja kustutas Fond kõik 5 900 Baltic Horizon Fundi osakut, mida ta oma arvel hoidis.
2017. aasta juunis registreeris Fond 7 397 027 avaliku pakkumise tulemusena emiteeritud uut osakut.
2018. aasta veebruaris emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 1 716 456 osakut (osana Postimaja omandamistehingust).
2018. aasta augustis ja septembris ostis Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi 278 402 osakut, mis on näitaja „kasum osaku kohta“ arvutustest elimineeritud.

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta

	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,03	0,03	0,08	0,07

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

10. Tulumaks

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

30. septembril 2018 lõppenud 9-kuulisel perioodil oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksuäär 13,0% (30. septembril 2017 lõppenud 9-kuulisel perioodil: 20,6%).

Peamised tulumaksukomponendid 30. septembril 2018 ja 30. septembril 2017 lõppenud perioodil:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-8	-8	-471	-29
Edasilükkunud tulumaks	-118	-138	-493	-1 053
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu	-126	-146	-964	-1 082
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-37	8	42	-32
Muus koondkasumis kajastatud tulumaksukulu	-37	8	42	-32



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

11. Kinnisvarainvesteeringud

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

Sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec teostas uued välised hindamised seisuga 30. juuni 2018.

Hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoo meetodit. Diskonteeritud rahavoo meetodi puhul leitakse kinnisvara väärtus tulevase netorahavoo nüüdisväärtuse määramise abil, milleks kasutatakse diskontomäära. Selle meetodi puhul arvutatakse esmalt oodatav brutotulu, millest seejärel arvatakse maha hinnangulised vakantsusest ja rendivõlgnevustest tulenevad kahjumid. Tulemuseks on netotulu, mida seejärel kapitaliseeritakse või diskonteeritakse sellise määraga, mis vastab hinnatava kinnisvara omandiõiguse olemuslikule riskile.

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

Hindamisel määratletakse iga kinnisvarainvesteeringu nõutav tootlus (diskontotegur).

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Perioodi algsaldo	189 317	141 740
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	51 545	35 938
Maa soetamine	1 661	-
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu ümberliigitamine*	-	6 592
Lisandumine (hilisemad kulutused)	494	1 371
Kasum ümberhindlusest	480	3 676
Perioodi lõppsaldo	243 497	189 317

* Domus Pro III järk

LNK Centre omandamine

4. juulil 2018 sõlmis Fond ostu-müügilepingu Riias (Läti) asuva LNK Centre büroohoone omandamiseks. Büroohoone ostuhind oli 17.1 miljonit eurot, mis teeb eeldatavaks tootluseks omandamise hetkel 6,5%. Tehing viidi lõpule 15. augustil 2018. IFRS 3 kohaselt on seda tehingut käsitletud vara omandamisena.

Postimaja ostukeskuse omandamine

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Fond ei teostanud kinnisvarainvesteeringute hindamist seisuga 30. september 2018. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci poolt seisuga 30. juuni 2018 teostatud hindamisel.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 900 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 0,0% - 2,5% 1,9% 6,5% 14,0
Domus Pro, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 073 m ² Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod / võrdlusmeetod (maa hindamisel)	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 0,0% - 2,5% 2,0% - 5,0% 7,5% 9,4
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 859 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 1,9% - 2,0% 5,0% 7,5% 9,9
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 8 664 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 1,9% - 2,0% 5,0% 7,5% 9,7
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 8 363 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 0,0% - 2,0% 5,0% 7,25% 10,6
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 263 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 1,9% - 2,1% 2,0% - 5,0% 7,5% 11,2
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 10 600 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,8% 1,9% - 2,1% 2,0% - 5,0% 7,0% 12,6



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	9,0%
Renditav netopind – 5 516 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	2,0%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – / 2016		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,3
Duetto I, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 327 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,9%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,4
Vainodes I, Riia (Läti)*	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,8%
Renditav netopind – 8 052 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,0%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	1,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,3
Postimaja, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,8%
Renditav netopind – 9 141 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,1%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	17,3

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

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 30. september 2018 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamistehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2018: 6,0% - 7,5% 2017: 7,0% - 7,8%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	2018: 7,8% - 8,2% 2017: 7,2% - 9,0%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2018: 0% - 2,9% 2017: 0% - 4,4%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvara väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2018: 1% - 5% 2017: 0% - 10,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. september 2018:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kokku
Leedu – Europa (kaubandus)	40 401
Eesti – Postimaja (kaubandus)	33 980
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	24 656
Leedu – Domus Pro (maa)	1 670
Läti – SKY (kaubandus)	5 362
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	24 660
Eesti – Lincona (büroo)	16 810
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13 190
Eesti – G4S (büroo)	16 900
Eesti – Pirita (kaubandus)	10 950
Leedu – Duetto I (büroo)	16 240
Läti – Vainodes I (büroo)	21 610
Läti – LNK Centre (büroo)	17 068
Kokku	243 497

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.09.2018	31.12.2017
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	1 439	1 323
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-182	-84
Viitlaekumised	496	222
Muud nõuded	303	107
Kokku	2 056	1 568

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

Seisuga 30. september 2018 olid nõuded summas 182 tuhat eurot (nominaalväärtus) ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud ja täies ulatuses alla hinnatud.

Muutused nõuete allahindluses:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Perioodi algsaldo	-84	-39
Perioodi vältel ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud	-98	-45
Perioodi lõppsaldo	-182	-84

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
30.09.2018	1 257	535	219	60	70	40	333
31.12.2017	1 239	653	178	73	48	60	227



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

13. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.09.2018	31.12.2017
Raha pangas ja kassas	2 610	24 557
Raha ja raha ekvivalendid kokku	2 610	24 557

Seisuga 30. september 2018 oli Kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 375 tuhat eurot.

14. Omakapital

14a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil. Seisuga 30. september 2018 oli Fondil kokku 79 157 094 osakut (seisuga 31. detsember 2017: 77 440 638 osakut).

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2018	77 440 638	91 848
2018. aasta veebruaris emiteeritud osakud	1 716 456	2 350
Perioodil toimunud muutus kokku	1 716 456	2 350
Seisuga 30. september 2018	79 157 094	94 198

Osak väljendab investori osalust Fondi varades. Fondil on ühte liiki osakud. Investoritel on järgmised osakute omamisest tulenevad õigused:

- õigus omada Fondi varades osalust, mis on vastavuses investorile kuuluvate osakute arvuga;
- õigus saada väljamaksete korral osa Fondi netotulust, mis on proportsionaalses vastavuses investorile kuuluvate osakute arvuga (Fondi tingimuste kohaselt);
- õigus kutsuda kokku üldkoosolek juhtudel, mida on kirjeldatud Fondi tingimustes ja seaduses;
- õigus osaleda ja hääletada üldkoosolekul vastavalt häälte arvule, mis tuleneb investorile kuuluvatest osakutest ja häälte arvule, mis tuleneb osakutest, mis on emiteeritud, kuid mida ei ole kümme päeva enne üldkoosoleku toimumist tagasi ostetud.

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 30. september 2018 ja 31. detsember 2017 ühtegi Fondi osakut.

1. augustil 2018 alustas Fond osakute tagasiostu programmi, mis kestab kuni 19. juunini 2019. Tagasiostu programmi raames võib Fond omandada kuni 5 miljoni euro eest kuni 5 miljonit osakut. 30. septembriks 2018 oli Fond 362 tuhande euro eest ostanud tagasi 278 402 osakut, mis selle kuupäeva seisuga olid Fondi omandis. Tagasiostetud osakud tühistati ja kustutati pärast aruandeperioodi lõppu (lisa 21).

31. detsembril 2017 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

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

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavoriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 30. september 2018 ja 31. detsember 2017.

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Saldo perioodi alguses	-56	-294
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-425	274
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	-	57
Intressi ülemäära seadmise kulud	-33	-43
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 10)	42	-50
Muutus perioodi jooksul kokku	-416	238
Saldo perioodi lõpus	-472	-56

14c. Väljamaksed

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Perioodi jooksul väljakuulutatud väljamaksed	-5 660	-3 855
Väljamaksed kokku	-5 660	-3 855

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

4. mail 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 900 tuhat eurot (0,024 eurot osaku kohta).

16. augustil 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 979 tuhat eurot (0,025 eurot osaku kohta).

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

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

4. augustil 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 164 tuhat eurot (0,018 eurot osaku kohta).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

15. Intressikandvad laenukohustised

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	30.09.2018	31.12.2017
Pikaajalised laenukohustised				
Võlakirjad ¹	05.2023	4,25%	29 793	-
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,50%	20 863	20 852
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 413	2 493
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,45%	7 742	7 742
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	4 937	6 580
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 176	8 231
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 842	12 870
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	7 414	7 463
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	3 558	5 403
Pank 2 ²	03.2019	3k EURIBOR + 1,90%	-	6 805
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 716	11 715
Pank 4	03.2022	6k EURIBOR + 1,75%	7 286	7 933
Pank 4 ³	02.2023	6k EURIBOR + 1,18%	17 156	-
Miinus: lühiajalised laenukohustised			-106	-1 590
Pikaajalised laenukohustised kokku			129 790	96 497
Lühiajalised laenukohustised				
Pikaajaliste laenukohustiste lühiajaline osa			106	1 590
Lühiajalised laenukohustised kokku			106	1 590
Kokku			129 896	98 087

27. aprillil 2018 viis Fond lõpule oma 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 30 miljonit eurot. Võlakirjade fikseeritud intressimäär on 4,25%, intressi makstakse kord kvartalis. 28. augustil 2018 noteeriti võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil.
- Laen refinantseeriti 2018. aasta veebruaris.
- Uus laenusumma võeti kasutusele 2018. aasta veebruaris.

Tagatised

Seisuga 30. september 2018 olid saadud laenuudel järgmised tagatised:

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

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

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

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.09.2018	31.12.2017
Võlad tarnijatele	515	921
Maksuvõlad	300	365
Finantskulude viitvõlad	240	41
Viitvõlad	242	243
Domus Pro arendusega seotud viitvõlad	-	1 974
Muud võlad	638	658
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	1 935	4 202

Võlgade tingimused:

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

17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

17a. Kohtuvaidlused

Seisuga 30. september 2018 ei olnud Kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid Kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

17b. Tingimuslikud varad

16. detsembril 2016 sõlmis Fond ostu-müügilepingu Pirita ostukeskuse omandamiseks. Osa hinnast (150 tuhat eurot), mis kuulub tasumisele tulevikus, kajastati kohustisena. Selle osa suurus sõltub kinnisvarainvesteeringu majandustulemustest. Kui puhas äritulu jääb kas 2017. või 2018. aastal alla 900 tuhande euro, siis sõltumata põhjustest on Fondil õigus ühepoolselt 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. Kinnisvarainvesteeringu 30. septembrini 2018 teenitud puhta äritulu põhjal on raamatupidamise aruandes kajastatud vara summas 336 tuhat eurot

22. märtsil 2017 allkirjastas Fond Duetto I kinnisvarainvesteeringu müüjaga sõlmitud ostu-müügilepingu lisa. Müüja nõustus andma renditulu garantii kogusummas 1 055 tuhat eurot aastas (88 tuhat eurot kuus), mis tagab hoone efektiivse ehk sisemise puhta äritulu esimese 24 kuu jooksul alates 22. märtsist 2017. Raamatupidamise aruandes ei ole vara kajastatud, kuna Fondi juhtkond eeldab, et Duetto I suudab teenida garanteeritud summas renditulu.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

17c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 30. september 2018 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustisi.

18. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Seotud osapooltega 30. septembril 2018 ja 2017 lõppenud 9-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 037	843
Tulemustasud	78	-

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 30. september 2018 ja 31. detsember 2017:

Tuhandetes eurodes	30.09.2018	31.12.2017
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	350	311
Arvestatud tulemustasud	78	-

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

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile kuulub 499 171 Fondi osakut.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 30. september 2018 ja 31. detsember 2017 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest on esitatud järgnevas tabelites:

Seisuga 30. september 2018

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB, kliendid	34 600 224	43,71%
Clearstream Banking Luxembourg S.A.A, kliendid	17 169 944	21,69%
Skandinaviska Enskilda Banken SA, kliendid	4 565 556	5,77%

Seisuga 31. detsember 2017

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

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

19. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 056	1 568	2 056	1 568
Raha ja raha ekvivalendid	2 610	24 557	2 610	24 557
Tuletisinstrumendid	39	89	39	89
Finantskohustised				
Intrissikandvad laenukohustised	-129 896	-98 087	-130 111	-98 123
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-1 935	-4 202	-1 935	-4 202
Tuletisinstrumendid	-512	-103	-512	-103



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave Kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 30. september 2018 ja 31. detsember 2017:

30. septembril 2018 lõppenud periood <i>Tuhandetes eurodes</i>	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 056	2 056
Raha ja raha ekvivalendid	-	2 610	-	2 610
Tuletisinstrumendid	-	39	-	39
Finantskohustised				
Intressikandvad laenukohustised	-	-	-130 111	-130 111
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-1 935	-1 935
Tuletisinstrumendid	-	-512	-	-512
30. detsembril 2017 lõppenud periood <i>Tuhandetes eurodes</i>				
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 568	1 568
Raha ja raha ekvivalendid	-	24 557	-	24 557
Tuletisinstrumendid	-	89	-	89
Finantskohustised				
Intressikandvad laenukohustised	-	-	-98 123	-98 123
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-4 202	-4 202
Tuletisinstrumendid	-	-103	-	-103

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetset riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime, ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 30. september 2018 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavad tulevased rahavood kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

20. Tuletisinstrumentid

Kontsern on sõlminud pankadega SEB ja Luminor intressimäära vahetuslepingud (*interest rate swap* – IRS). Lisaks on Kontsern sõlminud intressi ülemmäära (CAP) lepingud Swedbankiga. Tuletisinstrumentide eesmärk on maandada Kontserni pikaajaliste ja mõningate lühiajaliste laenude intressimäärade kõikumisest tulenevat intressimäära riski, kuna Kontserni järgib põhimõtet, mille kohaselt intressikulud peaksid olema fikseeritud. Intressimäära vahetuslepingute kohaselt teeb Kontsern pangale fikseeritud määraga intressimakseid ja saab pangalt vastu ujuva määraga intressimakseid. Intressi ülemmäära seadmine võimaldab piirata intressimäära kõikumise teatud tasemeni.

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

Tuletis- instrument <i>Tuhandetes eurodes</i>	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadav)	Fikseeritud määr (tasutav)	Õiglase väärtus	
						30.09.2018	31.12.2017
CAP	05.2018	11.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	33	-
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	6	83
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-	6
Tuletisinstrumentid, varad						39	89
* Intressi ülemmäär (CAP)							
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-311	-
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-60	-
IRS	09.2017	05.2022	7 413	3k EURIBOR	0,05%	-38	-37
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-6	-4
IRS	08.2017	02.2022	6 211	6k EURIBOR	0,305%	-34	-47
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-2	-
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-61	-
IRS	09.2015	03.2018	18 223	3k EURIBOR	0,15%	-	-15
Tuletisinstrumentid, kohustised						-512	-103
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-473	-14

Tuletisinstrumentid seisuga 30. september 2018 ja 31. detsember 2017 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel <i>Tuhandetes eurodes</i>	Kohustised		Varad	
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017
Pikaajalised	-512	-88	39	89
Lühiajalised	-	-15	-	-
Kokku	-512	-103	39	89



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

25. oktoobril 2018 tühistati ja kustutati 404 294 Fondi osakut, mis osteti tagasi tagasiostu programmi raames perioodil 1. august 2018 - 19. oktoober 2018. Tühistamise järel on osakute koguarv 78 752 800.

31. oktoobril 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 058 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta).

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

22. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ soetamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Domus Pro UAB	Bieliūnų g. 1-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus- ettevõtte	100%
BOF SKY SIA	Valdemara 21-20, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH CC Plaza OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Europa UAB	Gynėjų 16, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH P80 OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	14065606	6. juuli 2016	Varavaldus- ettevõtte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas iela 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH MT24 OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	14169458	14. detsember 2016	Haldus- ettevõtte	0%
Pirita Center OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Duetto UAB	Jogailos 9, Vilnius, Leedu	304443754	13. jaanuar 2017	Varavaldus- ettevõtte	100%
ZM Development SIA*	Kuldigas 51, Riia, Läti	40003673853	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõtte	100%
Vainodes Krasti SIA*	Agenskalna 33, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH S27 SIA	Skanstes iela 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus- ettevõtte	100%

* 18. oktoobril 2018 viidi lõpule Vainodes krasti SIA ja ZM Development SIA ühinemine. Kõik ZM Development SIA varad, õigused ja kohustused anti üle Vainodes krasti SIA-le ning ZM Development SIA lõpetas tegevuse juriidilise isikuna.



Baltic Horizon Fund

JUHTKONNA KINNITUS

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2018

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearuaude avalikustamise heaks 8. novembril 2018.

Nimi ja ametikoht

Allkiri

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige
