



BALTIC HORIZON

**AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI
KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 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> |
| Turusegmenidid | Kaubandus / Büroo / Vaba aeg |
| Tähtaeg/Investeerimisetapp | Tähtajatu |
| Fondi asukoht | Tornimäe 2 Tallinn 10145 Eesti |
| Telefon | +372 6 743 200 |
| Fondijuht | Tarmo Karotam |
| Fondi nõukogu | Raivo Vare (esimees) Andris Kraujins Per Moller David Bergendahl |
| Fondi nõukogu tasu | 48 000 eurot aastas |
| Fondivalitseja juhatus | Tarmo Karotam (esimees) Aušra Stankevičienė Algirdas Vaitiekūnas |
| Fondivalitseja nõukogu | 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 väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi reeglitele Fondi rahavoogudest. |
| EPRA puhasväärtus | Näitaja, mis mõõdab netovara õiglast väärtust eeldusel, et on tavapärase kinnisvarainvesteeringuid hoidva majandusüksuse ärimudel. Seega eeldatakse, et kinnisvarainvesteeringuid hoitakse ja hallatakse pikaajaliselt. Näitaja on välja pakkunud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit EPRA (<i>European Public Real Estate Association</i>), kuhu kuuluvad Euroopa kinnisvarafondid. |
| Esmane puhastootlus | Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega |
| Fond | Baltic Horizon Fund |
| Fondivalitseja | Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, registreeritud aadress Tornimäe 2, Tallinn 15010, Eesti |
| IFRS | Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (<i>International Financial Reporting Standards</i>) |
| Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus | Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega |
| Laenu tagatuse suhtarv | Laenu tagatuse suhtarv ehk laenu ja tagatisvara väärtuse suhe (<i>Loan to Value</i> ehk LTV) on näitaja, mille leidmiseks jagatakse pankade ees olevate laenukohustiste jääk kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtusega |
| Osaku puhasväärtus | Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel |
| Puhas äritulu | Fondi puhas renditulu |
| Triple Net-rendileping | Rendileping, mille kohaselt rentnik peab lisaks rendilepingu kohase rendihinna tasumisele katma ka kõik renditava varaga seotud kulud. |
| Vara brutoväärtus | Fondi vara brutoväärtus (<i>Gross Asset Value</i> ehk GAV) |
| Vara puhasväärtus | Fondi vara puhasväärtus (<i>Net Asset Value</i> ehk NAV) |
| Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid | Fondi kinnisvarainvesteeringutelt teenitud puhas äritulu, millest on maha arvatud Fondi halduskulud, välised intressikulud ja kõik jooksvad kapitalikulud, sh kulutused, mis on tehtud, et kohendada Fondi kinnisvara rentnikele sobivaks. Uusi investeeringuid ja omandamisi, samuti kinnisvara jätkuinvesteeringuid jooksvateks kapitalikuludeks ei loeta. |



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

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

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

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

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

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

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

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

Struktuur ja valitsemine

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

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

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

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

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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

31. oktoobril 2018 kuulutas Fond välja rahalise kvartaliväljamakse kogusummas 2,06 miljonit eurot ehk 0,026 eurot osaku kohta. Väljamakse kuulutati välja 2018. aasta III kvartali tulemuste eest.

13. detsembril 2018 viis Fond lõpule oma täiendavate 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 10 miljonit eurot. Täiendavad võlakirjad emiteeriti 8. mail 2018 toimunud esmaemissiooniga samadel tingimustel. 20. detsembril 2018 noteeriti täiendavad 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). Osakute tagasiost toimub Nasdaq Tallinna börsi kaudu. 31. detsembriks 2018 oli Fond ostnud tagasi 660 263 osakut ja selle kuupäeva seisuga oli Fondi omandis 255 969 osakut. 25. oktoobril 2018 tühistas ja kustutas Fond 404 294 enda arvel hoitud osakut. Ülejäänud 255 969 osakut tühistati ja kustutati pärast aruandeperioodi lõppu.

18. detsembril 2018 sõlmis Baltic Horizon ostu-müügilepingu ettevõttega UAB YIT Kausta, et omandada Vilniuses Leedus asuv vastvalminud Duetto II büroohoone. Hoone ostuhind on ligikaudu 18,3 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,1%. Tehing viiakse arvatavasti lõpule 2019. aasta märtsi alguses siis, kui kõik ehitustööd on lõppenud ja rentnikud kolivad sisse. 2018. aasta IV kvartalis tegi Fond ettevõttele UAB YIT Kausta Duetto II büroohoone eest ettemakse summas 0,5 miljonit eurot.

BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

IV kvartalis oli Eesti, Läti ja Leedu SKP kasv endiselt tugev ning jäi vahemikku 3,3% kuni 4,7%. Kõigi kolme Balti riigi majandused on heas tasakaalus, vaid väheste ülekuumenemise märkidega ja hästi valmis välisteks šokkideks.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Swedbanki hinnangul on Eesti viimase kolme aasta majanduskasv hoogsalt suurenenud välis- ja sisenõudluse toel oma potentsiaali ületanud. Majanduskasv, millesse suurima panuse on andnud ehitussektor, on olnud laiapõhjaline ning heas tasakaalus. Ootuste kohaselt on lähiaastatel jooksevkonto ülejäägis, riigirahandus tugev ja majapidamised suudavad säästa. Viimaste aastate jõuline majanduskasv on aga suurendanud nõudlust tööjõu järele ja märgatavalt pingestanud olukorda tööturul. Võõrtööliste arvu kasv on ettevõtete tööjõupuudust mõnevõrra leevendanud. Palgakasv peaks jääma kiireks ning järgmisel paaril aastal vaid pisut aeglustuma. Tegelik SKP kasv peaks eelseisvatel aastatel natuke aeglustuma, kuid jääma siiski 3% lähedale.

Läti majandus kasvas IV kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes äärmiselt kiiresti: 4,7%. Kasv oli samuti laiapõhjaline. III kvartalis aeglustus ehituse, kaubanduse ja töötleva tööstuse kasv, kuid seda kompenseeris kahekohalise numbriga kasv IKT- ning transpordisektoris. Ehituse kasv peaks 2019. aastal tööjõupuuduse, kulusurve ja ELi vahendite aeglasema laekumise tõttu aeglustuma. Transpordisektor on samuti haavatavas seisus, kuid töötleva tööstuse ja kaubanduse alal tegutsevad ettevõtted peaksid suutma varasemat kasvutempot hoida. Surve ettevõtete tööjõukuludele kasvab, kuid kasumimarginaalid on muljetavaldavalt kõrged. Eksportijad on suutnud oma turuosa hoida.

Globaalsele volatiilsusele ja ebakindlusele vaatamata on nii tarbijate kui ka ettevõtete kindlustunne Lätis kõrge. Majapidamiste tarbimist toetavad jätkuvalt kiiresti kasvavad palgad ja mõõdukas inflatsioon. Lisatoetust pakub aktiivsem kinnisvara tagatisega laenude võtmine, mille tulemusena majapidamiste laenukoormus tasapisi kasvab. Tööhõive peaks 2019. aastal veel pisut tõusma, ent alates 2020. aastast peaks selle kasv kahaneva tööealiste inimeste arvu ja ajalooliselt kõrge osalemismäära tõttu aeglustuma.

Leedu majanduskasv oli III kvartalis varasemast mõnevõrra nõrgem, sest kehv saak aeglustas põllumajandussektori kasvu, kuid IV kvartalis kasvutempo taastus. Kõigi näitajate kohaselt on majapidamiste rahaline seis jätkuvalt tugev – 2018. aastal jõudis palgakasv 10%-ni, töötus langes 10 aasta madalaimale tasemele ja hoiuste kasv ületas 12%. Samal ajal suurenes majapidamiste stabiilselt kasvav laenuportfell kõigest 7,5%. Jaekaubandus ja majapidamiste tarbimine kasvasid jõudsalt ning kasv peaks jätkuma ka 2019. aastal. Prognooside kohaselt püsib inflatsioon 2019. aastal 2,7% tasemel, kuid palgakasv peaks pisut aeglustuma ja langema 8%-ni. Töötajate netosissetulekuid suurendab maksureform, mis on oluliselt vähendanud töötajate maksukoormust. 2019. aastal peaks tegelik keskmine netopalk kasvama 11,3%.

Teine kauaoodatud positiivne trend ilmnes 2018. aastal rände valdkonnas ja see peaks jätkuma ka 2019. aastal. Kuna sisseränne on peamiselt tänu leedukate kodumaale naasmise ja vähenenud väljarände tõttu tõusnud, oli rändesaldo rekordiliselt madal. Prognooside kohaselt on 2019. aastal rändesaldo 21. sajandil esimest korda positiivne. Kuigi rahvastik väheneb, tõusis tööhõive 2018. aastal tänu rändetrendide paranemisele, osalemismäärade tõusule ja tõhusamalt korraldatud tööturule 0,7%. 2019. aastal peaks hõive tõusma 0,4%. Oodatust paremate tööturu trendide tõttu tõsteti 2019. aasta SKP kasvuprognoosi 2,7%-ni.

Colliersi turuülevaate kohaselt on Tallinnas büroopindade kõige aktiivsemad rendilevõtjad info- ja IKT 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.

Kõige elavamal büroofoonete turul Vilniuses valmis 2018. aastal neli A-klassi büroohoonet. See oli keske äripiirkonna laienemise aasta, sest kõik uued ärikeskused asuvad linna südames. 2019. aastal valmivatest uutest büroopindadest moodustavad suurima osa samuti A-klassi büroopinnad, kuid 2020. aastal uute A- ja B-klassi büroopindade osakaalud tasakaalustuvad. Büroopindasid on juba aastaid võetud kasutusele enam kui 60 000 ruutmeetrit aastas. 2017. ja 2018. aastal jõudis see näitaja rekordilise 75 000 - 80 000 ruutmeetriini. Lähiaastatel peaks kasutuselevõtt jääma samale tasemele. Kõige suuremad renditehingud sõlmisid 2018. aastal SEB, Maxima Group, Yara, Ernst & Young Baltic ja Teleperformance.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Huvitav on see, et 2018. aasta lõpuks oli iga Balti riigi pealinnas kaasaegsete büroopindade varu (spekulatiivsed ja rentniku vajaduste kohaselt ehitatud pinnad) tõusnud umbes 650 000 ruutmeetri. Kui jaotada see elanike arvule, siis on tulemuseks 1,5 ruutmeetrit Tallinnas, 1,16 ruutmeetrit Vilniuses ja kõigest 1 ruutmeeter Riias. See selgitab erakordselt suurt kasutuselevõttu Vilniuses, sest büroopindade turg kasvab orgaaniliselt. Riia büroopindade turg jäi IV kvartalis valdavalt stabiilseks. Kuigi IV kvartalis ei lisandunud uusi rendipindasid, ootab turg ärevalt uute büroopindade pakkumise lainet lähiaastatel, sest nõudlus kvaliteetsete büroopindade järele ületab pakkumist. IV kvartalis olid vakantsuse määrad A-klassi hoonetel 3,4% ja B-klassi hoonetel 8,5%. Rendihinnad kerkivad.

Kaubanduspindade rendihinnad on 2018. aastal kõigis kolmes riigis eelmise aastaga võrreldes suhteliselt stabiilsena püsinud. T1 ostukeskus, kus on ligikaudu 45 000 ruutmeetrit renditavat pinda, avas Tallinnas ukseid 2018. aasta IV kvartalis. Tundub, et see on mõjutanud suurte ostukeskuste vakantsuse määrasid ja rendihindasid arvatust vähem, sest isegi avamise järel on keskus hädas rendipindade täitmise ja piisava arvu regulaarsete küllastajate meelitamisega. Ilmselt ei alustata Tallinnas mitu aastat uusi kaubanduspindade arendusi, välja arvatud ehk mõned segakasutusega elustiilikeskuste arendused linna südames. Läti kaubandusturg oli 2018. aastal elav: avati esimene IKEA kauplus pinnaga 33 600 ruutmeetrit. Pärast Akropole avamist 2019. aasta I kvartalis ja Gallerija Azuri ja Domina laiendamist toimub Riia kaubanduspindade turul tõenäoliselt mõningane küllastajate ja rentnike kasumlikkuse 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 seal paiknevate kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõrgemad kui Lääne-Euroopa või Skandinaavia riikides. 2018. aasta IV kvartalis Balti riikide pealinnades asuvate parima kvaliteediga kaubandus- ja büroopindade keskmine tootlus stabiliseerus laenukulude oodatud kasvu tõttu ja oli mõnede eranditega ligikaudu 6,5%. 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 31. detsember 2018 oli vara brutoväärtus 260,9 miljonit eurot (seisuga 30. september 2018: 248,6 miljonit eurot). 2018. aasta IV kvartalis viis Kontsern lõpule täiendavate 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 10 miljonit eurot.

Vara puhaskäätus (Net Asset Value ehk NAV)

2018. aasta IV kvartalis kasvas Fondi vara puhaskäätus 109,3 miljonilt eurolt 109,8 miljoni euroni. Omakapitalile avaldasid positiivset mõju Fondi IV kvartali majandustulemused, ent seda mõju vähendasid osakuomanikele tehtud rahaline väljamakse summas 2,04 miljonit eurot (0,026 eurot osaku kohta) ja omaosakute tagasiost.

Puhaskäätuse renditulu (Net Operating Income ehk NOI) ja puhaskäätuse

Fond teenis 2018. aasta IV kvartalis 3,9 miljonit eurot puhast renditulu (2017. aasta IV kvartal: 2,9 miljonit eurot). Fondi puhaskäätuse renditulu oli 3,5 miljonit eurot (2017. aasta IV kvartal: 5,3 miljonit eurot). Puhta renditulu kasvule avaldas positiivset mõju uute kinnisvarainvesteeringute omandamine (Vainodes I büroohoone, Postimaja ostukeskus ja LNK Centre büroohoone). Fondi puhaskäätuse vähenes peamiselt seetõttu, et aasta lõpus toimunud hindamiste alusel kajastatud õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum kujunes väiksemaks. 2018. aasta IV kvartalis kajastas Fond õiglase väärtuse muutusest tulenevat kasumit summas 1,5 miljonit eurot, ent 2017. aasta IV kvartalis summas 3,3 miljonit eurot.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 1: Kvartali peamised näitajad

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | IV kv 2018 | IV kv 2017 | Muutus (%) |
|---|--------------|--------------|---------------|
| Puhas renditulu | 3 929 | 2 922 | 34,5% |
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum | 1 534 | 3 337 | -54,0% |
| Ärikasum | 4 685 | 5 357 | -12,5% |
| Finantstulud ja -kulud | -806 | -403 | 100% |
| Maksueelne kasum | 3 879 | 4 954 | -21,7% |
| Perioodi puhaskasum | 3 535 | 5 277 | -33,0% |
| Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv | 78 637 645* | 69 011 121 | 13,9% |
| Kasum osaku kohta (eurodes) | 0,04 | 0,08 | -50% |

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 31.12.2018 | 31.12.2017 | Muutus (%) |
|--|---------------|---------------|-------------|
| Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud | 245 160 | 189 317 | 29,5% |
| Vara brutoväärtus | 260 878 | 215 785 | 20,9% |
| Intressikandvad laenukohustised | 140 507 | 98 087 | 43,2% |
| Kohustised kokku | 151 073 | 108 809 | 38,8% |
| Vara puhasväärtus | 109 805 | 106 976 | 2,6% |
| Ringluses olevate osakute arv | 78 496 831* | 77 440 638 | 1,4% |
| Vara puhasväärtus osaku kohta (eurodes) | 1,3988 | 1,3814 | 1,3% |
| Laenu tagatuse suhtarv | 57,3% | 51,8% | |
| Keskmine sisemine intressimäär | 2,4% | 1,7% | |

*Esitatud osakute arv ei sisalda 255 969 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 õiglases 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 NNAV) | 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

| | IV kv 2018 | IV kv 2017 | Jaauar- detsember 2018 | Jaauar- detsember 2017 |
|---|--------------|--------------|------------------------------|------------------------------|
| IFRS-nõuete kohaselt arvestatud kasum | 3 535 | 5 277 | 9 990 | 9 444 |
| I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuste välja arvamine | -1 534 | -3 337 | -2 014 | -3 676 |
| II. Edasilükkunud tulumaksu välja arvamine | 242 | -325 | 735 | 728 |
| EPRA kasum | 2 243 | 2 265 | 8 711 | 6 496 |
| Perioodi kaalutud osakute arv | 78 637 645 | 69 011 121 | 78 764 895 | 62 270 694 |
| EPRA kasum osaku kohta | 0,03 | 0,03 | 0,11 | 0,10 |

Tabel 4: EPRA NAV and NNAV

Tuhandetes eurodes

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|----------------|----------------|
| IFRS-nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus | 109 805 | 106 976 |
| I. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise välja arvamine | 7 347 | 6 763 |
| II. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine | 1 061 | 14 |
| III. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaksu välja arvamine | -56 | 2 |
| EPRA vara puhasväärtus | 118 157 | 113 755 |
| EPRA puhasväärtus osaku kohta (eurodes) | 1,5052 | 1,4689 |
| I. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse sisse arvamine | -1 061 | -14 |
| II. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaksu sisse arvamine | 56 | 2 |
| III. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamise sisse arvamine | -1 387 | -36 |
| Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNAV) | 115 765 | 113 707 |
| Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNAV) osaku kohta (eurodes) | 1,4748 | 1,4683 |



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

KINNISVARATURU ÜLEVAADE

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.

Kaubandussektorisse suhtub Fondi juhtkond ettevaatlikkusega, sest uute ostukeskuste arv kõikides Balti riikide pealinnades suureneb ja e-kaubandusest tingitud muutuste tõttu on tegemist keerulise, aga ka huvitava olukorraga. Balti ostukeskuste külastajate ümberjagamisel 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. Kui Baltic Horizon Fund peaks tegema täiendavaid investeeringuid kaubandussektorisse, siis investeeritaks tõenäoliselt parima asukohaga kaubanduspindadesse Balti pealinnade südames.

2018. aasta IV kvartalis püsisid Balti kaubandussegmendis väikeste pindade rendihinnad vahemikus 13,5-55 eurot ruutmeetri kohta kuus. Balti pealinnades paiknevate 150-350 ruutmeetriste kaubanduspindade keskmised rendihinnad olid 10,5-38 eurot ruutmeetri kohta, samas kui ankurrentnikud maksid valdavalt 4-12 eurot ruutmeetri kohta. Eelmise aastaga võrreldes on lõhe madalate ja kõrgete rendihindade vahel suurenenud, sest turule on lisandunud uusi kaubanduspindu. Prognooside kohaselt jäävad keskmiste ja suurte kaubanduspindade rendihinnad võrdlemisi stabiilseks. Fondi portfellis olevate kaubanduspindade keskmine rendihinna vahemik oli 9,5-17,1 eurot ruutmeetri kohta kuus, mis vastab turu keskmisele tasemele. Kõrgeimaid rendihindu küsitakse kesksetesse äripiirkondadesse jäävates Europa ja Postimaja ostukeskustes.

Pealinna A-klassi büroopinna rendihinnad püsisid 2018. aastal 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 12,0 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.

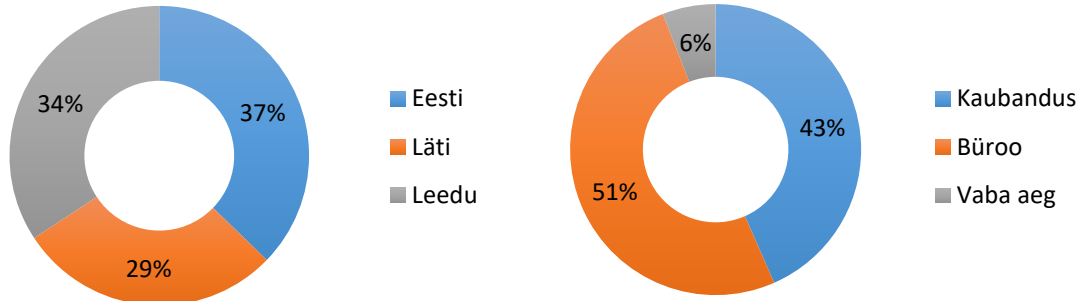
Balti büroo- ja kaubanduspindade tootlused jätkasid langemist ja viimase aja tehingud on viidud lõpule ligikaudu 6%-lise või veelgi väiksema tootlusega. Tootlused sõltuvad hoone asukohast, vanusest, rendihinna tasemest ja ajaloost. Samal ajal on Balti riikide tootlused endiselt 200-300 baaspunkti võrra 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 31. detsember 2018



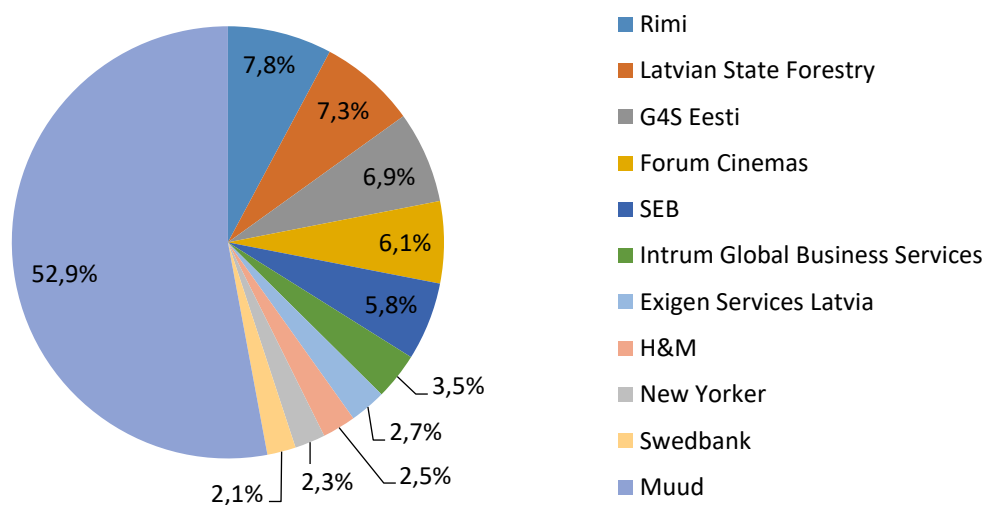
Kinnisvarainvesteeringud

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 IV kvartalis oli Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli rendipindade tegelik keskmine täitumus 98,2% (2018. aasta III kvartal: 97,5%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 98,6% (2018. aasta III kvartal: 97,8%). Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta IV kvartalis 6,8% (2018. aasta III kvartal: 6,9%). Kinnisvarainvesteeringute portfelli esmane puhastootlus oli samal perioodil 6,5% (2018. aasta III kvartal: 6,6%).

Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes on esitatud joonisel 2. Osatähtsusest kõige suuremaks rentnikuks on Rimi, kellelt saadav renditulu moodustab 7,8% 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 31. detsember 2018





Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 5: Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. detsember 2018

| Kinnisvara- investeering | Linn | Riik | Raamatupidamis- väärtus ¹ tuhandetes eurodes | Renditav netopind | Otsene tootlus ² | Esmane puhas- tootlus ³ | Täitumuse määr IV kv 2018 |
|-----------------------------------|---------|-------|--|----------------------|--------------------------------|--|---------------------------------|
| Duetto I | Vilnius | Leedu | 16 320 | 8 498 | 6,7% | 6,1% | 100,0% ⁴ |
| Pirita ostukeskus | Tallinn | Eesti | 10 020 | 5 427 | 7,4% | 9,0% | 100,0% ⁴ |
| Upmalas Biroji bürookompleks | Riia | Läti | 25 730 | 10 458 | 7,3% | 6,7% | 100,0% |
| G4S-i peahoone | Tallinn | Eesti | 17 240 | 9 179 | 7,7% | 6,9% | 100,0% |
| Europa ostukeskus | Vilnius | Leedu | 41 100 | 16 856 | 6,3% | 5,7% | 95,6% |
| Domus Pro ostukeskus | Vilnius | Leedu | 17 460 | 11 247 | 7,2% | 6,5% | 98,4% |
| Domus Pro ärikeskus | Vilnius | Leedu | 7 460 | 4 831 | 8,2% | 7,1% | 98,4% |
| Meraki | Vilnius | Leedu | 1 670 | - | - | - | - |
| Sky supermarket | Riia | Läti | 5 390 | 3 254 | 8,1% | 7,5% | 99,4% |
| Lincona | Tallinn | Eesti | 17 170 | 10 870 | 8,1% | 7,4% | 98,5% |
| Vainodes I | Riia | Läti | 21 230 | 8 052 | 6,8% | 6,8% | 100,0% |
| Postimaja ja CC Plaza kompleks | Tallinn | Eesti | 46 920 | 17 809 | 5,9% | 5,8% | 97,9% |
| LNK Centre | Riia | Läti | 17 450 | 7 453 | 6,3% | 6,3% | 100,0% |
| Portfell kokku | | | 245 160 | 113 934 | 6,8% | 6,5% | 98,6% |

1. Põhineb viimasel, seisuga 28. detsember 2018 teostatud hindamisel.
2. Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus saadakse puhta äritulu jagamisel kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega
3. Esmane puhastootlus saadakse puhta äritulu jagamisel kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
4. Sisemine täitumuse määr on rendigarantii tõttu 100%.

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 | 2018 |
|---|----------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Lincona | 01.07.2011 | 898 | 1 143 | 1 202 | 1 172 | 1 192 |
| Postimaja ja CC Plaza kompleks | 13.02.2018 | 953 | 962 | 972 | 985 | 2 447 |
| Sky supermarket | 07.12.2013 | 404 | 415 | 425 | 410 | 407 |
| Domus Pro ostukeskus | 01.05.2014 | 445 | 857 | 1 103 | 1 185 | 1 160 |
| Domus Pro ärikeskus | 01.10.2017 | - | - | - | 35 | 499 |
| Europa ostukeskus | 02.03.2015 | - | 1 962 | 2 360 | 2 365 | 2 332 |
| G4S-i peahoone | 12.07.2016 | - | - | 546 | 1 149 | 1 189 |
| Upmalas Biroji bürookompleks | 30.08.2016 | - | - | 515 | 1 693 | 1 710 |
| Pirita ostukeskus | 16.12.2016 | - | - | 30 | 900 | 900 |
| Duetto I | 22.03.2017 | - | - | - | 799 | 1 096 |
| Vainodes I | 12.12.2017 | - | - | - | 75 | 1 463 |
| LNK Centre | 15.08.2018 | - | - | - | - | 409 |
| Portfell kokku | | 2 700 | 5 339 | 7 153 | 10 768 | 14 804 |



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)

Lincona bürookompleksi keskmine täitumus oli 2018. aasta IV kvartalis 98,5% (2018. aasta III kvartal: 93,8%). IV kvartalis tõusis täitumus, kuna kompleksi esimesel korrusel avas oktoobris ukсед Rimi Express kauplus. Keskmine otsene tootlus 2018. aasta IV kvartalis suurenes ja oli 8,1% (2018. aasta III kvartal: 7,6%). 2018. aasta IV kvartali esmane puhastootlus oli 7,4% (2018. aasta III kvartal: 6,2%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: seisuga 30. juuni 2018 oli see 16 650 tuhat eurot, seisuga 28. detsember 2018 mõõdeti väärtuseks 17 170 tuhat eurot.

Domus Pro, Vilnius (Leedu)

Ostukeskuse keskmine täitumuse määr jäi 2018. aasta IV kvartalis tasemele 98,4% (2018. aasta III kvartal: 98,4%). Ärikeskuse keskmine täitumus jäi tasemele 98,4% (2018. aasta III kvartal: 97,9%). IV kvartalis oli ostukeskuse keskmine otsene tootlus 7,2% (2018. aasta III kvartal: 7,4%) ja esmane puhastootlus 6,5% (2018. aasta III kvartal: 6,6%). Ostukeskuse õiglane väärtus on kasvanud: seisuga 30. juuni 2018 oli see 17 350 tuhat eurot, seisuga 28. detsember 2018 mõõdeti väärtuseks 17 460 tuhat eurot. Ärikeskuse 2018. aasta IV kvartali keskmine otsene tootlus oli 8,2% (2018. aasta III kvartal: 8,2%) ja esmane puhastootlus 7,1% (2018. aasta III kvartal: 7,2%). Ärikeskuse õiglane väärtus on kasvanud: seisuga 30. juuni 2018 oli see 7 290 tuhat eurot, seisuga 28. detsember 2018 mõõdeti väärtuseks 7 460 tuhat eurot.

Meraki, Vilnius (Leedu)

21. augustil 2018 omandas Meraki Domus Prolt Domus Pro kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maa-ala. Kolme kinnistu kogumaksumus oli 1,7 miljonit eurot. Kinnistud omandati Domus Pro kompleksi edasiseks laiendamiseks ning uue bürookompleksi ankurrentniku otsingud on juba alanud.

SKY supermarket, Riia (Läti)

SKY supermarketi keskmine täitumuse määr oli 2018. aasta IV kvartalis 99,4% (2018. aasta III kvartal: 99,2%). 2018. aasta IV kvartalis oli hoone keskmine otsene tootlus 8,1% (2018. aasta III kvartal: 8,0%) ja esmane puhastootlus 7,5% (2018. aasta III kvartal: 7,4%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: seisuga 30. juuni 2018 oli see 5 360 tuhat eurot, seisuga 28. detsember 2018 mõõdeti väärtuseks 5 390 tuhat eurot.

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

Coca-Cola Plaza põhirentnik Forum Cinemas, kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping, jätkab hoone edukat opereerimist ja rentnikuga seotud risk on väga madal. Postimaja ja Coca-Cola Plaza kompleksi keskmine täitumus jäi 2018. aasta IV kvartalis tasemele 97,9% (2018. aasta III kvartal: 97,9%). 2018. aasta IV kvartalis oli kompleksi keskmine otsene tootlus 5,9% (2018. aasta III kvartal: 5,7%) ja esmane puhastootlus oli 5,8% (2018. aasta III kvartal: 5,7%). Kompleksi õiglane väärtus on veidi langenud: seisuga 30. juuni 2018 oli see 47 170 tuhat eurot, seisuga 28. detsember 2018 mõõdeti väärtuseks 46 920 tuhat eurot.

Fondi juhtkond teeb aktiivselt tööd selle nimel, et ühendada Postimaja ja Coca-Cola Plaza ning kasutada ära üksteise kõrval asuvate hoonete sünergiapotentsiaal. 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 keskuse funktsionaalsust. Alustatud on laiendamiseks vajalikke tehnilisi ettevalmistustöid koostöös arhitektide, kaubanduskontseptsiooni arendajate ja Tallinna linnaga.

Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)

Europa ostukeskuse keskmine täitumus tõusis pisut ja oli 2018. aasta IV kvartalis 95,6% (2018. aasta III kvartal: 93,3%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta IV kvartalis 6,3% (2018. aasta III kvartal: 6,5%) ja esmane puhastootlus 5,7% (2018. aasta III kvartal: 6,0%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: seisuga 30. juuni 2018 oli see 40 310 tuhat eurot, seisuga 28. detsember 2018 mõõdeti väärtuseks 41 100 tuhat eurot. Juhtkond on võtnud ühendust Euroopa parimate kaubanduskonsultantidega, et värskendada ostukeskuse kontseptsiooni ja muuta keskust Vilniuse peamises kiiresti kasvavas äripiirkonnas atraktiivsemaks.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)

Hoonel on üks põhirentnik – G4S, kes on võtnud pikaajalisele rendile kogu hoone. Hoone kaks korrust on seni olnud edasi renditud Eesti juhtivale tarkvarafirmale Pipedrive ning on ka mõned väiksemad all-rentnikud. 2019. aasta I kvartalis peaks tulema Pipedrive'i asemele uus rentnik, sest Pipedrive plaanib kolida lähedal asuvalle suuremale pinnale. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta IV kvartalis 7,7% (2018. aasta III kvartal: 7,7%) ja esmane puhastootlus 6,9% (2018. aasta III kvartal: 7,1%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: seisuga 30. juuni 2018 oli see 16 900 tuhat eurot, seisuga 28. detsember 2018 mõõdeti väärtuseks 17 240 tuhat eurot.

Upmalas Biroji, Riia (Läti)

Bürookompleksi keskmine täitumuse määr oli 2018. aasta IV kvartalis 100,0% (2018. aasta III kvartal: 99,8%). 2018. aasta IV kvartalis oli bürookompleksi keskmine otsene tootlus 7,3% (2018. aasta III kvartal: 7,3%) ja esmane puhastootlus 6,7% (2018. aasta III kvartal: 7,0%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: seisuga 30. juuni 2018 oli see 24 660 tuhat eurot, seisuga 28. detsember 2018 mõõdeti väärtuseks 25 730 tuhat eurot.

Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)

Ostukeskuse keskmine täitumuse määr langes ja oli 2018. aasta IV kvartalis 93,8% (2018. aasta III kvartal: 95,6%). Pirita ostukeskuse puhas renditulu on 100% ulatuses tagatud 2-aastase rendigarantiiga. Kinnisvara müüja on garanteerinud kinnisvarainvesteeringu 7,4% otsese tootluse kuni 2018. aasta lõpuni. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta IV kvartalis 7,4% (2018. aasta III kvartal: 7,4%) ja esmane puhastootlus oli 9,0% (2018. aasta III kvartal: 8,2%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on langenud: seisuga 30. juuni 2018 oli see 10 950 tuhat eurot, seisuga 28. detsember 2018 mõõdeti väärtuseks 10 020 tuhat eurot. Juhtkond teeb koostööd kohalike ja rahvusvaheliste kaubanduskonsultantidega, et uuendada elurajoonis asuva kaubanduskeskuse kontseptsiooni. Alanud on mitmed läbirääkimised uute väiksemate rentnikega, et minimeerida alumise korruse vakantsuse määra ja tugevdada rentnike koosseisu uute rentnike abil.

Duetto I büroohoone, Vilnius (Leedu)

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 IV kvartalis 98,7% (2018. aasta III kvartal: 98,1%). 2018. aasta IV kvartalis oli Duetto I keskmine otsene tootlus 6,7% (2018. aasta III kvartal: 7,7%) ja esmane puhastootlus 6,1% (2018. aasta III kvartal: 7,1%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on pisut langenud: seisuga 30. juuni 2018 oli see 16 650 tuhat eurot, seisuga 28. detsember 2018 mõõdeti väärtuseks 16 320 tuhat eurot.

18. Detsembril 2018 sõlmis Fond lepingu, et omandada kõrvalasuv äsja valminud Duetto II büroohoone ligikaudu 18 300 tuhande euro eest, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel ligikaudu 7,1%. Fond kavatseb tehingu lõpule viia 2019. aasta märtsi alguses, kui kõik ehitustööd on lõppenud ja rentnikud kolivad sisse. Suurimad rentnikud on Vilniuse küttevõrgu ettevõtte Sweco, Coca-Cola ja Rimi Lietuva.

Vainodes I büroohoone, Riia (Läti)

Hoone keskmine täitumuse määr oli 2018. aasta IV kvartalis 100,0% (2018. aasta III kvartal: 100,0%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta IV kvartalis 6,8% (2018. aasta III kvartal: 7,0%) ja esmane puhastootlus 6,8% (2018. aasta III kvartal: 6,9%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on pisut langenud: seisuga 30. juuni 2018 oli see 21 610 tuhat eurot, seisuga 28. detsember 2018 mõõdeti väärtuseks 21 230 tuhat eurot.

LNK Centre büroohoone, Riia (Läti)

Büroohoone keskmine täitumuse määr jäi 2018. aasta IV kvartalis tasemele 100,0% (2018. aasta III kvartal: 100,0%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta IV kvartalis 6,3% (2018. aasta III kvartal: 6,5%) ja esmane puhastootlus 6,2% (2018. aasta III kvartal: 6,5%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: selle soetusmaksumuseks oli 17 065 tuhat eurot, seisuga 28. detsember 2018 mõõdeti väärtuseks 17 450 tuhat eurot.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

FINANTSEERIMINE

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

13. detsembril 2018 viis Fond lõpule oma täiendavate 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 10 miljonit eurot (10 000 võlakirja, iga võlakirja nominaalväärtus 1 000 eurot). Täiendavad võlakirjad emiteeriti esmaemissiooniga samadel tingimustel. 20. detsembril 2018 noteeriti täiendavad võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil.

Täiendavate võlakirjade märkimise ja LNK Centre jaoks uue laenu kasutusele võtmise järel tõusis kaalutud keskmine intressimäär 2018. aasta IV kvartalis 2,3%-lt 2,4%-ni. Pangalaenu amortisatsioon püsis 0,1% tasemel.

Tabel 7: Võlgade finantseerimise tingimused (Fondi varad)

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

Järgmine tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi konsolideeritud finantsvõla struktuurist seisuga 31. detsember 2018. Intressikandev võlg koosnes pangalaenudest, mille raamatupidamisväärtus oli 100,8 miljonit eurot, ja võlakirjadest, mille raamatupidamisväärtus oli 39,8 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.

Tabel 8: Fondi finantsvõla struktuur

| Kinnisvarainvesteering | Tagasimakse tähtaeg | Valuuta | Raamatupidamisväärtus tuhandetes eurodes | Osa-tähtsus | Fikseeritud määraga osa |
|---|---------------------|------------|--|--------------|-------------------------|
| Lincona | 31.12.2022 | EUR | 7 188 | 5,1% | 95% |
| CC Plaza ja Postimaja | 12.02.2023 | EUR | 17 200 | 12,2% | 100% ¹ |
| Sky supermarket | 01.08.2021 | EUR | 2 386 | 1,7% | -% |
| Europa ostukeskus | 05.07.2022 | EUR | 20 900 | 14,8% | 88% |
| G4S-i peahoone | 16.08.2021 | EUR | 7 750 | 5,5% | 100% |
| Upmalas Biroji bürookompleks | 31.08.2023 | EUR | 11 750 | 8,3% | 90% |
| Pirita ostukeskus | 20.02.2022 | EUR | 4 944 | 3,5% | 124% |
| Duetto I | 20.03.2022 | EUR | 7 300 | 5,2% | 99% ² |
| Domus Pro | 31.05.2022 | EUR | 11 000 | 7,8% | 66% |
| Vainodes I | 13.03.2024 | EUR | 9 842 | 7,0% | 50% |
| LNK | 27.08.2023 | EUR | 700 | 0,5% | -% |
| Pangalaenu kokku | | EUR | 100 960 | 71,6% | 86% |
| Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³ | | | -208 | | |
| Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenu kokku | | | 100 752 | | |



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

| | | | |
|--|----------------|-------------|------------|
| 5-aastased tagamata võlakirjad | 40 000 | 28,4% | 100% |
| Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³ | -245 | | |
| Finantsseisundi aruandes kajastatud võlg kokku | 140 507 | 100% | 90% |

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

2018. aasta IV kvartali lõpus oli laenude kaalutud keskmine aeg lõpptähtaja saabumiseni 4,0 aastat.

Seisuga 31. detsember 2018 olid 90%-l kõikidest võlgadest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 10%-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%.

VÕLAKOHUSTISTEGA SEOTUD ERITINGIMUSED

Seisuga 31. detsember 2018 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud tingimustes sätestatud eritingimusi.

Tabel 9: Võlakohustistega seotud eritingimused

| Tingimus | Selgitus | Nõue | Suhe |
|----------------------------|---|---------|-------|
| Omakapitali suhe | Rahavoo riskimaandamise reserviga korrigeeritud omakapital jagatud koguaruga (v.a arvestuspõhimõtete kohaselt määratletud finantsvarad ja raha ekvivalendid). | > 35,0% | 44,6% |
| Võlteeninduse kattekordaja | EBITDA jagatud intressikandvate laenukohustiste põhiosa maksete ja intressikuludega (12 kuu jooksev näitaja). | > 1,20 | 4,36 |

DIVIDENDIDE MAKSMISE VÕIME

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

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

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 10: Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

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.

Tabel 11: Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

| Tuhandetes eurodes | IV kv 2017 | I kv 2018 | II kv 2018 | III kv 2018 | IV kv 2018 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| (+) Puhas renditulu | 2 922 | 3 409 | 3 626 | 3 840 | 3 929 |
| (-) Fondi halduskulud | -839 | -640 | -621 | -748 | -804 |
| (-) Välised intressikulud | -405 | -469 | -680 | -756 | -780 |
| (-) Kapitalikulud ¹ | -290 | -155 | -58 | -269 | -141 |
| (+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud | 203 | - | - | - | - |
| (+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud | 97 | - | - | - | - |
| Genereeritud neto rahavoog (GNR) | 1 688 | 2 145 | 2 267 | 2 067 | 2 204 |
| GNR kaalutud osaku kohta | 0,024 | 0,027 | 0,029 | 0,026 | 0,028 |
| 12 kuu jooksev GNR tootlus² | 7,6% | 7,9% | 7,9% | 8,2% | 8,4% |
| Väljakuulutatud dividendid | 1 781 | 1 900 | 1 979 | 2 044 | 2 119 |
| Väljakuulutatud dividendid kaalutud osaku kohta | 0,026 | 0,024 | 0,025 | 0,026 | 0,027 |
| 12 kuu jooksev dividenditootlus² | 6,8% | 7,2% | 7,5% | 7,8% | 7,8% |

1. Tabelis on esitatud tegelik kapitalikulu kvartalis. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on plaanis kvartalite vahel võrdseks ära jaotada. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind seisuga 31. detsember 2018.

Väljamaksed osakuomanikele fondi 2018. aasta III ja IV kvartali tulemustest

31. oktoobril 2018 kuulutas Fond osakuomanikele 2018. aasta III kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2 044 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta). See moodustab 1,92% Fondi 2018. aasta III kvartali kaalutud keskmisest puhasväärtusest.

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

RISKIJUHTIMINE

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

Fondi peamised riskid

Tururisk

Fond on avatud 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.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tegevusrisk

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

VÄLJAVAADE 2019. AASTAKS

2018. aasta detsembri lõpus kuulus Baltic Horizon Fundi portfelli 12 rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja Fond loodab 2019. aasta I kvartalis viia lõpule veel ühe, äsja Vilniuses valminud büroohoone Duetto II omandamise. Büroofoonel on esmaklassilised rahvusvahelised rentnikud. Kõik kinnisvarainvesteeringud asuvad Balti riikide pealinnades ja nende eeldatav brutoväärtus kokku ületab 260 miljonit eurot ja eeldatav aastapõhine puhas äritulu kokku on ligikaudu 17 miljonit eurot. Fondi eesmärk on kasvatada oma varade portfelli, omandades selleks hoolikalt valitud kinnisvarainvesteeringuid, mis sobivad hästi Fondi pikaajalise strateegiaga. Pikaajaliste rentnikega kinnisvarainvesteeringute omandamisest tulenev kasv võimaldab Fondil muutuda efektiivsemaks ja riske segmentide, rentnike ja geograafiliste asukohtade vahel veelgi enam hajutada. Fondile kuulub ka üks maatükk Domus Pro kompleksi kõrval, mida hoitakse büroopinna edasise laiendamise eesmärgil.

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

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

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

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2018. aasta 12 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 12 kuu jooksul ja nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamisaruandele.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Lisa | 01.10.2018- 31.12.2018 | 01.10.2017- 31.12.2017 (korrigeeritud)* | 01.01.2018- 31.12.2018 | 01.01.2017- 31.12.2017 (korrigeeritud)* |
|--|----------|---------------------------|---|---------------------------|---|
| Renditulu | | 4 284 | 3 217 | 15 860 | 11 839 |
| Teenustasutulu | | 948 | 756 | 2 760 | 1 921 |
| Renditegevuse kulud | 6 | -1 303 | -1 051 | -3 816 | -2 992 |
| Puhas renditulu | 4 | 3 929 | 2 922 | 14 804 | 10 768 |
| Halduskulud | 7 | -804 | -839 | -2 813 | -2 774 |
| Muud äritulud ja -kulud | | 26 | -63 | 74 | 14 |
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum | | 1 534 | 3 337 | 2 014 | 3 676 |
| Ärikasum | | 4 685 | 5 357 | 14 079 | 11 684 |
| Finantstulud | | 2 | 2 | 8 | 47 |
| Finantskulud | 8 | -808 | -405 | -2 789 | -1 528 |
| Finantstulud ja -kulud kokku | | -806 | -403 | -2 781 | -1 481 |
| Maksueelne kasum | | 3 879 | 4 954 | 11 298 | 10 203 |
| Tulumaksukulu | 4, 10 | -344 | 323 | -1 308 | -759 |
| Perioodi kasum | 4 | 3 535 | 5 277 | 9 990 | 9 444 |
| <i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i> | | | | | |
| Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum | 14b | -588 | 147 | -1 013 | 273 |
| Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine | | - | - | - | 57 |
| Intressi ülemmäära seadmise kulud | | - | -43 | -33 | -43 |
| Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks | 14b, 10 | 55 | -17 | 97 | -49 |
| Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum | | -533 | 87 | -949 | 238 |
| Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku | | 3 002 | 5 364 | 9 041 | 9 682 |
| Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes) | 9 | 0,04 | 0,08 | 0,13 | 0,15 |

*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 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | <i>Lisa</i> | <i>31.12.2018</i> | <i>31.12.2017</i> |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Põhivara | | | |
| Kinnisvarainvesteeringud | 4, 11 | 245 160 | 189 317 |
| Tuletisinstrumentid | 20 | 9 | 89 |
| Muu põhivara | | 596 | 146 |
| Põhivara kokku | | 245 765 | 189 552 |
| Käibevara | | | |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | 12 | 2 734 | 1 568 |
| Ettemaksed | | 154 | 108 |
| Raha ja raha ekvivalendid | 13 | 12 225 | 24 557 |
| Käibevara kokku | | 15 113 | 26 233 |
| Varad kokku | 4 | 260 878 | 215 785 |
| Omakapital | | | |
| Sissemakstud kapital | 14a | 93 673 | 91 848 |
| Omaosakud | 14a | -335 | - |
| Rahavoogude riskimaandamise reserv | 14b | -1 005 | -56 |
| Jaotamata kasum | | 17 472 | 15 184 |
| Omakapital kokku | | 109 805 | 106 976 |
| Pikaajalised kohustised | | | |
| Intressikandvad laenukohustised | 15 | 140 401 | 96 497 |
| Edasilükkunud tulumaksukohustised | | 5 844 | 5 206 |
| Tuletisinstrumentid | 20 | 1 069 | 88 |
| Muud pikaajalised kohustised | | 905 | 859 |
| Pikaajalised kohustised kokku | | 148 219 | 102 650 |
| Lühiajalised kohustised | | | |
| Intressikandvad laenukohustised | 15 | 106 | 1 590 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | 16 | 2 397 | 4 202 |
| Tulumaksukohustis | | - | 14 |
| Tuletisinstrumentid | 20 | - | 15 |
| Muud lühiajalised kohustised | | 351 | 338 |
| Lühiajalised kohustised kokku | | 2 854 | 6 159 |
| Kohustised kokku | 4 | 151 073 | 108 809 |
| Omakapital ja kohustised kokku | | 260 878 | 215 785 |

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | | 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 | | - | - | - | 9 444 | 9 444 |
| Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine | | - | - | 57 | - | 57 |
| Muu koondkasum | | - | - | 181 | - | 181 |
| Koondkasum kokku | | - | - | 238 | 9 444 | 9 682 |
| Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud | 14a | 25 632 | - | - | - | 25 632 |
| Osakute tagasiost | 14a | -8 | 8 | - | - | - |
| Osakuomanikele jaotatud kasum | 14c | - | - | - | -5 147 | -5 147 |
| Seisuga 31.12.2017 | | 91 848 | - | -56 | 15 184 | 106 976 |
| Seisuga 01.01.2018 | | 91 848 | - | -56 | 15 184 | 106 976 |
| Perioodi puhaskasum | | - | - | - | 9 990 | 9 990 |
| Muu koondkahjum | | - | - | -949 | - | -949 |
| Koondkasum kokku | | - | - | -949 | 9 990 | 9 041 |
| Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud | 14a | 2 350 | - | - | - | 2 350 |
| Osakute tagasiost | 14a | -525 | -335 | - | - | -860 |
| Osakuomanikele jaotatud kasum | 14a | - | - | - | -7 702 | -7 702 |
| Seisuga 31.12.2018 | | 93 673 | -335 | -1 005 | 17 472 | 109 805 |

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Lisa | 01.01.2018- 31.12.2018 | 01.01.2017- 31.12.2017 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Äritegevuse rahavood | | | |
| Maksueelne kasum | | 11 298 | 10 203 |
| Mitterahaliste kirjete korrigeerimine: | | | |
| Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine | | -2 014 | -3 676 |
| Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine | | | - |
| Nõuete allahindlus | | 143 | 45 |
| Finantstulud | | -8 | -47 |
| Finantskulud | 8 | 2 789 | 1 528 |
| Käibekapitali muutused: | | | |
| Nõuete suurenemine | | -822 | -241 |
| Muu käibevara suurenemine | | -540 | -39 |
| Muude pikaajaliste kohustiste vähenemine | | -76 | -150 |
| Võlgade vähenemine | | -304 | -100 |
| Muude lühiajaliste kohustiste suurenemine/vähenemine | | 702 | -6 |
| Tasutud tulumaks | | -586 | -42 |
| Rahavood äritegevusest kokku | | 10 582 | 7 475 |
| Rahavood investeerimistegevusest | | | |
| Laekunud intressid | | 8 | 8 |
| Tütarettevõtete soetamine, millest on maha arvatud saadud raha | | -17 153 | -8 614 |
| Kinnisvarainvesteeringute soetamine | | -34 477 | -14 362 |
| Maatüki soetamine | | -1 661 | - |
| Ettemakse kinnisvarainvesteeringu eest | | -500 | - |
| Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud | | -2 237 | -3 996 |
| Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud | | -623 | -1 163 |
| Rahavood investeerimistegevusest kokku | | -56 643 | -28 127 |
| Rahavood finantseerimistegevusest | | | |
| Laekumised võlakirjade emiteerimisest | | 40 000 | 40 566 |
| Saadud pangalaenu | | 26 000 | -24 112 |
| Saadud pangalaenu tagasimaksed | | -23 299 | 25 632 |
| Laekumised osakute emiteerimisest | 14a | 2 350 | - |
| Osakuomanikele jaotatud kasum | 14c | -7 702 | -5 147 |
| Omaosakute tagasiost | 14a | -860 | - |
| Laenukohustistega seotud tehingukulud | | -380 | -223 |
| Makstud intressid | | -2 380 | -1 390 |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku | | 33 729 | 35 326 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | | -12 332 | 14 674 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | | 24 557 | 9 883 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | | 12 225 | 24 557 |

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 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 | 31.12.2018 | 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 ¹ | 0% | 100% |
| Vainodes Krasti SIA | 100% | 100% |
| BH S27 SIA | 100% | 100% |
| BH Meraki UAB | 100% | 0% |

¹ZM Development ühines 18. oktoobril 2018 ettevõttega Vainodes Krasti SIA.

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 14. veebruaril 2019.

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 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 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 vahearuaande 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 kulust kajastatakse lepingu alguses, ja seda isegi siis, kui rentnik maksab jätkuvalt igal aastal ühesuguse suurusega renditasusid.

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

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

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

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.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Kontsern kajastab teatud finantsinstrumente, nagu näiteks tuletisinstrumente ja mittefinantsvarasid, nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid, õiglase 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 (läheldes madalaima taseme sisendist, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

4. Oluliste arvestuspõhimõtete muutused

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

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

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

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

IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“

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

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

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

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

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

| Tuhandetes eurodes | Standardi IFRS 15 rakendamise mõju | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|---|----------------------------------|
| | Aruandes esitatud seisuga 31.12.2017 | Standardi IFRS 15 rakendamisest tingitud korrigeerimine | Korrigeeritud seisuga 31.12.2017 |
| 01.10.2017 – 31.12.2017: | | | |
| Teenustasutulu | 1 029 | -273 | 756 |
| Renditegevuse kulud | -1 324 | 273 | -1 051 |
| 01.01.2017 – 31.12.2017: | | | |
| Teenustasutulu | 3 692 | -1 771 | 1 921 |
| Renditegevuse kulud | -4 763 | 1 771 | -2 992 |

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

5. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

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

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

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

Tegevussegmentid – 31. detsember 2018

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Kaubandus | Büroo | Vaba aeg | Segmentid kokku |
|---|------------------|----------------|-----------------|------------------------|
| 01.10.2018 – 31.12.2018: | | | | |
| Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹ | 2 379 | 2 600 | 253 | 5 232 |
| Segmenti puhas renditulu | 1 619 | 2 060 | 250 | 3 929 |
| Kasum õiglase väärtuse muutusest | -1 695 | 1 949 | 1 280 | 1 534 |
| Intressikulu ² | -212 | -214 | -23 | -449 |
| Tulumaksukulu | -225 | -119 | - | -344 |
| Segmenti puhaskasum | -381 | 3 429 | 1 507 | 4 555 |
| 01.01.2018 – 31.12.2018: | | | | |
| Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹ | 8 973 | 8 637 | 1 010 | 18 620 |
| Segmenti puhas renditulu | 6 247 | 7 559 | 998 | 14 804 |
| Kasum õiglase väärtuse muutusest | -2 309 | 3 093 | 1 230 | 2 014 |
| Intressikulu ² | -924 | -840 | -83 | -1 847 |
| Tulumaksukulu | -635 | -673 | - | -1 308 |
| Segmenti puhaskasum | 2 396 | 8 651 | 2 139 | 13 186 |
| Seisuga 31.12.2018: | | | | |
| Segmenti varad | 109 262 | 126 782 | 14 818 | 250 862 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 106 420 | 124 270 | 14 470 | 245 160 |
| Segmenti kohustised | 54 679 | 50 353 | 5 369 | 110 401 |

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

Tegevussegmentid – 31. detsember 2017

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Kaubandus | Büroo | Vaba aeg | Segmentid kokku |
|---|------------------|----------------|-----------------|------------------------|
| 01.10.2017 – 31.12.2017: | | | | |
| Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹ | 2 151 | 1 845 | 250 | 4 246 |
| Segmenti puhas renditulu | 1 263 | 1 413 | 246 | 2 922 |
| Kasum õiglase väärtuse muutusest | 382 | 2 895 | 60 | 3 337 |
| Intressikulu ² | -165 | -200 | -33 | -398 |
| Tulumaksukulu | -178 | 501 | - | 323 |
| Segmenti puhaskasum | 1 778 | 3 974 | 243 | 5 995 |
| 01.01.2017 – 31.12.2017: | | | | |
| Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹ | 8 269 | 6 266 | 996 | 15 531 |
| Segmenti puhas renditulu | 4 861 | 4 923 | 984 | 10 768 |
| Kasum õiglase väärtuse muutusest | 370 | 3 066 | 240 | 3 676 |
| Intressikulu ² | -681 | -631 | -134 | -1 446 |
| Tulumaksukulu | -528 | -231 | - | -759 |
| Segmenti puhaskasum | 4 246 | 6 493 | 1 041 | 11 780 |
| 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.

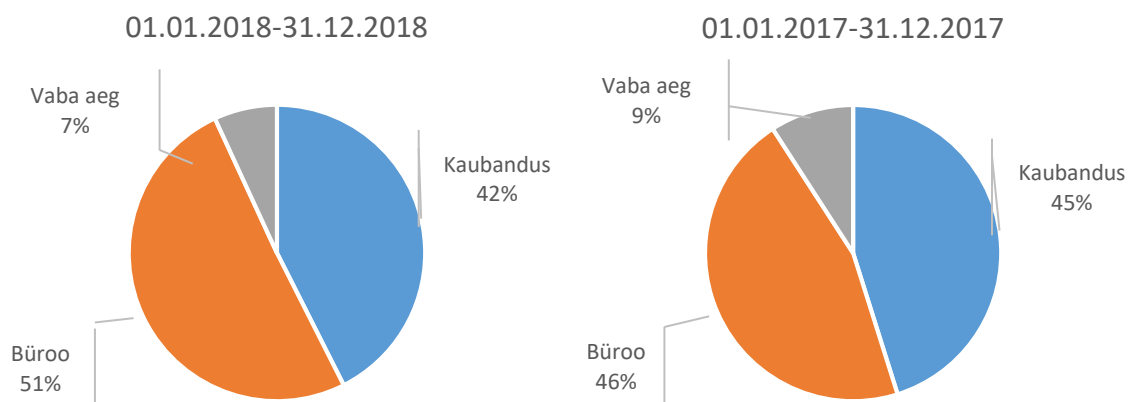


Baltic Horizon Fund

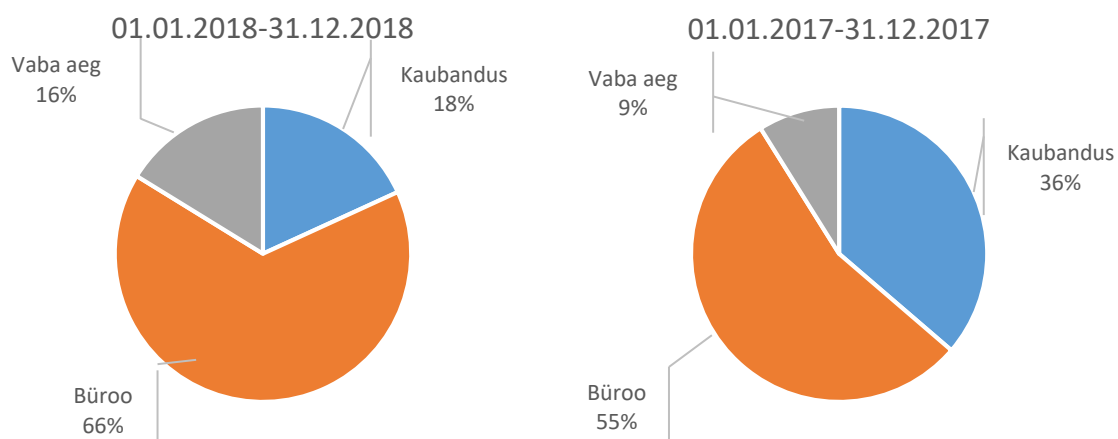
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2018

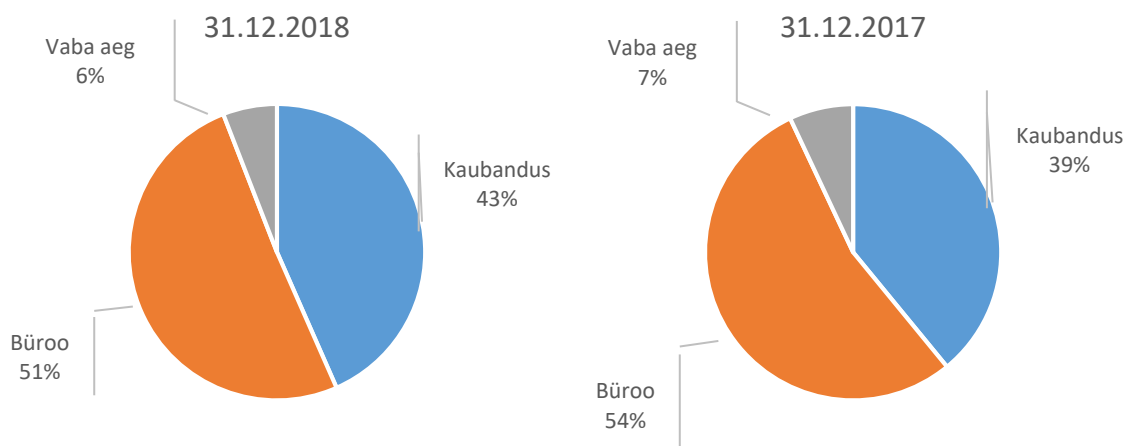
Segmentide puhas renditulu*



Segmentide puhaskasum*



Kinnisvarainvesteeringud*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS-aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2018

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Avalikustatavad segmentid kokku | Korrigeerimine | Konsolideeritud |
|---------------------------------|--|---------------------------|------------------------|
| 01.10.2018 – 31.12.2018: | | | |
| Puhaskasum | 4 555 | -1 020¹ | 3 535 |
| 01.01.2018 – 31.12.2018: | | | |
| Puhaskasum | 13 186 | -3 196² | 9 990 |
| Seisuga 31.12.2018: | | | |
| Segmentide varad | 250 862 | 10 016³ | 260 878 |
| Segmentide kohustised | 110 401 | 40 672⁴ | 151 073 |

2018. aasta IV kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (354 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (332 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (88 tuhat eurot), depootasu (13 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (233 tuhat eurot).
31. detsembril 2018 lõppenud 12 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 391 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (838 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (166 tuhat eurot), depootasu (47 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (754 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (10 016 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (39 755 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (250 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (354 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (313 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. detsember 2017

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Avalikustatavad segmentid kokku | Korrigeerimine | Konsolideeritud |
|---------------------------------|--|---------------------------|------------------------|
| 01.10.2017 – 31.12.2017: | | | |
| Puhaskasum | 5 995 | -718¹ | 5 277 |
| 01.01.2017 – 31.12.2017: | | | |
| Puhaskasum | 11 780 | -2 336² | 9 444 |
| Seisuga 31.12.2017: | | | |
| Segmentide varad | 198 051 | 17 734³ | 215 785 |
| Segmentide kohustised | 108 153 | 656⁴ | 108 809 |

2017. aasta IV kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda noteerimisega seotud kulusid (203 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu (310 tuhat eurot), depootasu (9 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (196 tuhat eurot).
31. detsembril 2017 lõppenud 12 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda noteerimisega seotud kulusid (637 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu (1 153 tuhat eurot), depootasu (31 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (515 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).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

Geograafiline informatsioon Segmentide puhas renditulu

| Tuhandetes eurodes | Välistelt klientidelt teenitud müügitulu | | | | Kinnisvarainvesteeringute väärtus | |
|-----------------------|---|---|---------------------------|---|--------------------------------------|----------------|
| | 01.10.2018- 31.12.2018 | 01.10.2017- 31.12.2017 (korrigeeritud)* | 01.01.2018- 31.12.2018 | 01.01.2017- 31.12.2017 (korrigeeritud)* | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Leedu | 2 027 | 1 790 | 7 280 | 6 304 | 84 010 | 80 240 |
| Läti | 1 387 | 953 | 4 726 | 2 674 | 69 800 | 51 587 |
| Eesti | 1 818 | 1 230 | 6 614 | 4 782 | 91 350 | 57 490 |
| Kokku | 5 232 | 3 973 | 18 620 | 13 760 | 245 160 | 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 31. detsembril lõppenud 12 kuu jooksul 1 010 tuhat eurot ja 2018. aasta IV kvartalis 253 tuhat eurot Kontserni kogu renditulust (2017. aasta 31. detsembril lõppenud 12 kuu jooksul 996 tuhat eurot ja 2017. aasta IV kvartalis 250 tuhat eurot).

6. Renditegevuse kulud

| Tuhandetes eurodes | 01.10.2018- 31.12.2018 | 01.10.2017- 31.12.2017 (korrigeeritud)* | 01.01.2018- 31.12.2018 | 01.01.2017- 31.12.2017 (korrigeeritud)* |
|---|---------------------------|---|---------------------------|---|
| Remondi- ja hoolduskulud | 416 | 372 | 1 424 | 999 |
| Varahalduskulud | 157 | 207 | 629 | 549 |
| Kinnisvaramaksud | 157 | 113 | 569 | 498 |
| Kommunaalkulud | 328 | 148 | 476 | 294 |
| Müügi- ja turunduskulud | 160 | 147 | 445 | 434 |
| Varakindlustus | 21 | 15 | 73 | 56 |
| Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine | 45 | 23 | 143 | 45 |
| Muu | 19 | 26 | 57 | 117 |
| Renditegevuse kulud kokku | 1 303 | 1 051 | 3 816 | 2 992 |

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

31. detsembril 2018 lõppenud 12 kuu jooksul esitati rentnikele edasi 2 760 tuhat eurot (31. detsembril 2017 lõppenud 12 kuu jooksul: 1 921 tuhat eurot) ja 2018. aasta IV kvartalis 948 tuhat eurot (2017. aasta IV kvartalis: 756 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

7. Halduskulud

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 01.10.2018- 31.12.2018 | 01.10.2017- 31.12.2017 | 01.01.2018- 31.12.2018 | 01.01.2017- 31.12.2017 |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Valitsemistasu kulu | 354 | 310 | 1,391 | 1,153 |
| Õigusabikulud | 65 | - | 323 | 115 |
| Fondi turunduskulud | 50 | 59 | 222 | 204 |
| Konsultatsioonikulud | 90 | 173 | 215 | 297 |
| Tulemustasu kulu | 88 | - | 166 | - |
| Auditeerimiskulud | 13 | 24 | 88 | 83 |
| Nõukogu tasude kulu | 12 | 12 | 50 | 80 |
| Depootasu kulu | 13 | 9 | 47 | 31 |
| Osakute avaliku pakkumise kulud | - | 203 | - | 637 |
| Muud halduskulud | 119 | 49 | 311 | 174 |
| Halduskulud kokku | 804 | 839 | 2,813 | 2,774 |

Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna Fondi sisse makstud 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> | 01.10.2018- 31.12.2018 | 01.10.2017- 31.12.2017 | 01.01.2018- 31.12.2018 | 01.01.2017- 31.12.2017 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt | 780 | 377 | 2 685 | 1 425 |
| Laenude lepingutasu amortisatsioon | 28 | 28 | 103 | 45 |
| Intressimäära vahetuslepingu lõpetamiskulu* | - | - | - | 57 |
| Kahjum valuutakursside muutustest | - | - | 1 | 1 |
| Finantskulud kokku | 808 | 405 | 2 789 | 1 528 |



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

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> | 01.10.2018- 31.12.2018 | 01.10.2017- 31.12.2017 | 01.01.2018- 31.12.2018 | 01.01.2017- 31.12.2017 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist | 3 535 | 5 277 | 9 990 | 9 444 |
| Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist | 3 535 | 5 277 | 9 990 | 9 444 |

Kaalutud keskmine osakute arv:

| | 01.10.2018- 31.12.2018 | 01.10.2017- 31.12.2017 | 01.01.2018- 31.12.2018 | 01.01.2017- 31.12.2017 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar 2017. aasta märtsis tühistatud omaosakute mõju ¹ | 77 440 638 | 57 264 743 | 77 440 638 | 57 264 743 |
| 2017. aasta juunis emiteeritud osakute mõju ² | - | -5 900 | - | -4 911 |
| 2017. aasta novembris emiteeritud osakute mõju ³ | - | 7 397 027 | - | 3 922 050 |
| 2018. aasta veebruaris emiteeritud osakute mõju ⁴ | - | 4 355 251 | - | 1 088 813 |
| 2018. aasta oktoobris tagasi ostetud ja tühistatud osakute mõju ⁵ | 1 716 456 | - | 1 471 248 | - |
| 2018. aasta oktoobris, novembris ja detsembris tagasi ostetud osakute mõju ⁶ | -392 611 | - | -115 281 | - |
| Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv | 78 637 645 | 69 011 121 | 78 764 895 | 62 270 694 |

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.
2017. aasta novembris emiteeris Fond 12 784 768 uut osakut avaliku pakkumise tulemusena.
2018. aasta veebruaris emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 1 716 456 osakut (osana Postimaja omandamistehingust).
2018. aasta augustis, septembris ja oktoobris ostis Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi 404 294 osakut, mis tühistati ja kustutati sama aasta oktoobris.
2018. aasta oktoobris, novembris ja detsembris ostis Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi 255 969 osakut, mis on näitaja „kasum osaku kohta“ arvestusest elimineeritud.

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta

| | 01.10.2018- 31.12.2018 | 01.10.2017- 31.12.2017 | 01.01.2018- 31.12.2018 | 01.01.2017- 31.12.2017 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta* | 0,04 | 0,08 | 0,13 | 0,15 |

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

10. Tulumaks

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

31. detsembril 2018 lõppenud 12-kuulisel perioodil oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär 11,6% (31. detsembril 2017 lõppenud 12-kuulisel perioodil: 7,4%).

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

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 01.10.2018- 31.12.2018 | 01.10.2017- 31.12.2017 | 01.01.2018- 31.12.2018 | 01.01.2017- 31.12.2017 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Konsolideeritud kasumiaruanne | | | | |
| Tasumisele kuuluv tulumaks | -102 | -2 | -573 | -31 |
| Edasilükkunud tulumaks | -242 | 325 | -735 | -728 |
| Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu | -344 | 323 | -1 308 | -759 |
| Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne | | | | |
| Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks: | | | | |
| Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus | 55 | -17 | 97 | -49 |
| Muus koondkasumis kajastatud tulumaksukulu | 55 | -17 | 97 | -49 |

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 müügitgevust, 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 28. detsember 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.

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

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) | 623 | 1 371 |
| Kasum ümberhindlusest | 2 014 | 3 676 |
| Perioodi lõppsald | 245 160 | 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.

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci poolt seisuga 28. detsember 2018 teostatud hindamisel.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

| Kinnisvarainvesteering | Hindamistehnika | Olulised mittejälgitavad sisendid | Vahemik |
|---|--------------------------------|--|----------------|
| Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) | Diskonteeritud | - Diskontomäär | 8,2% |
| Renditav netopind – 17 396 m ² | rahavoogude | - Rendihinna kasv aastas | 1,2% - 2,3% |
| Segment – Kaubandus | meetod | - Pikaajaline vakantsuse määr | 1,9% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004 | | - Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 6,5% |
| | | - Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 14,0 |
| Domus Pro, Vilnius (Leedu) | Diskonteeritud | - Diskontomäär | 8,2% |
| Renditav netopind – 16 087 m ² | rahavoogude | - Rendihinna kasv aastas | 1,7% - 2,2% |
| Segment – Kaubandus/büroo | meetod / | - Pikaajaline vakantsuse määr | 2,0% - 5,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013 | võrdlusmeetod (maa hindamisel) | - Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 7,5% |
| | | - Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 9,3 |



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

| Kinnisvarainvesteering | Hindamistehnika | Olulised mittejälgitavad sisendid | Vahemik |
|--|-----------------------------------|---|---|
| Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 870 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% 1,6% - 1,9% 5,0% 7,5% 10,2 |
| Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 8 664 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999 | Diskonteeritud rahavoogude meetod | - Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 8,2% 1,4% - 3,0% 2,0% - 5,0% 7,5% 10,4 |
| G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 179 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% 2,0% - 3,0% 2,0% - 5,0% 7,25% 10,4 |
| SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 245 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% 1,7% - 1,9% 2,0% - 5,0% 7,5% 10,8 |
| Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 10 422 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% 1,0% - 1,9% 2,0% - 5,0% 7,0% 12,8 |
| Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 454 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016 | Diskonteeritud rahavoogude meetod | - Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 9,0% 1,6% - 3,0% 2,0% - 5,0% 7,5% 12,8 |
| Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 498 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017 | Diskonteeritud rahavoogude meetod | - Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 8,2% 1,8% - 2,8% 5,0% 7,25% 11,0 |
| Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 8 052 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014 | Diskonteeritud rahavoogude meetod | - Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 7,8% 0,0% - 2,5% 1,0% - 5,0% 7,0% 13,2 |



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

| | | | | |
|---|----------------|---|--|-------------|
| Postimaja, Tallinn (Eesti) | Diskonteeritud | - | Diskontomäär | 7,8% |
| Renditav netopind – 9 145 m ² | rahavoogude | - | Rendihinna kasv aastas | 0,0% - 2,4% |
| Segment – Kaubandus | meetod | - | Pikaajaline vakantsuse määr | 2,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980 | | - | Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 6,0% |
| | | - | Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 17,3 |
| LNK Centre, Riia (Läti) | Diskonteeritud | - | Diskontomäär | 7,8% |
| Renditav netopind – 7 453 m ² | rahavoogude | - | Rendihinna kasv aastas | 0,0% - 2,5% |
| Segment – Büroo | meetod | - | Pikaajaline vakantsuse määr | 2,0% |
| Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014 | | - | Kapitalisatsioonimäär väljumisel | 6,5% |
| | | - | Keskmine rendihind (EUR/m ²) | 12,0 |

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

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2018 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

| Vara liik | Hindamistehnika | Oluline mittejälgitav sisend | Hinnangute vahemik | Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes |
|-------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--|--|
| Kinnisvara-investeering | Diskonteeritud rahavoogude meetod | 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% – 3,0% 2017: 0% – 4,4% | Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvara väärtust. |
| | | Pikaajaline vakantsuse määr | 2018: 1,0% – 5,0% 2017: 0% – 10,0% | Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust. |

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. detsember 2018:

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Kokku |
|-------------------------------------|----------------|
| Leedu – Europa (kaubandus) | 41 100 |
| Eesti – Postimaja (kaubandus) | 32 450 |
| Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo) | 24 920 |
| Leedu – Meraki (maa) | 1 670 |
| Läti – SKY (kaubandus) | 5 390 |
| Läti – Upmalas Biroji (büroo) | 25 730 |
| Eesti – Lincona (büroo) | 17 170 |
| Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg) | 14 470 |
| Eesti – G4S (büroo) | 17 240 |
| Eesti – Pirita (kaubandus) | 10 020 |
| Leedu – Duetto I (büroo) | 16 320 |
| Läti – Vainodes I (büroo) | 21 230 |
| Läti – LNK Centre (büroo) | 17 450 |
| Kokku | 245 160 |



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Nõuded ostjate vastu, brutosumma | 1 709 | 1 323 |
| Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded | -221 | -84 |
| Viitlaekumised | 614 | 222 |
| Muud nõuded | 632 | 107 |
| Kokku | 2 734 | 1 568 |

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

Seisuga 31. detsember 2018 olid nõuded summas 221 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 | -152 | -45 |
| Aasta jooksul lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad | 6 | - |
| Tühistatud allahindlused | 9 | - |
| Perioodi lõppsaldo | -221 | -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 |
| 31.12.2018 | 1 488 | 635 | 339 | 78 | 27 | 73 | 336 |
| 31.12.2017 | 1 239 | 653 | 178 | 73 | 48 | 60 | 227 |

13. Raha ja raha ekvivalendid

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Raha pangas ja kassas | 12 225 | 24 557 |
| Raha ja raha ekvivalendid kokku | 12 225 | 24 557 |

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

14. Omakapital

14a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil. Seisuga 31. detsember 2018 oli Fondil kokku 78 752 800 osakut (seisuga 31. detsember 2017: 77 440 638 osakut).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Osakute arv | Summa |
|---|--------------------|---------------|
| Seisuga 1. jaanuar 2018 | 77 440 638 | 91 848 |
| Tühistatud omaosakud | -404 294 | -525 |
| 2018. aasta veebruaris emiteeritud osakud | 1 716 456 | 2 350 |
| Perioodil toimunud muutus kokku | 1 312 162 | 1 825 |
| Seisuga 31. detsember 2018 | 78 752 800 | 93 673 |

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

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

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 31. detsember 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. 31. detsembriks 2018 oli Fond 860 tuhande euro eest ostnud tagasi 660 263 osakut ja selle kuupäeva seisuga oli Fondi omandis 255 969 osakut. 25. oktoobril 2018 tühistas ja kustutas Fond 404 294 enda arvel hoitud osakut. Ülejäänud 255 969 osakut tühistati ja kustutati pärast aruandeperioodi lõppu (lisa 21).

31. detsembril 2017 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

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

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 2018 | 2017 |
|---|---------------|-------------|
| Saldo perioodi alguses | -56 | -294 |
| Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused | -1 013 | 273 |
| Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine | - | 57 |
| Intressi ülemmäära seadmise kulud | -33 | -43 |
| Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 10) | 97 | -49 |
| Muutus perioodi jooksul kokku | -949 | 238 |
| Saldo perioodi lõpus | -1 005 | -56 |



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

14c. Väljamaksed

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| Perioodi jooksul väljakuulutatud väljamaksed | -7 702 | -5 147 |
| Väljamaksed kokku | -7 702 | -5 147 |

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).
31. oktoobril 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 044 tuhat eurot (0,026 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).
31. oktoobril 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 292 tuhat eurot (0,02 eurot osaku kohta).

15. Intressikandvad laenukohustised

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Tähtaeg | Sisemine intressimäär | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|---------|-----------------------|----------------|---------------|
| Pikaajalised laenukohustised | | | | |
| Võlakirjad ¹ | 05.2023 | 4,25% | 39 755 | - |
| Pank 1 | 07.2022 | 3k EURIBOR + 1,50% | 20 863 | 20 852 |
| Pank 1 | 08.2021 | 3k EURIBOR + 1,75% | 2 386 | 2 493 |
| Pank 1 | 08.2021 | 6k EURIBOR + 1,40% | 7 743 | 7 742 |
| Pank 1 | 02.2022 | 6k EURIBOR + 1,40% | 4 937 | 6 580 |
| Pank 1 | 12.2022 | 6k EURIBOR + 1,40% | 7 178 | 8 231 |
| Pank 1 | 11.2024 | 3k EURIBOR + 1,55% | 9 842 | 12 870 |
| Pank 1 | 05.2022 | 3k EURIBOR + 1,55% | 7 325 | 7 463 |
| Pank 1 | 05.2022 | 6k EURIBOR + 1,55% | 3 649 | 5 403 |
| Pank 1 ² | 09.2023 | 3k EURIBOR + 1,55% | 662 | - |
| Pank 2 ³ | 03.2019 | 3k EURIBOR + 1,90% | - | 6 805 |
| Pank 3 | 08.2023 | 1k EURIBOR + 1,55% | 11 722 | 11 715 |
| Pank 4 | 03.2022 | 6k EURIBOR + 1,75% | 7 287 | 7 933 |
| Pank 4 ⁴ | 02.2023 | 6k EURIBOR + 1,18% | 17 158 | - |
| Miinus: lühiajalised laenukohustised | | | -106 | -1 590 |
| Pikaajalised laenukohustised kokku | | | 140 401 | 96 497 |
| Lühiajalised laenukohustised | | | | |
| Pikaajaliste laenukohustiste lühiajaline osa | | | 106 | 1 590 |
| Lühiajalised laenukohustised kokku | | | 106 | 1 590 |
| Kokku | | | 140 507 | 98 087 |

8. mail 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. 13. detsembril 2018 viis Fond lõpule oma täiendavate 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 10 miljonit eurot. Täiendavad võlakirjad emiteeriti esmaemissiooniga samadel tingimustel. 20. detsembril 2018 noteeriti täiendavad võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil.
- Uus laenusumma võeti kasutusele 2018. aasta novembris.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

3. Laen refinantseeriti 2018. aasta veebruaris.
4. Uus laenusumma võeti kasutusele 2018. aasta veebruaris.

Tagatised

Seisuga 31. detsember 2018 olid saadud laenudel 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, LNK, Vainodes I ja Pirita | Europa, Domus Pro, Vainodes I | Pirita, Lincona, G4S-i peahoone hüpoteek Pirita, Lincona, G4S-i peahoone panga-laenude tagatiseks, Vainodes I ja LNK hüpoteek Vainodes I ja LNK pangalaenu tagatiseks | Vainodes I, LNK |
| Pank 3 | Coca-Cola Plaza ja Postimaja, Duetto I | | | |
| Pank 4 | Upmalas Biroji | | | |

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

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

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele | 733 | 921 |
| Maksuvõlad | 431 | 365 |
| Finantskulude viitvõlad | 313 | 41 |
| Viitvõlad | 418 | 243 |
| Domus Pro arendusega seotud viitvõlad | - | 1 974 |
| Muud võlad | 502 | 658 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku | 2 397 | 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.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

17a. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 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 ühepoolset ostuhinda vähendada summa võrra, mille ulatuses puhas äritulu on 900 tuhandest eurost madalam, kuid mitte rohkem kui 500 tuhande euro võrra 2017. ja 2018. aasta eest kokku. Kinnisvarainvesteeringu 31. detsembrini 2018 teenitud puhta äritulu põhjal on raamatupidamise aruandes kajastatud vara summas 492 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.

17c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31. detsember 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 31. detsembril 2018 ja 2017 lõppenud 12-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | 01.01.2018- 31.12.2018 | 01.01.2017- 31.12.2017 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Northern Horizon Capital AS kontsern | | |
| Valitsemistasud | 1 391 | 1 153 |
| Tulemustasud | 166 | - |

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

| Tuhandetes eurodes | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Northern Horizon Capital AS kontsern | | |
| Valitsemistasude kohustis | 354 | 311 |
| Arvestatud tulemustasud | 166 | - |



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

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

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile kuulub 499 171 Fondi osakut.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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

Seisuga 31. detsember 2018

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

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:



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

| <i>Tuhandetes eurodes</i> | Raamatupidamisväärtus | | Õiglase väärtus | |
|-------------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|------------|
| | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Finantsvarad | | | | |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | 2 734 | 1 568 | 2 734 | 1 568 |
| Raha ja raha ekvivalendid | 12 225 | 24 557 | 12 225 | 24 557 |
| Tuletisinstrumendid | 9 | 89 | 9 | 89 |
| Finantskohustised | | | | |
| Intressikandvad laenukohustised | -140 507 | -98 087 | -141 894 | -141 894 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | -2 397 | -4 202 | -2 397 | -4 202 |
| Tuletisinstrumendid | -1 069 | -103 | -1 069 | -103 |

Õiglase väärtuse hierarhia

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

| 31. detsembril 2018 lõppenud periood | 1. tase | 2. tase | 3. tase | Õiglase väärtus kokku |
|--------------------------------------|---------|---------|----------|-----------------------|
| <i>Tuhandetes eurodes</i> | | | | |
| Finantsvarad | | | | |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | - | - | 2 734 | 2 734 |
| Raha ja raha ekvivalendid | - | 12 225 | - | 12 225 |
| Tuletisinstrumendid | - | 9 | - | 9 |
| Finantskohustised | | | | |
| Intressikandvad laenukohustised | - | - | -141 894 | -141 894 |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad | - | - | -2 397 | -2 397 |
| Tuletisinstrumendid | - | -1 069 | - | -1 069 |

| 31. detsembril 2017 lõppenud periood | 1. tase | 2. tase | 3. tase | Õiglase väärtus kokku |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|-----------------------|
| <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.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

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 31. detsember 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.

20. Tuletisinstrumendid

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

| Tuletis- instrument | Algus- kuupäev | Tähtaeg | Nominaal- summa | Muutuv määr (saadav) | Fikseeritud määr (tasutav) | Õiglase väärtus | |
|-----------------------------------|-------------------|---------|--------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------|------------|
| | | | | | | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| CAP | 05.2018 | 11.2023 | 17 200 | 6k EURIBOR | 3,5%* | 8 | - |
| CAP | 11.2017 | 03.2022 | 7 200 | 6k EURIBOR | 1,0%* | 1 | 83 |
| IRS | 08.2016 | 08.2021 | 7 750 | 6k EURIBOR | 0,05% | - | 6 |
| Tuletisinstrumendid, varad | | | | | | 9 | 89 |

*Intressi ülemmäär (CAP)

| | | | | | | | |
|-----|---------|---------|--------|------------|--------|------|-----|
| IRS | 03.2018 | 08.2024 | 18 402 | 3k EURIBOR | 0,73% | -529 | - |
| IRS | 03.2018 | 11.2022 | 6 860 | 6k EURIBOR | 0,46% | -113 | - |
| IRS | 09.2017 | 05.2022 | 7 413 | 3k EURIBOR | 0,26% | -85 | -37 |
| IRS | 11.2016 | 08.2023 | 10 575 | 1k EURIBOR | 0,26% | -123 | -4 |
| IRS | 08.2017 | 02.2022 | 6 211 | 6k EURIBOR | 0,305% | -69 | -47 |
| IRS | 08.2016 | 08.2021 | 7 750 | 6k EURIBOR | 0,05% | -34 | - |
| IRS | 05.2018 | 04.2024 | 4 920 | 3k EURIBOR | 0,63% | -116 | - |
| IRS | 09.2015 | 03.2018 | 18 223 | 3k EURIBOR | 0,15% | - | -15 |

Tuletisinstrumendid, kohustised

Tuletisinstrumentide netoväärtus



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

Tuletisinstrumentid seisuga 31. detsember 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 | |
|---|---------------|-------------|------------|------------|
| | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Pikaajalised | -1 069 | -88 | 9 | 89 |
| Lühiajalised | - | -15 | - | - |
| Kokku | -1 069 | -103 | 9 | 89 |

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

1. veebruaril 2019 tühistati ja kustutati 255 969 Fondi osakut, mis osteti tagasi tagasiostu programmi raames perioodil 22. oktoober 2018 - 14. detsember 2018. Tühistamise järel on osakute koguarv 78 496 831.

13. veebruaril 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 119 tuhat eurot (0,027 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- ettevõte | 100% |
| BH Domus Pro UAB | Bieliūnų g. 1-1, Vilnius, Leedu | 225439110 | 1. mai 2014 | Varavaldus- ettevõte | 100% |
| BOF SKY SIA | Valdemara 21-20, Riia, Läti | 40103538571 | 27. märts 2012 | Varavaldus- ettevõte | 100% |
| BH CC Plaza OÜ | Rävala 5, Tallinn, Eesti | 12399823 | 11. detsember 2012 | Varavaldus- ettevõte | 100% |
| BH Europa UAB | Gynėjų 16, Vilnius, Leedu | 300059140 | 2. märts 2015 | Varavaldus- ettevõte | 100% |
| BH P80 OÜ | Hobujaama 5, Tallinn, Eesti | 14065606 | 6. juuli 2016 | Varavaldus- ettevõte | 100% |
| Kontor SIA | Mūkusalas iela 101, Riia, Läti | 40003771618 | 30. august 2016 | Varavaldus- ettevõte | 100% |
| Pirita Center OÜ | Hobujaama 5, Tallinn, Eesti | 12992834 | 16. detsember 2016 | Varavaldus- ettevõte | 100% |
| BH Duetto UAB | Jogailos 9, Vilnius, Leedu | 304443754 | 13. jaanuar 2017 | Varavaldus- ettevõte | 100% |
| ZM Development SIA* | Kuldigas 51, Riia, Läti | 40003673853 | 12. detsember 2017 | Varavaldus- ettevõte | 0% |
| Vainodes Krasti SIA* | Agenskalna 33, Riia, Läti | 50103684291 | 12. detsember 2017 | Varavaldus- ettevõte | 100% |
| BH S27 SIA | Skantes iela 27, Riia, Läti | 40103810023 | 15. august 2018 | Varavaldus- ettevõte | 100% |
| BH Meraki UAB | Ukmergės str. 308-1, Vilnius, Leedu | 304875582 | 18. juuli 2018 | Varavaldus- ettevõte | 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 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearuaude avalikustamise heaks 14. veebruaril 2018.

Nimi ja ametikoht

Allkiri

Tarmo Karotam
Juhatuse esimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuse liige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuse liige
