



# BALTIC HORIZON

MAJANDUSAASTA ARUANNE

JA

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

31. DETSEMBER 2016



## 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 plus<sup>1</sup></i>
Turusegmendid	Kaubandus / Büroo / Vaba aeg
Tähtaeg/Investeerimisetapp	Tähtajatu
Fondi asukoht	Tornimäe 2 Tallinn 10145 Eesti
Telefon	+372 6 743 200
Fondijuht	Tarmo Karotam
Fondi nõukogu	Raivo Vare (esimees) Andris Kraujins Per Moller David Bergendahl
Fondi nõukogu tasu	48 000 eurot aastas
Fondivalitseja juhatus	Tarmo Karotam (esimees) Aušra Stankevičienė Algirdas Vaitiekūnas
Fondivalitseja nõukogu	Michael Schönach (esimees) Dalia Garbuzienė Reimo Hammerberg
Depositoorium, kontohaldur ja registripidaja	Swedbank AS

---

<sup>1</sup> *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

	<b>Lehekülg</b>
Põhimõistete ja lühendite seletused	3
Tegevusaruanne	4
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	15
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

<b>EPRA puhasväärtus</b>	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.
<b>Esmane puhastootlus</b>	Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega
<b>Fond</b>	Baltic Horizon Fund
<b>Fondivalitseja</b>	Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, registreeritud aadress Tornimäe 2, Tallinn 15010, Eesti
<b>IFRS</b>	Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ( <i>International Financial Reporting Standards</i> )
<b>Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus</b>	Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusega
<b>Osaku puhasväärtus</b>	Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel
<b>Puhas äritulu</b>	Fondi puhas renditulu
<b>Triple Net-rendileping</b>	Rendileping, mille kohaselt rentnik peab lisaks rendilepingu kohase rendihinna tasumisele katma ka kõik renditava varaga seotud kulud.
<b>Vara brutoväärtus</b>	Fondi vara brutoväärtus ( <i>Gross Asset Value</i> ehk GAV)
<b>Vara puhasväärtus</b>	Fondi vara puhasväärtus ( <i>Net Asset Value</i> ehk NAV)
<b>Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid</b>	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 tähtjatu avalik fond. Fondi osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Fond on noteeritud nii Nasdaq Tallinna börsil kaubeldavate fondide nimekirjas kui ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide turul.

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

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

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

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

Fondi eesmärgiks on kasvada, tehes investorite jaoks atraktiivseid investeeringuid, nii hajutades riske erinevate geograafiliste piirkondade, kinnisvarasegmentide, rentnike ja laenuandjate lõikes.

#### Struktuur ja valitsemine

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

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

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



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

Investorite, koostööpartnerite ja rentnikega pikaajaliste ärisuhete loomisel järgib Fondivalitseja järjekindlalt hea ühingujuhtimise tava põhimõtteid. Fondivalitseja eelistab kõigis suhetes professionaalset, avatud ja vastastikusel usaldusel põhinevat dialoogi ja püüab ära teenida äripartnerite usalduse suure pühendumuse ning läbipaistva ja õiglase äritegevusega. Fondivalitseja arvestab alati investorite parimate huvidega, et tagada kõigi investorite õiglane kohtlemine. Juhatus teeb kõik endast oleneva, et seotud osapoolte vahelisi huvide konflikte ei tekiks või need oleksid nii väikesed kui võimalik. Äriüksused peavad kehtestama ja dokumenteerima huvide konflikti tuvastamiseks, ennetamiseks ja juhtimiseks vajalikud protseduurid, neid järjepidevalt rakendama ja vajadusel grupi kehtestatud poliitika, reegleid ja eeskirju täiendavate juhistega täiendama.

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

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

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

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

Fondi tegevuse üle teostavad regulaarset järelevalvet Eesti Finantsinspektsioon, investeringute komitee ning Fondi kontohaldur ja depositoorium Swedbank.

### FONDI TEGEVUSE ÜLEVAADE

2016. aasta märtsis kiitsid BOF-i investorid heaks BOF-i börsinimekirja kandmise ja ühinemise Baltic Horizon Fundiga, eeldusel et kapitali kaasamine osutub edukaks ja piisavaks. II kvartalis alustati osakute avalikku pakkumist Rootsisis ja suunatud pakkumist teistes jurisdiktsioonides. Kombineeritud pakkumises osalenud investorid märkisid kokku 22 709 723 pakutavat osakut, mis vastas ligikaudu 30 miljonile eurole. Kokku emiteeriti 16 962 475 uut osakut ja koos müügiks olevate osakutega eraldati investoritele kombineeritud pakkumises kokku 22 709 723 pakutavat osakut.

Pärast edukat kapitali kaasamist ja vaid mõned päevad pärast Nasdaq Tallinna börsil noteerimist soetas Baltic Horizon Fund P80 kinnisvarainvesteeringu (G4S peakorterite hoone) Tallinnas ja võttis selle üle. P80 hoone ehitati 2013. aastal. Hoone asub linna tuiksooneks oleva Paldiski maantee ääres ja selle brutopind on 9,1 tuhat ruutmeetrit. Hoone on antud pikaajalisele rendile rahvusvahelisele Taani turvafirmale G4S. Kinnisvarainvesteeringu eeldatav tootlus omandamise hetkel oli ligikaudu 7,5%.

30. augustil 2016 soetas Baltic Horizon Bauplan Nordilt Riias (Läti) asuva büroohoone. Upmala Biroji on büroohoone, mille ehitas 2008. aastal saksa kinnisvaraarendaja Bauplan Nord. Hoone ankurrentnikeks on SEB ja CABOT, kes on sõlminud keskpika kuni pikaajalise tähtajaga rendilepingud, ning büroohoone on täielikult välja renditud. Hoone renditav netopind on 10 419 ruutmeetrit. Soetatud kinnisvara tootlus on terve aasta baasil ligikaudu 7,25%.

4. oktoobril 2016 avalikustas Fond oma soovi kaasata täiendavat kapitali ja eesmärgiks võeti teine noteering Nasdaq Stockholmi börsil. Kokku märgiti teisel avalikul pakkumisel ligikaudu 15 miljonit osakut ja kaasati



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

ligikaudu 20,6 miljonit eurot kapitali (brutosumma). Uute osakute pakkumise tulemusena on Fondil nüüd 57 264 743 osakut.

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

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

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

Nasdaq börsi andmete kohaselt on Baltic Horizon Fundi osak kauplemisaktiivsuse poolest Balti börside väärtpaberite seas seitsmendal kohal. Vastavalt 2017. aasta veebruari andmetele on selle kuukäive ligikaudu 1 miljon eurot. Umbes 65% kauplemisest toimub Stockholmis ja 35% Tallinnas.

### BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

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

Kõigi kolme Balti riigi SKP kasv taastus IV kvartalis tuntuvalt. Vastavalt täpsustatud riiklikule statistikale jäid Balti riikide SKP kasvumäärad võrreldes 2015. aasta sama perioodiga vahemikku 2,6% kuni 3,2%.

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

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



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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

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

### MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

#### ***Fondi finantsseisund ja -tulemused***

Fondi vara brutoväärtus aruandeperioodil kasvas, moodustades 31. detsembril 2016 154,9 miljonit eurot (31. detsembril 2015: 89,7 miljonit eurot). Kasv tulenes peamiselt uutest 2016. aastal toimunud soetustest ja teise avaliku pakkumise tulemusena suurenenud rahalistest vahenditest.

Fondi vara puhasväärtus seisuga 31. detsember 2016 oli 76,8 miljonit eurot (31. detsember 2015: 31,7 miljonit eurot). Puhasväärtuse kasv tulenes peamiselt täiendavast kapitalist, mis esmase ja teise avaliku pakkumise käigus kaasati (ligikaudu 40,5 miljonit peale märkimistasude maha arvamist), ja Fondi teenitud kasumist.

2016. aastal teenis Fond 5,8 miljonit eurot puhaskasumit (2015. aastal: 5,5 miljonit eurot), mis avaldas Fondi vara puhasväärtusele positiivset mõju. Puhaskasumit toetasid kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadud kasum ja kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu. Teisalt mõjutasid puhaskasumit oluliselt esmase ja teise avaliku pakkumisega seotud kulud (938 tuhat eurot).

Kontserni 2016. aasta puhas renditulu moodustas 7,2 miljonit eurot, kujunedes kõrgemaks kui 2015. aastal, mil Kontserni puhas renditulu moodustas 5,3 miljonit eurot. Puhta renditulu kasv eelmise aastaga võrreldes tulenes peamiselt aruandeperioodil soetatud P80 (endise G4S) hoone, Upmalas Biroji büroohoone ja Piritä ostukeskuse lisandunud rendituludest.





## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

**Tabel 1: Peamised näitajad**

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2016	2015	Muutus (%)
Renditulu	7 874	6 073	29,7%
Teenustasutulu	2 594	2 062	25,8%
Renditegevuse kulud	-3 315	-2 796	18,6%
<b>Puhas renditulu</b>	<b>7 153</b>	<b>5 339</b>	<b>34,0%</b>
Avalike pakkumistega seotud kulud	-938	-	n/a
Halduskulud	-1 252	-984	27,2%
Muud äritulud ja -kulud	97	267	-63,7%
Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-	-10	-100%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid	2 562	2 886	-11,2%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid	175	-	n/a
<b>Ärikasum</b>	<b>7 797</b>	<b>7 498</b>	<b>4,0%</b>
Finantstulud	14	17	-17,6%
Finantskulud	-1 253	-1 100	13,9%
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-1 239</b>	<b>-1 083</b>	<b>14,4%</b>
<b>Maksueelne kasum</b>	<b>6 558</b>	<b>6 415</b>	<b>2,2%</b>
Tulumaksukulu	-798	-890	-10,3%
<b>Perioodi kasum</b>	<b>5 760</b>	<b>5 525</b>	<b>4,3%</b>
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	47 350 881	23 914 800*	98,0%
<b>Kasum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>0,12</b>	<b>0,23*</b>	<b>-47,8%</b>
* 30. juunil 2016 ühendati BOF Baltic Horizon Fundiga. BOF-i osakuomanikud said 1 BOF-i osaku eest 100 Baltic Horizon Fundi osakut (suhtega 1:100). Osakute arvu on võrreldavuse tagamiseks korrigeeritud.			
<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	141 740	86 810	63,3%
Vara brutoväärtus	154 938	89 671	72,8%
Intressikandvad laenud	69 172	51 194	35,1%
Kohustused kokku	78 129	57 978	34,8%
Vara netoväärtus	76 809	31 693	142,4%
Ringluses olevate osakute arv	57 264 743	25 016 700*	128,9%
<b>Vara netoväärtus osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,3413</b>	<b>1,2669*</b>	<b>5,9%</b>
<b>Laenu tagatuse suhtarv (loan-to-value ratio)</b>	<b>48,8%</b>	<b>59,0%</b>	
* 30. juunil 2016 ühendati BOF Baltic Horizon Fundiga. BOF-i osakuomanikud said 1 BOF-i osaku eest 100 Baltic Horizon Fundi osakut (suhtega 1:100). Osakute arvu on võrreldavuse tagamiseks korrigeeritud.			



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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

**Tabel 2: Puhasväärtuse korrigeerimine EPRA puhasväärtuseks**

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2016</b>
<b>IFRS-i reeglite kohaselt arvutatud puhasväärtus seisuga 31.12.2016</b>	<b>76 809</b>
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaskohustuse välja arvamine	7 652
Finanssinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	345
Finanssinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumasku välja arvamine	-51
<b>EPRA puhasväärtus*</b>	<b>84 755</b>
Osakute arv	57 264 743
<b>EPRA puhasväärtus osaku kohta</b>	<b>1,4801</b>

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

### KINNISVARATURU ÜLEVAADE

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

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

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

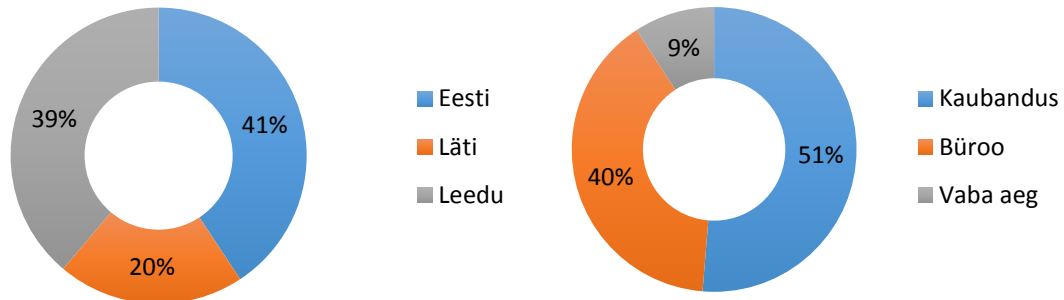
Pealinna A-klassi büroopinna rendihinnad püsisid 2016. aasta IV kvartalis vahemikus 12,5-17,4 eurot ruutmeetri kohta kuus ja kaasaegse B-klassi büroopinna rendihinnad olid vahemikus 8,0-13,0 eurot ruutmeetri kohta kuus. Lincona keskmine rendihinna tase oli 10,3 eurot ruutmeetri kohta, mis samuti vastab turu keskmisele tasemele. Põhjamaadest pärit tugiteenuskeskuste laienemistrend jätkub – need rentnikud soovivad ikka veel rentida kümneid tuhandeid ruutmeetrid uusi kontoripindu. See kehtib peamiselt siiski vaid Vilniuse kohta.

## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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

#### Joonis 1: Fondi varade jaotus segmentide ja riikide vahel



#### Kinnisvarainvesteeringud

2016. aastal oli Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine täituvus 97,1% (2015: 97,2%) ja keskmine otsene tootlus 7,2% (2015: 7,2%). Kinnisvara halduskulude tase jäi aasta vältel stabiilseks.

##### Lincona

Hoone keskmine täituvus jäi IV kvartali lõpus 92,1% tasemele. On oodata, et pinna, mille Liewenthal Electronics OÜ (4% maja renditavast pinnast) III kvartalis vabastas, täidab 2017. aasta I poolaastal üks teine bürookompleksi rentnik. IV kvartali keskmine puhastootlus oli 7,8% ja rentnike maksekäitumine oli väga hea, võlgu polnud. Järgmiste kvartalite jooksul uuendab juhtkond hoone fassaadi selleks, et hoone oleks rentnikele ja nende töötajatele jätkuvalt atraktiivne.

##### Domus Pro

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

Eellepingutega kaetud laiendustööd on hea näide Fondile väärtust lisavatest tegevustest.

##### SKY supermarket

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

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

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



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

#### Coca-Cola Plaza

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

#### Europa

Vilniuse peamises äripiirkonnas, Konstitucijos Prospektas piirkonnas paiknev ostukeskus pakub kvaliteetkaupu ja eesmärgiks on saada rentnikeks erinevaid A-kategooria moekaupade müüjaid. Ostukeskuse vahetus läheduses ehitatakse mitut uut büroohoonet, mis peaksid keskuse pikaajalist edukust toetama. Käesoleval aastal avatud suurima bürookompleksi Quadrum esimene järk mahuga 24 000 ruutmeetrit avaldas ka 2016. aasta IV kvartalis Europa ostukeskuse küllastatavusele positiivset mõju.

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

#### P80 (endine G4S)

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

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

#### Upmalas Biroji

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

#### Pirita

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

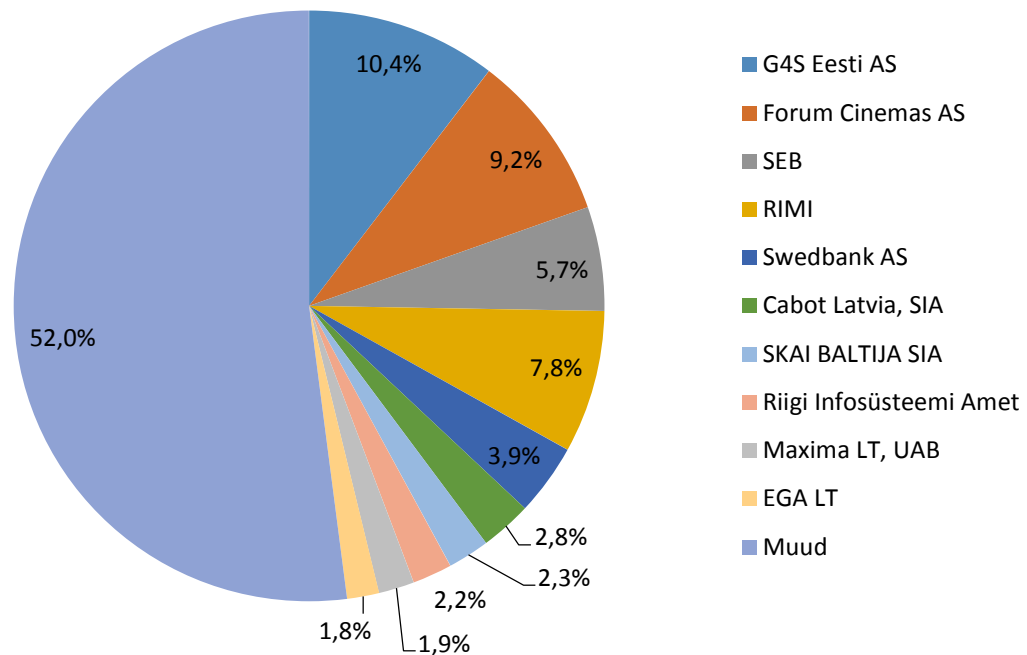
Kinnisvarainvesteeringu ankurrentnikud on Rimi ja MyFitness. Pirita ostukeskuse väljarenditav netopind on ligikaudu 5 500 ruutmeetrit. Läbirääkimiste tulemusena sai juhtkond ostukeskuse müüjalt kaheaastase puhta äritulu garantii. Soetamise hetkest kehtima hakanud garantii tagab stabiilse rahavoo ka avamisperioodil.

## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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

**Joonis 2: Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes**



### RISKIJUHTIMINE

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

#### ***Fondi peamised riskid***

##### Tururisk

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

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



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

#### Intressimäära risk

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

#### Krediidirisk

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

#### Likviidsusrisk

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

Paljud investeringud on väga raskesti realiseeritavad (mittelikviidsed) ja ei saa olla kindel, et Fondil õnnestub neist investeringutest õigeaegselt väljuda. Kinnisvarainvesteeringud ja osalused teistes, mitteavalikes majandusüksustes on olemuselt sellised, et neid mõjutavad majandusharu tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev. Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tulemusliku rahavoo juhtimise, likviidsuspuhvri hoidmise ja küllaldaste krediidiliinide abil tagada piisav likviidsus.

Likviidsusrisi minimeerimiseks on lubatud osa Fondi vahendeid investeerida krediidasutuste tähtjalistesse hoiustesse, lühiajalistesse võlakirjadesse ja muudesse kõrge likviidsusega väärtpaberitesse.

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

#### Tegevusrisk

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



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

#### VÄLJAVAADE 2017. AASTAKS

Pärast seda, kui teisest avalikust pakkumisest laekunud vahendite abil viidi 2016. aasta IV kvartalis lõpule Pirita ostukeskuse ja 2017. aasta I kvartalis Duetto I büroohoone omandamine, kuulub Fondi portfelli 9 Balti riikide pealinnades asuvat väljakujunenud rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mille brutoväärtus kokku ületab 156 miljonit eurot. Juhtkond kavatseb ka 2017. aastal teha investoritele Fondi äritulude arvelt kvartaliväljamakseid.

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

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

#### JUHATUSE KINNITUS

Juhatus kinnitab, et juhatuse hinnangul annab Baltic Horizon Fundi 2016. aasta majandusaasta aruande tegevusaruanne õige ja õiglase ülevaate olulistest sündmustest ja nende mõjust Kontserni majandustulemustele ja finantsseisundile ning sisaldab ka ülevaadet peamistest riskidest ja ebakindlustest.



# Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Baltic Horizon Fundi osakuomanikele

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Baltic Horizon Fundi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

## Mida me auditeerisime

Oleme auditeerinud lehekülgedel 20 kuni 62 esitatud Baltic Horizon Fundi (Fond või Kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

## Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

## Sõltumatus

Oleme Fondist sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse ja sama seadusega kehtestatud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksi kohaselt auditile kohalduvate eetikanõuetega ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele.

## Auditi ulatus

- Kuna oleme ainuvastutavad oma auditoriarvamuse eest, siis oleme vastutavad ka kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Seoses sellega määratlesime kontserni üksustes (komponentides) läbiviidud töö liigi lähtuvalt kontserni üksuste suurusest ja/või riskiprofiilist.
- Kontserni audiitoritena teostasime täismahus auditid viies kontserni üksuses, sealhulgas Fondi eraldiseisev finantsaruandlus.





- Lätis ja Leedus asuvates Kontserni üksustes teostasid täismahus auditid vastavalt KPMG Läti ja Leedu auditi meeskonnad (komponendi audiitorid). Komponendi audiitoritega arutasime muuhulgas komponentide äritegevusi, mis on kontserni jaoks märkimisväärsed ning pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riske ja informatsiooni, mida komponendi audiitorid peavad meile edastama. Suhtlesime komponendi audiitoritega regulaarselt ja vaatasime üle nende auditi dokumentatsiooni, kui pidasime seda vajalikuks.
- Kokkuvõttes katsid KPMG Kontserni audiitorite ja komponendi audiitorite poolt Fondi konsolideeritud majandusaastaruande kohta arvamuse avaldamiseks teostatud protseduurid 100% Fondi konsolideeritud varadest ja müügitulust.

## Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus	
Kinnisvarainvesteeringute väärtus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes seisuga 31. detsember 2016: 143 320 tuhat eurot; ümberhindluse kasum 2016: 2 737 tuhat eurot.	
Viitame järgmistele konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisadele: Lisa 2d (arvestuspõhimõte), Lisad 12 ja 13 (finantsteave).	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas me seda asjaolu auditis käsitlesime
<p>Fondi peamine tegevus on ärikinnisvarasse investeerimine. Sellest tulenevalt moodustavad kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2016 suurima osa Fondi varadest.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse õiglases väärtuses, mida Fond hindab väliste hindamiskspertide kaasabil diskonteeritud rahavoogude meetodil.</p> <p>Määratlesime selle valdkonna peamiseks auditi asjaoluks, kuna hindamismetoodika ja -eelduste valikul ja rakendamisel tuleb langetada olulisi otsuseid. Kinnisvarainvesteeringute väärtused on peamiste, sh kapitalisatsiooni määra ja hinnangulise netotuluga seotud eelduste suhtes väga tundlikud ning eelduste muutused võivad hindamistulemust märkimisväärselt mõjutada.</p> <p>Lisaks muutis meie käesoleva aasta auditi keerukaks asjaolu, et teatud kinnisvarainvesteeringute puhul tugines juhatus õiglase väärtuse hinnang väliste ekspertide poolt seisuga 30. september 2016 (ehk enne aruandekuupäeva) koostatud hindamisaktidel.</p>	<p>Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• hindasime protsessi, mille põhjal juhatus valib, kontrollib ja hindab Fondi poolt palgatud väliseid hindamisksperte ja nende tööd;</li><li>• hindasime välise hindamiskspertide objektiivsust ja kompetentsust ning selgitasime nendega kokkulepitud töövõtu tingimused, et tuvastada, kas esines asjaolusid, mis võisid mõjutada välise hindamiskspertide sõltumatust või seada piiranguid nende tööle;</li><li>• koostöös meie enda hindamisspetsialistidega:<ul style="list-style-type: none"><li>- hindasime Fondi välise hindamiskspertide poolt kasutatud hindamismetoodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega ja teiste hindamiskspertide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud metoodikatega;</li><li>- kontrollisime Fondi poolt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatud peamiste eelduste ja sisendite (sh turupõhiste rendihindade</li></ul></li></ul>

	<p>ning projektist väljumise kapitalisatsiooni-, inflatsiooni- ja vakantsuse määrade) põhjendatust, võrreldes neid näitajatega, mille tuletasime sõltumatult, lähtudes kogemustest, mis meil on Fondi majandussektoris, ja välistest allikatest (nt juhtivate kinnisvarahindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabest);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- võrdlesime prognoositud rahavooge kehtivate rendilepingute tingimustega;</li><li>- tegime saadaoleva turuinfo põhjal alternatiivsed diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) arvutused ja võrdlesime seda määraga, mida oli kasutatud Fondi arvutustes.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• juhul, kui juhatus oli oma aastalõpu hinnangu kujundanud väliste hindamiskspertide poolt seisuga 30. september 2016 koostatud hindamisaktide alusel, hindasime, kas neis aktides kasutatud peamised eeldused olid kohased ka seisuga 31. detsember 2016;</li><li>• hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste suhtes) on piisav ja asjakohane.</li></ul>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahknub oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

## Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.



Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas Fond suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses Fondi likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Fondi finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

## Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Fondi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust Fondi jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et Fond ei jätkaks oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime Fondi majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame Fondi auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.



Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

Tallinn, 31. märts 2017

**Eero Kaup**

Vandeaudiitori number 459

**KPMG Baltics OÜ**

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

**KPMG Baltics OÜ**

Narva mnt 5  
Tallinn 10117  
Estonia

Tel +372 626 8700  
Fax 372 626 8777  
[www.kpmg.ee](http://www.kpmg.ee)



**Baltic Horizon Fund**

**KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE**

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Lisa</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Renditulu		7 874	6 073
Teenustasutulu		2 594	2 062
Renditegevuse kulud	7	-3 315	-2 796
<b>Puhas renditulu</b>	<b>6</b>	<b>7 153</b>	<b>5 339</b>
Halduskulud	8	-2 190	-984
Muud äritulud ja -kulud		97	267
Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		-	-10
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid	6, 12	2 562	2 886
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid	13	175	-
<b>Ärikasum</b>		<b>7 797</b>	<b>7 498</b>
Finantstulud		14	17
Finantskulud	9	-1 253	-1 100
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-1 239</b>	<b>-1 083</b>
<b>Maksueelne kasum</b>		<b>6 558</b>	<b>6 415</b>
Tulumaksukulu	6, 11	-798	-890
<b>Perioodi kasum</b>	<b>6</b>	<b>5 760</b>	<b>5 525</b>
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjum	16b	-113	-23
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	16b, 11	18	18
<b>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum</b>		<b>-95</b>	<b>-5</b>
<b>Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku</b>		<b>5 665</b>	<b>5 520</b>
<b>Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>10</b>	<b>0,12</b>	<b>23,10</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



**Baltic Horizon Fund**

**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Lisa</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Põhivara</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	6, 12	141 740	86 810
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	13	1 580	-
Muu põhivara		288	263
<b>Põhivara kokku</b>		<b>143 608</b>	<b>87 073</b>
<b>Käibevara</b>			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	14	1 269	840
Ettemaksed		178	81
Raha ja raha ekvivalendid	15	9 883	1 677
<b>Käibevara kokku</b>		<b>11 330</b>	<b>2 598</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>6</b>	<b>154 938</b>	<b>89 671</b>
<b>Omakapital</b>			
Sissemakstud kapital	16a	66 224	25 674
Omaosakud	16a	-8	-
Rahavoogude riskimaandamise reserv	16b	-294	-199
Jaotamata kasum		10 887	6 218
<b>Omakapital kokku</b>		<b>76 809</b>	<b>31 693</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Intressikandvad laenukohustused	17	58 981	39 586
Edasilükkunud tulumaksukohustused		4 383	3 673
Tuletisinstrumentid	22	345	215
Muud pikaajalised kohustused		935	451
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>64 644</b>	<b>43 925</b>
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Intressikandvad laenukohustused	17	10 191	11 608
Võlad tarnijatele ja muud võlad	18	2 876	2 036
Tulumaksukohustus		46	112
Tuletisinstrumentid	22	-	17
Muud lühiajalised kohustused		372	280
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>13 485</b>	<b>14 053</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>6</b>	<b>78 129</b>	<b>57 978</b>
<b>Omakapital ja kohustused kokku</b>		<b>154 938</b>	<b>89 671</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



**Baltic Horizon Fund**

**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	Sisse- makstud kapital	Omaosakud	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<b>Seisuga 01.01.2015</b>		<b>22 051</b>	-	-	<b>2 263</b>	<b>24 314</b>
Perioodi puhaskasum		-	-	-	5 525	5 525
Muu koondkahjum		-	-	-5	-	-5
<b>Koondkasum kokku</b>		-	-	<b>-5</b>	<b>5 525</b>	<b>5 520</b>
Kapitali sissemaksed - osakute emissioon	16a	3 623	-	-	-	<b>3 623</b>
Osakuomanikele jaotatud kasum		-	-	-	-1 764	<b>-1 764</b>
Omandatud tütarettevõtete rahavoogude riskimaandamise reservid	16b	-	-	-194	194	-
<b>Seisuga 31.12.2015</b>		<b>25 674</b>	-	<b>-199</b>	<b>6 218</b>	<b>31 693</b>
<b>Seisuga 01.01.2016</b>		<b>25 674</b>	-	<b>-199</b>	<b>6 218</b>	<b>31 693</b>
Perioodi puhaskasum		-	-	-	5 760	5 760
Muu koondkahjum		-	-	-95	-	-95
<b>Koondkasum kokku</b>		-	-	<b>-95</b>	<b>5 760</b>	<b>5 665</b>
Kapitali sissemaksed - osakute emissioon	16a	40 550	-	-	-	<b>40 550</b>
Osakute tagasiost	16a	-	-8	-	-	<b>-8</b>
Osakuomanikele jaotatud kasum		-	-	-	-1 091	<b>-1 091</b>
<b>Seisuga 31.12.2016</b>		<b>66 224</b>	<b>-8</b>	<b>-294</b>	<b>10 887</b>	<b>76 809</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



**Baltic Horizon Fund**

**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE**

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Lisa</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Äritegevuse rahavood</b>			
<b>Maksueelne kasum</b>		<b>6 558</b>	<b>6 415</b>
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	12	-2 562	-2 886
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		-	10
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	13	-175	-
Tuletisinstrumentide väärtuse muutus		-	18
Nõuete allahindlus		17	22
Finantstulud		-14	-17
Finantskulud	9	1 253	1 100
Käibekapitali muutused:			
Nõuete suurenemine		-204	-156
Muu käibevara suurenemine		-106	-82
Muude pikaajaliste kohustuste suurenemine		69	120
Võlgade vähenemine/suurenemine		-398	69
Muude lühiajaliste kohustuste vähenemine/suurenemine		-50	407
Tasutud tulumaks		-103	-54
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>4 285</b>	<b>4 966</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Laekunud intressid		14	17
Tütarettevõtete soetamine, netorahavoog	12	-20 098	-6 324
Kinnisvarainvesteeringute müük	12	-	990
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-15 454	-
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed		-200	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-1 660	-1 643
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulu		-380	-570
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-37 778</b>	<b>-7 530</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud pangalaenu		8 211	4 831
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-4 722	-2 684
Laekumised osakute emiteerimisest	16	40 550	3 160
Osakute tagasiost		-8	-
Osakuomanikele jaotatud kasum		-1 091	-1 302
Laenukohustustega seotud tehingukulud		-127	-27
Makstud intressid		-1 114	-1 030
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>41 699</b>	<b>2 948</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>8 206</b>	<b>384</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>1 677</b>	<b>1 293</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>9 883</b>	<b>1 677</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

#### ARVESTUSPÕHIMÕTTED

##### 1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

Fondi eesmärk on pakkuda nii atraktiivset tulumäära kui ka keskpikka ja pikaajalist väärtuse kasvu eeskätt ärikinnisvarasse, kinnisvarainvesteeringute portfelliges ja/või kinnisvaraettevõtetesse investeringute tegemise ja neist investeringutest väljumise teel. Kontserni eesmärgiks on pakkuda investoritele pidevat ja keskmisest kõrgemat riskiga korrigeeritud tootlust. Eesmärgi täitmiseks soetab Fond kõrge kvaliteediga rahavoogu tootvate ärikinnisvaraobjektide portfelli ja tegeleb selle haldamisega. See võimaldab pakkuda stabiilset jooksvat kõrge kasumlikkusega tulu ning tagada kasumi investeringust väljumisel. Ehkki Fondi eesmärgiks on pakkuda investoritele positiivset tootlust ei ole Fondi tegevuse kasumlikkus garanteeritud.

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi raamatupidamise aruande avalikustame heaks 31. märtsil 2017.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100%-line osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Tütarettevõtte	2016	2015
BOF Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BOF CC Plaza OÜ	100%	100%
BOF Domus Pro UAB	100%	100%
BOF Europa Holding UAB*	-	100%
BOF Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ**	100%	-
Kontor SIA	100%	-
BH MT24 OÜ	100%	-
Pirita Center OÜ	100%	-

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

\*\*varasem nimi *BH GAS OÜ*.

##### Aruande koostamise alused

Kontserni 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit need on vastu võtnud.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

---

#### 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.

#### Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Kontsern rakendas esmakordselt teatud standardeid ja standardite muudatusi, mis muutusid kohustuslikuks 1. jaanuaril 2016 või hiljem alanud majandusaastatele. Need uued standardid ja muudatused ei avaldanud Kontserni konsolideeritud raamatupidamisaruandele olulist mõju. Uute standardite ja muudatuste mõju on kirjeldatud allpool.

##### *IFRS 11 „Ühises äriüksuses osaluse omandamise arvestus“*

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

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

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

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

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

##### *IAS 19 „Kindlaksmääratud hüvitistega plaanid: töötajate sissemaksed“*

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

##### *IAS 27 „Konsolideerimata finantsaruanded“*

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

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

##### *IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ (2014)*

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



**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016**

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

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

*IFRS 15 „Tulu kliendilepingutest“*

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

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

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

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

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

*IFRS 16 „Rendilepingud“*

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

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

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

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

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

**2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest**

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2016

---

#### Fondi olulised arvestuspõhimõtted

##### 2a. Esitusvaluuta

Fondi arvestus- ja esitusvaluuta on euro. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

##### 2b. Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne sisaldab Fondi ja selle tütarettevõtete (koos nimetatud „Kontsern“) finantsnäitajaid. Fond omab tütarettevõtte üle kontrolli, kui ta on avatud või tal on õigused tütarettevõttes osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab kasutada oma mõjuvõimu tütarettevõtte üle, et selle kasumi suurust mõjutada. Tütarettevõtte konsolideerimine algab kuupäevast, mil Fond omandab kontrolli tütarettevõtte üle ja lõpeb siis, kui Fond kaotab kontrolli tütarettevõtte üle.

Kontsernisisesed varad ja kohustused ja Kontserni üksuste omavaheliste tehingute tulemused, kaasa arvatud realiseerumata kasumid ja kahjumid, elimineeritakse konsolideeritud aruande koostamisel.

Vara kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et Kontsern saab tulevikus varast majanduslikku kasu ja kui vara väärtust saab usaldusväärselt mõõta.

Kohustus kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustuse täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustuse väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esmalt võetakse varad ja kohustused arvele nende soetusmaksumuses. Varade ja kohustuste edasine arvestamine toimub nii, nagu allpool kirjeldatud.

##### 2c. Välisvaluutatehingute ümberarvestamine

Iga Kontserni ettevõtte määratleb oma arvestusvaluutana valuuta, mis on tema peamise majanduskeskkonna valuuta. Kõik tehingud, mis tehakse valuutas, mis ei ole arvestusvaluuta, on välisvaluutatehingud.

Välisvaluutatehing arvestatakse ümber arvestusvaluutasse, kasutades algse tehingu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga ametlikku vahetuskurssi. Igal aruandekuupäeval arvestatakse välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused ümber, kasutades aruandekuupäeva vahetuskurssi.

Rahalistest tehingutest tulenevate valuutakursi vahede kumulatiivne mõju kajastatakse realiseerunud kasumi või kahjumina raha liikumise perioodi konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes.

Kui välismaise äriüksuse arvestusvaluuta erineb emavõtte arvestusvaluutast, siis konsolideerimisel arvestatakse selle välismaise äriüksuse varad ja kohustused ümber aruandekuupäeval kehtiva vahetuskursi alusel. Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruande kirjed arvestatakse ümber tehingupäevadel kehtinud vahetuskurssidega. Ümberarvestamisest tulenevad valuutakursi vahed kajastatakse omakapitalis eraldi komponendina nimetuse all „Valuutakursi vahede reserv“. Välismaise äriüksuse müümisel kajastatakse omakapitalis kajastatud kumulatiivne valuutakursi vahede summa kasumis või kahjumis samal perioodil, mil kajastatakse müümisest saadav kasum või kahjum.

Välismaise äriüksuse omandamisel tekkinud firmaväärtust ja õiglase väärtuse korrigeerimisi käsitletakse omandatud äriüksuse varade ja kohustustena. Need arvestatakse ümber tehingu kuupäeval kehtinud vahetuskursi alusel.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

---

#### 2d. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara (maa või ehitis – või osa ehitisest – või mõlemad), mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks kaupade tootmisel, teenuste osutamisel või halduslikel eesmärkidel või müügiks tavapärase majandustegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringut mõõdetakse esmasel kajastamisel selle soetusmaksumuses. Soetusmaksumus sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi, nagu näiteks kinnisvara võõrandamisega seotud makse ja teenustasusid juriidiliste teenuste eest. Kinnisvarainvesteeringutega seotud hilisemad väljaminekud, mis lisavad kinnisvarainvesteeringule uusi või paremaid omadusi ja seeläbi suurendavad kinnisvarainvesteeringu tootlust, lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele. Kulutusi, mis kinnisvarainvesteeringule uusi või paremaid omadusi ei lisa, kajastatakse tegevuskuludena.

Nagu näeb ette finantsaruandluse standard IAS 40, mõõdetakse kinnisvarainvesteeringuid pärast soetamist sõltumatute kinnisvara hindajate poolt määratud õiglasel väärtuses. Õiglane väärtus on hind, mis saadaks vara müügil mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus.

Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimisi kajastatakse kasumis või kahjumis real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid“.

#### 2e. Dividendid (väljamaksed)

Väljamaksete summa, mille kohta on tehtud jaotusettepanek, kajastatakse kohustusena siis, kui nad välja kuulutatakse.

#### 2f. Eraldised

Eraldis kajastatakse siis, kui Kontsernil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustuse summa on usaldusväärselt hinnatav.

Eraldised vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja nende väärtust korrigeeritakse, et need väljendaksid antud hetke kõige põhjendatumat hinnangut. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, siis ajastatakse eraldisena kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdsväärtus.

#### 2g. Tuletisinstrumendid

Kontsern kasutab intressimäära riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid (*interest rate swaps*). Tuletisinstrumente kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes õiglasel väärtuses. Kui tuletisinstrumenti hinnanguline õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse see varana ja kui tuletisinstrumenti hinnanguline õiglane väärtus on negatiivne, kajastatakse see kohustusena.

Kui tuletisinstrument ei ole riskimaandamisinstrument, siis kajastatakse selle õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid nende tekkimise perioodi kasumis või kahjumis (kasumiaruandes).

#### 2h. Riskimaandamise arvestus

Kontsern rakendab kõigi intressimäära vahetuslepingute arvestamisel riskimaandamise arvestuse nõudeid. Riskimaandamise efektiivsuse hindamiseks võrreldakse maandatava alusinstrumenti või -tehingu väärtust ja riskimaandusinstrumenti lepingutingimustes fikseeritud nominaalväärtust.



**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2016**

---

Kontsern on liigitanud oma riskimaandamise rahavoogude riski maandamiseks. Rahavoogude riski maandamine on selliste rahavoogude kõikumiste riskile avatud positsioonide maandamine, mis tulenevad mingist konkreetsest kajastatud vara või kohustusega seotud riskist või prognoositud tehingust.

Kui rahavoogude riskimaandamine vastab riskimaandamise arvestuse nõuetele, siis see osa riskimaandamisinstrumendist tulenevast kasumist või kahjumist, mis on määratletud efektiivse riskimaandajana, kajastatakse esmalt muus koondkasumis või -kahjumis ja see osa, mis on ebaefektiivne, kajastatakse kasumis või kahjumis. Algselt muus koondkasumis või -kahjumis kajastatud efektiivsest rahavoo riski maandamisest tulenevad kasumid ja kahjumid liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse selles perioodis, mil maandatav tehing kasumit või kahjumit mõjutab või kui riskimaandamissuhe lõpeb.

**2i. Intressikandvad laenukohustused**

Võlakohustused pankade ja finantseerimisasutuste ees võetakse esmalt arvele õiglasel väärtuses, mille sisse ei arvestata tehingukulusid. Hilisemas arvestuses kajastatakse selliseid kohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit.

Sisemise intressimäära meetod on meetod finantsvara või -kohustuse korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude või -kulude asjakohasele perioodile jaotamiseks. Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased maksed või laekumised finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi vältel täpselt finantsvara või -kohustuse neto raamatupidamisväärtusesse (jääkväärtusesse). Sisemise intressimäära arvutamisel prognoosib Kontsern rahavoogusid, võttes arvesse finantsinstrumendi kõiki lepingulisi tingimusi. Arvestus hõlmab kõiki lepingu osapoolte vahel makstud või saadud tasusid, mis on sisemise intressimäära lahutamatuks osadeks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi.

Kontsern liigitab oma finantskohustused lühiajalisteks, kui need tuleb tasuda kaheteist kuu jooksul pärast aruandekuupäeva isegi siis, kui:

- (a) esialgne tähtaeg oli pikem kui kaksteist kuud; ja
- (b) pikaajaline refinantseerimise või maksegraafiku muutmise leping on sõlmitud pärast aruandekuupäeva ja enne konsolideeritud raamatupidamise aruande avaldamise heakskiitmist.

Finantskohustus eemaldatakse finantsseisundi aruandest siis, kui see on täidetud, tühistatud või aegunud.

**2j. Muud kohustused**

Muid kohustusi, mille hulka kuuluvad võlad tarnijatele, rentnikelt saadud tagatisrahad ja muud võlakohustused, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit.

Tulevaste perioodide ettemakstud tulusid kajastatakse kohustuste all.

**2k. Finantsvarad**

Kontsern kajastab finantsvara oma finantsseisundi aruandes ainult siis, kui Kontsernist saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

Finantsaruandluse standardi IAS 39 rakendusala jäävaid finantsvarasid liigitatakse vastavalt nende olemusele järgmistesse kategooriatesse: õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumi või kahjumi kajastatavad finantsvarad, laenud ja nõuded, lunastustähtajani hoitavad investeeringud ning müügivalmis finantsvarad. Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglasel väärtuses. Juhul kui tegu on



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2016

investeeringuga, mis ei ole õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, liidetakse õiglasele väärtusele ka finantsvara omandamisega otseselt seotud tehingukulud.

Kontsern määratleb, mis kategooriasse finantsvara kuulub selle esmasel kajastamisel. Kui see on lubatud ja vajalik, siis hinnatakse finantsvara määratluse asjakohasust iga aruandeperioodi lõpus.

Kõiki tavapärasel tingimustel toimuvaid finantsvara oste ja müüke, st oste ja müüke vastavalt lepingutele, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kehtestatud õigusaktidega või on konkreetsel turul kokkuleppeliselt välja kujunenud, kajastatakse tehingupäeval (tehingupäev on kuupäev, mil Kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse). Muudel juhtudel kajastatakse vastavaid tehinguid tuletisinstrumentidena, kuni jõuab kätte nende arvelduspäev.

Kontsern lõpetab finantsvara (või finantsvara osa või sarnaste finantsvarade rühma) kajastamise siis, kui:

- tema õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad;
- ta annab üle õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks, kuid ta võtab endale kohustuse need rahavood arvete edasi esitamise kokkuleppe alusel olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda; ja
- ta kas (a) on andnud üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved või (b) ta pole andnud üle ega ka säilitanud sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid, kuid ta on andnud üle kontrolli finantsvara üle.

#### 2l. Nõuded

Nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud väärtuse languse katteks moodustatud allahindlused. Juhtkond teeb nõuetele individuaalseid allahindlusi ja hindab nõuete laekuvust aasta vältel iga kliendi kohta eraldi.

#### 2m. Raha ja raha ekvivalendid

Rahana kajastatakse Kontserni arvelduskontodel olevaid vahendeid. Raha ekvivalendid on lühiajalised (kuni kolmekuulise tähtajaga) eriti likviidsed investeeringud, mida saab kergesti muuta teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumise risk on väike.

#### 2n. Tingimuslikud varad ja kohustused

Tingimuslikku kohustust ei kajastata konsolideeritud finantsseisundi aruandes. Tingimuslik kohustus avalikustatakse, välja arvatud juhul, kui majanduslikku kasu sisaldavate ressursside vähenemise võimalus on äärmiselt vähetõenäoline.

Tingimuslikku vara ei kajastata konsolideeritud finantsseisundi aruandes. Tingimuslik vara avalikustatakse, kui majandusliku kasu saamine on tõenäoline.

#### 2o. Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Pärast aruandekuupäeva toimunud sündmused, mis annavad täiendavat informatsiooni Kontserni finantsseisundi kohta aruandekuupäeval (korrigeerivad sündmused), võetakse konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel arvesse, korrigeerides aruandes kajastatud summasid.

Olulised aruandekuupäevajärgsed mittekorrigeerivad sündmused avalikustatakse konsolideeritud raamatupidamise aruande lisades.

#### 2p. Renditulu





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Kasutusrendilepingute alusel saadavat renditulu, mis koosneb klientidelt saadavatest rendisummadest, kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Renditulust arvatakse maha võimalikud müügitulud. Rentnikele rendilepingute sõlmimiseks või pikendamiseks antud stiimuleid kajastatakse rendiperioodi jooksul renditulu lahutamatu osana.

Teenustasutulud kajastatakse kasumiaruandes brutosummas, kui Kontsern ei tegutse kolmanda isiku nimel (käsundisaajana/esindajana) ja ei võta arvete esitamise eest vahendustasu. Muudel juhtudel kajastatakse arvete edasiesitamisest saadava tuluna teenitud vahendustasud.

#### 2q. Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Kontsern kajastab kulud konsolideeritud kasumiaruandes, välja arvatud kinnisvarainvesteeringute soetamisel tekkivad kulud, mis lisatakse kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusele, ja laenukasutuse kulutused, mis kapitaliseeritakse. Tegevuskulud sisaldavad majandusaasta jooksul renditulu teenimisega seoses tekkinud kulusid, sh kinnisvarainvesteeringute tegevus- ning remondi- ja hoolduskulude katmise kulusid.

#### 2r. Halduskulud

Halduskulud sisaldavad majandusaasta jooksul kinnisvarainvesteeringute ja Kontserni juhtimisega seoses tekkinud kulusid.

#### 2s. Tasumisele kuuluv tulumaks

##### Kontserni tütarettevõtete maksustamine

Kontserni konsolideeritavaid tütarettevõtteid maksustatakse riikides, kus nad tegutsevad. Tasumisele kuuluv tulumaks arvestatakse tütarettevõtete maksustatavale kasumile kohalduvate maksumäärade alusel.

##### Fondi maksustamine

##### Kasu vara võõrandamisest

Lepingulise investeerimisfondi kasu vara võõrandamisest maksustatakse tulumaksuga, kui:

- 1) müüdüd kinnisasi asub Eestis või
- 2) võõrandatud asja- või nõudeõigus oli seotud Eestis asuva kinnisasja või ehitise kui vallasasjaga või
- 3) võõrandati või tagastati osalus äriühingus, lepingulises investeerimisfondis või muus varakogumis, mille varast võõrandamise või tagastamise ajal või mõnel perioodil sellele eelnenud kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt üle 50% Eestis asuvad kinnisasjad või ehitised kui vallasasjad ja milles võõrandajal oli nimetatud tehingu tegemise ajal vähemalt 10%-line osalus.
- 4) kasu saadi punktis 3 nimetatud tingimustel samas punktis nimetatud äriühingu, lepingulise investeerimisfondi või muu varakogumi likvideerimisel.

Tulumaksuga ei maksustata punktis 3 nimetatud osaluse tagastamisel või punktis 4 nimetatud likvideerimise korral saadud kasu osa, mille aluseks olev tulu on tulumaksuga maksustatud tulumaksuseaduse sätete kohaselt või osaluse tagasi ostnud või likvideerimisjaotist maksnud äriühingu tasemel.

#### 2t. Edasilükkunud tulumaks

Fondi tütarettevõtete edasilükkunud tulumaks

Edasilükkunud tulumaksu arvestatakse kohustuse meetodil kõigilt aruandekuupäeval esinevatelt ajutistelt erinevustelt. Ajutine erinevus on varade või kohustuse raamatupidamisväärtuse ja maksustamisbaasi vahe.





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

---

Edasilükkunud tulumaksudokumentatsioon kajastatakse kõigi maksustatavate ajutiste erinevuste kohta, välja arvatud juhul kui:

- i) edasilükkunud tulumaksudokumentatsioon tekib vara või kohustuse esmasel kajastamisel tehingu puhul, mis ei ole äriühendus ega mõjuta tehingu toimumise ajal arvestuslikku kasumit ega ka maksustavat kasumit (maksukahjumit); ja
- ii) maksustavad ajutised erinevused on seotud investeeringutega tütarettevõtetesse, sidusettevõtetesse ja osalustega ühistes ettevõtmistes, mille puhul on võimalik ajutise erinevuse tühistamise ajastamist kontrollida ja on tõenäoline, et ajutist erinevust ei tühistata lähemas tulevikus.

Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse kõikide mahaarvatavate ajutiste erinevuste, edasikantud kasutamata maksukahjumite ja edasikantud kasutamata maksukrediitide puhul ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustatavale kasumile, mille suhtes saab mahaarvatavat ajutist erinevust, edasikantud kasutamata maksukahjumit ja edasikantud kasutamata maksukrediiti kasutada, välja arvatud juhul kui:

- i) ajutisest erinevusest tulenev edasilükkunud tulumaksuvara tekib vara või kohustuse esmasest kajastamisest tehingus, mis ei ole äriühendus ja ei mõjuta tehingu toimumise ajal arvestuslikku kasumit ega ka maksustatavat kasumit (maksukahjumit); ja
- ii) mahaarvatavad ajutised erinevused on seotud investeeringutega tütarettevõtetesse, sidusettevõtetesse ja osalemistega ühistes ettevõtmistes – nende puhul kajastatakse edasilükkunud tulumaksuvara üksnes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et kõnealune ajutine erinevus lähitulevikus tühistub ja tulevikus tekib maksustatav kasum, mille arvelt saab ajutist erinevust kasutada.

Edasilükkunud tulumaksuvare raamatupidamisväärtus vaadatakse igal aruandekuupäeval üle. Edasilükkunud tulumaksuvara raamatupidamisväärtust vähendatakse ulatuses, mille puhul ei ole enam tõenäoline, et tekib piisavalt maksustatavat kasumit, mis võimaldab kogu edasilükkunud tulumaksuvarest või selle osast saadavat kasu kasutada. Finantsseisundi aruandes kajastamata edasilükkunud tulumaksuvare hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber. Eelnevalt kajastamata edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse finantsseisundi aruandes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et tulevane maksustatav kasum võimaldab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

Edasilükkunud tulumaksuvare ja -kohustuste mõõtmiseks kasutatakse maksumäärasid, mida eeldatavasti rakendatakse vara realiseerimise või kohustuse arveldamise perioodil, lähtudes aruandekuupäeval kehtinud või olulises osas kehtima hakanud maksumääradest (ja maksustamist reguleerivatest seadustest).

Edasilükkunud tulumaksuvare ja -kohustused saldeeritakse ainult juhul, kui on juriidilist jõudu omav õigus saldeerida tasumisele kuuluvaid tulumaksu varasid ja kohustusi ning edasilükkunud tulumaksuvare ja -kohustused on seotud sama majandusüksuse tulumaksuga, mida haldab sama maksuhaldusamet.

Edasilükkunud tulumaks, mis on seotud otse omakapitalis kajastatavate tehingute ja sündmustega, kajastatakse omakapitalis, mitte kasumis või kahjumis. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse vastavalt selle aluseks oleva tehingu olemusest kas kasumis või kahjumis või otse omakapitalis.

Eesti seaduste kohaselt ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisbaaside ning raamatupidamisväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvareid ja -kohustusi.



**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016**

---

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

**2u. Õiglase väärtuse mõõtmine**

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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

**2v. Äriühendused**

Äriühendusi kajastatakse omandamise meetodil, välja arvatud juhul kui äriühendus toimub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel.

**Omandamise meetodi rakendamine**

Omandamise meetodit rakendatakse selliste uute tütarettevõtete omandamisel, mis vastavad äriks liigitamise tingimustele. Omandamise meetodi rakendamisel mõõdetakse omandatud ettevõtete eristatavaid varasid ja kohustusi nende kajastamisel omandamise kuupäeva õiglastes väärtustes. Omandatud ettevõtte soetusmaksumus koosneb üleantud tasu (raha või omaaktsiate) õiglasest väärtusest.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Juhul kui makstava tasu lõplik suurus sõltub ühest või mitmest tulevikusündmusest, siis võetakse neid soetusmaksumuse kajastamisel arvesse vaid siis, kui viidatud sündmus või sündmused on tõenäolised ja nende maksumust saab usaldusväärselt mõõta. Hilisemaid muutusi varaks või kohustuseks liigitatud tingimusliku tasu õiglasel väärtuses kajastatakse vastavalt finantsaruandluse standardi IAS 39 nõuetele kas kasumis või kahjumis või muu koondkasumi muutusena. Kui tingimuslik tasu liigitatakse omakapitaliks, siis seda ei mõõdata ümber enne, kui toimub selle lõplik tasumine.

Kui omandamistehing ei liigitu äriühenduseks, arvestatakse seda kui eraldiseisvate varade ja kohustuste soetamist. Sel juhul jaotatakse omandamisel makstud tasu omandatud eraldiseisvate varade ja kohustuste vahel vastavalt nende eest makstud hinnale.

Omandatud varad kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et Kontsern saab tõenäoliselt varast tulevast majanduslikku kasu ja varade väärtust saab usaldusväärselt mõõta.

Omandatud kohustused kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustuse täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustuse õiglast väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esmasel kajastamisel mõõdetakse omandatud varasid ja kohustusi soetusmaksumuses. Pärast esmast kajastamist mõõdetakse omandatud varasid ja kohustusi, nagu eelpool kirjeldatud.

### Äriühendused ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel

Äriühendus toimub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel, juhul kui:

- kui lõplik kontroll ühinevate majandusüksuste üle kuulub samale isikule (või isikutele) nii enne kui ka pärast äriühendust ja
- see ühine kontroll ei ole ajutine.

Kui äriühendus liigitub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vaheliseks äriühenduseks, siis arvestatakse seda ühinemiseelsete väärtuste alusel. Selle meetodi puhul võetakse omandatud varad ja kohustused arvele nende ühinemiseelses õiglasel väärtuses ja firmaväärtust ei kajastata. Konsolideeritud raamatupidamise aruandes kajastatakse mõlema majandusüksuse kogu aasta tulemused ka siis, kui äriühendus toimus majandusaasta keskel. Varasemate aastate võrdlusandmed peegeldavad samuti mõlema majandusüksuse liidetud tulemusi.

### Baltic Horizon Fundi ühinemine Baltic Opportunity Fundiga

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

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

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



**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016**

---

**3. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused**

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel peab juhtkond tegema otsuseid, andma hinnanguid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustusi ning avalikustatud tingimuslikke kohustusi. Hinnangute ja eelduste olemusliku ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused hinnangutest erinevaks kujuneda ja seetõttu võivad nendega seotud varade ja kohustuste raamatupidamisväärtused tulevikus märkimisväärselt korrigeerimist vajada.

**Otsused**

Juhtkond loeb teenustasutulude kajastamisel järgmisi asjaolusid tunnuseks, et Kontserni ettevõtte on rentnikega sõlmitud lepingute täitmisel käsundiandja:

- ettevõtte on peamine vastutaja lepingu täitmise eest ja tal on õigus kommunaal- ja muude teenuste lepinguid igal ajal lõpetada, peatada või muuta, sõlmida lepinguid teiste teenusepakkujatega või vahetada osutatava teenuse liiki;
- ettevõtte on avatud krediidiriskile, mis tuleneb nõudest, mis ettevõttel on rentniku vastu mingi kolmanda isiku kaupade või teenuste tarne eest; kui rentnik jätab kohustuse täitmata, on ettevõtte kohustatud tarnijale tasuma sõltumata sellest, kas tal õnnestub kulu rentnikult sisse nõuda.

Rentnikel on õigus Kontserni ettevõtte eelneval kirjalikul nõusolekul kommunaalteenuste pakkujatega ka otse lepinguid sõlmida. Taolistel juhtudel on Kontserni ettevõtte käsundisaaja.

Kui Kontsern tegutseb käsundiandjana, siis kajastatakse teenustasutulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes brutosummas. Kui Kontsern tegutseb käsundisaajana, siis kajastatakse tulud ja kulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes saldeeritult ning tulu arvete edasiesitamisest kajastatakse teenitud vahendustasu summas.

**Äriühendused**

Kontsern on omandanud osalusi tütarettevõtetes, mille põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute omamine. Kui tütarettevõtte omandamine ei kujuta endast „lahutamatu kogumit tegevustest ja varadest“, nagu on sätestatud finantsaruandluse standardis IFRS 3, siis kajastatakse tütarettevõtte omandamist kui vara omandamist, mille puhul soetusmaksumus jagatakse omandatud varadele ja kohustuste vahel nende suhteliste õiglaste väärtuste alusel ning soetusmaksumuse jaotamisel firmaväärtust ning edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi ei kajastata. Kontsern kajastab omandamist äriühendusena siis, kui lisaks kinnisvarainvesteeringule soetatakse ka varast lahutamatu kogumit tegevusi.

Äriühendusena kajastamise kriteeriumiteks on järgmised tunnused:

- varade koosseisu kuulub mitu maa ja hoonete objekti;
- rentnikele pakutakse lisateenuseid (nt hooldus-, puhastus-, valve-, raamatupidamisteenuseid jne);
- tegevusprotsesside (sh kõigi asjakohaste haldustegevuste, nagu näiteks arvete esitamise, maksete vastuvõtmise, ettevõtte omanikele juhtimisinformatsiooni andmise ja rentnike andmete töötlemise) jaoks on olemas töötajad;
- omandatud kinnisvarainvesteeringute haldamise protsess on keerukas.

**Kasutusrendi lepingud – Kontsern kui rendileandja**

Kasutusrendiks liigitatakse rendilepingud, mille alusel kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad rendileandjale. Kontsern on hinnanud lepingute ja kokkulepete tingimusi ja jõudnud otsusele, et kõik kinnisvarainvesteeringute omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad Kontsernile, mistõttu kinnisvarainvesteeringutega seotud rendilepingud on liigitatud kasutusrendi lepinguteks. Üks Fondi varadest – Coca-Cola Plaza – on renditud välja ühele rentnikule, kellel on müügi-tagasirendi tehinguga



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2016

omandatud pikaajaline rendileping. Rendilepingu tingimuste kohaselt on leping liigitatud kasutusrendiks, kuna:

- kõik olulised kinnisvarainvesteeringu omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad Kontsernile;
- Kontsern jääb rendiperioodi lõpus vara omanikuks;
- ei ole sõlmitud kokkulepet, mille kohaselt rentnikul oleks võimalus osta kinnisvarainvesteering soodushinnaga või hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus;
- algselt kokku lepitud rendiperioodi pikkus on 10 aastat ja see lõpeb 18. märtsil 2023, seega ei hõlma rendiperiood suuremat osa kinnisvarainvesteeringu majanduslikust elueast;
- rentnikuga ei ole sõlmitud kokkulepet, mis võimaldaks rentnikul jätkata kinnisvarainvesteeringu rentimist teise perioodi jooksul hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui turuhind;
- rendi jõustumise kuupäeval ei olnud rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus sama suur kui renditava vara õiglase väärtus.

### Hinnangud ja eeldused

#### *Edasilükkunud tulumaks*

Kontsernile kohalduvad erinevate jurisdiktsioonide tulu- ja kapitalimaksud. Tasumisele kuuluvate ja edasilükkunud maksude arvestamine nõuab olulisi hinnangutel põhinevaid otsuseid. On palju tehinguid ja arvutusi, mille lõplikud maksumused ja nende summade arveldamise aeg on tavapärase äritegevuse käigus ebakindlad. Näiteks sõltub kinnisvarainvesteeringutest tulenevatele ajutistele erinevustele rakenduv tegelik maksumäär kinnisvarainvesteeringu müügi viisist ja ajast. Kontsern kajastab eeldatavate maksuvaidluste katteks kohustusi, mis põhinevad hinnangutel selle kohta, kas on vaja tasuda täiendavaid makse. Kui tegelikud tulemused erinevad algselt kajastatud summadest, siis mõjutavad need erinevused puhaskasumit ja edasilükkunud tulumaksu perioodides, kus erinevus ilmnes.

#### *Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus*

Kontsern kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses ja õiglase väärtuse muutusi kasumis või kahjumis. Kontsern tellis õiglase väärtuse hindamised sõltumatutelt ekspertidelt. Teave hindamismeetodite ja rakendatud eelduste kohta on avalikustatud lisas 12.

### 4. Finantsriski juhtimine

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

#### 4a. Krediidirisk

Kontsern on kehtestanud protseduurid, mis tagavad, et rendilepinguid sõlmitakse klientidega, kellel on nõutele vastav krediitajalugu, ja et vastuvõetava krediidiriski limiite ei ületata. Rentnikutega seotud krediidiriski vähendatakse muuhulgas sellega, et nõutakse rentnikelt tagatisraha ja sõlmitakse rendigarantii lepinguid. Likviidsete vahendite paigutamise ja finantsinstrumentide kauplemisega seotud krediidiriske (vastaspoole krediidiriske) minimeeritakse sellega, et sõlmitakse lepinguid vaid selliste kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega, kellel on kõrge krediidireiting.

Maksimaalne krediidirisk on võrdne kõigi finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarade (sealhulgas tuletisinstrumentide) raamatupidamisväärtuste summaga.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Kontsernisiseselt ei esine märkimisväärsed krediidiriski kontsentratsiooni. Seisuga 31. detsember 2016 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Tuhandetes eurodes	2016	2015
Raha ja raha ekvivalendid	9 883	1 677
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 269	840
<b>Krediidirisk kokku</b>	<b>11 152</b>	<b>2 517</b>

2016. aastal liigitas Kontsern ebatõenäoliselt laekuvaks nõudeid summas 17 tuhat eurot.

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

#### 4b. Intressimäära risk

Kontserni intressimäära risk tuleneb intressikandvatest laenukohustustest. Intressimäärade kõikumine mõjutab intressikulu (lisa 16b). Kontsern kasutab intressimääradega seotud rahavoo riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid.

Pärast intressimäära vahetuslepingute mõju arvestamist oli seisuga 31. detsember 2016 63% Kontserni laenudest fikseeritud intressimääraga (2015: 66%). Vt avatust krediidiriskile lisast 4c.

Järgnev tabel näitab Kontserni maksueelse kasumi ja omakapitali tundlikkust intressimäärade piisavalt tõenäolise muutumise suhtes (intressimäära vahetuslepingute väärtusele avalduva mõju kaudu) eeldusel, et kõik teised muutujad jäävad konstantseks:

	2016		2015	
	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile
Suurenemine +50 baaspunkti	-122	704	-88	307
Vähennemine -50 baaspunkti	122	-704	88	-307

Kontsern kasutab ujuva intressimääraga pikaajaliste laenude intressimäära fikseerimiseks intressimäära vahetuslepinguid. Nende abil muudetakse ujuva intressimääraga kohustused fikseeritud intressimääraga kohustusteks. Fikseeritud intressimäärade saavutamiseks võtab Fond kas fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nagu näiteks intressimäära vahetuslepinguid, *forward*'eid ja optioone.

Kontsern soetab intressimäära vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

#### 4c. Likviidsusrisk

Fondi eesmärk on tagada pangalaenude abil tasakaal rahastamise järjepidevuse ja paindlikkuse vahel.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate Kontserni finantskohustuste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2016. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Tuhandetes eurodes	Vähem kui 3 kuud	3 kuud - 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Rohkem kui 5 aastat	Kokku	Raamatu- pidamis- väärtus
<b>Seisuga 31.12.2016</b>							
Intressikandvad laenukohustused	816	10 670	31 177	17 271	12 118	<b>72 052</b>	<b>69 172</b>
Tuletisinstrumentid	-	-	168	5	172	<b>345</b>	<b>345</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1 749	1 127	-	-	-	<b>2 876</b>	<b>2 876</b>
<b>Lühiajalised ja pikaajalised finantskohustused kokku</b>	<b>2 565</b>	<b>11 797</b>	<b>31 345</b>	<b>17 276</b>	<b>12 290</b>	<b>75 272</b>	<b>72 393</b>

Seisuga 31. detsember 2016 ületasid Fondi lühiajalised kohustused käibevara 2 147 tuhande euro võrra. Seda tingis peamiselt see, et kaks pangalaenu summas 7 016 tuhat eurot ja 1 453 tuhat eurot aeguvad 2017. aasta detsembris. Fondi juhatuse arvamus on, et aeguvaid laene saab pikendada või teiste pankade abiga refinantseerida. Eeldades, et see on võimalik, näitab Fondi 2017. aasta rahavoo prognoos seda, et Fond suudab katta muud lühiajalised kohustused olemasoleva käibevara ja äritegevuse rahavoo arvelt.

#### 4d. Valuutarisk

Fondi peamine valuuta on euro. Fondil ei ole Balti riikides valuutariski, sest Leedu ühines 1. jaanuaril 2015. aastal euroalaga. 2015. ja 2016. aastal ei olnud Kontsernil olulisi varasid ega kohustusi mitte üheski teises valuutas peale euro ja Kontsern ei olnud kohustatud tegema pärast seda kuupäeva mingeid olulisi tehinguid mitte üheski teises valuutas peale euro. Eesti ja Läti võtsid euro kasutusele vastavalt 2011. ja 2014. aastal.

#### 5. Kapitalijuhtimine

Kontsern jälgib kapitali laenu tagatuse suhtarvu abil. Selle arvutamiseks jagatakse laenukohustused kinnisvara väärtusega. Kontserni eesmärk on, et laenukohustuste ja kinnisvara väärtuse suhe oleks 50%. Seisuga 31. detsember 2016 täitis Kontsern kõiki väliselt kehtestatud kapitalinõuded.

Tuhandetes eurodes	2016	2015
Intressikandvad laenukohustused	69 172	51 194
Kinnisvarainvesteeringud	141 740	86 810
<b>Laenukohustuste ja kinnisvarainvesteeringute suhe (laenu tagatus)</b>	<b>48,8%</b>	<b>59,0%</b>

#### 6. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

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

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





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

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

Tegevussegmentid – 31. detsember 2016

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

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

Tegevussegmentid – 31. detsember 2015

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
<b>01.01.2015 – 31.12.2015:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud tulu <sup>1</sup>	5 587	1 574	974	8 135
<b>Segmenti puhas renditulu</b>	<b>3 234</b>	<b>1 143</b>	<b>962</b>	<b>5 339</b>
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	2 961	-105	30	2 886
Intressikulu <sup>2</sup>	-632	-208	-235	-1 075
Tulumaksukulu	-890	-	-	-890
<b>Segmenti puhaskasum</b>	<b>4 549</b>	<b>1 050</b>	<b>738</b>	<b>6 337</b>
<b>Seisuga 31.12.2015:</b>				
<b>Segmenti varad</b>	<b>61 077</b>	<b>15 611</b>	<b>12 759</b>	<b>89 447</b>
Kinnisvarainvesteeringud	58 700	15 460	12 650	86 810
<b>Segmenti kohustused</b>	<b>41 480</b>	<b>8 870</b>	<b>7 353</b>	<b>57 703</b>

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



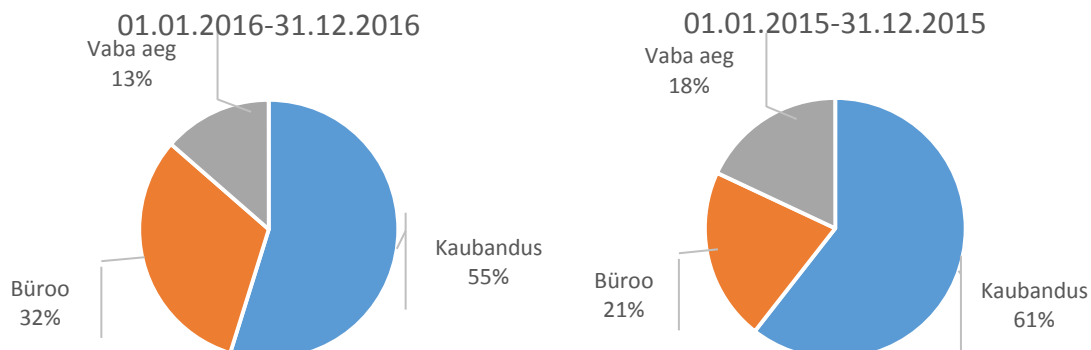


## Baltic Horizon Fund

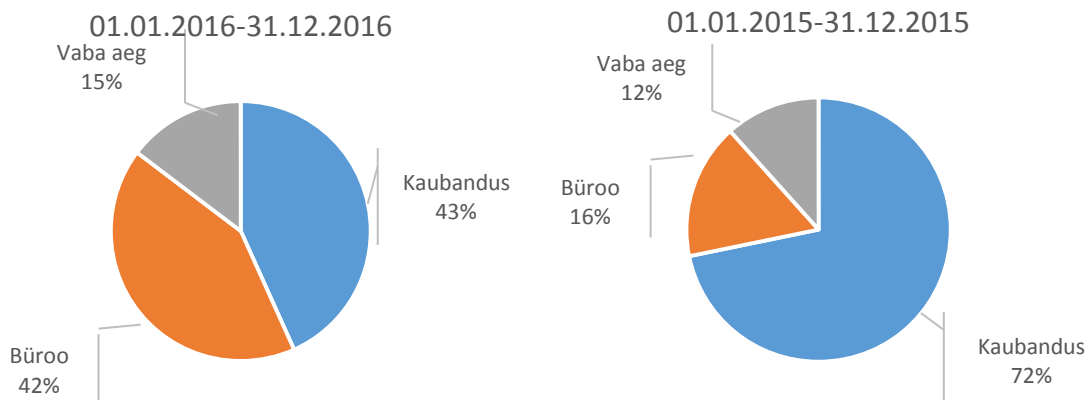
### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2016

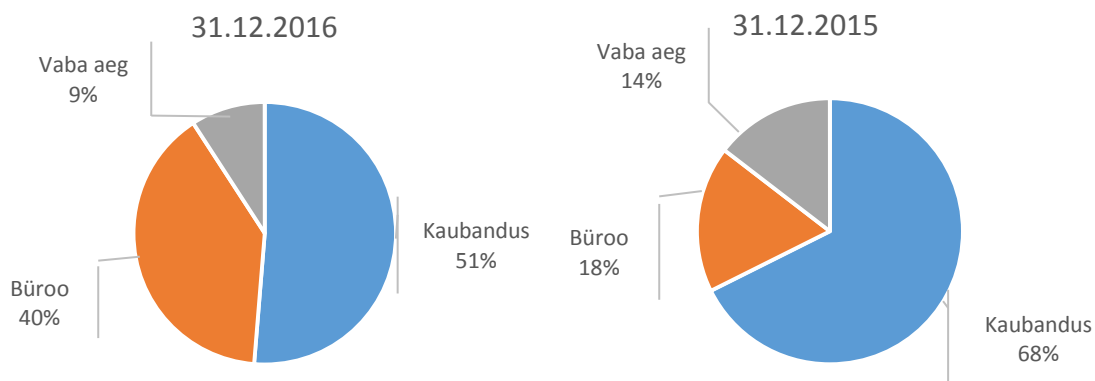
#### Segmentide puhas renditulu\*



#### Segmentide puhaskasum\*



#### Kinnisvarainvesteeringud\*



\*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

#### Tegevussegmentide näitajate IFRS-kohane võrdlus konsolideeritud aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2016

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
<b>01.01.2016 – 31.12.2016:</b>			
Puhaskasum/-kahjum	7 748	-1 988 <sup>1</sup>	5 760
<b>Seisuga 31.12.2016:</b>			
Segmentide varad	147 533	7 405 <sup>2</sup>	154 938
Segmentide kohustused	77 588	541 <sup>3</sup>	78 129

1. Segmentide puhaskasum ei sisalda osakute avaliku pakkumisega seotud kulusid (938 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kulu (724 tuhat eurot), tulemustasu kulu (81 tuhat eurot), depootasu kulu (20 tuhat eurot) ja muid Fondi halduskulusid (225 tuhat eurot).
2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (7 394 tuhat eurot) ja muid nõudeid, mida hoitakse Fondi tasandil (11 tuhat eurot).
3. Segmentide kohustused ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustust (211 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustusi (330 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. detsember 2015

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

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

#### Geograafiline informatsioon Segmentide puhas renditulu

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud tulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus	
	2016	2015	2016	2015
Leedu	5 791	4 787	55 080	53 550
Läti	1 486	800	28 960	5 150
Eesti	3 191	2 548	57 700	28 110
<b>Kokku</b>	<b>10 468</b>	<b>8 135</b>	<b>141 740</b>	<b>86 810</b>

#### Suurim rentnik

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

#### 7. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	2016	2015
Kommunaalkulud	1 512	1 228
Remondi- ja hoolduskulud	806	621
Varahalduskulud	383	407
Kinnisvaramaksud	252	215
Müügi- ja turunduskulud	250	240
Varakindlustus	29	28
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	17	22
Muu	66	35
<b>Renditegevuse kulud kokku</b>	<b>3 315</b>	<b>2 796</b>

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

#### 8. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	2016	2015
Osakute avaliku pakkumise kulud	938	-
Valitsemistasu kulu	724	602
Konsultatsiooniteenuste kulud	125	54
Tulemustasu kulu	81	79
Õigusabikulud	156	165
Auditeerimiskulud	73	28
Depootasu kulu	20	15
Kinnisvara hindamiskulud	14	24
Muud halduskulud	59	17
<b>Halduskulud kokku</b>	<b>2 190</b>	<b>984</b>

Kuni 30. juunini 2016 oli Fondivalitsejal (lisa 20) õigus saada aastast juhtimistasu, milleks oli 1,9% Fondi portfelli puhasväärtusest (NAV) aastas, mis arutati teatud kuupäevadel (iga kalendrikuu viimasel pangapäeval). Alates 1. juulist 2016 on Fondivalitsejal õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel.

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

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

#### 9. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	2016	2015
Intrassikulu pangalaenudelt	1 163	1 075
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest	-	1
Laenude refinantseerimise kulud	75	-
Laenude lepingutasu amortisatsioon	15	24
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>1 253</b>	<b>1 100</b>

#### 10. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

Tuhandetes eurodes	2016	2015
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	5 760	5 525
<b>Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist</b>	<b>5 760</b>	<b>5 525</b>

Kaalutud keskmine osakute arv:

	Lisa	2016	2015
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar		250 167	217 197
2015. aasta veebruaris emiteeritud osakute mõju		-	20 573
2015. aasta augustis emiteeritud osakute mõju		-	1 159
2015. aasta detsembris emiteeritud osakute mõju		-	219
BOF-i osakute Baltic Horizon Fundi osakute vastu vahetamise mõju		24 766 505	-
2016. aasta juunis emiteeritud osakute mõju*	16a	21 035 981	-
2016. aasta novembris emiteeritud osakute mõju*	16a	1 298 228	-
<b>Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv</b>		<b>47 350 881</b>	<b>239 148</b>

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

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta

	2016	2015
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,12	23,10

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

#### 11. Tulumaks

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

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

Tuhandetes eurodes	2016	2015
<b>Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne</b>		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-135	-
Edasilükkunud tulumaks	-663	-890
<b>Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu</b>	<b>-798</b>	<b>-890</b>
<b>Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne</b>		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	18	18
<b>Muus koondkasumis kajastatud tulumaksukulu</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

Edasilükkunud tulumaks seisuga 31. detsember 2016 ja 2015 on seotud järgneva:

Tuhandetes eurodes	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne		Kajastatud kasumis või kahjumis	
	2016	2015	2016	2015
Edasikantud maksukahjumid	3 236	1 341	263	-17
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	51	33	-	-
<b>Edasilükkunud tulumaksu varad</b>	<b>3 287</b>	<b>1 374</b>		
Kinnisvarainvesteeringud	-7 652	-5 027	-930	-861
Muu maksukohustus	-18	-20	4	-12
<b>Edasilükkunud tulumaksu kohustused</b>	<b>-7 670</b>	<b>-5 047</b>		
<b>Edasilükkunud tulumaksu tulu / -kulu</b>			<b>-663</b>	<b>-890</b>
<b>Edasilükkunud maksukohustused, neto</b>	<b>-4 383</b>	<b>-3 673</b>		
<b>Kajastatud finantsseisundi aruandes:</b>				
Edasilükkunud maksuvarad	-	-		
Edasilükkunud maksukohustused	-4 383	-3 673		
<b>Edasilükkunud maksukohustused, neto</b>	<b>-4 383</b>	<b>-3 673</b>		



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

31. detsembril 2016 ja 2015 lõppenud aruandeaasta tegeliku maksumäära võrdlus:

Tuhandetes eurodes	2016		2015	
Tulumaksueelne kasum		6 558		6 415
Kohalduv maksumäär	-0,0%	-	-0,0%	-
Välisriikide maksumäärade mõju	-9,5%	-626	-13,2%	-849
Mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju	-0,0%	-	-0,2%	-16
Kajastamata edasilükkunud tulumaksu muutus	-2,6%	-172	-0,4%	-25
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>-12,2%</b>	<b>-798</b>	<b>-13,9%</b>	<b>-890</b>

Seisuga 31. detsember 2016 oli Kontsernil 3 236 tuhande euro väärtuses maksukahjumeid, mida on võimalik kasutada määramata aja jooksul nende ettevõtete tulevaste maksukohustuste vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid.

Maksumäärad riikide lõikes:

	2016	2015
Leedu	15%	15%
Läti	15%	15%
Eesti*	0%	0%

\*Jaotatavale kasumile kohaldub 20%-line tulumaksumäär.

## 12. Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

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

Hindamisel määratletakse iga kinnisvarainvesteeringu nõutav tootlus (diskontotegur).

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

Tuhandetes eurodes	2016	2015
<b>Perioodi algsaldo</b>	<b>86 810</b>	-
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	15 454	-
Äriühenduste kaudu omandatud kinnisvarainvesteeringud	35 773	81 957
Lisandumine (hilisemad kulutused)	1 141	2 967
Müük	-	(1 000)
Kasum ümberhindlusest	2 562	2 886
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>141 740</b>	<b>86 810</b>

#### P80 (varem: G4S) hoone omandamine

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

#### Upmalas Biroji büroohoone omandamine

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

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

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

Tuhandetes eurodes	Soetamisel kajastatud õiglane väärtus
Kinnisvarainvesteering	23 573
Edasilükkunud tulumaksuvara	33
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	106
Raha ja raha ekvivalendid	230
<b>Varad kokku</b>	<b>23 942</b>
Intressikandvad laenukohustused	14 539
Võlad tarnijatele ja muud võlad	487
<b>Kohustused kokku</b>	<b>15 026</b>
<b>Netovara</b>	<b>8 916</b>
<b>Makstud tasu</b>	<b>8 916</b>

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Omandamisega seotud rahavood:

#### Tuhandetes eurodes

Tütaretevõtte soetamisel omandatud raha	230
Soetamisel tasutud raha	-8 916
<b>Omandamisega seotud neto rahavoog</b>	<b>-8 686</b>

Omandamisega seotud kulud moodustasid 51,6 tuhat eurot ja need kajastati konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes real „Halduskulud“. Lisaks kandis Kontsern pangalaenu refinantseerimiskulusid summas 75 tuhat eurot ja uue laenu lepingutasu kulu summas 41 tuhat eurot. Refinantseerimistasu kajastati konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes real „Finantskulud“. Laenu lepingutasu kapitaliseeriti ja see amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul.

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

#### Pirita ostukeskuse omandamine

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

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

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

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

Omandatud osaluse maksumuseks kujunes 11 562 tuhat eurot, millest 11 412 tuhat eurot tasuti rahas 2016. aasta detsembris. Ülejäänud 150 tuhande euro tasumine on lükatud edasi ja sõltub kinnisvarainvesteeringu majandustulemustest (lisa 19b).





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Omandamisega seotud rahavood:

Tuhandetes eurodes	Kokku
Tütarettevõtte soetamisel omandatud raha	-
Soetamisel tasutud raha	-11 412
<b>Omandamisega seotud neto rahavoog</b>	<b>-11 412</b>

Omandamisega seotud kulud moodustasid 31,5 tuhat eurot ja need kajastati konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes real „Halduskulud“.

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

#### Duetto omandamine

Fond omandas 22. märtsil 2017 Duetto büroohoone Vilniuses Leedus. Kinnisvara ostuhind oli 14,6 miljonit eurot. Seisuga 31. detsember 2016 ei kaasnenud omandamisega seoses kulu.

#### Õiglase väärtuse hierarhia

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

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

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

#### 3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

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

Alljärgnevas tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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



**Baltic Horizon Fund**

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Seisuga 31. detsember 2016:

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Seisuga 31. detsember 2015:

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

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

Vara liik	Õiglane väärtus seisuga 31. detsember	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	2016: 141 740 2015: 86 810	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2016: 7,2%- 8,0% 2015: 7,25%-8,0%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
			Diskontomäär	2016: 7,3%-9,0% 2015: 7,5%-8,6%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
			Rendihinna kasv aastas	2016: 0-3,1% 2015: 0-3,0%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvara väärtust.
			Pikaajaline vakantsuse määr	2016: 0-10,0% 2015: 0-14,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Kinnisvarainvesteeringute portfelli tundlikkuse analüüs seisuga 31. detsember 2016 projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) võimalike muutuste alusel:

		Diskontomäära muutus				
		-0,50%	-0,25%	0,00%	+0,25%	+0,5%
Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära muutus	-0,50%	152 072 500	149 972 500	148 040 000	146 115 000	144 255 000
	-0,25%	148 682 500	146 712 500	144 790 000	142 885 000	141 145 000
	0,00%	145 502 500	143 652 500	<b>141 740 000</b>	139 855 000	138 135 000
	+0,25%	142 627 500	140 797 500	138 915 000	137 140 000	135 330 000
	+0,5%	139 812 500	138 132 500	136 270 000	134 515 000	132 715 000

#### Kirjeldused ja definitsioonid

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

#### **Diskonteeritud rahavoogude meetod**

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

#### **Renditulu kasv**

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.

#### **Pikaajaline vakantsuse määr**

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

#### **Diskontomäär**

Analüüsitava perioodi renditegevuse rahavoogude diskonteerimise määr.

#### **Kapitalisatsioonimäär (oodatav tootlus) väljumisel**

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

#### Parim kasutus

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

#### 13. Lõpetamata kinnisvarainvesteering

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

Tuhandetes eurodes	2016	2015
<b>Perioodi algsaldo</b>	-	-
Lisandumine	1 405	-
Kasum ümberhindlusest	175	-
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>1 580</b>	-

Seisuga 31. detsember 2016 on kajastatud ümberhindluse kasum (neto) liigitatud õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele ja esitatud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid“.

#### 3. taseme õiglase väärtuse määramisel kasutatud hindamistehnikad

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringut hindas Colliers International.

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

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

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute tundlikkuse analüüs seisuga 31. detsember 2016 projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) võimalike muutuste alusel:

		Diskontomäära muutus				
		-0,50%	-0,25%	0,00%	+0,25%	+0,5%
Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära muutus	-0,50%	2 000 000	1 890 000	1 790 000	1 680 000	1 580 000
	-0,25%	1 890 000	1 780 000	1 680 000	1 580 000	1 480 000
	0,00%	1 780 000	1 680 000	<b>1 580 000</b>	1 480 000	1 390 000
	+0,25%	1 680 000	1 580 000	1 480 000	1 390 000	1 300 000
	+0,5%	1 590 000	1 490 000	1 390 000	1 300 000	1 210 000

#### 14. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	2016	2015
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	757	570
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-39	-22
Viitlaekumised	285	174
Muud nõuded	266	118
<b>Kokku</b>	<b>1 269</b>	<b>840</b>

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2016

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

Muutused nõuete allahindluses:

Tuhandetes eurodes	2016	2015
Perioodi algsaldo	-22	-
Perioodi vältel ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud	-17	-22
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>-39</b>	<b>-22</b>

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

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

### 15. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	2016	2015
Raha pangas ja kassas	9 883	1 677
<b>Kokku raha ja raha ekvivalendid</b>	<b>9 883</b>	<b>1 677</b>

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

### 16. Omakapital

#### 16a. Sissemakstud kapital

Uusi osakuid pakuti avalikul pakkumisel, mis toimus 8. juunist 2016 kuni 29. juunini 2016. Esmase avaliku pakkumise käigus noteeriti NASDAQ Tallinna börsil 41 979 150 osakut, pakkumishinnaks oli 1,3086 eurot osaku kohta, emissiooni tulu kokku moodustas 29,7 miljonit eurot. Fondi kapital suurenes 21 miljoni euro võrra, ülejäänud 8,7 miljonit eurot kasutati selleks, et Fondist väljuda soovivate osakuomanike osakud tagasi osta.

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

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

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

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

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

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

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.

31. detsembril 2016 ja 2015 ei kuulunud tütaretevõtetele ühtegi Fondi osakut.

31. detsembril 2016 kuulus Fondile 5 900 omaosakut, mis soetati stabiliseerimisperioodil. Baltic Horizon Fundi stabiliseerimine kestis 30 päeva pärast selle noteerimist NASDAQ Tallinna börsil. Fondi osakud osteti NASDAQ Tallinna börsilt 7. juulil 2016 hinnaga 1,3086 eurot osaku kohta, mis oli võrdne osakute esmase avaliku pakkumise hinnaga. 3. märtsil 2017 tühistas ja kustutas Fond kõik 5 900 Baltic Horizon Fundi osakut, mida ta oma arvel hoidis. Tühistamisjärgselt on osakute arv 57 258 843.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

#### 16b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

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

Tuhandetes eurodes	2016	2015
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>-199</b>	<b>-</b>
Omandatud riskimaandusinstrumentide õiglane väärtus*	-	-194
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-113	-23
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 11)	18	18
<b>Muutus perioodi jooksul kokku</b>	<b>-95</b>	<b>-199</b>
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>-294</b>	<b>-199</b>

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

#### 16c. Dividendid (väljamaksed)

Tuhandetes eurodes	2016	2015
Aasta jooksul väljakuulutatud*	-1 091	-1 764
<b>Väljamaksed kokku</b>	<b>-1 091</b>	<b>-1 764</b>

\* 2015. aastal investeerisid osakuomanikud 463 tuhande euro väärtuses saadud väljamaksed tagasi Fondi ja said vastutasuks täiendava arvu Fondi osakuid.

2015. aasta novembris kuulutas Fond välja väljamakse, mille suuruseks oli 7,17 eurot osaku kohta;  
2016. aasta oktoobris kuulutas Fond välja väljamakse, mille suuruseks oli 0,026 eurot osaku kohta.





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

#### 17. Intressikandvad laenukohustused

Tuhandetes eurodes	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	2016	2015
<b>Pikaajalised laenukohustused</b>				
Pank 1	12.2017	1k EURIBOR + 1,45%	-	7 169
Pank 1	12.2017	3k EURIBOR + 3,00%	-	1 533
Pank 3	05.2018	3k EURIBOR + 2,50%	8 162	8 141
Pank 1	03.2018	3k EURIBOR + 1,50%	23 444	24 331
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 599	-
Pank 2	03.2019	3k EURIBOR + 1,90%	7 049	-
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,45%	7 739	-
Pank 4	08.2023*	1k EURIBOR + 1,55%	11 710	-
Miinus: lühiajalised laenukohustused			-1 722	-1 588
<b>Kokku pikaajalised laenukohustused</b>			<b>58 981</b>	<b>39 586</b>
<b>Lühiajalised laenukohustused</b>				
Pank 1	12.2017	1k EURIBOR + 1,45%	7 016	-
Pank 1	12.2017	3k EURIBOR + 3,00%	1 453	-
Pank 1	08.2016	3k EURIBOR + 2,10%	-	2 708
Pank 2	03.2016	3k EURIBOR + 2,60%	-	7 312
Pikaajaliste laenukohustuste lühiajaline osa			1,722	1 588
<b>Kokku lühiajalised laenukohustused</b>			<b>10 191</b>	<b>11 608</b>
<b>Kokku</b>			<b>69 172</b>	<b>51 194</b>

\*Laen refinantseeriti 2016. aasta oktoobris.

#### Tagatised

Seisuga 31. detsember 2016 olid saadud laenuudel järgmised tagatised:

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2016

#### 18. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	2016	2015
Domus Pro arendusega seotud viitvõlad	1 127	745
Võlad tarnijatele	804	686
Viitvõlad	199	235
Finantskulude viitvõlad	28	17
Maksuvõlad	174	120
Muud võlad	544	233
<b>Kokku võlad tarnijatele ja muud võlad</b>	<b>2 876</b>	<b>2 036</b>

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.

#### 19. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustused

##### 19a. Kasutusrent – Kontsern rendileandjana

Kontsern rendib kasutusrendilepingute alusel välja kinnisvara. Renditingimused on kooskõlas vastaval turul kehtivate üldlevinud tavadega. Rendilepinguid vaadatakse üle või korrigeeritakse inflatsioonist tulenevalt automaatselt.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute rendilepinguid, mis sisaldavad klauslit, mis annab rentnikule õiguse lõpetada rendileping kuni kuuekuulise etteteatamisega, ei loeta katkestamatuteks rendilepinguteks. Katkestamatutest rendilepingutest tulenevad rendimaksud on esitatud alljärgnevas tabelis. Tabeli koostamisel on lähtutud konservatiivsest eeldusest, et rendileping aegub esimesel võimalusel.

Tuhandetes eurodes	2016		2015	
	Saadaolevad summad	%	Saadaolevad summad	%
<b>Lepingu aegumise või esimese lõpetamise võimaluse aasta</b>				
1 aasta jooksul	9 054	19%	5 179	19%
2-5 aasta jooksul	26 326	62%	15 154	56%
5 ja enama aasta jooksul	7 070	17%	6 955	25%
<b>Kokku</b>	<b>42 450</b>	<b>100%</b>	<b>27 288</b>	<b>100%</b>

##### 19b. Kohtuvaidlused

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

##### 19c. Tingimuslikud varad

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

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

#### 19d. Tingimuslikud kohustused

Seisuga 31. detsember 2016 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustusi.

#### 20. 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 8).

##### TK Development Lietuva UAB

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

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

Tuhandetes eurodes	2016	2015
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
Valitsemistasud	-724	-602
Tulemustasud	-81	-79

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

Tuhandetes eurodes	2016	2015
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
Valitsemistasude kohustus	211	214
Tulemustasude kohustus	-	79
<b>TK Development Lietuva UAB</b>		
Domus Pro arendamisega seotud viitvõlad	1 127	745

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

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

- 1,50% turukapitalisatsiooni osalt, mis on alla 50 miljoni euro;
- 1,25% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 50 miljonit eurot ja jääb alla 100 miljoni euro;



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

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

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

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

Northern Horizon Capital Groupile kuulub 1 099 332 Fondi osakut.

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

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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

#### Seisuga 31. detsember 2016

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

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

#### Seisuga 31. detsember 2015

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

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

#### 21. Finantsinstrumendid

##### Õiglase väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	2016	2015	2016	2015
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 269	840	1 269	840
Raha ja raha ekvivalendid	9 883	1 677	9 883	1 677
<b>Finantskohustused</b>				
Intressikandvad laenukohustused	-69 172	-51 194	-69 351	-51 670
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-2 876	-2 036	-2 876	-2 036
Tuletisinstrumendid	-345	-232	-345	-232

##### Õiglase väärtuse hierarhia

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

31. detsembril 2016 lõppenud periood	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
<b>Tuhandetes eurodes</b>				
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 269	<b>1 269</b>
Raha ja raha ekvivalendid	-	9 883	-	<b>9 883</b>
<b>Finantskohustused</b>				
Intressikandvad laenukohustused	-	-	-69 351	<b>-69 351</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 876	<b>-2 876</b>
Tuletisinstrumendid	-	-345	-	<b>-345</b>
<b>31. detsembril 2015 lõppenud periood</b>				
<b>Tuhandetes eurodes</b>				
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	840	<b>840</b>
Raha ja raha ekvivalendid	-	1 677	-	<b>1 677</b>
<b>Finantskohustused</b>				
Intressikandvad laenukohustused	-	-	-51 670	<b>-51 670</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 036	<b>-2 036</b>
Tuletisinstrumendid	-	-232	-	<b>-232</b>

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetne riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime, ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2016 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavad tulevased rahavood kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate laenukohustuste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

## 22. Tuletisinstrumendid

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

Rahvusvahelise finantsaruandluse standardi IAS 39 („Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine“) kohaselt on riskimaandamise arvestus lubatud, kui on ootus, et riskimaandamine on väga efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenevat kasumit või kahjumit omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamise arvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet saab lisast 16b.

Tuletis-instrument	Algus-kuupäev	Tähtaeg	Nominaal summa	Muutuv määr (saadav)	Fikseeritud määr (tasutav)	Õiglase väärtus	
						2016	2015
IRS	09.2013	08.2016	1 100	3k Euribor	0,60%	-	-4
IRS	09.2013	03.2016	5 975	3k Euribor	0,74%	-	-13
IRS	12.2014	05.2018	6 736	3k Euribor	0,50%	-73	-99
IRS	09.2015	03.2018	18 759	3k Euribor	0,15%	-95	-116
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k Euribor	0,05%	-5	-
IRS	10.2016	08.2023	10 575	1k Euribor	0,26%	-172	-
<b>Tuletisinstrumendid, kohustused</b>						<b>-345</b>	<b>-232</b>

Tuletisinstrumendid seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015 on kajastatud õiglasel väärtusel. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumendid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel	Kohustused		Varad	
	2016	2015	2016	2015
Pikaajalised	-345	-215	-	-
Lühiajalised	-	-17	-	-
<b>Kokku</b>	<b>-345</b>	<b>-232</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2016

#### 23. Aruandeperioodijärgsed sündmused

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

3. märtsil 2017 tühistas ja kustutas Fond kõik 5 900 Baltic Horizon Fundi osakut, mida ta oma arvel hoidis. Tühistamisjärgselt on osakute arv 57 258 843.

22. märtsil 2017 tegi Fond vara ostutehingu, millega soetas Vilniuses (Leedu) asuva Duetto kinnisvara, mille ostuhind oli 14,6 miljonit eurot. Fond sai ka ostuoptsiooni tulevikus ehitatava ja läheduses asuva Duetto II kinnisvara omandamiseks.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei olnud.

#### 24. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

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

\*endise nimega *BH GAS OÜ*.

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



## Baltic Horizon Fund

### JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi raamatupidamise aruande avalikustamise heaks 31. märtsil 2017.

Nimi ja ametikoht

Allkiri

Tarmo Karotam  
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė  
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas  
Juhatuseliige