



# BALTIC HORIZON

**AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE  
PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018**

## Baltic Horizon Fund

---

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

---

<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
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>Dividend</b>	Rahalised väljamaksud, mida tehakse vastavalt Fondi reeglitele Fondi rahavoogudest.
<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 soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega
<b>Laenu tagatuse suhtarv</b>	Laenu tagatuse suhtarv ehk laenu ja tagatisvara väärtuse suhe ( <i>Loan to Value</i> ehk LTV) on näitaja, mille leidmiseks jagatakse pankade ees olevate laenukohustiste jääk kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtusega
<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 kohandada Fondi kinnisvara rentnikele sobivaks. Uusi investeeringuid ja omandamisi, samuti kinnisvara jätkuinvesteeringuid jooksvateks kapitalikuludeks ei loeta.

## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

#### ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

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

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

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

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

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

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

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

#### Struktuur ja valitsemine

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

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

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

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

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

## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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

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

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

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

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

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

### FONDI TEGEVUSE ÜLEVAADE

4. mail 2018 kuulutas Fond välja rahalise kvartaliväljamakse kogusummas 1,9 miljonit eurot ehk 0,024 eurot osaku kohta. Väljamakse kuulutati välja 2018. aasta I kvartali tulemuste eest.

24. aprillil 2018 andis rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Baltic Horizon Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitdivõimelisuse hinnangus (*Mid-Market Evaluation*, MME) reitingu „MM3“. MME skaala reitingu „MM3“ indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on „BB+ / BB“.

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

16. mail 2018 viis Fond lõpule tehingu, millega omandas 0,87 hektarit maad Fondile kuuluva Domus Pro kompleksi kõrval Vilniuses (Leedu). Kolme kinnistu kogumaksumus oli 1,7 miljonit eurot. Kinnistud omandati Domus Pro kompleksi edasiseks laiendamiseks.

### BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

2018. aasta aprillis avalikustatud Rahvusvahelise Valuutafondi aruande kohaselt tõuseb maailmamajanduse kasvutempo 2018. aastal 3,9%-ni. Seda toetavad tugev majandusaktiivsus, turuosaliste kasvanud kindlustunne, soodsad finantseerimistingimused ning Ameerika Ühendriikide ekspansiivne (makse alandava ja avaliku sektori kulutusi suurendava) fiskaalpoliitika siseriiklikud ja rahvusvahelised tagajärjed. Baasinflatsioon jääb enamikes arenenud riikides soovitud tasemest allapoole, ent suureneva nõudluse toel jätkab tõusu. Euroala inflatsioon kiirenes 2018. aasta märtsis 1,4%-ni ja eeldatavasti jätkab lähenemist Euroopa Keskpanga (EKP) sihtmääraks seatud 2%-le. EKP prognoosi kohaselt kerkib inflatsioon aasta II pooles 1,5%-ni. Negatiivset mõju avaldavad kaubanduspinged, mis on tingitud Ameerika Ühendriikide kehtestatud tariifidest ja positiivset hetkeseisu ohustavad. Ameerika Ühendriikide siseturgu kaitsev majanduspoliitika võib küll inflatsiooni lühiajaliselt kergitada, kuid halvendab pikaajalise kasvu väljavaateid.

## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

Eelmisel aastal jäi kõikide Balti riikide majanduskasv vahemikku 3,8% kuni 4,9%. 2018. aastal see tõenäoliselt ei kordu, kuid kasvumäär on jätkuvalt kõrge: 3% kuni 4%. Tööjõupuudus ja miinimumpalga tõus põhjustavad palgatõusu, mis omakorda suurendab tarbimist.

Eesti Statistikaameti andmetel kasvas Eesti SKP 2018. aasta I kvartalis 3,6%. Üheks olulisimaks kasvumootoriks oli ehitus. Kasvu toetasid ka veondus ja laondus, töötlev tööstus ning info ja side tegevusala. Swedbanki prognoosi kohaselt kasvab Eesti SKP 2018. aastal 3,9% ja 2019. aastal 3%.

Läti kohta avaldatud statistika kohaselt kasvas Läti SKP 2018. aasta I kvartalis 4,2%. Eelmise aasta sama perioodiga võrreldes kasvas ehitusmaht 36%. See soodustas ka ehitusega seotud sektorite arengut: 2017. aasta I kvartaliga võrreldes suurenes kaevandamine 32%, ehitusmaterjalide tootmine 12%, arhitekti- ja inseneriteenuste maht 49%. Swedbanki prognoosi kohaselt kasvab Läti SKP 2018. aastal 3% ja 2019. aastal 3,2%.

Leedu SKP kasvas 2018. aasta I kvartalis 3,7. Suurima panuse SKP kasvu andsid põhivarainvesteeringud, mis suurenesid 2018. aasta I kvartalis 9,1%. Ilmselt toetasid kasvu ka Ühtekuuluvusfondist ja teistest Euroopa Liidu tõukefondidest saadud vahendid. Prognooside kohaselt jätkub tugev majanduskasv ka aasta II pooles, sest inflatsioonisurve väheneb, investeerimisaktiivsus püsib kõrge ja saab kasutada Euroopa Liidu rahastust. Swedbanki prognoosi kohaselt kasvab Leedu SKP 2018. aastal 3,2% ja 2019. aastal 2,5%.

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

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

Balti riigid on jätkuvalt kinnisvarainvestoritele atraktiivsed, sest nendes riikides paiknevate kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõrgemad kui Lääne-Euroopa või Skandinaavia riikides. 2018. aasta I poolaastal oli parima kvaliteediga kaubandus- ja büroopindade keskmine tootlus Balti riikide pealinnades ligikaudu 6,5%, kusjuures kõige atraktiivsemaid pindasid soetati tootlusega, mis oli kuni 50 baaspunkti keskmisest madalam. Südalinnast väljas asuvate äripindade tootlus oli ligikaudu 7,5%. Kõige aktiivsemad on jätkuvalt kohalikud Balti, Põhjamaade ja Ida-Euroopa investorid. Ärihoonete ruutmeetri hinnad on endiselt 3-4 korda madalamad kui Põhjamaades. Kõige atraktiivsemateks segmentideks Eestis olid büroo, kaubandus ja logistika. Lätis oli tugevaimaks segmentiks kaubandus, millele järgnes büroo, ja Leedus olid atraktiivsemateks segmentideks logistika ja kaubandus.

## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

#### MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

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

##### **Vara brutoväärtus (Gross Asset Value ehk GAV)**

Seisuga 30. juuni 2018 oli vara brutoväärtus 248,2 miljonit eurot (seisuga 31. märts 2018: 234,5 miljonit eurot). 2018. aasta II kvartalis viis Kontsern lõpule Domus Pro kompleksi kõrval asuva maa-ala ostu. Maa ostuhind oli 1,7 miljonit eurot. Brutoväärtuse kasv on samuti seotud 30 miljoni euro väärtuses võlakirjade väljastamisega.

##### **Vara puhasväärtus (Net Asset Value ehk NAV)**

2018. aasta II kvartalis kasvas Fondi vara puhasväärtus 109 miljonilt eurot 109,3 miljoni euroni. Kasv tulenes Kontserni II kvartali majandustulemustest. Fond tegi osakuomanikele ka rahalise väljamakse kogusummas 1,9 miljonit eurot (0,024 eurot osaku kohta).

##### **Puhaskasum**

Fond teenis 2018. aasta II kvartalis 2 262 tuhat eurot puhaskasumit (2017. aasta II kvartal: 1 542 tuhat eurot). Puhaskasumile avaldasid positiivset mõju kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus ja majandustulemused. Kontserni II kvartali kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum moodustas 480 tuhat eurot.

##### **Puhas renditulu (Net Operating Income ehk NOI)**

Fond teenis 2018. aasta II kvartalis 3,6 miljonit eurot puhast renditulu (2017. aasta II kvartal: 2,7 miljonit eurot). Puhas renditulu suurenes tänu uutele kinnisvarainvesteeringutele, mis omandati pärast täiendava kapitali kaasamist 2017. aasta lõpus ja 2018. aasta alguses (Vainodes I ja Postimaja ostukeskus).

##### **Rahaline väljamakse (dividend)**

Fond deklareeris osakuomanikele II kvartali 2018 tulemustest rahalise väljamakse summas 1,979 miljonit eurot, mis on 0,025 eurot osaku kohta (I kvartalis 2018 1,9 miljonit eurot või 0,024 eurot osaku kohta). II kvartalis 2018 kasvas Fondi Genereeritud Neto Rahavoog (GNR) 2,267 miljoni euroni, mis teeb 0,029 eurot osaku kohta (I kvartalis 2018 2,125 miljonit eurot või 0,027 eurot osaku kohta).



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

Tabel 1: Kvartali peamised näitajad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	II kv 2018	II kv 2017 (korrigeeritud)*	Muutus (%)
Renditulu	3 958	2 940	34,6%
Teenustasutulu	608	382	59,2%
Renditegevuse kulud	-940	-640	46,9%
<b>Puhas renditulu</b>	<b>3 626</b>	<b>2 682</b>	<b>35,2%</b>
Avalike pakkumistega seotud kulud	-	-171	-100,0%
Halduskulud	-621	-499	24,4%
Muud äritulud ja -kulud	39	-	n/a
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid	480	339	41,6%
<b>Ärikasum</b>	<b>3 524</b>	<b>2 351</b>	<b>49,9%</b>
Finantstulud	2	2	-%
Finantskulud	-716	-443	61,6%
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-714</b>	<b>-441</b>	<b>61,9%</b>
<b>Maksueelne kasum</b>	<b>2 810</b>	<b>1 910</b>	<b>47,1%</b>
Tulumaksukulu	-234	-368	-36,4%
<b>Perioodi kasum</b>	<b>2 576</b>	<b>1 542</b>	<b>67,1%</b>
<b>Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv</b>	<b>79 157 094</b>	<b>58 004 446</b>	<b>36,5%</b>
<b>Kasum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	<b>-%</b>

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.06.2018	31.12.2017	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	226 160	189 317	19,5%
Vara brutoväärtus	248 241	215 785	15,0%
Intressikandvad laenukohustised	129 900	98 087	32,4%
Kohustised kokku	138 920	108 809	27,7%
Vara puhasväärtus	109 321	106 976	2,2%
Ringluses olevate osakute arv	79 157 094	77 440 638	2,2%
<b>Vara puhasväärtus osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,3811</b>	<b>1,3814</b>	<b>-0,02%</b>
<b>Laenu tagatuse suhtarv</b>	<b>57,4%</b>	<b>51,8%</b>	
<b>Keskmine sisemine intressimäär</b>	<b>2,3%</b>	<b>1,7%</b>	

### EPRA ARUANDLUS

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

## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

**Tabel 2: Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus**

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

Allikas: EPRA hea tava soovituslikud juhised ([www.epra.com](http://www.epra.com))

**Tabel 3: EPRA kasum**

<i>Tuhandetes eurodes</i>	II kv 2018	II kv 2017	I poolaasta 2018	I poolaasta 2017
<b>IFRS-nõuete kohaselt arvestatud kasum</b>	<b>2 576</b>	<b>1 542</b>	<b>4 260</b>	<b>2 492</b>
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuste välja arvamine	-480	-339	-480	-339
II. Edasilükkunud tulumaksu välja arvamine	230	358	367	915
<b>EPRA kasum</b>	<b>2 326</b>	<b>1 561</b>	<b>4 147</b>	<b>3 068</b>
Perioodi kaalutud osakute arv	79 157 094	57 630 694	78 661 229	57 630 694
<b>EPRA kasum osaku kohta</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>

**Tabel 4: EPRA vara puhasväärtus ja korrigeeritud vara puhasväärtus (NNAV)**

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.06.2018	31.12.2017
<b>IFRS-nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus</b>	<b>109 320</b>	<b>106 976</b>
I. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise välja arvamine	7 231	6 763
II. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	678	14
III. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaksu välja arvamine	-38	2
<b>EPRA vara puhasväärtus</b>	<b>117 191</b>	<b>113 755</b>
<b>EPRA puhasväärtus osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,4805</b>	<b>1,4689</b>
I. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse sisse arvamine	-678	-14
II. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaksu sisse arvamine	38	2
III. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamise sisse arvamine	-688	-36
<b>Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNAV)</b>	<b>115 863</b>	<b>113 707</b>
<b>Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNAV) osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,4637</b>	<b>1,4683</b>

## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

#### KINNISVARATURU ÜLEVAADE

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

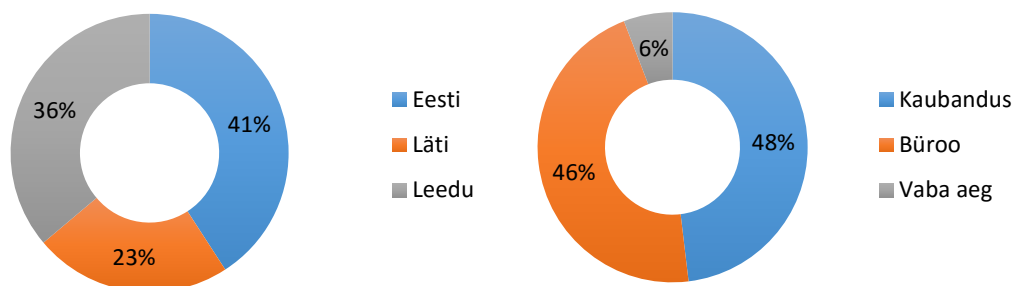
Baltic Horizon Fundi mitmekesisesse, hajutatud riskiga kinnisvaraportfelli kuulub 12 Balti riikide pealinnades asuvat kinnisvarainvesteeringut. Kõrget täitumust toetavad hinnangud, mille kohaselt veavad Balti majanduskasvu peamiselt sisetarbimine ja paranenud ekspordiväljavaated. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

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

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

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

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



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

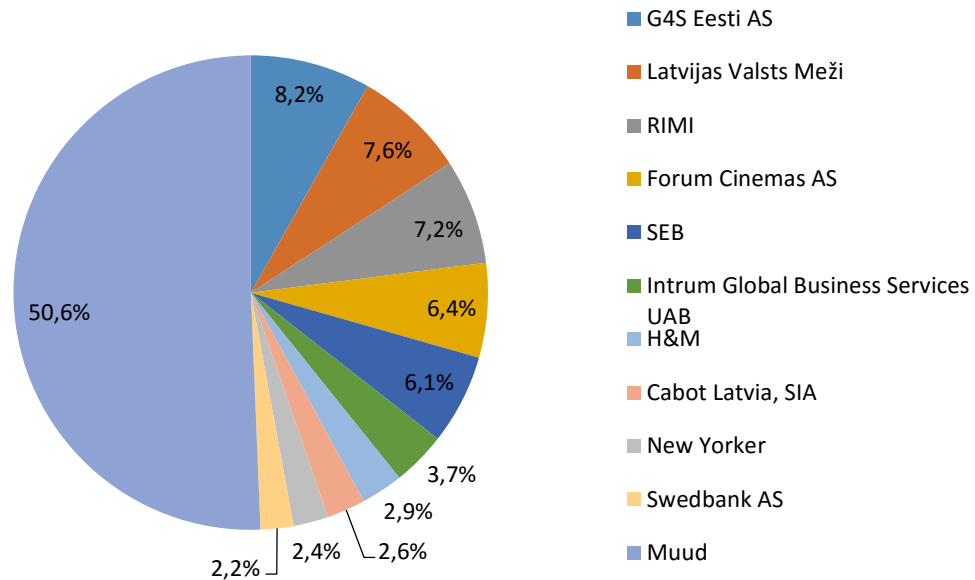
#### Kinnisvarainvesteeringud

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

2018. aasta II kvartalis oli Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli rendipindade tegelik keskmine täitumus 97,3% (2018. aasta I kvartal: 97,4%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 97,6% (2018. aasta I kvartal: 97,7%). Ajutiselt vabade pindade tõttu oli kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus 2018. aasta II kvartalis 6,8% (2018. aasta I kvartal: 6,9%). Kinnisvarainvesteeringute portfelli esmane puhastootlus oli samal perioodil 6,5% (2018. aasta I kvartal: 6,4%).

Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi tütaretevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes on esitatud joonisel 2. Osatähtsuset kõige suuremaks rentnikuks on G4S, kellelt saadav renditulu moodustab 8,2% Fondi aastapõhisest renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandatakse krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

**Joonis 2: Fondi tütaretevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes seisuga 30. juuni 2018**



**Baltic Horizon Fund**
**TEGEVUSARUANNE**
**Tabel 5: Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. juuni 2018**

Kinnisvara- investeering	Linn	Riik	Turuväärtus <sup>1</sup> tuhandetes eurodes	Renditav netopind	Otsene tootlus <sup>2</sup>	Esmane puhas- tootlus <sup>3</sup>	Täitumuse määr II kv 2018
Duetto I	Vilnius	Leedu	16 240	8 327	7,5%	6,9%	100,0% <sup>4</sup>
Pirita ostukeskus	Tallinn	Eesti	10 950	5 400	7,4%	8,2%	100,0% <sup>4</sup>
Upmalas Biroji bürookompleks	Riia	Läti	24 660	10 600	7,3%	7,1%	99,8%
G4S-i peahoone	Tallinn	Eesti	16 900	8 363	7,7%	7,0%	100,0%
Europa ostukeskus	Vilnius	Leedu	40 310	16 900	6,2%	5,7%	94,1%
Domus Pro ostukeskus	Vilnius	Leedu	17 350	11 247	7,4%	6,7%	98,4%
Domus Pro ärikeskus	Vilnius	Leedu	7 290	4 759	7,9%	6,9%	94,1%
Domus Pro maa	Vilnius	Leedu	1 670	-	-	-	-
CC Plaza	Tallinn	Eesti	13 190	8 664	8,4%	7,6%	100,0%
Sky supermarket	Riia	Läti	5 360	3 263	8,3%	7,7%	99,3%
Lincona	Tallinn	Eesti	16 650	10 859	7,3%	6,8%	91,8%
Vainodes I	Riia	Läti	21 610	8 052	7,0%	6,9%	100,0%
Postimaja	Tallinn	Eesti	33 980	9 141	4,6%	4,7%	96,0%
<b>Portfell kokku</b>			<b>226 160</b>	<b>105 575</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,5%</b>	<b>97,6%</b>

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

2018. aasta I poolaastal tootis Fondi portfell 7,0 miljonit eurot ja 2018. aasta II kvartalis 3,6 miljonit eurot puhast äritulu (2017. aasta I poolaasta: 5,2 miljonit eurot; 2017. aasta II kvartal: 2,7 miljonit eurot).

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

**Tabel 6: Puhta äritulu jaotus**

Kinnisvarainvesteering <i>Tuhandetes eurodes</i>	Soetamise kuupäev	2014	2015	2016	2017	Jaauar- juuni 2017	Jaauar- juuni 2018
Lincona	01.07.2011	898	1 143	1 202	1 172	598	577
CC Plaza	08.03.2013	953	962	972	985	491	498
Sky supermarket	07.12.2013	404	415	425	410	205	206
Domus Pro ostukeskus	01.05.2014	445	857	1 103	1 185	598	591
Domus Pro ärikeskus	01.10.2017	-	-	-	35	-	235
Europa ostukeskus	02.03.2015	-	1 962	2 360	2 365	1 174	1 148
G4S-i peahoone	12.07.2016	-	-	546	1 149	576	591
Upmalas Biroji bürookompleks	30.08.2016	-	-	515	1 693	824	847
Pirita ostukeskus	16.12.2016	-	-	30	900	450	450
Duetto I	22.03.2017	-	-	-	799	292	559
Vainodes I	12.12.2017	-	-	-	75	-	732
Postimaja	13.02.2018	-	-	-	-	-	602
<b>Portfell kokku</b>		<b>2 700</b>	<b>5 339</b>	<b>7 153</b>	<b>10 768</b>	<b>5 208</b>	<b>7 036</b>

## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

#### Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)

Lincona bürookompleksi keskmine täitumus oli 2018. aasta II kvartalis 91,8% (2018. aasta I kvartal: 94,1%). III kvartalis peaks täitumus tõusma, kuna kompleksi esimesel korrusel avab ukсед Rimi Express kauplus. Keskmine otsene tootlus 2018. aasta II kvartalis vähenes ja oli 7,3% (2018. aasta I kvartal: 7,6%). 2018. aasta II kvartali esmane puhastootlus oli 6,8% (2018. aasta I kvartal: 7,4%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus tõusis 16 050 tuhandelt eurolt (2017. aasta lõpus) 16 650 tuhande euroni (seisuga 30. juuni 2018).

#### Domus Pro, Vilnius (Leedu)

Ostukeskuse keskmine täitumuse määr jäi stabiilseks – 98,4% (2018. aasta I kvartal: 98,4%). Ärikeskuse keskmine täitumus suurenes 2018. aasta II kvartalis ja oli 98,4% (2018. aasta I kvartal: 89,5%). II kvartalis oli ostukeskuse keskmine otsene tootlus 7,4% (2018. aasta I kvartal: 7,7%) ja esmane puhastootlus 6,7% (2018. aasta I kvartal: 6,9%). Ostukeskuse õiglane väärtus tõusis 17 280 tuhandelt eurolt (2017. aasta lõpus) 17 350 tuhande euroni (seisuga 30. juuni 2018). Ärikeskuse 2018. aasta II kvartali keskmine otsene tootlus oli 7,9% (2018. aasta I kvartal: 6,8%) ja esmane puhastootlus 6,9% (2018. aasta I kvartal: 6,1%). Ärikeskuse õiglane väärtus tõusis 7 150 tuhandelt eurolt (2017. aasta lõpus) 7 290 tuhande euroni (seisuga 30. juuni 2018).

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

#### SKY supermarket, Riia (Läti)

SKY supermarketi keskmine täitumuse määr jäi 2018. aasta II kvartalis stabiilseks – 99,3% (2018. aasta I kvartal: 99,3%). 2018. aasta II kvartalis oli hoone keskmine otsene tootlus 8,3% (2018. aasta I kvartal: 8,3%) ja esmane puhastootlus 7,7% (2018. aasta I kvartal: 7,5%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus langes 5 448 tuhandelt eurolt (2017. aasta lõpus) 5 360 tuhande euroni (seisuga 30. juuni 2018).

#### Coca-Cola Plaza / Postimaja, Tallinn (Eesti)

Coca-Cola Plaza põhirentnik Forum Cinemas, kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping, jätkab hoone edukat opereerimist ja rentnikuga seotud risk on väga madal. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus jäi 2018. aasta II kvartalis stabiilseks – 8,3% (2018. aasta I kvartal: 8,3%). Esmane puhastootlus oli 2018. aasta II kvartalis 7,6% (2018. aasta I kvartal: 7,5%). Kinohoone õiglane väärtus langes mõnevõrra: 13 240 tuhandelt eurolt (2017. aasta lõpus) 13 190 tuhande euroni (seisuga 30. juuni 2018). Postimaja ostukeskuse õiglane väärtus (arvestamata laienduspotentsiaali) oli 33 980 tuhat eurot, mis on ligilähedane selle soetusmaksumusele, mis oli 34 400 tuhat eurot.

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

#### Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)

Europa ostukeskuse keskmine täitumus langes pisut ja oli 2018. aasta II kvartalis 94,1% (2018. aasta I kvartal: 95,8%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta II kvartalis 6,2% (2018. aasta I kvartal: 6,3%) ja esmane puhastootlus 5,7% (2018. aasta I kvartal: 5,8%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus tõusis märkimisväärselt: 39 600 tuhandelt eurolt (2017. aasta lõpus) 40 310 tuhande euroni (seisuga 30. juuni 2018).

#### G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)

Hoonel on üks põhirentnik – G4S, kes on võtnud pikaajalisele rendile kogu hoone. Hoone kaks korrust on edasi renditud Eesti juhtivale tarkvarafirmale Pipedrive ning on ka mõned väiksemad all-rentnikud. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta II kvartalis 7,7% (2018. aasta I kvartal: 7,6%)

## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

ja esmane puhastootlus 7,0% (2018. aasta I kvartal: 7,1%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus tõusis 16 570 tuhandelt eurolt (2017. aasta lõpus) 16 900 tuhande euroni (seisuga 30. juuni 2018).

#### Upmalas Biroji, Riia (Läti)

Bürookompleksi keskmine täitumuse määr jäi 2018. aasta II kvartalis stabiilseks – 99,8% (2018. aasta I kvartal: 99,8%). 2018. aasta II kvartalis oli bürookompleksi keskmine otsene tootlus 7,3% (2018. aasta I kvartal: 7,0%) ja esmane puhastootlus 7,3% (2018. aasta I kvartal: 6,8%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus tõusis 24 269 tuhandelt eurolt (2017. aasta lõpus) 24 660 tuhande euroni (seisuga 30. juuni 2018).

#### Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)

Ostukeskuse keskmine täitumuse määr jäi 2018. aasta II kvartalis stabiilseks – 95,6% (puhas renditulu on 100% ulatuses tagatud 2-aastase rendigarantiiga). Kinnisvara müüja on garanteerinud kinnisvarainvesteeringu 7,4% otsese tootluse kuni 2018. aasta lõpuni. Esmane puhastootlus oli 2018. aasta II kvartalis 8,2% (2018. aasta I kvartal: 7,4%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus langes rentnike struktuuri muutmisega seotud vakantsuspuhvi tõttu 11 630 tuhandelt eurolt (2017. aasta lõpus) 10 950 tuhande euroni (seisuga 30. juuni 2018).

#### Duetto I büroohoone, Vilnius (Leedu)

YIT Kausta on andnud Duetto I büroohonest teenitavale renditulule alates hoone omandamisest 22. märtsil 2017 kaheaastase garantii. Büroohoone tegelik keskmine täitumuse määr oli 2018. aasta II kvartalis 98,1%. 2018. aasta II kvartalis oli Duetto I keskmine otsene tootlus 7,5% (2018. aasta I kvartal: 7,5%) ja esmane puhastootlus 6,9% (2018. aasta I kvartal: 6,5%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus tõusis 16 210 tuhandelt eurolt (2017. aasta lõpus) 16 650 tuhande euroni (seisuga 30. juuni 2018).

#### Vainodes I büroohoone, Riia (Läti)

Hoones pole vaba pinda. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aasta II kvartalis 7,3% (2018. aasta I kvartal: 6,8%) ja esmane puhastootlus 7,1% (2018. aasta I kvartal: 6,6%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus langes pisut: 21 870 tuhandelt eurolt (2017. aasta lõpus) 21 610 tuhande euroni (seisuga 30. juuni 2018).

#### LNK Centre büroohoone, Riia (Läti)

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

### FINANTSEERIMINE

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

24. aprillil 2018 andis rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Baltic Horizon Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediidivõimelisuse hinnangus (*Mid-Market Evaluation*, MME) reitingu „MM3“. MME skaala reitingu „MM3“ indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on „BB+ / BB“.

27. aprillil 2018 viis Fond lõpule 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 30 miljonit eurot (30 000 võlakirja, iga võlakiri nominaalväärtusega 1 000 eurot). Võlakirjade fikseeritud intressimäär on 4,25%, intressi makstakse kord kvartalis. Kaasatud vahenditest 15,9 miljonit eurot kasutati pangalaenu refinantseerimiseks ja ülejäänud osa kasutatakse uute kinnisvarainvesteeringute omandamise finantseerimiseks.

## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

Võlakirjade emiteerimise järel suurenes 2018. aasta II kvartali kaalutud keskmine intressimäär 1,8%-lt 2,3%-ni. Võlakirjade emissioon langetas tavapärase pangalaenu amortisatsiooni 1,7%-lt 0,1%-ni.

**Tabel 7: Võlgade finantseerimise tingimused (Fondi varad)**

	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017	I kv 2018	II kv 2018
<b>Laenuamortisatsioon kvartalis, tuhandetes eurodes</b>	<b>489</b>	<b>523</b>	<b>222</b>	<b>243</b>	<b>345</b>	<b>106</b>
Laenujääkidest tulenev aastane laenuamortisatsiooni määr, %	2,7%	2,7%	1,2%	1,6%	1,7%	0,1%
Keskmine intressimäär, %	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,8%	2,3%
Laenu tagatuse suhtarv, %	53,3%	47,6%	46,0%	51,8%	51,9%	57,4%

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

**Tabel 8: Fondi finantsvõla struktuur**

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse tähtaeg	Valuuta	Raamatu- pidamisväärtus tuhandetes eurodes	Osa- tähtsus	Fikseeritud määruga osa
Lincona	31.12.2022	EUR	7 189	5,5%	95%
CC Plaza ja Postimaja	12.02.2023	EUR	17 200	13,2%	100% <sup>1</sup>
Sky supermarket	1.08.2021	EUR	2 440	1,9%	-%
Europa ostukeskus	5.07.2022	EUR	20 900	16,0%	88%
G4S-i peahoone	16.08.2021	EUR	7 750	5,9%	100%
Upmalas Biroji bürookompleks	31.08.2023	EUR	11 750	9,0%	90%
Pirita ostukeskus	20.02.2022	EUR	4 944	3,8%	126%
Duetto I	20.03.2022	EUR	7 300	5,6%	99% <sup>2</sup>
Domus Pro	31.05.2022	EUR	11 000	8,4%	67%
Vainodes I	13.03.2024	EUR	9 842	7,6%	50%
<b>Pangalaenu kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>100 315</b>	<b>77,0%</b>	<b>86%</b>
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud <sup>3</sup>		EUR	-197		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenu kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>116,198</b>		
5-aastased tagamata võlakirjad		EUR	30,000	23,0%	100%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud <sup>3</sup>			-218		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud võlg kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>129,900</b>	<b>100%</b>	<b>89%</b>

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

2018. aasta II kvartali lõpus oli laenude kaalutud keskmine aeg lõpptähtaja saabumiseni 4,6 aastat.

Seisuga 30. juuni 2018 olid 89%-l kõikidest võlgadest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 11%-l võlgadest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade võlakohustiste intressimäärade fikseerimiseks



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamise instrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega. Kontsern fikseeris kvartali jooksul Vainodes I pangalaenu (riskimaanduse määr 50%) ja CC Plaza ja Postimaja pangalaenu (määrati kogu laenu intressimäära ülemmäär 3,5%) intressimäära. Tagamata võlakirjade fikseeritud intressimäär on 4,25%.

### VÕLAKOHUSTISTEGA SEOTUD ERITINGIMUSED

27. aprillil 2018 viis Fond lõpule 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 30 miljonit eurot. Võlakirjade fikseeritud intressimäär on 4,25%, intressi makstakse kord kvartalis. Tehing toimus suunatud pakkumisena, võlakirju märkisid Balti institutsionaalsed investorid, peamiselt pensionifondid, varahaldurid, kindlustusettevõtted ja pangad.

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

**Tabel 9: Võlakohustistega seotud eritingimused**

Tingimus	Selgitus	Nõue	Suhe
Omakapitali suhe	Rahavoo riskimaandamise reserviga korrigeeritud omakapital jagatud koguvõla (v.a arvestuspõhimõtete kohaselt määratud finantsvarad ja raha ekvivalendid).	> 35,0%	48,2%
Võlateeninduse kattekordaja	EBITDA jagatud intressikandvate laenukohustiste põhiosa maksete ja intressikuludega (12 kuu libisev näitaja).	> 1,20	3,58

### DIVIDENDIDE MAKSMISE VÕIME

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

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

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

## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

**Tabel 10: Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem**

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

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

**Tabel 11: Väljamakse tegemise võime arvutamise valem**

Tuhandetes eurodes	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017	I kv 2018	II kv 2018
(+) Puhas renditulu	2 682	2 638	2 922	3 409	3 626
(-) Fondi halduskulud	-670	-535	-839	-640	-621
(-) Välised intressikulud	-438	-340	-405	-489	-680
(-) Kapitalikulud <sup>1</sup>	-197	-547	-290	-155	-58
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	170	61	203	-	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	65	-	97	-	-
<b>Genereeritud neto rahavoog (GNR)</b>	<b>1 612</b>	<b>1 277</b>	<b>1 688</b>	<b>2 125</b>	<b>2 267</b>
<b>GNR kaalutud osaku kohta</b>	<b>0,028</b>	<b>0,020</b>	<b>0,024</b>	<b>0,027</b>	<b>0,029</b>
<b>12 kuu libisev GNR tootlus</b>	<b>8,1%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,9%</b>
<b>Väljakuulutatud dividendid</b>	<b>1 164</b>	<b>1 293</b>	<b>1 781</b>	<b>1 900</b>	<b>1 979</b>
<b>Väljakuulutatud dividendid kaalutud osaku kohta</b>	<b>0,020</b>	<b>0,020</b>	<b>0,026</b>	<b>0,024</b>	<b>0,025</b>
<b>12 kuu jooksev dividenditootlus</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,8%</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,5%</b>

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

#### Väljamaksete osakuomanikele fondi I-II kv 2018 tulemustest

- 4. mail 2018 deklareeris Fond osakuomanikele I kv 2018 tulemustest rahalise väljamakse summas 1,9 miljonit eurot (0,024 eurot osaku kohta). See moodustab ligikaudu 1,76% Fondi 2018.a. esimese kvartali kaalutud keskmisest puhasväärtusest.
- 16. augustil 2018 deklareeris Fond osakuomanikele II kv 2018 tulemustest rahalise väljamakse summas 1,979 miljonit eurot (0,025 eurot osaku kohta). See moodustab ligikaudu 1,81% Fondi 2018.a. teise kvartali kaalutud keskmisest puhasväärtusest.

#### RISKIJUHTIMINE

Fondi ostab riskijuhtimise teenust Fondivalitseja sõsarettevõtelt Northern Horizon Capital AIFM Oy, kes on Soomes litsentseeritud alternatiivfondide fondivalitseja. Fondi tururiskide tuvastamine, tururiskide piirmäärade kohta ettepanekute tegemine, piirmääradest kinnipidamise jälgimine ja tururiskide üldise

## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

riskianalüüsi koostamine on Fondi riskijuhi ülesanne. Riskijuht jälgib, et Fondil oleksid kõik vajalikud, peamisele rahvusvahelisele praktikale vastavad riskijuhtimise eeskirjad ja vajaduse korral algatab nende muutmise ja täiendamise. Riskijuht annab regulaarselt aru Fondi juhtkonnale. Riskijuhi aruandeperioodi lõpul antud hinnangu kohaselt on Fondi tegevus valitud riskijuhtimise raamistikuga kooskõlas.

#### **Fondi peamised riskid**

##### Tururisk

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

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

##### Intressimäära risk

Kontserni intressimäära risk on seotud intressikandvate kohustistega. Fondi riskimaandamise poliitika kohaselt peab pikaajalistel laenudel kogu laenuperioodi vältel olema fikseeritud intressimäär. Selleks tuleb ujuva intressimääraga kohustised muuta fikseeritud intressimääraga kohustisteks. Selle saavutamiseks Fond kas võtab fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenuid 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 investeeringute portfelli mitmekesistada; seejuures eelistab Fond madala krediidiriskiga partnereid. Suurte omandamistehingute ja projektide rahastamise krediidiriskide minimeerimiseks jagatakse riske pankade ja kindlustusandjatega. Selleks et maandada krediidiriske, mis tulenevad likviidsete vahendite paigutamisest ja finantsinstrumentidega kauplemisest (vastaspoole krediidiriske), sõlmib Fond lepinguid vaid kõige mainekamate kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega.

##### Likviidsusrisk

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

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

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

##### Tegevusrisk

Tegevusrisk on oht saada kahju, mille põhjuseks on ebapiisavad või mittetoimivad sisemised protsessid või süsteemid, inimestega seotud tegurid või välised sündmused, kaasa arvatud tavapärase äritegevuse või süsteemi toimimise katkemine. Fond on avatud mitmesugustele tegevusriskidele ja püüab neid maandada sisekontrollisüsteemi abil, mis koosneb protseduuridest ja protsessidest, mille eesmärgiks on hoida risk

## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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

### VÄLJAVAADE 2018. AASTAKS

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

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

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

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

### JUHATUSE KINNITUS

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

## KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.04.2018- 30.06.2018	01.04.2017- 30.06.2017 (korrigeeritud)*	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017 (korrigeeritud)*
Renditulu		3 958	2 940	7 564	5 667
Teenustasutulu		608	382	1 193	740
Renditegevuse kulud	6	-940	-640	-1 722	-1 199
<b>Puhas renditulu</b>	<b>4</b>	<b>3 626</b>	<b>2 682</b>	<b>7 035</b>	<b>5 208</b>
Halduskulud	7	-621	-670	-1 261	-1 400
Muud äritulud ja -kulud		39	-	45	13
Kinnisvarainvesteeringute ümber- hindluse kasumid ja kahjumid		480	339	480	339
<b>Ärikasum</b>		<b>3 524</b>	<b>2 351</b>	<b>6 299</b>	<b>4 160</b>
Finantstulud		2	2	4	43
Finantskulud	8	-716	-443	-1 205	-775
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-714</b>	<b>-441</b>	<b>-1 201</b>	<b>-732</b>
<b>Maksueelne kasum</b>		<b>2 810</b>	<b>1 910</b>	<b>5 098</b>	<b>3 428</b>
Tulumaksukulu	4, 10	-234	-368	-838	-936
<b>Perioodi kasum</b>	<b>4</b>	<b>2 576</b>	<b>1 542</b>	<b>4 260</b>	<b>2 492</b>
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	14b	-315	82	-630	220
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine		-	57	-	57
Intressi ülemmäära seadmise kulud		-33	-	-33	-
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	14b, 10	34	-23	79	-40
<b>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum</b>		<b>-314</b>	<b>116</b>	<b>-584</b>	<b>237</b>
<b>Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku</b>		<b>2 262</b>	<b>1 658</b>	<b>3 676</b>	<b>2 729</b>
<b>Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>9</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	<b>0,05</b>	<b>0,04</b>

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

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

**Baltic Horizon Fund**
**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Lisa</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Põhivara</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 11	226 160	189 317
Tuletisinstrumendid	20	52	89
Muu põhivara		138	146
<b>Põhivara kokku</b>		<b>226 350</b>	<b>189 552</b>
<b>Käibevara</b>			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	1 820	1 568
Ettemaksed		224	108
Raha ja raha ekvivalendid	13	19 847	24 557
<b>Käibevara kokku</b>		<b>21 891</b>	<b>26 233</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>4</b>	<b>248 241</b>	<b>215 785</b>
<b>Omakapital</b>			
Sissemakstud kapital	14a	94 198	91 848
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	-640	-56
Jaotamata kasum		15 763	15 184
<b>Omakapital kokku</b>		<b>109 321</b>	<b>106 976</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Intressikandvad laenukohustised	15	129 794	96 497
Edasilükkunud tulumaksukohustised		5 493	5 206
Tuletisinstrumendid	20	729	88
Muud pikaajalised kohustised		846	859
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>136 862</b>	<b>102 650</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Intressikandvad laenukohustised	15	106	1 590
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	1 658	4 202
Tulumaksukohustis		-	14
Tuletisinstrumendid	20	-	15
Muud lühiajalised kohustised		294	338
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>2 058</b>	<b>6 159</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>4</b>	<b>138 920</b>	<b>108 809</b>
<b>Omakapital ja kohustised kokku</b>		<b>248 241</b>	<b>215 785</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

**Baltic Horizon Fund**
**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

 LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018
 

---

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	Sisse- makstud kapital	Oma- osakud	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<b>Seisuga 01.01.2017</b>		<b>66 224</b>	<b>-8</b>	<b>-294</b>	<b>10 887</b>	<b>76 809</b>
Perioodi puhaskasum		-	-	-	2 492	<b>2 492</b>
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine				57	-	<b>57</b>
Muu koondkasum		-	-	180	-	<b>180</b>
<b>Koondkasum kokku</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>237</b>	<b>2 492</b>	<b>2 729</b>
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	14a	9 381	-	-	-	<b>9 381</b>
Osakute tagasiost	14a	-8	8	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	14a	-	-	-	-2 691	<b>-2 691</b>
<b>Seisuga 30.06.2017</b>		<b>75 597</b>	<b>-</b>	<b>-57</b>	<b>10 688</b>	<b>86 228</b>
<b>Seisuga 01.01.2018</b>		<b>91 848</b>	<b>-</b>	<b>-56</b>	<b>15 184</b>	<b>106 976</b>
Perioodi puhaskasum		-	-	-	4 260	<b>4 260</b>
Muu koondkahjum		-	-	-584	-	<b>-584</b>
<b>Koondkasum kokku</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-584</b>	<b>4 260</b>	<b>3 676</b>
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	14a	2 350	-	-	-	<b>2 350</b>
Osakuomanikele jaotatud kasum	14a	-	-	-	-3 681	<b>-3 681</b>
<b>Seisuga 30.06.2018</b>		<b>94 198</b>	<b>-</b>	<b>-640</b>	<b>15 763</b>	<b>109 321</b>

 Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.
 

---

**Baltic Horizon Fund**
**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE**

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017
<b>Äritegevuse rahavood</b>			
<b>Maksueelne kasum</b>		<b>5 098</b>	<b>3 428</b>
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine		-480	-339
Nõuete allahindlus		97	22
Finantstulud		-4	-43
Finantskulud	8	1 205	775
Käibekapitali muutused:			
Nõuete suurenemine		-192	-167
Muu käibevara suurenemine		-276	-106
Muude pikaajaliste kohustiste vähenemine		-13	-129
Võlgade vähenemine		-613	-349
Muude lühiajaliste kohustiste suurenemine/vähenemine		413	-71
Tasutud tulumaks		-500	-20
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>4 735</b>	<b>3 001</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Laekunud intressid		4	5
Tütarettevõtete soetamine, millest on maha arvatud saadud raha		-181	-
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-34 477	-14 362
Maa soetamine		-1 661	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-2 237	-1 296
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-213	-326
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-38 765</b>	<b>-15 979</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		30 000	-
Saadud pangalaenud		25 300	14 730
Saadud pangalaenude tagasimaksud		-23 246	-8 955
Laekumised osakute emiteerimisest	14a	2 350	9 381
Osakuomanikele jaotatud kasum	14c	-3 681	-2 691
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-291	-69
Makstud intressid		-1 112	-673
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>29 320</b>	<b>11 723</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-4 710</b>	<b>-1 255</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>24 557</b>	<b>9 883</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>19 847</b>	<b>8 628</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

#### 1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	30.06.2018	31.12.2017
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
ZM Development	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%

#### Baltic Horizon Fundi ühinemine Baltic Opportunity Fundiga

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

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

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

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

---

#### 2. Aruande koostamise alused

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

Fondivalitseja juhatus kiitis käesoleva Baltic Horizon Fundi auditeerimata lühendatud konsolideeritud vahearuanne avalikustamise heaks 31. augustil 2018.

#### Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

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

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

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

#### IFRS 16 „Rendilepingud“

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

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

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

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

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

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

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

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

---

#### Muud muudatused

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

### 3. Otsused ja hinnangud

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

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamisel peab juhtkond andma hinnanguid, tegema otsuseid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärset korrigeerimist vajada.

#### Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

#### 4. Oluliste arvestuspõhimõtete muutused

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

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

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

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

#### IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“

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

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

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

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

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Standardi IFRS 15 rakendamise mõju</b>		
	<b>Aruandes esitatud seisuga 30.06.2017</b>	<b>Standardi IFRS 15 rakendamisest tingitud korrigeerimine</b>	<b>Korrigeeritud seisuga 30.06.2017</b>
<b>01.04.2017 – 30.06.2017:</b>			
Teenustasutulu	919	-537	382
Renditegevuse kulud	-1 177	537	-640
<b>01.01.2017 – 30.06.2017:</b>			
Teenustasutulu	1 843	-1 103	740
Renditegevuse kulud	-2 302	1 103	-1 199

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

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

#### 5. Tegevussegmendid

Kontserni avalikustatavad segmendid on järgmised:

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

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

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

Tegevussegmendid – 30. juuni 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Kaubandus</b>	<b>Büroo</b>	<b>Vaba aeg</b>	<b>Segmendid kokku</b>
<b>01.04.2018 – 30.06.2018:</b>				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	2 246	2 067	253	4 566
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>1 511</b>	<b>1 865</b>	<b>250</b>	<b>3 626</b>
Kasum õiglase väärtuse muutusest	-605	1 135	-50	480
Intressikulu <sup>2</sup>	-265	-206	-29	-500
Tulumaksukulu	-207	-27	-	-234
<b>Segmendi puhaskasum</b>	<b>640</b>	<b>2 602</b>	<b>17</b>	<b>3 259</b>
<b>01.01.2018 – 30.06.2018:</b>				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	4 380	3 873	504	8 757
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>2 997</b>	<b>3 540</b>	<b>498</b>	<b>7 035</b>
Kasum õiglase väärtuse muutusest	-605	1 135	-50	480
Intressikulu <sup>2</sup>	-493	-430	-46	-969
Tulumaksukulu	-310	-528	-	-838
<b>Segmendi puhaskasum</b>	<b>1 581</b>	<b>3 519</b>	<b>398</b>	<b>5 498</b>
<b>Seisuga 30.06.2018:</b>				
<b>Segmendi varad</b>	<b>112 102</b>	<b>105 205</b>	<b>13 427</b>	<b>230 734</b>
Kinnisvarainvesteeringud	109 620	103 350	13 190	226 160
<b>Segmendi kohustised</b>	<b>54 967</b>	<b>48 719</b>	<b>4 834</b>	<b>108 520</b>

1. Väliselt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.

2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu.

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

 LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018
 

---

Tegevussegmentid – 30. juuni 2017

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
<b>01.04.2017 – 30.06.2017:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	1 752	1 320	250	3 322
<b>Segmenti puhas renditulu</b>	<b>1 180</b>	<b>1 258</b>	<b>244</b>	<b>2 682</b>
Kasum õiglase väärtuse muutusest	-12	171	180	339
Intressikulu <sup>2</sup>	-192	-156	-33	-381
Tulumaksukulu	-190	-178	-	-368
<b>Segmenti puhaskasum</b>	<b>660</b>	<b>1 110</b>	<b>384</b>	<b>2 154</b>
<b>01.01.2017 – 30.06.2017:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	3 508	2 402	497	6 407
<b>Segmenti puhas renditulu</b>	<b>2 427</b>	<b>2 290</b>	<b>491</b>	<b>5 208</b>
Kasum õiglase väärtuse muutusest	-12	171	180	339
Intressikulu <sup>2</sup>	-421	-277	-67	-765
Tulumaksukulu	-264	-672	-	-936
<b>Segmenti puhaskasum</b>	<b>1 594</b>	<b>1 548</b>	<b>591</b>	<b>3 733</b>
<b>Seisuga 31.12.2017:</b>				
<b>Segmenti varad</b>	<b>78 929</b>	<b>105 838</b>	<b>13 284</b>	<b>198 051</b>
Kinnisvarainvesteeringud	73 958	102 119	13 240	189 317
<b>Segmenti kohustised</b>	<b>46 502</b>	<b>54 811</b>	<b>6 840</b>	<b>108 153</b>

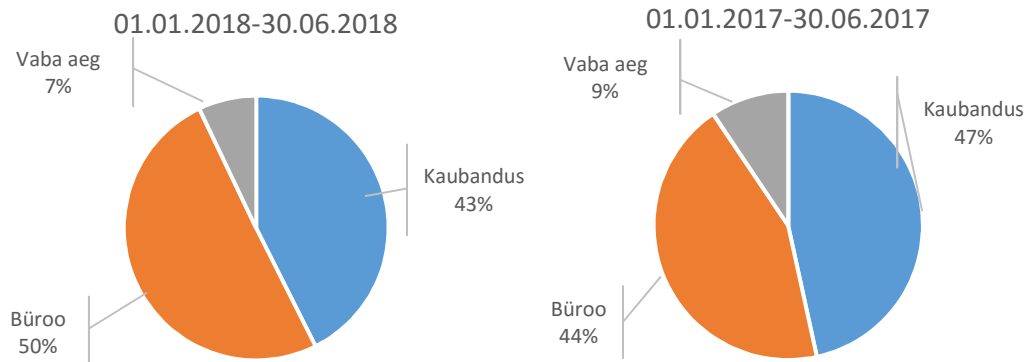
1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist intressikulu ja intressimäära vahetuslepingu lõpetamisega seotud kulusid.

## Baltic Horizon Fund

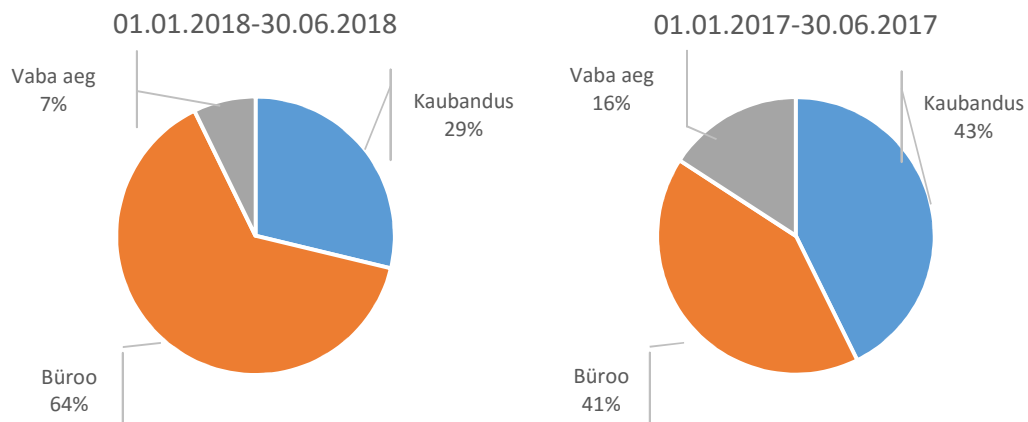
### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

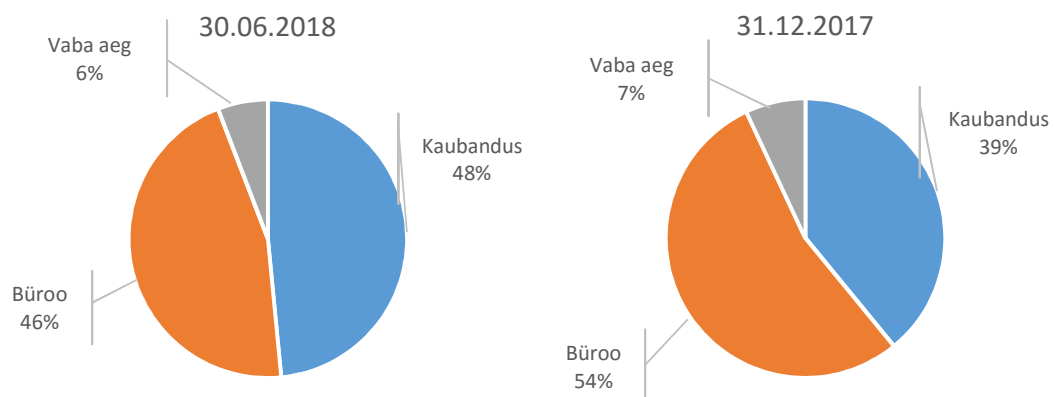
#### Segmentide puhas renditulu\*



#### Segmentide puhaskasum\*



#### Kinnisvarainvesteeringud\*



\* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast.

**Baltic Horizon Fund**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**
**LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018**
**Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS-aruandes esitatud näitajatega**

Tegevussegmentid – 30. juuni 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Avalikustatavad segmentid kokku</b>	<b>Korrigeerimine</b>	<b>Konsolideeritud</b>
<b>01.04.2018 – 30.06.2018:</b>			
<b>Puhaskasum</b>	3 259	-683 <sup>1</sup>	<b>2 576</b>
<b>01.01.2018 – 30.06.2018:</b>			
<b>Puhaskasum</b>	5 498	-1 238 <sup>2</sup>	<b>4 260</b>
<b>Seisuga 30.06.2018:</b>			
<b>Segmentide varad</b>	<b>230 734</b>	<b>17 507<sup>3</sup></b>	<b>248 241</b>
<b>Segmentide kohustised</b>	<b>108 520</b>	<b>30 400<sup>4</sup></b>	<b>138 920</b>

2018. aasta II kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (346 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (180 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (29 tuhat eurot), depootasu (12 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (116 tuhat eurot).
30. juunil 2018 lõppenud 6 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (687 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (180 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (29 tuhat eurot), depootasu (22 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (320 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (17 475 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (32 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (29 782 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (181 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (376 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (61 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 30. juuni 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Avalikustatavad segmentid kokku</b>	<b>Korrigeerimine</b>	<b>Konsolideeritud</b>
<b>01.04.2017 – 30.06.2017:</b>			
<b>Puhaskasum</b>	2 154	-612 <sup>1</sup>	<b>1 542</b>
<b>01.01.2017 – 30.06.2017:</b>			
<b>Puhaskasum</b>	3 733	-1 241 <sup>2</sup>	<b>2 492</b>
<b>Seisuga 31.12.2017:</b>			
<b>Segmentide varad</b>	<b>198 051</b>	<b>17 734<sup>3</sup></b>	<b>215 785</b>
<b>Segmentide kohustised</b>	<b>108 153</b>	<b>656<sup>4</sup></b>	<b>108 809</b>

2017. aasta II kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda noteerimisega seotud kulusid (171 tuhat eurot, fondivalitsemise tasu (285 tuhat eurot), tulemustasu (3 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (153 tuhat eurot).
30. juunil 2017 lõppenud 6 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda noteerimisega seotud kulusid (373 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu (543 tuhat eurot), tulemustasu (9 tuhat eurot), depootasu (14 tuhat eurot), muid Fondi tasandi halduskulusid (309 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi tuluseid (9 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (17 707 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (27 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustist (310 tuhat eurot), Vainodes I ostuhinna viimast makset (196 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (150 tuhat eurot).



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

#### Geograafiline informatsioon

##### Segmentide puhas renditulu

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud müügitulu			Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
	01.04.2018-30.06.2018	01.04.2017-30.06.2017 (korrigeeritud)*	01.01.2018-30.06.2018	01.01.2017-30.06.2017 (korrigeeritud)*	30.06.2018	31.12.2017
Leedu	1 769	1 608	3 527	1 608	82 860	80 240
Läti	1 068	574	2 100	1 176	51 630	51 587
Eesti	1 729	1 140	3 130	2 268	91 670	57 490
<b>Kokku</b>	<b>4 566</b>	<b>3 322</b>	<b>8 757</b>	<b>6 407</b>	<b>226 160</b>	<b>189 317</b>

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

#### Suurim rentnik

Ühelt vaba aja segmendi rentnikult teenitud renditulu moodustas 2018. aasta I pooles 504 tuhat eurot ja 2018. aasta II kvartalis 253 tuhat eurot (2017. aasta I pool: 497 tuhat eurot; 2017. aasta II kvartal: 250 tuhat eurot) Kontserni kogu renditulust.

#### 6. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2018-30.06.2018	01.04.2017-30.06.2017 (korrigeeritud)*	01.01.2018-30.06.2018	01.01.2017-30.06.2017 (korrigeeritud)*
Remondi- ja hoolduskulud	344	157	676	355
Varahalduskulud	143	108	309	235
Kinnisvaramaksud	145	178	268	275
Müügi- ja turunduskulud	119	123	208	190
Kommunaalkulud	62	30	104	65
Varakindlustus	15	14	33	25
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	97	19	97	22
Muu	15	11	27	32
<b>Renditegevuse kulud kokku</b>	<b>940</b>	<b>640</b>	<b>1,722</b>	<b>1,199</b>

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

30. juunil 2018 lõppenud 6 kuu jooksul esitati rentnikele edasi 1 193 tuhat eurot (30. juunil 2017 lõppenud 6 kuu jooksul: 740 tuhat eurot) ja 2018. aasta II kvartalis 608 tuhat eurot (2017. aasta II kvartalis: 382 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest.

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

#### 7. Halduskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>01.04.2018- 30.06.2018</b>	<b>01.04.2017- 30.06.2017</b>	<b>01.01.2018- 30.06.2018</b>	<b>01.01.2017- 30.06.2017</b>
Valitsemistasu kulu	346	285	687	543
Fondi turunduskulud	43	96	133	112
Õigusabikulud	38	8	101	111
Konsultatsioonikulud	49	29	88	45
Auditeerimiskulud	27	14	50	36
Nõukogu tasude kulu	12	13	25	55
Depootasu kulu	12	7	22	14
Osakute avaliku pakkumise kulud	-	171	-	373
Tulemustasu kulu	29	3	29	9
Muud halduskulud	65	44	126	102
<b>Halduskulud kokku</b>	<b>621</b>	<b>670</b>	<b>1 261</b>	<b>1 400</b>

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

#### 8. Finantskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>01.04.2018- 30.06.2018</b>	<b>01.04.2017- 30.06.2017</b>	<b>01.01.2018- 30.06.2018</b>	<b>01.01.2017- 30.06.2017</b>
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	680	381	1 149	708
Laenude lepingutasu amortisatsioon	36	57	55	57
Kahjum valuutakursside muutustest	-	5	1	10
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>716</b>	<b>443</b>	<b>1 205</b>	<b>775</b>

#### 9. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>01.04.2018- 30.06.2018</b>	<b>01.04.2017- 30.06.2017</b>	<b>01.01.2018- 30.06.2018</b>	<b>01.01.2017- 30.06.2017</b>
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	2 576	1 542	4 260	2 492
<b>Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist</b>	<b>2 576</b>	<b>1 542</b>	<b>4 260</b>	<b>2 492</b>

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.04.2018- 30.06.2018	01.04.2017- 30.06.2017	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	77 440 638	57 264 743	77 440 638	57 264 743
2017. aasta märtsis tühistatud omaosakute mõju <sup>1</sup>	-	-	-	(3 901)
2017. aasta juunis emiteeritud osakute mõju <sup>2</sup>	-	739 703	-	369 851
2018. aasta veebruaris emiteeritud osakute mõju <sup>3</sup>	1 716 456	-	1 220 591	-
<b>Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv</b>	<b>79 157 094</b>	<b>58 004 446</b>	<b>78 661 229</b>	<b>57 630 694</b>

2017. aasta märtsis tühistas ja kustutas Fond kõik 5 900 Baltic Horizon Fundi osakut, mida ta oma arvel hoidis.
2017. aasta juunis registreeris Fond 7 397 027 avaliku pakkumise tulemusena emiteeritud uut osakut.
2018. aasta veebruaris emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 1 716 456 osakut (osana Postimaja omandamistehingust).

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta

	01.04.2018- 30.06.2018	01.04.2017- 30.06.2017	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	<b>0,05</b>	<b>0,04</b>

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

### 10. Tulumaks

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

30. juunil 2018 lõppenud 6-kuulisel perioodil oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksuäär 16,5% (30. juunil 2017 lõppenud 6-kuulisel perioodil: 27,3%).

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.04.2018- 30.06.2018	01.04.2017- 30.06.2017	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017
<b>Konsolideeritud kasumiaruanne</b>				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-4	-10	-471	-21
Edasilükkunud tulumaks	-230	-358	-367	-915
<b>Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu</b>	<b>-234</b>	<b>-368</b>	<b>-838</b>	<b>-936</b>
<b>Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne</b>				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	34	-23	79	-40
<b>Muus koondkasumis kajastatud tulumaksukulu</b>	<b>34</b>	<b>-23</b>	<b>79</b>	<b>-40</b>

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

#### 11. Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

Hindamisel määratletakse iga kinnisvarainvesteeringu nõutav tootlus (diskontotegur).

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Perioodi algsaldo</b>	<b>189 317</b>	<b>141 740</b>
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	34 477	35 938
Maa soetamine	1 661	-
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu ümberliigitamine*	-	6 592
Lisandumine (hilisemad kulutused)	225	1 371
Kasum ümberhindlusest	480	3 676
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>226 160</b>	<b>189 317</b>

\*Domus Pro III järk

#### Postimaja ostukeskuse omandamine

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

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

Seisuga 30. juuni 2018 põhinevad kinnisvarainvesteeringute väärtused Newseci teostatud hindamistel.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

**Baltic Horizon Fund**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**
**LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018**

Seisuga 30. juuni 2018:

<b>Kinnisvarainvesteering</b>	<b>Hindamistehnika</b>	<b>Olulised mittejälgitavad sisendid</b>	<b>Vahemik</b>
<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> )	8,2% 0,0% - 2,5% 1,9% 6,5% 14,0
<b>Domus Pro, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 16 073 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod / võrdlusmeetod (maa hindamisel)	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 0,0% - 2,5% 2,0% - 5,0% 7,5% 9,4
<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> )	8,2% 1,9% - 2,0% 2,0% - 5,0% 7,5% 9,9
<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% 1,9% - 2,0% 5,0% 7,5% 9,7
<b>G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)*</b> Renditav netopind – 8 363 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 0,0% - 2,0% 5,0% 7,25% 10,6
<b>SKY supermarket, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 3 263 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% 1,9% - 2,1% 2,0% - 5,0% 7,5% 11,2
<b>Upmalas Biroji, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 10 600 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,8% 1,9% - 2,1% 2,0% - 5,0% 7,0% 12,6
<b>Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 5 516 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – / 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	9,0% 2,0% 2,0% 7,5% 13,3

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

 LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018
 

---

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

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

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

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

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. juuni 2018:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Kokku</b>
Leedu – Europa (kaubandus)	40 310
Eesti – Postimaja (kaubandus)	33 980
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	24 640
Leedu – Domus Pro (maa)	1 670
Läti – SKY (kaubandus)	5 360
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	24 660
Eesti – Lincona (büroo)	16 650
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13 190
Eesti – G4S (büroo)	16 900
Eesti – Piritä (kaubandus)	10 950
Leedu – Duetto I (büroo)	16 240
Läti – Vainodes I (büroo)	21 610
<b>Kokku</b>	<b>226 160</b>

### 12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	1 348	1 323
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-181	-84
Viitlaekumised	408	222
Muud nõuded	245	107
<b>Kokku</b>	<b>1 820</b>	<b>1 568</b>

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

Seisuga 30. juuni 2018 olid nõuded summas 181 tuhat eurot (nominaalväärtus) ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud ja täies ulatuses alla hinnatud.

Muutused nõuete allahindluses:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Perioodi algsaldo	-84	-39
Perioodi vältel ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud	-97	-45
<b>Perioodi lõppsald</b>	<b>-181</b>	<b>-84</b>

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Kokku</b>	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud		Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
				<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
30.06.2018	<b>1 167</b>	503	149	64	142	15	294	
31.12.2017	<b>1 239</b>	653	178	73	48	60	227	

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

#### 13. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Raha pangas ja kassas	19 847	24 557
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>19 847</b>	<b>24 557</b>

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

#### 14. Omakapital

##### 14a. Sissemakstud kapital

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

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

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

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

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

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

Fondile ei kuulunud seisuga 30. juuni 2018 ja 31. detsember 2017 ühtegi omaosakut.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

#### 14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>-56</b>	<b>-294</b>
Olemaolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-630	274
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	-	57
Intressi ülemmäära seadmise kulud	-33	-43
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 10)	79	-50
<b>Muutus perioodi jooksul kokku</b>	<b>-584</b>	<b>238</b>
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>-640</b>	<b>-56</b>

#### 14c. Väljamaksed

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Perioodi jooksul väljakuulutatud väljamaksed	-3 681	-2 691
<b>Väljamaksed kokku</b>	<b>-3 681</b>	<b>-2 691</b>

20. jaanuaril 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 374 tuhat eurot (0,024 eurot osaku kohta).  
 28. aprillil 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 317 tuhat eurot (0,023 eurot osaku kohta).  
 31. jaanuaril 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 781 tuhat eurot (0,023 eurot osaku kohta).  
 4. mail 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 900 tuhat eurot (0,024 eurot osaku kohta).

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

#### 15. Intressikandvad laenukohustised

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Tähtaeg</b>	<b>Sisemine intressimäär</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Pikaajalised laenukohustised</b>				
Võlakirjad	05.2023	4,25%	29 782	-
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,50%	20 860	20 852
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 440	2 493
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,45%	7 742	7 742
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	4 936	6 580
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 175	8 231
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 842	12 870
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	7 413	7 463
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	3 557	5 403
Pank 2 <sup>1</sup>	03.2019	3k EURIBOR + 1,90%	-	6 805
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 715	11 715
Pank 4	03.2022	6k EURIBOR + 1,75%	7 285	7 933
Pank 4 <sup>2</sup>	02.2023	6k EURIBOR + 1,18%	17 153	-
Miinus: lühiajalised laenukohustised			-106	-1 590
<b>Pikaajalised laenukohustised kokku</b>			<b>129 794</b>	<b>96 497</b>
<b>Lühiajalised laenukohustised</b>				
Pikaajaliste laenukohustiste lühiajaline osa			106	1 590
<b>Lühiajalised laenukohustised kokku</b>			<b>106</b>	<b>1 590</b>
<b>Kokku</b>			<b>129 900</b>	<b>98 087</b>

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

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

#### Tagatised

Seisuga 30. juuni 2018 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

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

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

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

#### 16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Domus Pro arendusega seotud viitvõlad	-	1 974
Võlad tarnijatele	513	921
Viitvõlad	384	243
Maksuvõlad	285	365
Finantskulude viitvõlad	64	41
Muud võlad	412	658
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>1 658</b>	<b>4 202</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.

#### 17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

##### 17a. Kohtuvaidlused

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

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

#### 17b. Tingimuslikud varad

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

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

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

#### 17c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 30. juuni 2018 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustisi.

#### 18. Seotud osapooled

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

##### Northern Horizon Capital AS

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

Seotud osapooltega 30. juunil 2018 ja 2017 lõppenud 6-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>01.01.2018- 30.06.2018</b>	<b>01.01.2017- 30.06.2017</b>
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
Valitsemistasud	687	543
Tulemustasud	29	6

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

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

Tuhandetes eurodes	30.06.2018	31.12.2017
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
Valitsemistasude kohustis	346	311

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

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile kuulub 499 171 Fondi osakut.

#### Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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

#### **Seisuga 30. juuni 2018**

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB, kliendid	34 788 202	43,95%
Clearstream Banking Luxembourg S.A.A, kliendid	18 292 325	23,11%
Skandinaviska Enskilda Banken SA, kliendid	4 565 556	5,77%

#### **Seisuga 31. detsember 2017**

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

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

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

#### 19. Finantsinstrumendid

##### Õiglase väärtus

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 820	1 568	1 820	1 568
Raha ja raha ekvivalendid	19 847	24 557	19 847	24 557
Tuletisinstrumendid	52	89	52	89
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad laenukohustised	-129 900	-98 087	-130 588	-98 123
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-1 658	-4 202	-1 658	-4 202
Tuletisinstrumendid	-729	-103	-729	-103

##### Õiglase väärtuse hierarhia

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

<b>30. juunil 2018 lõppenud periood</b>	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
<i>Tuhandetes eurodes</i>				
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 820	<b>1 820</b>
Raha ja raha ekvivalendid	-	19 847	-	<b>19 847</b>
Tuletisinstrumendid	-	52	-	<b>52</b>
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad laenukohustised	-	-	-130 588	<b>-130 588</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-1 658	<b>-1 658</b>
Tuletisinstrumendid	-	-729	-	<b>-729</b>
<b>30. juunil 2017 lõppenud periood</b>				
<i>Tuhandetes eurodes</i>				
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 568	<b>1 568</b>
Raha ja raha ekvivalendid	-	24 557	-	<b>24 557</b>
Tuletisinstrumendid	-	89	-	<b>89</b>
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad laenukohustised	-	-	-98 123	<b>-98 123</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-4 202	<b>-4 202</b>
Tuletisinstrumendid	-	-103	-	<b>-103</b>

## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

---

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

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

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

#### 20. Tuletisinstrumentid

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

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

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

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

 LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018
 

---

Tuletis- instrument <i>Tuhandetes eurodes</i>	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadav)	Fikseeritud määr (tasutav)	Õiglane väärtus	
						30.06.2018	31.12.2017
CAP	05.2018	11.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	45	-
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	7	83
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-	6
<b>Tuletisinstrumentid, varad</b>						<b>52</b>	<b>89</b>

\* Intressi ülemmäär (CAP)

IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-437	-
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-90	-
IRS	09.2017	05.2022	7 413	3k EURIBOR	0,05%	-64	-37
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-63	-4
IRS	08.2017	02.2022	6 211	6k EURIBOR	0,305%	-57	-47
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-18	-
IRS	09.2015	03.2018	18 223	3k EURIBOR	0,15%	-	-15
<b>Tuletisinstrumentid, kohustised</b>						<b>-729</b>	<b>-103</b>
<b>Tuletisinstrumentide netoväärtus</b>						<b>-677</b>	<b>-14</b>

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

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel <i>Tuhandetes eurodes</i>	Kohustised		Varad	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Pikaajalised	-729	-88	52	89
Lühiajalised	-	-15	-	-
<b>Kokku</b>	<b>-729</b>	<b>-103</b>	<b>52</b>	<b>89</b>

**21. Aruandeperioodijärgsed sündmused**

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

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.



**Baltic Horizon Fund**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**
**LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018**
**22. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri**

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ soetamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ <sup>1</sup>	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Domus Pro UAB	Bieliūnų g. 1-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus- ettevõte	100%
BOF SKY SIA	Valdemara 21-20, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Europa UAB	Gynėjų 16, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus- ettevõte	100%
BH P80 OÜ	Hobujaama 5, 10151 Tallinn, Eesti	14065606	6. juuli 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas iela 101, LV- 1004, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
BH MT24 OÜ	Hobujaama 5, 10151 Tallinn, Eesti	14169458	14. detsember 2016	Haldus- ettevõtte	0%
Pirita Center OÜ	Hobujaama 5, 10151 Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Duetto UAB	Jogailos 9, Vilnius, Leedu	304443754	13. jaanuar 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
ZM Development	Kuldigas 51, LV-1004 Riia, Läti	40003673853	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
Vainodes Krasti SIA	Agenskalna 33 LV-1046, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõte	100%

## Baltic Horizon Fund

### JUHTKONNA KINNITUS

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2018

---

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearuaande avalikustamise heaks 31. augustil 2018.

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