



BALTIC HORIZON

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA,
MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

Baltic Horizon Fund

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

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



Baltic Horizon Fund

SISUKORD

	Lehekülg
Põhimõistete ja lühendite seletused	3
Tegevusaruanne	4
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	21
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	22
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	23
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	24
Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad	25

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELETUSED

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

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. Vahejuhtühm 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.

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 omandamist 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. Lisaks kohustuslikele audiitorteenustele on KPMG Baltics OÜ osutanud Fondile ka tõlketeenuseid.

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

FONDI TEGEVUSE ÜLEVAADE

15. juulil 2019 teatas Fond, et teeb uute osakute suunatud (mitteavaliku) pakkumise. Tehingu abil kaasati omakapitali kokku 4 miljonit eurot (brutosumma). Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,3554 eurot, mis vastas viimasele märkimiseelsele Fondi vara puhasväärtusele osaku kohta. Emiteerimisest laekunud vahendite netosummat kasutati Galerija Centrsi ostukeskuse omandamiseks. Tehingu järel on Eesti väärtpapierite registris registreeritud Fondi osakute arv 100 915 202.

2. augustil 2019 kuulutas Fond osakuomanikele 2019. aasta II kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2,62 miljonit eurot (0,026 eurot osaku kohta).

30. augustil 2019 sõlmis Fond lepingu kinnise investeerimisfirmaga UAB Prosperus Strategic RE Fund, mis esindab informeeritud investoreid, Vilniuses (Leedu) asuva North Star ärikeskuse omandamiseks. Ostuhind oli ligikaudu 20,7 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,3%. Fond viis North Star ärikeskuse omandamise lõpule 2019. aasta IV kvartalis pärast edukalt läbi viidud osakute suunatud pakkumist ja kapitali kaasamist.

BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

Kõigi kolme Balti riigi majandused on üldiselt heas tasakaalus, vaid väheste ülekuumenemise märkidega ja hästi valmis välisteks šokkideks. Balti riigid naudidavad hetkel väga sujuvat ja ühtlast majandusüklit ning on suutnud üleilmse töötleva tööstuse kasvu aeglustumisega üllatavalt hästi toime tulla.

Balti riigid on viimase aastakümne jooksul digitaalmajanduse valdkonnas märkimisväärselt edu saavutanud. Kasvav IKT/idusektor võimaldab suurendada ka teiste majandusharude, sh tööstuse, loodavat lisandväärtust. Ettevõtete digitaliseerimine ja uute tehnoloogiate aktiivsem kasutuselevõtt aitavad teenuste ekspordi osatähtsust veelgi suurendada ja liikuda samas suunas teiste arenenud riikide majandustega.

Swedbanki hinnangul on Eesti majanduskasv laiapõhjaline ning heas tasakaalus. Mõningast aeglustumist on märgata ehitussektoris, kus aastaid kestnud hooga kasvu järel on uute projektide arv kahanema hakanud.

TEGEVUSARUANNE

Ootuste kohaselt on lähiaastatel jooksevkonto ülejäägis, riigirahandus tugev ja majapidamised suudavad nii säästa kui tarbida. Viimaste aastate jõuline majanduskasv on aga suurendanud nõudlust tööjõu järele ja märgatavalt pingestanud olukorda tööturul. Töötus on Eestis rekordiliselt madal, mistõttu töötajaid värvatakse aktiivselt välismaalt. Võõrtööjõu osakaal on suurim ehituses, põllumajanduses ja töötlevas tööstuses. Võõrtööjõu palkamine on aidanud majanduskasvu hoogustada ja palgatõusu aeglustada. Rahvusvaheline Valuutafond (IMF) kergitas Eesti tänavuse majanduskasvu väljavaadet 0,2 protsendipunkti võrra 3,2%-ni. Prognoosi kohaselt on Eesti jooksevkonto ülejääk tänavu 0,7% SKP-st ja 2020. aastal 0,3% SKP-st. Töötus langeb sel aastal 0,7 protsendipunkti võrra 4,7%-ni ning jääb sellele tasemele ka 2020. aastal.

Läti majanduskasv kiirenes III kvartalis: SKP kasvas korrigeerimata andmetel eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 2,8%. See on märkimisväärselt parem tulemus kui teise kvartali 1,8%-ne kasv ning peegeldab majandusaktiivsuse tõusu tööstuse ja teenuste sektoris. Majanduskasv peaks sel aastal hoogsaks jääma, ehkki oodata on mõningast aeglustumist, sest välissektori näitajad nõrgenevad. Suur nõudlus ja piiratud pakkumine tööturul toetavad eratarbimist ning EL-i ühtekuuluvusfondidest laekuvad märkimisväärsed vahendid peaksid suurendama põhivarainvesteeringuid. Surve ettevõtete tööjõukuludele kasvab, kuid kasumimarginaalid peaksid kõrgeks jääma.

Leedu majandus kasvab prognooside kohaselt 2019. ja 2020. aastal ligikaudu 3%. Pärast II kvartali 4,0%-st tõusu kasvas Leedu SKP III kvartalis hooajaliselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud andmetel eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 3,6%. Üldine majanduskasv tulenes hulgi- ja jaemüügi sektori tugevast kasvust, mis ületas aktiivsuse languse põllumajanduse, metsanduse ja kindlustuse valdkonnas. Majanduskasvu veavad eratarbimine ja investeeringud. Jõuline, ligi 10%-ni küündiv palgakasv, üksikisiku tulumaksumäära langetamine ja rändesaldo positiivne muutus toetavad elanikkonna netosissetulekuid ja peaksid 2019. aastal eratarbimist märkimisväärselt suurendama. Tarbijate kindlustunne ei ole 2013. aastast saadik olnud nii kõrge, kui see on praegu ning see elavdab ka majapidamiste tarbimist. Prognooside kohaselt hakatakse järgneval paaril aastal ka EL-i fondidest eraldatud vahendeid rohkem kasutusele võtma. Samal ajal võib suurenev globaalne ebakindlus vähendada ettevõtete kindlustunnet ja pärssida nende investeeringuid. Välistegurid aeglustavad sel aastal tõenäoliselt ka ekspordikasvu.

Prognooside kohaselt langeb inflatsioon Balti riikides viimaste aastate 3-4%-lt 2-2,5%-ni 2020. aastal ja sellele järgnevatel perioodidel. Seda mõjutavad peamiselt tööjõukulude kasv, energiahindade langus, alkoholiaktsiisi langetamine ja muud sarnased tegurid.

Colliersi turuülevaate kohaselt on Tallinnas büroopindade kõige aktiivsemad rendilevõtjad IT- ja IKT-ettevõtted, millele järgnevad kutse-, teadus- ja tehnilisi teenuseid pakkuvad ettevõtted. Keskse äripiirkonnas asuvate büroopindade pakkumine on oluliselt kasvanud, sest valminud on mitu uut projekti, sh aadressil Maakri 19/21 asuv pilkupüüdev bürootorn, mille rentnikeks on advokaadi-, audiitor- ja notaribürood ning finantsvaldkonna ettevõtted. A-klassi hoonete keskmine vakantsuse määr aruandeperioodil kerkis pisut ja oli 7% ning B-klassi hoonete vakantsuse määr jäi pisut alla 6%, mis viitab uute büroopindade kiirele väljarentimistempole. Rendihindade ülempiiride tõus jätkub. Selle põhjuseks on kasvanud ehituskulud ja suur tugiteenuste sektori nõudlus. A-klassi rendipindade ruutmeetri hind oli 13,5-16,5 eurot kuus ja B1-klassi rendipindade ruutmeetri hind 9-13,5 eurot kuus.

Vaatamata sellele, et uute büroopindade rajamine Riias tasapisi suureneb, lisandub uusi pindu liiga vähe ja kuna ehitusmahud on väikesed, on Riias pakutavad büroopinnad vananenud. Colliersi turuülevaate kohaselt on enam kui 60% Riia büroopindadest vanemad kui 10 aastat ja vajavad remonti. Planeeritavaid ja töös olevaid arendusi arvestades paraneb olukord vaid siis, kui enamik väljakuulutatud projektidest lõpule viiakse. Kuna kaasaegseid büroopindasid ei ole piisavalt, on ka rendilevõtu näitajad olnud kehvapoolsed. Suurima panuse on andnud IT- ja kutseteenuseid pakkuvad ettevõtted. Sobivate büroopindade puudus annab rendileandjatele renditurul tugeva positsiooni.

Vilniuse büroohoonete turgu on 2019. aastal kõige rohkem mõjutanud kesksesse äripiirkonda rajatud uued A-klassi büroohooned, ent 2020. aastal peaksid uute A- ja B-klassi büroopindade osakaalud tasakaalustuma.

TEGEVUSARUANNE

Büroopindasid on juba aastaid võetud rendile enam kui 60 000 ruutmeetrit aastas. 2017. ja 2018. aastal jõudis see näitaja rekordilise 75 000-80 000 ruutmeetrini. Prognooside kohaselt peaks 2019. aastal büroopindade rendilevõtt kerkima koguni 90 000 ruutmeetrini. Olemasolevate rentnike tegevuse laiendamine ja pidev uute rentnike (nt Yara) turule sisemine tõestab, et Vilnius on kasvav turg ja äritegevuse jaoks atraktiivne asukoht.

2018. aasta lõpuks oli kõigi Balti riikide pealinnades spekulatiivsete (tüüpiliste, mitte konkreetsete kasutajate jaoks ehitatud) kaasaegsete büroopindade maht tõusnud umbes 750 000 ruutmeetrini. Kui jaotada see elanike arvule, siis on tulemuseks 1,7 ruutmeetrit Tallinnas, 1,3 ruutmeetrit Vilniuses ja kõigest 1,1 ruutmeetrit Riias. See selgitab erakordselt suurt rendilevõtu näitajat Vilniuses, sest büroopindade turg kasvab orgaaniliselt. Võrreldes 2009. aastaga, mil Vilniuse spekulatiivsete kaasaegsete büroopindade maht oli kolme Balti pealinna väiksem, saab Vilniusest 2019. aastal Balti riikide suurim büroopindade turg.

Kaubanduspindade rendihinnad on kõigis kolmes riigis suhteliselt stabiilsena püsinud. T1 ostukeskus, kus on ligikaudu 55 000 ruutmeetrit renditavat pinda, on mõjutanud suurte ostukeskuste vakantsuse määrasid ja rendihindasid arvatust vähem, sest isegi avamise järel on keskus hädas rendipindade täitmise ja piisava arvu regulaarsete külastajate meelitamisega. Üldiselt on turul surve kõrgemate rendihindade alandamiseks ja suured ostukeskused peavad pingutama, et külastajaid ligi meelitada. Ilmselt ei alustata Tallinnas mitu aastat uusi kaubanduspindade arendusi, välja arvatud ehk mõned segakasutusega elustiilikeskuste arendused linna südames. Pärast Akropole avamist 2019. aasta I kvartalis ning Galerija Azuri ja Domina laiendamist toimub 2019. aastal Riia kaubanduspindade turul tõenäoliselt mõningane külastajate ja rentnike kasumlikkuse ümberjaotus. Teisalt on ostujõu kasv, töötuse langus ja stabiilne inflatsioon kaubanduspindade turu kasvule positiivset mõju avaldanud. Suurima panuse Vilniuse kaubanduspindade turu kasvu andsid ehitus-, remondi- ja sisustuskaupu müüvate keskuste arendused. Uusi ostukeskusi kasutusse ei võetud ja uusi ostukeskuste arendusi ei algatatud. Vaba aja segment tundub aga olevat kasvufaasis, sest avati uus terviseklubide kett ning esimene Decathloni kauplus. Suurte ostukeskuste üldine vakantsuse määr on jätkuvalt alla 2% ja rendihinnad püsivad suhteliselt stabiilsed.

Balti riigid on jätkuvalt kinnisvarainvestoritele atraktiivsed, sest seal paiknevate kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõrgemad kui Lääne-Euroopa või Skandinaavia riikides. 2019. aastal on Balti riikide pealinnades asuvate parima kvaliteediga kaubandus- ja büroopindade keskmised tootlused laenukulude ootuspärase kasvu tõttu stabiliseerunud ja püsivad mõnede eranditega ligikaudu 6,5% tasemel. Kallimad pangalaenu on tekitanud mõningase surve tootluste suurendamiseks. Südalinnast väljas asuvate äripindade tootlus on ligikaudu 7,5%. Kõige aktiivsemad on jätkuvalt kohalikud Balti, Põhjamaade ja Ida-Euroopa investorid. Ärihoonete ruutmeetri hinnad on endiselt 3-4 korda madalamad kui Põhjamaade pealinnades.

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE***Fondi finantsseisund ja -tulemused*****Vara brutoväärtus (Gross Asset Value ehk GAV)**

2019. aasta III kvartalis suurenes veidi Fondi vara brutoväärtus: 344,9 miljonilt eurolt (2019. aasta II kvartali lõpu näitaja) 345,3 miljoni euron. Kasvu peamisteks allikateks olid kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtuse tõus, mis tulenes tehtud investeeringutest, ja rahasaldo suurenemine, mis tulenes hiljuti omandatud Galerija Centrsi ostukeskuse positiivsest mõjust Fondi III kvartali rahavoole.

Vara puhasväärtus (Net Asset Value ehk NAV)

2019. aasta III kvartalis suurenes Fondi vara puhasväärtus 131,1 miljonilt eurolt (2019. aasta II kvartali lõpu näitaja) 135,2 miljoni euron. Fondi vara puhasväärtusele avaldasid positiivset mõju Fondi III kvartali majandustulemused ja 2019. aasta juulis suunatud pakkumise käigus kaasatud kapital summas 4 miljonit eurot (netosumma). Seda mõju vähendasid osakuomanikele tehtud rahaline väljamakse summas 2,6 miljonit eurot (0,026 eurot osaku kohta) ja negatiivne muutus rahavoo riskimaandamise reservis.

TEGEVUSARUANNE

Puhas renditulu ja puhaskasum

Fondi 2019. aasta III kvartali puhaskasum oli 3,1 miljonit eurot (2018. aasta III kvartal: 2,2 miljonit eurot). Fond teenis 2019. aasta III kvartalis 5,4 miljonit eurot puhast renditulu (2018. aasta III kvartal: 3,8 miljonit eurot). Puhtale renditulule ja puhaskasumile avaldas positiivset mõju uute kinnisvarainvesteeringute omandamine 2019. aastal (Duetto II büroohoone ning Galerija Centrsi ostukeskus).

Tabel 1: Perioodi peamised näitajad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	III kv 2019	III kv 2018	Muutus (%)
Puhas renditulu	5 412	3 840	40,9%
Ärikasum	4 550	3 095	47,0%
Finantstulud ja -kulud (netosumma)	-1 339	-774	73,0%
Maksueelne kasum	3 211	2 321	38,3%
Perioodi puhaskasum	3 059	2 195	39,4%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	100 461 178	79 064 293 ¹	27,1%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,03	0,03	-

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.09.2019	31.12.2018	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	336 488	245 160	37,3%
Vara brutoväärtus	345 327	260 878	32,4%
Intressikandvad laenukohustised	196 947	140 507	40,2%
Kohustised kokku	210 098	151 073	39,1%
Vara puhasväärtus	135 229	109 805	23,2%
Ringluses olevate osakute arv	100 915 202	78 496 831 ²	28,6%
Vara puhasväärtus osaku kohta (eurodes)	1,3400	1,3988	-4,2%
Laenu tagatuse suhtarv	58,5%	57,3%	-
Keskmine sisemine intressimäär	2,6%	2,4%	-

1. Esitatud osakute arv ei sisalda 278 402 osakut, mille Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi ostis ja 2018. aasta oktoobris tühistas.
2. Esitatud osakute arv ei sisalda 255 969 osakut, mille Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi ostis ja 2019. aasta veebruaris tühistas.

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.

TEGEVUSARUANNE

Tabel 2: Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
1. EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
2. EPRA vara puhasväärtus	Vara puhasväärtus (NAV), mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks õiglasest väärtusest 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 NNNAV)	EPRA vara puhasväärtus, mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks (i) finantsinstrumentide, (ii) võla-instrumentide ja (iii) edasilükkunud tulumaksu õiglast väärtust.	Korrigeerida EPRA vara puhasväärtust, et sidusrühmad saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte kõikide varade ja kohustiste jooksva õiglase väärtuse kohta.

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

Tabel 3: EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	III kv 2019	III kv 2018	Jaanuar-september 2019	Jaanuar-september 2018
IFRS-nõuete kohaselt arvestatud kasum	3 059	2 195	5 376	6 455
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuste välja arvamine	-	-	2 439	-480
II. Edasilükkunud tulumaksu välja arvamine	151	118	57	493
EPRA kasum	3 210	2 313	7 872	6 468
Perioodi kaalutud osakute arv	100 461 178	79 064 293	91 360 754	78 798 014
EPRA kasum osaku kohta	0,03	0,03	0,09	0,08

Tabel 4: EPRA NAV ja NNNAV

Tuhandetes eurodes	30.09.2019	31.12.2018
IFRS-nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	135 229	109 805
I. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise välja arvamine	8 199	7 731
II. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	2 458	1 061
III. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaksu välja arvamine	-148	-56
EPRA vara puhasväärtus	145 738	118 541
EPRA puhasväärtus osaku kohta (eurodes)	1,4442	1,5101
I. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse sisse arvamine	-2 458	-1 061
II. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaksu sisse arvamine	148	56
III. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamise sisse arvamine	-95	-1 387
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV)	143 333	116 149
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV) osaku kohta (eurodes)	1,4203	1,4797

TEGEVUSARUANNE**KINNISVARATURU ÜLEVAADE**

Baltic Horizon Fundi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub 14 Balti riikide pealinnades asuvat kinnisvarainvesteeringut ja üks Domus Pro kompleksi kõrval asuv kinnistu. Kõrget täitumust toetavad ootused, mille kohaselt veavad Balti majanduskasvu peamiselt sisetarbimine, head ekspordiväljavaated ja liikumine kõrgema lisandväärtuse loomise faasi. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused. Balti riigid on muutumas eelistatud asukohaks ka järjest suuremale arvule Balti ja rahvusvahelistele *fintech*-ettevõtetele, kes hindavad Balti riikide ettevõtlust soosivat ärikeskkonda, suhteliselt madalaid tegevuskulusid ja tehnoloogilise kompetentsiga produktiivset tööjõudu.

Kaubandussektoris suhtub Fondi juhtkond ettevaatlikkusega, sest uute ostukeskuste arv kõikides Balti riikide pealinnades suureneb ja e-kaubandusest tingitud muutuste tõttu on tegemist keerulise, aga ka huvitava olukorraga. Balti ostukeskuste külastajate ümberjagamisel tekib nii võitjaid kui kaotajaid, kuid võib avaneda ka atraktiivseid investeerimisvõimalusi. Baltic Horizons juhtkond on jaganud kaubanduspinnad kolme kategooriasse: väikesed elurajoonides asuvad toidukauplusega ostukeskused, nt SKY, Pirita ja Domus Pro, peamise äripiirkonna ostukeskused, nt Europa, Galerija Centrs ja Postimaja/CC Plaza, ning suured ostukeskused, millesse Fond ei ole veel investeerinud. Põhjus, miks Fond on seni eelistanud elurajoonides asuvaid ja peamiste äripiirkondade ostukeskusi, seisneb nende paremas toimetulekus eeldatavate muutustega Balti kaubandusturul. Paljud suurte ostukeskuste omanikud on praegu keerulises olukorras. Nad ei tea, kuidas meelitada kliente enda juurde, samas kui teist tüüpi kaubanduskeskustel on oma piirkonna kliendid ikka olemas. Mugavus, multifunktsionaalsus ja innovaatiline kontseptsioon on kaubandussektori võtmesõnad nii Balti riikides kui ka globaalselt. Kui Fond peaks tegema täiendavaid investeeringuid kaubandussektoris, siis investeeritaks tõenäoliselt parima asukohaga kaubanduspindadesse Balti pealinnade südames.

2019. aastal on Balti kaubandussegmentis väikeste pindade rendihinnad püsivad vahemikus 13,5-55 eurot ruutmeetri kohta kuus. Balti pealinnades paiknevate 150-350 ruutmeetriste kaubanduspindade keskmised rendihinnad olid aruandeperioodil 10,5-38 eurot ruutmeetri kohta, samas kui ankurrentnikud maksid valdavalt 4-12 eurot ruutmeetri kohta. Fondi portfellis olevate kaubanduspindade keskmine rendihinna vahemik oli 9,5-17,1 eurot ruutmeetri kohta kuus, mis vastab turu keskmisele. Kõrgeimaid rendihindu küsitakse kesksetesse äripiirkondadesse jäävates Europa, Galerija Centrs ja Postimaja ostukeskustes.

Pealinna A-klassi büroopinna rendihinnad püsisid aruandeperioodil vahemikus 13-16,5 eurot ruutmeetri kohta kuus ja kaasaegse B-klassi büroopinna rendihinnad olid vahemikus 8,6-13,5 eurot ruutmeetri kohta kuus. Baltic Horizonsi portfellis oli Lincona bürookompleksi kuu keskmine rendihinna tase umbes 10 eurot ruutmeetri kohta, Duetto I oma ligikaudu 11,9 eurot ruutmeetri kohta, Upmalas Biroji oma 12,6 eurot ruutmeetri kohta ja LNK büroohoone oma ligikaudu 12,3 eurot ruutmeetri kohta, mis vastab turu keskmisele tasemele. Üldiselt sõltub rendihinna tase suuresti hoone asukohast, asendiplaanist ja lisatasude suurusest. Kolmest Balti pealinnast on suurim konkurents Tallinnas, kuid Riias, kus uusi büroohooneid on vähe lisandunud, on rendileandjate positsioon läbirääkimistel kõige tugevam.

Euroala majandustingimused peaksid eelseisvatel aastatel mitmel põhjusel soodsaks jääma. 2019. aasta septembris teatas Euroopa Keskpank (EKP) uuest stiimulpaketist, mille eesmärk on euroala majanduskasvu hoogustada. EKP langetas keskpangas hoiustamise intressimäära (intressi, mida kommerts pangad saavad keskpangas hoitavatel hoiustel) varasemalt miinus 0,4%-lt miinus 0,5%-ni. See peaks ajendama pankasid tarbijatele ja ettevõtetele laenu andma. Lisaks taasalustab EKP oma varaostuprogrammi, hakates alates novembri algusest ostma 20 miljardi euro eest võlakirju kuus.

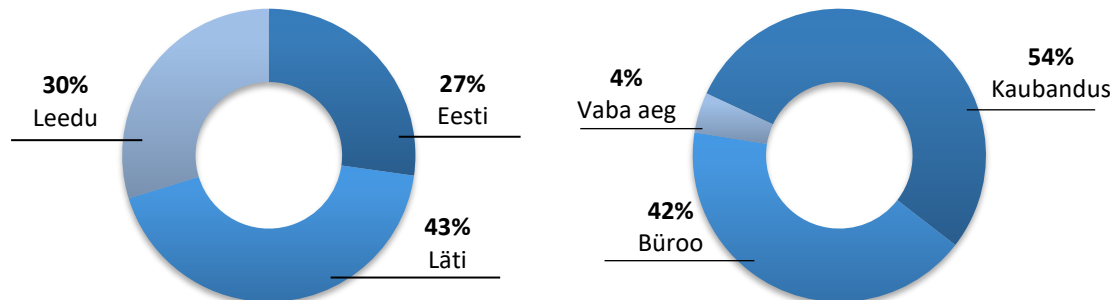
Riigid, millel on piisavalt rahalisi vahendeid, et sellest olukorrast kasu saada ja teha pikaajalisi investeeringuid tootmisvõimekusse, nagu näiteks Balti riigid, eeldatavasti kasutavad oma võimalusi lähiaastatel.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Oma panuse annab ka tugev tööturg, mille toel peaksid palgad veelgi kasvama ning leibkondade sissetulekud ja kulutused suurenema.

Joonis 1: Fondi varade jaotus riikide ja segmentide vahel seisuga 30. september 2019



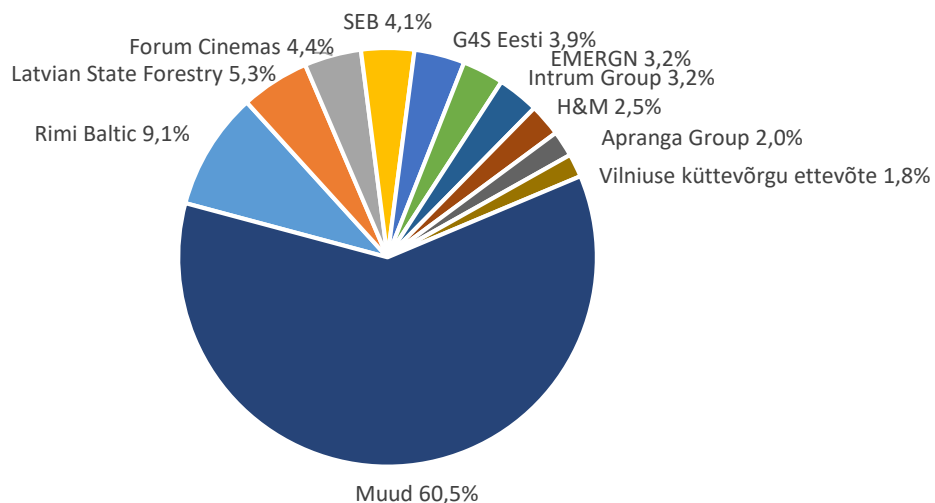
Kinnisvarainvesteeringud

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

2019. aasta III kvartalis oli Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli rendipindade tegelik keskmine täitumus 97,3% (2019. aasta II kvartal: 95,4%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 97,7% (2019. aasta II kvartal: 96,7%). Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta III kvartalis 6,7% (2019. aasta II kvartal: 6,8%). Kinnisvarainvesteeringute portfelli esmane puhastootlus oli samal perioodil 6,5% (2019. aasta II kvartal: 6,5%).

Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes on esitatud joonisel 2. Osatähtsuselt kõige suuremaks rentnikuks on Rimi Baltic, kellelt saadav renditulu moodustab 9,1% Fondi annualiseeritud (aastapõhisest) renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandatakse krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Joonis 2: Fondi tütarettevõtete renditulu 10 suurima rentniku lõikes seisuga 30. september 2019



TEGEVUSARUANNE

Tabel 5: Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. september 2019

Kinnisvarainvesteering	Segment	Raamatupidamis- väärtus ¹ Tuhandetes eurodes	Renditav netopind	Otsene tootlus ²	Esmane puhas- tootlus ³	Täitumuse määr III kv 2019
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	16 020	8 498	7,7%	7,2%	98,7%
Duetto II	Büroo	17 900	8 673	7,1%	7,3%	100,0% ⁴
Europa ostukeskus	Kaubandus	40 403	16 856	6,7%	6,1%	95,6%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 523	11 247	7,5%	7,1%	98,1%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 530	4 831	8,7%	7,5%	100,0%
Meraki maa		1 700	-	-	-	-
Vilniuses kokku		100 076	50 105	7,2%	6,8%	97,9%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	25 220	10 458	6,9%	6,5%	100,0%
Vainodes I	Büroo	21 497	8 052	6,9%	6,9%	100,0%
LNK Centre	Büroo	16 830	7 453	6,4%	6,5%	100,0%
Sky supermarket	Kaubandus	5 424	3 254	7,9%	7,4%	99,4%
Galerija Centrs	Kaubandus	75 840	20 022	6,1%	6,0%	95,9%
Riias kokku		144 811	49 239	6,5%	6,4%	98,3%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	32 140	9 145	4,2%	4,5%	90,8%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 980	8 664	9,0%	7,1%	100,0%
G4S-i peahoone	Büroo	17 133	9 179	7,7%	7,0%	100,0%
Lincona	Büroo	17 513	10 871	8,0%	7,2%	99,4%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 835	5 508	6,8%	8,6%	92,6%
Tallinnas kokku		91 601	43 367	6,5%	6,3%	97,0%
Portfell kokku		336 488	142 711	6,7%	6,5%	97,7%

1. Põhineb viimasel, seisuga 30. juuni 2019 teostatud hindamisel ja hilisematel kapitalikuludel.
2. Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusega, millele on lisatud hilisemad kapitalikulud.
3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
4. Duetto II sisemine täitumuse määr on rendigarantii tõttu 100%.

Fondi portfelli 2019. aasta 9 kuu puhas äritulu oli 13,6 miljonit eurot ja 2019. aasta III kvartali puhas äritulu 5,4 miljonit eurot (2018. aasta 9 kuud: 10,9 miljonit eurot; 2018. aasta III kvartal: 3,8 miljonit eurot).



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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

Tabel 6: Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering <i>Tuhandetes eurodes</i>	Omandamise kuupäev	2015	2016	2017	2018	Jaanuar- september 2018	Jaanuar- september 2019
Lincona	01.07.2011	1 143	1 202	1 172	1 192	875	963
Postimaja ja CC Plaza kompleks	13.02.2018	962	972	985	2 447	1 767	1 870
Sky supermarket	07.12.2013	415	425	410	407	306	267
Domus Pro ostukeskus	01.05.2014	857	1 103	1 185	1 160	878	866
Domus Pro ärikeskus	01.10.2017	-	-	35	499	367	421
Europa ostukeskus	02.03.2015	1 962	2 360	2 365	2 332	1 750	1 889
G4S-i peahoone	12.07.2016	-	546	1 149	1 189	890	827
Upmalas Büroji bürookompleks	30.08.2016	-	515	1 693	1 710	1 278	1 252
Pirita ostukeskus	16.12.2016	-	30	900	900	675	308 ¹
Duetto I	22.03.2017	-	-	799	1 096	847	869
Vainodes I	12.12.2017	-	-	75	1 463	1 102	1 097
LNK Centre	15.08.2018	-	-	-	409	140	798
Duetto II	27.02.2019	-	-	-	-	-	767
Galerija Centrs	13.06.2019	-	-	-	-	-	1 390
Portfell kokku		5 339	7 153	10 768	14 804	10 875	13 584

1. Pirita ostukeskuse näitajat mõjutas rendigarantiiga seotud viitlaekumise ühekordne mahakandmine ja nõuete allahindlus (vt allpool olevat lõiku Pirita ostukeskuse kohta).

Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)

Kinnisvarainvesteering koosneb kolmest ühendatud büroohoonest ja parklast. Bürookompleksi keskmine täitumus oli 2019. aasta III kvartalis 99,4% (2019. aasta II kvartal: 98,3%). Keskmine otsene tootlus langes 2019. aasta III kvartalis pisut ja oli 8,0% (2019. aasta II kvartal: 8,1%). 2019. aasta III kvartali esmane puhastootlus langes 7,2%-ni (2019. aasta II kvartal: 7,4%).

Domus Pro kompleks, Vilnius (Leedu)

Domus Pro oli algselt tüüpiline elurajooni ostukeskus, mis pakkus igapäevaseid kaupu ja teenuseid. Perioodil 2015-2017 välja arendatud kahe laienduse tulemusena suurenes ostukeskuse pind aga oluliselt ja sellele lisandus enam kui 4 500 ruutmeetrit büroopinda. 2019. aasta III kvartalis jäi ostukeskuse keskmine täitumus stabiilseks ja oli 98,1% (2019. aasta II kvartal: 98,1%). Ärikeskuse keskmine täitumus oli jätkuvalt 100% (2019. aasta II kvartal: 100%). 2019. aasta III kvartalis ostukeskuse keskmine otsene tootlus suurenes pisut ja oli 7,5% (2019. aasta II kvartal: 7,4%) ning esmane puhastootlus suurenes 7,1%-ni (2019. aasta II kvartal: 6,7%). Ärikeskuse 2019. aasta III kvartali keskmine otsene tootlus jäi stabiilseks ja oli 8,7% (2019. aasta II kvartal: 8,7%). Ärikeskuse esmane puhastootlus jäi samuti stabiilseks ja oli 7,5% (2019. aasta II kvartal: 7,5%).

Meraki maa, Vilnius (Leedu)

2018. aastal omandas Fond Domus Pro kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maa-ala. Kinnistud omandati Domus Pro edasiseks laiendamiseks. Rentnike aktiivne otsing on alanud ja ettevalmistused ehitustöödeks on käimas. III kvartalis saadi ehitusluba, mis võimaldab ehitada ligikaudu 15 800 ruutmeetrit renditavat kontoripinda ning parkimismaja.

SKY supermarket, Riia (Läti)

Hoone keskmine täitumus jäi 2019. aasta III kvartalis endisele tasemele: 99,4% (2019. aasta II kvartal: 99,4%). Hoone keskmine otsene tootlus langes 7,9%-ni (2019. aasta II kvartal: 8,4%) ja esmane puhastootlus langes 7,4%-ni (2019. aasta II kvartal: 7,8%).

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

Postimaja ja Coca-Cola Plaza kompleksi põhirentnik Forum Cinemas (vaba aja keskus), kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping, jätkab hoone edukat opereerimist ja rentnikuga seotud risk on väga madal. Postimaja ja Coca-Cola Plaza kompleksi vaba aja keskuse keskmine täitumus oli 2019. aasta III kvartalis endiselt 100% (2019. aasta II kvartal: 100%). Kompleksi vaba aja keskuse keskmine otsene tootlus oli 9,0% (2019. aasta II kvartal: 8,5%) ja esmane puhastootlus 7,1% (2019. aasta II kvartal: 6,9%). Puhastootluse ja tootlused kasvasid 2019. aasta III kvartalis, sest 2019. aasta II kvartali lõpus kolis Coca-Cola Plaza rendipinnale uus rentnik. Postimaja ja Coca-Cola Plaza kompleksi ostukeskuse keskmine täitumus oli 2019. aasta III kvartalis 90,8% (2019. aasta II kvartal: 90,6%). Kompleksi ostukeskuse keskmine otsene tootlus oli 4,2% (2019. aasta II kvartal: 4,2%) ja esmane puhastootlus 4,5% (2019. aasta II kvartal: 4,5%).

Fondi juhtkond teeb aktiivselt tööd selle nimel, et ühendada Postimaja ja Coca-Cola Plaza ning kasutada ära üksteise kõrval asuvate hoonete sünergiapotentsiaal. Fond on 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 südame funktsionaalsust. Fond teeb laiendamiseks vajalikke tehnilisi ettevalmistustöid koostöös arhitektide, kaubanduskontseptsiooni arendajate ja Tallinna linnaga. Käimas on uue kontseptsiooni lihvimine ning töö lõpliku ehitusloa omandamiseks.

Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)

Ostukeskus asub Vilniuse keskses äripiirkonnas Konstitucijos Prospektase tänaval ja sellel on suur potentsiaal oma külastajate arvu lähiajal oluliselt suurendada, sest piirkonda kerkivad uued büroohooned. Juhtkond on võtnud ühendust Euroopa parimate kaubanduskonsultantidega, et värskendada ostukeskuse kontseptsiooni ja muuta seda Vilniuse kiiresti kasvavas keskses äripiirkonnas asuvat keskust atraktiivsemaks. 2019. aasta III kvartalis kinnisvarainvesteeringu keskmine täitumus pisut suurenes ja oli 95,6% (2019. aasta II kvartal: 95,1%). Keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta III kvartalis 6,7% (2019. aasta II kvartal: 6,8%) ja esmane puhastootlus 6,1% (2019. aasta II kvartal: 6,1%).

G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)

Hoonel on üks põhirentnik – G4S, kes on võtnud pikaajalisele rendile kogu hoone. Hoone kaks korrust olid 2019. aasta II kvartalis rentnikuta, sest Pipedrive'i allrendileping lõppes 2019. aasta alguses. Hoone on tänaseks täielikult välja renditud, sest 2019. aasta II kvartali lõpus hõivas kaks vaba korrust sotsiaalkindlustusamet. Kinnisvarainvesteeringu maatükile saab tulevikus arendada täiendava büroohoone, mille renditav brutopind on 11 000 ruutmeetrit. Kinnisvarainvesteeringu keskmine täitumus tõusis 2019. aasta III kvartalis 100%-ni (2019. aasta II kvartal: 87,0%). Keskmine otsene tootlus kerkis 2019. aasta III kvartalis 7,7%-ni (2019. aasta II kvartal: 6,4%) ja esmane puhastootlus oli 7,0% (2019. aasta II kvartal: 5,8%).

Upmalas Biroji, Riia (Läti)

Hoonel on tugevad rentnikud, kelle hulka kuuluvad sellised hinnatud rahvusvahelised ettevõtted nagu SEB Global Services, CABOT, Johnson&Johnson jt. 2019. aasta III kvartalis oli hoone keskmine täitumus endiselt 100% (2019. aasta II kvartal: 100%). Bürookompleksi keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta III kvartalis 6,9% (2019. aasta II kvartal: 7,2%) ja esmane puhastootlus 6,5% (2019. aasta II kvartal: 6,7%).

Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)

Hoone keskmine täitumus suurenes 2019. aasta III kvartalis ja oli 92,6% (2019. aasta II kvartal: 91,1%). 2019. aasta II kvartalis kanti rendigarantiiga seotud viitlaekumine osaliselt maha (153 tuhat eurot) ja kajastati nõuete allahindlus (91 tuhat eurot). Seetõttu oli kvartali tegelik aastapõhine tootlus negatiivne. Allahindlust ja mahakandmist ei võetud tootluse arvutamisel arvesse, sest tegemist oli ühekordsete sündmustega. Hoone keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta III kvartalis 6,8% (2019. aasta II kvartal: 6,6%) ja esmane puhastootlus 8,6% (2019. aasta II kvartal: 8,1%). Tegelik keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta II kvartalis -1,4% ja tegelik esmane puhastootlus -1,8%. Fondi juhtkond teeb koostööd kohalike ja rahvusvaheliste jaekaubanduskonsultantidega, et uuendada elurajoonis asuva kaubanduskeskuse kontseptsiooni. Alanud on

TEGEVUSARUANNE

mitmed läbirääkimised uute väiksemate rentnikega, et minimeerida alumise korruse vakantsuse määra ja tugevdada rentnike koosseisu uute rentnike abil.

Duetto I büroohoone, Vilnius (Leedu)

Duetto I on uus kümnekorruseline maa-aluse parklaga büroohoone. Hoonel on A-klassi energiamärgis ja BREEAM-i keskkonnasäästliku ehitise sertifikaat. Büroohoone tegelik keskmine täitumus oli 2019. aasta III kvartalis 98,7% (2019. aasta II kvartal: 98,7%). Duetto I keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta III kvartalis 7,7% (2019. aasta II kvartal: 7,7%) ja esmane puhastootlus 7,2% (2019. aasta II kvartal: 7,1%).

Duetto II büroohoone, Vilnius (Leedu)

27. veebruaril 2019 viis Fond lõpule tehingu, millega omandas Leedus Vilniuses asuva vastvalminud Duetto II büroohoone. Hoone suurimad rentnikud on Vilniuse küttevõrgu ettevõtte, Sweco ja Rimi Lietuva. Duetto II asub aadressil 6 Spaudos, Vilnius. Selle kõrval asub samuti Fondile kuuluv Duetto I hoone. Hoonel on A-klassi energiamärgis ja BREEAM-i keskkonnasäästliku ehitise sertifikaat. Duetto II sisemine vakantsuse määr oli null, sest kinnisvara müüja YIT Kausta andis Duetto II büroohonest teenitavale renditulule alates hoone omandamisest kaheaastase garantii. Büroohoone tegelik keskmine täitumus oli 2019. aasta III kvartalis 93,3% (2019. aasta II kvartal: 81,5%). Duetto II keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta III kvartalis 7,1% (2019. aasta II kvartal: 7,1%) ja esmane puhastootlus 7,3% (2019. aasta II kvartal: 7,2%).

Vainodes I büroohoone, Riia (Läti)

Kompleks koosneb 2014. aastal ehitatud büroohonest, mis on ühendatud väiksema, ümberehitatud hoonega. Hoone ankurrentnik on Läti riigimetsi haldav ettevõtte AS Latvijas valsts meži. Teiste rentnike seas on farmaatsiaetevõtte AbbVie ja kohvik. Kompleksi saab täiendavalt arendada vähemalt 7 000 ruutmeetri ulatuses. Fondi juhtkond kavatseb seda järgneva nelja aasta jooksul teha, et kinnisvarainvesteeringu väärtust maksimeerida. Hoone keskmine täitumus oli 2019. aasta III kvartalis 100% (2019. aasta II kvartal: 100%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta III kvartalis 6,9% (2019. aasta II kvartal: 6,9%) ja esmane puhastootlus 6,9% (2019. aasta II kvartal: 6,9%).

LNK Centre büroohoone, Riia (Läti)

LNK on büroohoone, mille renditav netopind on 7 453 ruutmeetrit. See asub Riia tuntud moodsas äripiirkonnas Skanstes, millest saab tulevikus tõenäoliselt Riia uus keskne äripiirkond. Büroohoone on täielikult välja renditud, kusjuures Emergn AS ja LNK Group rendivad ligikaudu 96% kogu renditavast pinnast. Kinnisvarainvesteeringu kaalutud keskmine aegumata rendiperiood (WAULT) on turu keskmisest pikem, sest Emergn AS ja LNK Group pikendasid oma rendilepinguid. Büroohoone keskmine täitumus jäi 2019. aasta III kvartalis samale tasemele ja oli 100% (2019. aasta II kvartal: 100%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta III kvartalis 6,4% (2019. aasta II kvartal: 6,3%) ja esmane puhastootlus 6,5% (2019. aasta II kvartal: 6,2%).

Galerija Centrsi ostukeskus, Riia (Läti)

Fond viis 13. juunil 2019 lõpule Lätis Riias asuva Galerija Centrsi ostukeskuse omandamise. Riia vanalinnas, rahvusoperi kõrval asuva hoone aadress on Audeju iela 16, 1050. Viiekorruseline hoonekompleks koosneb kahest klaaskatusega käiguga ühendatud hoonest. Kompleks valmis 1938. aastal ning algselt tegutses selles sõjaväe kaubamaja. Viimati renoveeriti ja laiendati keskust 2006. aastal. Vanalinna peatänaval asuva kaubanduskeskuse ankurrentnikud on H&M, RIMI, Massimo Dutti, Douglas, Lindex, Esprit, Gant, Marc O'Polo, Max Mara Weekend ja teised. Hoone keskmine täitumus oli 2019. aasta III kvartalis 95,7% (2019. aasta II kvartal: 95,8%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta III kvartalis 6,1% (2019. aasta II kvartal: 6,9%) ja esmane puhastootlus 6,0% (2019. aasta II kvartal: 6,8%).

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.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Pärast võlakirjade täiendavat märkimist ja uute laenude kasutusele võtmist 2019. aastal vähenes pangalaenu amortisatsioon 0,2%-ni (97 tuhat eurot kvartali kohta), kuid keskmine intressimäär tõusis 2,6%-ni. Fondi juhtkonna eesmärk on hoida keskmine intressimäär madalal ja vähendada tulevikus laenu tagatuse suhtarvu.

Tabel 7: Võlgade finantseerimise tingimused (Fondi varad)

	III kv 2018	IV kv 2018	I kv 2019	II kv 2019	III kv 2019
Laenuamortisatsioon kvartalis, tuhandetes eurodes	27	27	97	97	97
Laenujääkidest tulenev aastane laenuamortisatsiooni määr, %	0,1%	0,1%	0,3%	0,2%	0,2%
Keskmine intressimäär, %	2,3%	2,4%	2,4%	2,6%	2,6%
Laenu tagatuse suhtarv, %	53,3%	57,3%	56,6%	58,6%	58,5%

Järgmine tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi konsolideeritud finantsvõla struktuurist seisuga 30. september 2019. Intressikandev võlg koosnes pangalaenudest, mille raamatupidamisväärtus oli 147,2 miljonit eurot, ja võlakirjadest, mille raamatupidamisväärtus oli 49,8 miljonit eurot. Kõikide laenude ja võlakirjade valuutaks on euro. Pangalaenude võtjateks on tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatiseta võlakirjad.

Tabel 8: Fondi finantsvõla struktuur

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse tähtaeg	Valuuta	Raamatupidamis- väärtus Tuhandetes eurodes	Osa- tähtsus	Fikseeritud määraga osa
Lincona	31.12.2022	EUR	7 188	3,6%	95%
CC Plaza ja Postimaja	12.02.2023	EUR	17 200	8,7%	100% ¹
Sky supermarket	01.08.2021	EUR	2 289	1,2%	-%
Europa ostukeskus	05.07.2022	EUR	20 900	10,6%	88%
G4S-i peahoone	16.08.2021	EUR	7 750	3,9%	100%
Upmalas Biroji bürookompleks	31.08.2023	EUR	11 750	5,9%	90%
Pirita ostukeskus	20.02.2022	EUR	4 944	2,5%	123%
Duetto I ja II	31.03.2023	EUR	15 376	7,8%	47% ²
Domus Pro	31.05.2022	EUR	11 000	5,6%	66%
Vainodes I	13.11.2024	EUR	9 842	5,0%	50%
LNK	27.09.2023	EUR	9 217	4,7%	63%
Galerija Centrs	26.05.2022	EUR	30 000	15,2%	100%
Pangalaenud kokku		EUR	147 456	74,7%	83%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³		EUR	-262		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	147 194		
5-aastased tagatiseta võlakirjad		EUR	50 000	25,3%	100%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³		EUR	-247		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlg kokku		EUR	196 947	100%	87%

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

TEGEVUSARUANNE

Finantsvõla kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg oli 2019. aasta III kvartali lõpus 3,3 aastat.

Seisuga 30. september 2019 olid 87%-l kõikidest võlgadest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 13%-l võlgadest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade võlakohustiste intressimäärade fikseerimiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega. Tagatiseta võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 4,25%.

VÕLAKOHUSTISTEGA SEOTUD ERITINGIMUSED

Seisuga 30. september 2019 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Tabel 9: Võlakohustistega seotud eritingimused

Tingimus	Selgitus	Nõue	Suhe
Omakapitali suhe	Rahavoo riskimaandamise reserviga korrigeeritud omakapital jagatud koguaraga (v.a arvestuspõhimõtete kohaselt määratletud finantsvarad ja raha ekvivalendid).	> 35,0%	40,5%
Võlateeninduse kattekordaja	EBITDA jagatud intressikandvate laenukohustiste põhiosa maksete ja intressikuludega (12 kuu jooksev näitaja).	> 1,20	3,39

2019. aasta III kvartalis täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi.

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.

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

Genereeritud neto rahavoog (GNR)

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

Tabel 11: Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

Tuhandetes eurodes	III kv 2018	IV kv 2018	I kv 2019	II kv 2019	III kv 2019
(+) Puhas renditulu	3 840	3 929	3 916	4 256	5 412
(-) Fondi halduskulud	-748	-804	-709	-817	-879
(-) Välised intressikulud	-756	-780	-869	-1 043	-1 295
(-) Kapitalikulud ¹	-269	-141	-68	-180	-178
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	-	-	3	51	60
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	-	-	63	39	16
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	2 067	2 204	2 336	2 306	3 136
GNR kaalutud osaku kohta	0,026	0,028	0,030	0,024	0,031
12 kuu jooksev GNR tootlus²	8,2%	8,4%	8,4%	7,8%	8,4%
Väljakuulutatud dividendid	2 044	2 119	2 449	2 624	3 061
Väljakuulutatud dividendid osaku kohta	0,026	0,027	0,025	0,026	0,027
12 kuu jooksev dividenditootlus²	7,8%	7,8%	7,7%	7,5%	7,8%

1. Tabelis on esitatud tegelik kapitalikulu kvartalis. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on plaanis kvartalite vahel võrdselt ära jaotada. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2019. aasta III kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 30. september 2019).

Väljamaksed osakuomanikele fondi 2019. aasta II kvartali ja 2019. aasta III kvartali tulemuste eest

2. augustil 2019 kuulutas Fond osakuomanikele 2019. aasta II kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2 624 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta). See moodustab 2,07% Fondi 2019. aasta II kvartali kaalutud keskmisest puhasväärtusest.

18. oktoobril 2019 kuulutas Fond osakuomanikele 2019. aasta III kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 3 061 tuhat eurot (0,027 eurot osaku kohta). See moodustab 2,29% Fondi 2019. aasta III kvartali kaalutud keskmisest puhasväärtusest.

TEGEVUSARUANNE**RISKIJUHTIMINE**

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

Fondi peamised riskid**Tururisk**

Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja 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 kaubandus-segmentidesse tehtud investeeringute tootlused on jõudnud madalaima tasemeni ja jäävad keskmiselt vahemikku 6,5-7,5%, kuid parima kvaliteediga büroopindade tootlused on langenud ligikaudu 6% tasemele.

Intressimäära risk

Kontserni intressimäära risk on seotud intressikandvate kohustistega. Fondi riskimaandamise poliitika kohaselt peab pikaajalistel laenudel kogu laenuperioodi vältel olema fikseeritud intressimäär. Selleks tuleb ujuva intressimääraga kohustised muuta fikseeritud intressimääraga kohustisteks. Selle saavutamiseks Fond kas võtab fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nt 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 likviidsuse 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, likviidsuspuhvi hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvarainvesteeringutele piisav likviidsus.

TEGEVUSARUANNETegevusrisk

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

VÄLJAVAADE 2019. AASTAKS

2019. aasta septembri lõpus kuulus Baltic Horizon Fundi portfelli 14 rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Kõige viimasena omandas Fond Riia vanalinnas asuva suurejoonelise Galerija Centrsi ostukeskuse. Tehing viidi lõpule 13. juunil 2019. Kõik kinnisvarainvesteeringud asuvad Balti riikide pealinnades ja nende eeldatav brutoväärtus kokku ületab 330 miljonit eurot ja eeldatav aastapõhine puhas äritulu kokku on ligikaudu 22 miljonit eurot. Fondi eesmärk on kasvatada oma varade portfelli, omandades selleks hoolikalt valitud kinnisvarainvesteeringuid, mis sobivad hästi Fondi pikaajalise strateegiaga. Pikaajaliste rentnikega kinnisvarainvesteeringute omandamisest tulenev kasv võimaldab Fondil muutuda efektiivsemaks ja riske segmentide, rentnike ja geograafiliste asukohtade vahel veelgi enam hajutada. Fondile kuulub ka üks maatükk Domus Pro kompleksi kõrval, mida hoitakse büroopinna edasise laiendamise eesmärgil.

Kuna väljakujunenud rahavooga kinnisvarainvesteeringute portfelli on Fondi kõige olulisem vara, pöörab Fondi juhtkond suurt tähelepanu olemasoleva kinnisvara väärtuse tõstmisele. Lisaks CC Plaza ja Postimaja kinnisvarainvesteeringute laiendamisele tähendab see ettevõtmistuste tegemist Upmalas Biroji kompleksi ning Vainodes I ja G4S-i kinnisvarainvesteeringute laiendamiseks ja Domus PRO kompleksi edasiseks laiendamiseks. Laiendustega alustatakse perioodil 2019-2021 ja need peaksid Fondi kasumlikkust tulevikus veelgi suurendama.

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

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

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2019. aasta esimese 9 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 2019. aasta esimese 9 kuu jooksul ja nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamisaruandele.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<i>Lisa</i>	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018
Renditulu		5 782	4 012	14 579	11 576
Teenustasutulu		1 476	619	3 128	1 812
Renditegevuse kulud	6	-1 846	-791	-4 123	-2 513
Puhas renditulu	5	5 412	3 840	13 584	10 875
Halduskulud	7	-879	-748	-2 405	-2 009
Muu äritulu		17	3	23	48
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum/kasum		-	-	-2 439	480
Ärikasum		4 550	3 095	8 763	9 394
Finantstulud		1	2	4	6
Finantskulud	8	-1 340	-776	-3 316	-1 981
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 339	-774	-3 312	-1 975
Maksueelne kasum		3 211	2 321	5 451	7 419
Tulumaksukulu	4, 10	-152	-126	-75	-964
Perioodi kasum	4	3 059	2 195	5 376	6 455
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjum/-kasum	15b	-305	205	-1 397	-425
Intressi ülemmäära seadmise kulud		-	-	-	-33
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	15b, 10	17	-37	92	42
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum/-kasum		-288	168	-1 305	-416
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		2 771	2 363	4 071	6 039
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	9	0,03	0,03	0,06	0,08

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<i>Lisa</i>	30.09.2019	31.12.2018
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 11	336 488	245 160
Tuletisinstrumentid	21	33	9
Muud põhivarad		96	596
Põhivarad kokku		336 617	245 765
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	1 958	2 229
Ettemaksed		247	154
Muud käibevarad	13	960	505
Raha ja raha ekvivalendid	14	5 545	12 225
Käibevarad kokku		8 710	15 113
Varad kokku	4	345 327	260 878
Omakapital			
Sissemakstud kapital	15a	121 883	93 673
Omaosakud	15a	-	-335
Rahavoogude riskimaandamise reserv	15b	-2 310	-1 005
Jaotamata kasum		15 656	17 472
Omakapital kokku		135 229	109 805
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad laenukohustised	16	196 559	140 401
Edasilükkunud tulumaksukohustised		5 809	5 844
Tuletisinstrumentid	21	2 491	1 069
Muud pikaajalised kohustised		1 248	905
Pikaajalised kohustised kokku		206 107	148 219
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad laenukohustised	16	388	106
Võlad tarnijatele ja muud võlad	17	2 890	2 397
Tulumaksukohustis		1	-
Muud lühiajalised kohustised		712	351
Lühiajalised kohustised kokku		3 991	2 854
Kohustised kokku	4	210 098	151 073
Omakapital ja kohustised kokku		345 327	260 878

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<i>Lisa</i>	Sisse- makstud kapital	Oma- osakud	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2018		91 848	-	-56	15 184	106 976
Perioodi puhaskasum		-	-	-	6 455	6 455
Muu koondkahjum		-	-	-416	-	-416
Koondkasum kokku		-	-	-416	6 455	6 039
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	15a	2 350	-	-	-	2 350
Omaosakute tagasiost	15a	-	-362	-	-	-362
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-5 658	-5 658
Seisuga 30.09.2018		94 198	-362	-472	15 981	109 345
Seisuga 01.01.2019		93 673	-335	-1 005	17 472	109 805
Perioodi puhaskasum		-	-	-	5 376	5 376
Muu koondkahjum		-	-	-1 305	-	-1 305
Koondkasum kokku		-	-	-1 305	5 376	4 071
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	15a	28 545	-	-	-	28 545
Omaosakute tühistamine	15a	-335	335	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-7 192	-7 192
Seisuga 30.09.2019		121 883	-	-2 310	15 656	135 229

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<i>Lisa</i>	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kasum		5 451	7 419
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	11	2 439	-480
Muutus nõuete allahindluses		44	98
Finantstulud		-4	-6
Finantskulud	8	3 316	1 981
Käibekapitali muutused:			
Nõuete vähenemine/suurenemine		734	-337
Muu käibevara suurenemine		-561	-382
Muude pikaajaliste kohustiste suurenemine/vähenemine		27	-15
Võlgade suurenemine/vähenemine		56	-385
Muude lühiajaliste kohustiste vähenemine/suurenemine		-507	280
Tasutud tulumaks		-6	-501
Rahavood äritegevusest kokku		10 989	7 672
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		4	6
Tütarettevõtete omandamine, millest on maha arvatud saadud raha		-38 161	-17 153
Kinnisvarainvesteeringute omandamine		-17 841	-36 138
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-	-2 237
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-426	-482
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-56 424	-56 004
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emitteerimisest		10 000	30 000
Saadud pangalaenud		48 409	25 300
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-37 708	-23 273
Laekumised osakute emitteerimisest	15a	28 545	2 350
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-7 192	-5 658
Osakute tagasiost	15a	-	-362
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-175	-291
Makstud intressid		-3 124	-1 681
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		38 755	26 385
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-6 680	-21 947
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		12 225	24 557
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		5 545	2 610

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	30.09.2019	31.12.2018
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%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
Tampere Invest SIA	100%	-%
BH Northstar UAB	100%	-%

2. Aruande koostamise alused

Käesolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ja seda tuleks lugeda koos Kontserni 31. detsembril 2018 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 15. novembril 2019.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019**

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel 1. jaanuaril 2019 alanud aruandeperioodile, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

3. Otsused ja hinnangud

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamisel peab juhtkond andma hinnanguid, tegema otsuseid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärselt korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel on rakendatud eeldusi ja otsuseid, mis on sarnased neile, mida rakendati Kontserni 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

4. Oluliste arvestuspõhimõtete muutused

Kui allpool ei ole teisiti kirjeldatud, siis on käesoleva vahearuande koostamisel kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutati Kontserni 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Kontsern kavatses arvestuspõhimõtete muutusi kirjeldada ka 31. detsembril 2019 lõppeva majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruandes.

Kontsern hakkas standardit IFRS 16 „Rendilepingud“ rakendama 1. jaanuarist 2019. Uus standard ei avalda olulist mõju Kontserni raamatupidamise aruandele, sest Kontsern ei ole rentnikuna sõlminud rendilepinguid, mis liigituksid eelnevalt kehtinud standardi IAS 17 kohaselt kapitali- või kasutusrendilepinguteks. Mitmed teised uued standardid jõustusid samuti 1. jaanuaril 2019, kuid need ei avalda olulist mõju Kontserni raamatupidamise aruandele.

IFRS 16 „Rendilepingud“

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

- arvele võtma kõigi üle 12-kuuliste rendilepingutega seotud varad ja kohustised, v.a juhul, kui renditav vara on väikese väärtusega; ning
- kajastama eraldi kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustistelt.

Standardi IFRS 16 nõuded rendileandjate jaoks jäävad olulises osas samaks, nagu need olid standardis IAS 17, st rendileandja liigitab jätkuvalt oma rendilepinguid kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid kahte rendiliiki erinevalt.

Rendileandjana ei pea Kontsern standardi IFRS 16 kasutusele võtmisel andmeid korrigeerima ja jätkab olemasolevate rendilepingute liigitamist standardiga IAS 17 samade põhimõtete alusel. Kontsern peab aga standardist IFRS 16 tulenevalt rohkem informatsiooni avalikustama.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

5. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

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

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

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

Tegevussegmentid – 30. september 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.07.2019 – 30.09.2019:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	4 084	2 899	275	7 258
Segmenti puhas renditulu	2 727	2 418	267	5 412
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-	-	-	-
Intressikulu ²	-420	-315	-17	-752
Tulumaksutulu	-96	-56	-	-152
Segmenti puhaskasum	2 144	2 002	248	4 394
01.01.2019 – 30.09.2019:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	8 704	8 204	799	17 707
Segmenti puhas renditulu	5 814	6 996	774	13 584
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-1 497	-1 452	510	-2 439
Intressikulu ²	-912	-816	-49	-1 777
Tulumaksutulu	-46	-29	-	-75
Segmenti puhaskasum	3 194	4 501	1 229	8 924
Seisuga 30.09.2019:				
Segmenti varad	184 339	144 703	15 378	344 420
Kinnisvarainvesteeringud	180 165	141 343	14 980	336 488
Segmenti kohustised	85 771	67 751	5 513	159 035

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

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

Tegevussegmendid – 30. september 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.07.2018 – 30.09.2018:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 214	2 164	253	4 631
Segmendi puhas renditulu	1 631	1 959	250	3 840
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-9	9	-	-
Intressikulu ²	-219	-196	-14	-429
Tulumaksukulu	-100	-26	-	-126
Segmendi puhaskasum	1 196	1 703	234	3 133
01.01.2018 – 30.09.2018:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	6 594	6 037	757	13 388
Segmendi puhas renditulu	4 628	5 499	748	10 875
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-614	1 144	-50	480
Intressikulu ²	-712	-626	-60	-1 398
Tulumaksukulu	-410	-554	-	-964
Segmendi puhaskasum	2 777	5 222	632	8 631
Seisuga 31.12.2018:				
Segmendi varad	109 262	126 782	14 818	250 862
Kinnisvarainvesteeringud	106 420	124 270	14 470	245 160
Segmendi kohustised	54 679	50 353	5 369	110 401

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

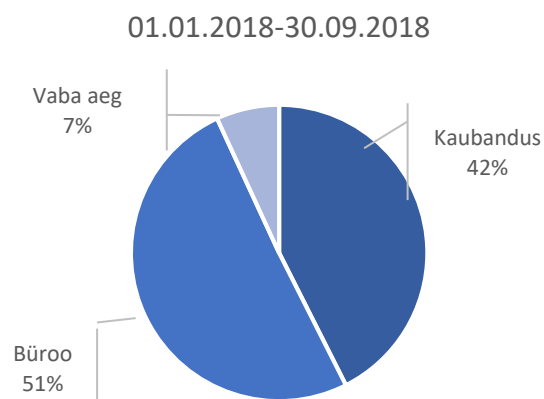
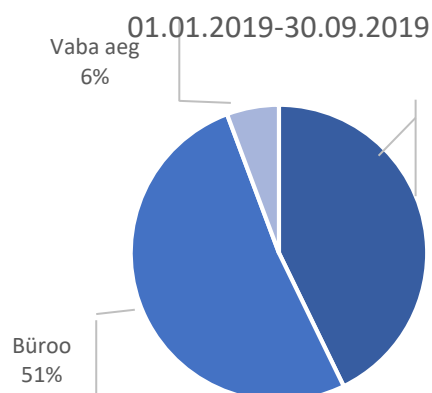


Baltic Horizon Fund

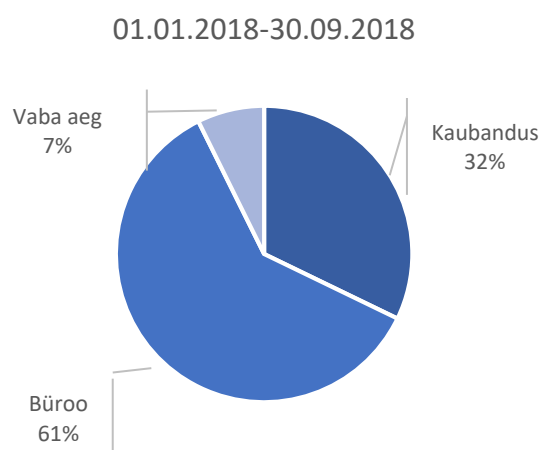
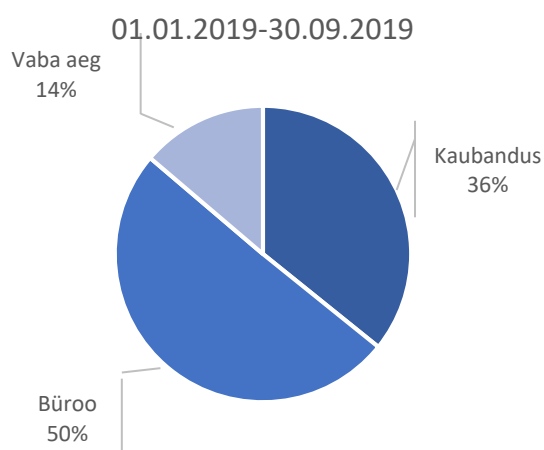
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

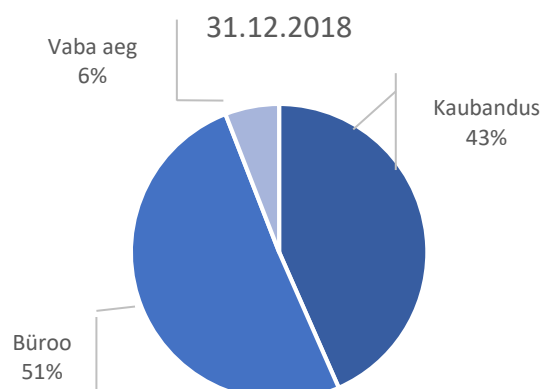
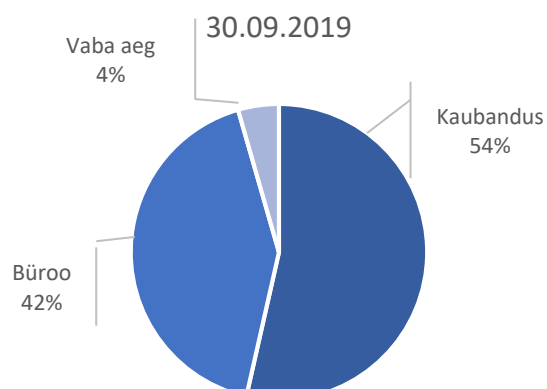
Segmentide puhas renditulu*



Segmentide puhaskasum*



Kinnisvarainvesteeringud*



* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS-aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. september 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2019 – 30.09.2019:			
Puhaskasum	4 394	-1 335¹	3 059
01.01.2019 – 30.09.2019:			
Puhaskasum	8 924	-3 548²	5 376
Seisuga 30.09.2019:			
Segmentide varad	344 420	907³	345 327
Segmentide kohustised	159 035	51 063⁴	210 098

2019. aasta III kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (444 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (543 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (14 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (164 tuhat eurot), depootasu (17 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (153 tuhat eurot).
30. septembril 2019 lõppenud 9 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 205 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 430 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (47 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (310 tuhat eurot), depootasu (47 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (509 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (907 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 753 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (307 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (444 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (559 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 30. september 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2018 – 30.09.2018:			
Puhaskasum	3 133	-938¹	2 195
01.01.2018 – 30.09.2018:			
Puhaskasum	8 631	-2 176²	6 455
Seisuga 31.12.2018:			
Segmentide varad	250 862	10 016³	260 878
Segmentide kohustised	110 401	40 672⁴	151 073

2018. aasta III kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (350 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (326 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (49 tuhat eurot), depootasu (12 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (201 tuhat eurot).
30. septembril 2018 lõppenud 9 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 037 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (506 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (78 tuhat eurot), depootasu (34 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (521 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (10 016 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (39 755 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (250 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (354 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (313 tuhat eurot).

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

Geograafiline informatsioon

Segmentide puhas renditulu

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<i>Välistelt klientidelt teenitud müügitulu</i>				<i>Kinnisvarainvesteeringute väärtus</i>	
	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	30.09.2019	31.12.2018
Leedu	2 268	1 726	6 598	5 253	100 076	84 010
Läti	3 329	1 239	6 391	3 339	144 811	69 800
Eesti	1 661	1 666	4 718	4 796	91 601	91 350
Kokku	7 258	4 631	17 707	13 388	336 488	245 160

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% Kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmendi rentnikult teenitud renditulu moodustas 900 tuhat eurot Fondi 30. septembril 2019 lõppenud 9 kuu renditulust ja 300 tuhat eurot Fondi III kvartali renditulust (900 tuhat eurot Fondi 30. septembril 2018 lõppenud 9 kuu renditulust ja 300 tuhat eurot Fondi 2018. aasta III kvartali renditulust).

6. Renditegevuse kulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018
Remondi- ja hoolduskulud	602	332	1 446	1 008
Kommunaalkulud	419	44	773	148
Varahalduskulud	294	163	669	472
Kinnisvaramaksud	256	144	600	412
Müügi- ja turunduskulud	238	77	418	285
Varakindlustus	23	19	62	52
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	-42	1	44	98
Muu	56	11	111	38
Renditegevuse kulud kokku	1 846	791	4 123	2 513

30. septembril 2019 lõppenud 9 kuu jooksul esitati rentnikele edasi 3 128 tuhat eurot ja 2019. aasta III kvartalis 1 476 tuhat eurot (30. septembril 2018 lõppenud 9 kuu jooksul 1 812 tuhat eurot ja 2018. aasta III kvartalis 619 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

7. Halduskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018
Valitsemistasu kulu	444	350	1 205	1 037
Tulemustasu kulu	164	49	310	78
Osakute suunatud pakkumise kulud	60	-	114	-
Konsultatsioonikulud	55	37	238	125
Õigusabikulud	38	157	120	258
Fondi turunduskulud	26	39	74	172
Auditeerimiskulud	24	25	66	75
Depootasu kulu	17	12	47	34
Nõukogu tasude kulu	13	13	38	38
Muud halduskulud	38	66	193	192
Halduskulud kokku	879	748	2 405	2 009

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 5. aastal (s.o 2020. aastal).

8. Finantskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	1 295	756	3 207	1 905
Laenude lepingutasu amortisatsioon	45	20	108	75
Kahjum valuutakursside muutustest	-	-	1	1
Finantskulud kokku	1 340	776	3 316	1 981

9. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	3 059	2 195	5 376	6 455
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	3 059	2 195	5 376	6 455



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	78 496 831 ⁶	77 440 638	78 496 831 ⁶	77 440 638
2018. aasta veebruaris emiteeritud osakute mõju ¹		1 716 456		1 388 310
2018. aasta augustis ja septembris tagasi ostetud osakute mõju ²		-92 801		-30 934
2019. aasta aprillis emiteeritud osakute mõju ³	18 839 239		11 705 262	-
2019. aasta mais emiteeritud osakute mõju ⁴	627 974		323 222	-
2019. aasta juulis emiteeritud osakute mõju ⁵	2 497 134		835 438	

Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv 100 461 178 79 064 293 91 360 754 78 798 014

1. 2018. aasta veebruaris emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 1 716 456 osakut (osana Postimaja omandamistehingust).
2. 2018. aasta augustis ja septembris ostis Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi 278 402 osakut, mis on näitaja „kasum osaku kohta“ arvutustest elimineeritud.
3. 2019. aasta aprillis emiteeris Fond kahe suunatud pakkumise jaoks 18 839 239 osakut (osana Galerija Centrsi omandamistehingust).
4. 2019. aasta mais emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 627 974 osakut (osana Galerija Centrsi omandamistehingust).
5. 2019. aasta juulis emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 2 951 158 osakut (osana Galerija Centrsi omandamistehingust).
6. Osakute arv ei sisalda Fondi omandatud 255 969 osakut, mis tühistati 2019. aasta veebruaris osakute tagasiostu programmi raames.

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,03	0,03	0,06	0,08

*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 tütarettevõtted amortiseerivad oma kinnisvara soetusmaksumust vastavalt kohalduvatele maksuseadustele. Aruandeperioodi maksustatava tulu arvutamisel arvatakse amortisatsioonikulu (kulum) maksustatavast kasumist maha.

30. septembril 2019 lõppenud 9 kuu jooksul oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär 1,4% (30. septembril 2018 lõppenud 9 kuu jooksul 13,0%).

Peamised tulumaksukomponendid 30. septembril 2019 ja 2018 lõppenud perioodil:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-1	-8	-18	-471
Edasilükkunud tulumaks	-151	-118	-57	-493
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-152	-126	-75	-964

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	17	-37	92	42
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	17	-37	92	42

11. Kinnisvarainvesteeringud

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

Uued välised hindamised seisuga 30. juuni 2019 teostas sõltumatu kinnisvara hindaja Newsec.

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

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

Hindamisel määratletakse iga kinnisvarainvesteeringu nõutav tootlus (diskontotegur).

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2019	2018
Perioodi algsaldo	245 160	189 317
Kinnisvarainvesteeringute omandamine	93 341	51 545
Maa omandamine	-	1 661
Lisandumine (hilisemad kulutused)	426	623
Kahjum/kasum ümberhindlusest	-2 439	2 014
Perioodi lõppsaldo	336 310	245 160

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

Duetto II omandamine

18. detsembril 2018 sõlmis Fond ostu-müügilepingu, et omandada Vilniuses Leedus asuv vastvalminud Duetto II büroohoone. Hoone ostuhind oli 18,3 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,1%. Tehing viidi lõpule 27. veebruaril 2019. Standardi IFRS 3 kohaselt on selle omandamise puhul tegemist vara omandamisega.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

Galerija Centrsi omandamine

13. juunil 2019 omandas Fond 100% Tampere Invest SIA hääleõiguslikest aktsiatest. Tampere Invest SIA on Riias Lätis tegutsev börsil noteerimata ettevõtte, mis omab Galerija Centrsi kinnisvarainvesteeringut. Kinnisvarainvesteeringu väärtus omandamise hetkel oli 75 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 6,7%. Standardi IFRS 3 kohaselt on selle omandamise puhul tegemist vara omandamisega.

3. taseme õiglase väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Fond ei teostanud kinnisvarainvesteeringute hindamisi seisuga 30. september 2019. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci teostatud hindamistel seisuga 30. juuni 2019.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 16 856 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,3% - 2,2%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	14,4
Domus Pro, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 16 078 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,4% - 2,0%
Segment – Kaubandus/büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,4
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 10 871 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,4% - 1,8%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	10,1
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 664 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,4% - 3,0%
Segment – Vaba aeg	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	10,6
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)*	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 9 179 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	2,0% - 2,2%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	10,6
SKY supermarket, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 3 254 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,4% - 1,8%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,75%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	10,8
Upmalas Biroji, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,8%
Renditav netopind – 10 422 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,4% - 1,8%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,7



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	-	Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 5 508 m ²	rahavoogude	-	Rendihinna kasv aastas	2,0% - 2,1%
Segment – Kaubandus	meetod	-	Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016		-	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
		-	Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,5
Duetto I, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	-	Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 498 m ²	rahavoogude	-	Rendihinna kasv aastas	0,5% - 2,2%
Segment – Büroo	meetod	-	Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017		-	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
		-	Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,7
Duetto II, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	-	Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 636 m ²	rahavoogude	-	Rendihinna kasv aastas	0,8% - 2,2%
Segment – Büroo	meetod	-	Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018		-	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
		-	Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,4
Vainodes I, Riia (Läti)*	Diskonteeritud	-	Diskontomäär	7,8%
Renditav netopind – 8 052 m ²	rahavoogude	-	Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,8%
Segment – Büroo	meetod	-	Pikaajaline vakantsuse määr	1,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014		-	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		-	Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,2
Postimaja, Tallinn (Eesti)*	Diskonteeritud	-	Diskontomäär	7,8%
Renditav netopind – 9 145 m ²	rahavoogude	-	Rendihinna kasv aastas	1,5% - 2,2%
Segment – Kaubandus	meetod	-	Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980		-	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,0%
		-	Keskmine rendihind (EUR/m ²)	16,4
LNK Centre, Riia (Läti)	Diskonteeritud	-	Diskontomäär	7,8%
Renditav netopind – 7 453 m ²	rahavoogude	-	Rendihinna kasv aastas	1,4% - 2,8%
Segment – Büroo	meetod	-	Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014		-	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,5%
		-	Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,0
Galerija Centrs, Riia (Läti)	Diskonteeritud	-	Diskontomäär	7,8%
Renditav netopind – 20 291 m ²	rahavoogude	-	Rendihinna kasv aastas	2,0% - 2,8%
Segment – Kaubandus	meetod	-	Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006		-	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,75%
		-	Keskmine rendihind (EUR/m ²)	22,7
Meraki maa, Vilnius (Leedu)	Võrdlusmeetod	-	Diskontomäär	-%
Renditav netopind – ei kohaldu		-	Rendihinna kasv aastas	-%
Segment – ei kohaldu		-	Pikaajaline vakantsuse määr	-%
Omandamise aasta – 2018		-	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	-%
		-	Keskmine rendihind (EUR/m ²)	-

* Postimaja, G4S-i ja Vainodes I kinnisvara hindamistulemused sisaldavad ka hoonete laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on Postimaja puhul 5,2 miljonit eurot, G4S-i puhul 0,5 miljonit eurot ja Vainodes I puhul 3,1 miljonit eurot.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 30. september 2019 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis- tehnika	Oluline mitte- jälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsiooni- määr väljumisel	2019: 6,0%- 7,8%	Projektist väljumise kapita- lisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	2019: 7,8%- 8,2%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2019: 0,0%- 3,0%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvara väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2019: 1,0%- 5,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. september 2019:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Väärtus
Leedu – Europa (kaubandus)	40 403
Eesti – Postimaja (kaubandus)	32 140
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	24 053
Leedu – Meraki (maa)	1 700
Läti – SKY (kaubandus)	5 424
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	25 220
Eesti – Lincona (büroo)	17 513
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 980
Eesti – G4S (büroo)	17 133
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 835
Leedu – Duetto I (büroo)	16 020
Leedu – Duetto II (büroo)	17 900
Läti – Vainodes I (büroo)	21 497
Läti – LNK Centre (büroo)	16 830
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	75 840
Kokku	336 488

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.09.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	1 763	1 709
Nõuete allahindlus: eeldatavad krediidikahjumid	-288	-221
Viitlaekumised	435	614
Muud nõuded	48	127
Kokku	1 958	2 229

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

Seisuga 30. september 2019 olid nõuded ostjate vastu summas 288 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2018: 221 tuhat eurot).

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

Muutused nõuete eeldatava krediitkahjumi katteks moodustatud allahindluses:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2019	2018
Perioodi algsaldo	-221	-84
Tütarettevõtete omandamine	-190	-
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-111	-152
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	167	6
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	67	9
Perioodi lõppsald	-288	-221

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
30.09.2019	1 475	828	319	107	25	65	131
31.12.2018	1 488	635	339	78	27	73	336

13. Muud käibevarad

Muud käibevarad sisaldavad ettemakstud kulusid, mis on tekkinud seoses eelseisvate kinnisvarainvesteeringute omandamis- ja arendusprojektidega Leedus, Lätis ja Eestis.

14. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.09.2019	31.12.2018
Raha pangas ja kassas	5 545	12 225
Raha ja raha ekvivalendid kokku	5 545	12 225

Seisuga 30. september 2019 oli Kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhandet eurot.

15. Omakapital

15a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil. Seisuga 30. september 2019 oli Fondil kokku 100 915 202 osakut (seisuga 31. detsember 2018: 78 752 800 osakut).

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2019	78 752 800	93 673
Tühistatud omaosakud	-255 969	-335
2019. aasta aprillis emiteeritud osakud	18 839 239	23 742
2019. aasta mais emiteeritud osakud	627 974	803
2019. aasta juulis emiteeritud osakud	2 951 158	4 000
Perioodil toimunud muutus kokku	22 162 402	28 210
Seisuga 30. september 2019	100 915 202	121 883

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

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

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

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 30. september 2019 ja 31. detsember 2018 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 30. september 2019 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut. 1. augustil 2018 alustas Fond osakute tagasiostu programmi, mis kestis kuni 19. juunini 2019. Tagasiostu programmi raames võis Fond omandada kuni 5 miljoni euro eest kuni 5 miljonit osakut. 31. detsembriks 2018 oli Fond 860 tuhande euro eest ostanud tagasi 660 263 osakut ja selle kuupäeva seisuga oli Fondi omandis 255 969 osakut. 25. oktoobril 2018 tühistas ja kustutas Fond 404 294 enda arvel hoitud osakut. Ülejäänud 255 969 osakut tühistati ja kustutati 1. veebruaril 2019.

15b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 30. september 2019 ja 31. detsember 2018.

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2019	2018
Saldo perioodi alguses	-1 005	-56
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-1 397	-1 013
Intressi ülemmäära seadmise kulud	-	-33
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 10)	92	97
Muutus perioodi jooksul kokku	-1 305	-949
Saldo perioodi lõpus	-2 310	-1 005

15c. Väljamaksed

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2019	2018
Perioodi jooksul väljakuulutatud väljamaksed	-7 192	-5 658
Väljamaksed kokku	-7 192	-5 658

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

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

16. augustil 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 977 tuhat eurot (0,025 eurot osaku kohta).

13. veebruaril 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 119 tuhat eurot (0,027 eurot osaku kohta).

17. mail 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 449 tuhat eurot (0,025 eurot osaku kohta).

2. augustil 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 624 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta).

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

16. Intressikandvad laenukohustised

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	30.09.2019	31.12.2018
Pikaajalised laenukohustised				
Võlakirjad	05.2023	4,25%	49 753	39 755
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,40%	20 871	20 863
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 307	2 386
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,40%	7 745	7 743
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	4 939	4 937
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 179	7 178
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 842	9 842
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	7 326	7 325
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	3 654	3 649
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	9 179	662
Pank 2 ¹	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	29 920	-
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 725	11 722
Pank 4 ²	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 341	7 287
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,18%	17 166	17 158
Miinus: lühiajalised laenukohustised			-388	-106
Pikaajalised laenukohustised kokku			196 559	140 401
Lühiajalised laenukohustised				
Pikaajaliste laenukohustiste lühiajaline osa			388	106
Lühiajalised laenukohustised kokku			388	106
Kokku			196 947	140 507

1. 2019. aasta juunis võttis Fond kasutusele pangalaenu summas 30 miljonit eurot.
2. 2019. aasta mais võttis Fond kasutusele täiendava pangalaenu summas 8,1 miljonit eurot olemasoleva laenulepingu alusel.

Tagatised

Seisuga 30. september 2019 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletis- instrumentide tagatiseks	Ühis- hüpoteek	Kogu vara kommertspant
Pank 1	Lincona, SKY, G4S-i peahoone, Europa, Domus Pro, LNK, Vainodes I ja Pirita	Europa, Domus Pro, Vainodes I	Pirita, Lincona ja G4S-i peahoone hüpoteek Pirita, Lincona ja G4S-i peahoone panga-laenu tagatiseks, Vainodes I ja LNK hüpoteek Vainodes I ja LNK pangalaenu tagatiseks	Vainodes I, LNK
Pank 2	Galerija Centrs	Galerija Centrs		Galerija Centrs
Pank 3	Coca-Cola Plaza ja Postimaja, Duetto I ja II			
Pank 4	Upmalas Biroji			

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

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

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

17. Võlad tarnijatele ja muud võlad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.09.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	832	733
Viitvõlad	784	418
Fondivalitsemise tasu võlg	444	354
Finantskulude viitvõlad	387	313
Maksuvõlad	359	431
Muud võlad	84	148
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	2 890	2 397

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.

18. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

18a. Kohtuvaidlused

Seisuga 30. september 2019 ei olnud Kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid Kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

18b. Tingimuslikud varad

18. detsembril 2018 allkirjastas Fond Duetto II kinnisvarainvesteeringu müüjaga sõlmitud ostu-müügilepingu lisa. Müüja nõustus andma renditulu garantii kogusummas 1 300 tuhat eurot aastas (108 tuhat eurot kuus), mis tagab hoone efektiivse ehk sisemise puhta äritulu esimese 24 kuu jooksul alates 27. veebruarist 2019. Raamatupidamise aruandes on kajastatud vara summas 1 tuhat eurot. Vara on kajastatud kinnisvara investeeringu poolt kuni 30. septembrini 2019 genereeritud puhta äritulu alusel.

18c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 30. september 2019 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustisi.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

19. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Seotud osapooltega 30. septembril 2019 ja 2018 lõppenud 9-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 205	1 037
Tulemustasud	310	78

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 30. september 2019 ja 31. detsember 2018:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.09.2019	31.12.2018
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	444	354
Arvestatud tulemustasud	476	166

Fondivalitsejal on õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis, võttes aluseks Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni. Kui turukapitalisatsioon jääb alla 90% Fondi puhaskvartaalsest, kasutatakse valitsemistasu arvutamisel turukapitalisatsiooni asemel summat, mis vastab 90%-le Fondi puhaskvartaalsest. 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 8 908 Fondi osakut.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 30. september 2019 ja 31. detsember 2018 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest on esitatud järgnevates tabelites:

Seisuga 30. september 2019

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	47 013 009	46,59%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	17 644 209	17,48%

Seisuga 31. detsember 2018

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

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

20. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 958	2 229	1 958	2 229
Raha ja raha ekvivalendid	5 545	12 225	5 545	12 225
Tuletisinstrumendid	33	9	33	9
Finantskohustised				
Intressikandvad laenukohustised				
Pangalaenud	-147 194	-100 752	-146 302	-100 794
Võlakirjad	-49 753	-39 755	-50 740	-41 100
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-2 890	-2 397	-2 890	-2 397
Tuletisinstrumendid	-2 491	-1 069	-2 491	-1 069

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave Kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 30. september 2019 ja 31. detsember 2018:

30. septembril 2019 lõppenud periood	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
<i>Tuhandetes eurodes</i>				
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 958	1 958
Raha ja raha ekvivalendid	-	5 545	-	5 545
Tuletisinstrumentid	-	33	-	33
Finantskohustised				
Intressikandvad laenukohustised				
Pangalaenu	-	-	-146 302	-146 302
Võlakirjad	-	-	-50 740	-50 740
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 890	-2 890
Tuletisinstrumentid	-	-2 491	-	-2 491
31. detsembril 2018 lõppenud periood	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
<i>Tuhandetes eurodes</i>				
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 229	2 229
Raha ja raha ekvivalendid	-	12 225	-	12 225
Tuletisinstrumentid	-	9	-	9
Finantskohustised				
Intressikandvad laenukohustised				
Pangalaenu	-	-	-100 794	-100 794
Võlakirjad	-	-	-41 100	-41 100
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 397	-2 397
Tuletisinstrumentid	-	-1 069	-	-1 069

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 õiglane väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärase tehingus. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse järgmisi meetodeid ja eeldusi:

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetset riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime, ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 30. september 2019 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavad tulevased rahavood kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

- 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.

21. Tuletisinstrumendid

Kontsern on sõlminud pankadega SEB, OP 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.

Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamise arvestus lubatud, kui on ootus, et riskimaandamine on efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumendi õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamise arvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet saab lisast 15b.

Tuletis- instrument <i>Tuhandetes eurodes</i>	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadav)	Fikseeritud määr (tasutav)	Õiglase väärtus	
						30.09.2019	31.12.2018
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	33	8
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	-	1
Tuletisinstrumendid, varad						33	9
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-1,084	-529
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-200	-113
IRS	09.2017	05.2022	7 250	3k EURIBOR	0,26%	-148	-85
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-349	-123
IRS	08.2017	02.2022	6 148	6k EURIBOR	0,305%	-111	-69
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-75	-34
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-261	-116
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-65	-
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-198	-
Tuletisinstrumendid, kohustised						-2 491	-1 069
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-2 458	-1 060

*Intressi ülemmäär (CAP)

Tuletisinstrumendid seisuga 30. september 2019 ja 31. detsember 2018 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumendid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel <i>Tuhandetes eurodes</i>	Kohustised		Varad	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Pikaajalised	-2 491	-1 069	33	9
Lühiajalised	-	-	-	-
Kokku	-2 491	-1 069	33	9

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

22. Aruandeperioodijärgsed sündmused

2. oktoobril 2019 teatas Fond, et teeb uute osakute suunatud (mitteavaliku) pakkumise. Tehingu abil kaasati omakapitali kokku 16,5 miljonit eurot (brutosumma). Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,3253 eurot, mis vastas viimasele märkimiseelsele Fondi vara puhasväärtusele osaku kohta. Emiteerimisest laekunud vahendite netosummat kasutati North Star ärikeskuse omandamiseks. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 113 387 525 osakuni.

11. oktoobril 2019 viis Fond lõpule tehingu fondiga UAB Prosperus Strategic RE Fund ja omandas Vilniuses (Leedu) asuva North Star ärikeskuse. Kinnisvarainvesteeringu ostuhind oli 20,7 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,3%. Vastavalt tehingu tingimustele märkis müüja Fondi 3 772 731 osakut kogusummas 5 miljonit eurot.

18. oktoobril 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 3 061 tuhat eurot (0,027 eurot osaku kohta).

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

23. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus-ettevõtte	100%
BH Domus Pro UAB	Bieliūnų g. 1-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus-ettevõtte	100%
BOF SKY SIA	Valdemara 21-20, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus-ettevõtte	100%
BH CC Plaza OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus-ettevõtte	100%
BH Europa UAB	Gynėjų 16, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus-ettevõtte	100%
BH P80 OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	14065606	6. juuli 2016	Varavaldus-ettevõtte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas iela 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus-ettevõtte	100%
Pirita Center OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus-ettevõtte	100%
BH Duetto UAB	Jogailos 9, Vilnius, Leedu	304443754	13. jaanuar 2017	Varavaldus-ettevõtte	100%
Vainodes Krasti SIA	Agenskalna 33, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus-ettevõtte	100%
BH S27 SIA	Skanstes iela 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus-ettevõtte	100%
BH Meraki UAB	Ukmergės str. 308-1, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Varavaldus-ettevõtte	100%
Tampere Invest SIA	Audeju iela 16, Riia, Läti	40003311422	13. juuni 2019	Varavaldus-ettevõtte	100%
BH Northstar UAB	Bieliūnų g. 8-1, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varavaldus-ettevõtte	100%

Baltic Horizon Fund

JUHTKONNA KINNITUS

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 9 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2019

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearuande avalikustamise heaks 15. novembril 2019.

Nimi ja ametikoht	Allkiri
Tarmo Karotam Juhatuse esimees	<hr/>
Aušra Stankevičienė Juhatuse liige	<hr/>
Algirdas Jonas Vaitiekūnas Juhatuse liige	<hr/>