



# BALTIC HORIZON

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI  
KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 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 plus<sup>1</sup></i>
Turusegmendid	Kaubandus / Büroo / Vaba aeg
Tähtaeg/Investeerimisetapp	Tähtajatu
Fondi asukoht	Tornimäe 2 Tallinn 10145 Eesti
Telefon	+372 6 743 200
Fondijuht	Tarmo Karotam
Fondi nõukogu	Raivo Vare (esimees) Andris Kraujins Per Moller David Bergendahl
Fondi nõukogu tasu	48 000 eurot aastas
Fondivalitseja juhatus	Tarmo Karotam (esimees) Aušra Stankevičienė Algirdas Vaitiekūnas
Fondivalitseja nõukogu	Milda Dargužaitė Nerijus Žebrauskas Daiva Liubomirskienė
Depositoorium (varade hoidja)	Swedbank AS

---

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



## Baltic Horizon Fund

### SISUKORD

	<b>Lehekülg</b>
Põhimõistete ja lühendite seletused	3
Tegevusaruanne	4
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	23
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	24
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	25
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	26
Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad	27



## Baltic Horizon Fund

### PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELETUSED

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



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

#### ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

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

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

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

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

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

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

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

#### Struktuur ja valitsemine

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

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

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

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

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



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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

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 Finantsinspeksioon ja Fondi nõukogu.

### FONDI TEGEVUSE ÜLEVAADE

12. aprillil 2019 teatas Fond, et teeb uute osakute suunatud (mitteavaliku) pakkumise. Tehingu abil kaasati omakapitali kokku 20,5 miljonit eurot (brutosumma). Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,3067 eurot, mis arvatati kooskõlas üldkoosolekul vastu võetud protseduurireeglitega ja oli võrdne osakute kaalutud keskmise hinnaga Nasdaq Tallinna börsil perioodil 27. november 2018 kuni 24. veebruar 2019. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 94 196 197 osakuni.

30. aprillil 2019 teatas Fond, et teeb uute osakute suunatud (mitteavaliku) pakkumise. Tehingu abil kaasati omakapitali kokku 4,1 miljonit eurot (brutosumma). Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,3160 eurot, mis arvatati kooskõlas üldkoosolekul vastu võetud protseduurireeglitega ja oli võrdne osakute kaalutud keskmise hinnaga Nasdaq Tallinna börsil perioodil 29. jaanuar 2019 kuni 28. aprill 2019. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 97 336 070 osakuni.

8. mail 2019 viis Fond lõpule 5-aastaste tagamata võlakirjade täiendava märkimise mahus 10 miljonit eurot. Võlakirjade fikseeritud intressimäär on 4,25%, intressi makstakse kord kvartalis. Tegemist oli kolmanda ja viimase märkimisega, millega viidi lõpule võlakirjade märkimine kogumahus 50 miljonit eurot. Tehing toimus 8. mail 2018 toimunud tagamata võlakirjade esmaemissiooniga samadel tingimustel. 16. mail 2019 noteeriti täiendavad võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil.

14. mail 2019 teatas Fond, et teeb uute osakute suunatud (mitteavaliku) pakkumise. Tehingu abil kaasati omakapitali kokku 0,8 miljonit eurot (brutosumma). Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,3197 eurot, mis arvatati kooskõlas üldkoosolekul vastu võetud protseduurireeglitega ja oli võrdne osakute kaalutud keskmise hinnaga Nasdaq Tallinna börsil perioodil 12. veebruar 2019 kuni 12. mai 2019. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 97 964 044 osakuni.

17. mail 2019 kuulutas Fond 2019. aasta I kvartali tulemuste eest välja rahalise kvartaliväljamakse kogusummas 2,45 miljonit eurot ehk 0,025 eurot osaku kohta.



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

Fond viis 13. juunil 2019 lõpule tehingu Linstow AS-iga ja omandas 100% osaluse Tampere Invest SIA-s, millele kuulub Riias (Läti) asuv Galerija Centrsi ostukeskus. Kinnisvarainvesteeringu ostuhind oli 75 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 6,7%. Vastavalt tehingu tingimustele kohustus müüja märkima Fondi osakuid mahus 4 miljonit eurot. 15. juulil 2019 teatas Fond, et teeb seoses Galerija Centrsi ostukeskuse omandamisega uute osakute suunatud (mitteavaliku) pakkumise ja emissiooni ettevõttele Linstow AS. Tehingu abil kaasati omakapitali kokku 4 miljonit eurot. Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,3554 eurot, mis oli võrdne Fondi osaku puhasväärtusega enne märkimist. Tehingu järel on Eesti väärtpapierite registris registreeritud Fondi osakute arv kokku 100 915 202.

### BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

2019. aasta I poolaastal oli Eesti, Läti ja Leedu SKP kasv endiselt tugev. Kõigi kolme Balti riigi majandused on heas tasakaalus, vaid väheste ülekuumenemise märkidega ja hästi valmis välisteks šokkideks. Balti riigid naudivad hetkel väga sujuvat ja ühtlast majandustsüklit ning on suutnud üleilmse töötleva tööstuse kasvu aeglustumisega üllatavalt hästi toime tulla.

Balti riigid on viimase aastakümne jooksul digitaalrajanduse valdkonnas märkimisväärset edu saavutanud. Kasvav IKT/idusektor võimaldab suurendada ka teiste majandusharude, sh tööstuse, loodatavat 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 kasvu aeglustumist võib märgata ehitussektoris, kus väga edukate aastate järel on projektide arv kahanenud. 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. Terve aasta tegelik SKP kasv peaks 2019. aastal jääma 3%-st kõrgemale.

Läti majandus kasvas II kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 2,1%. I kvartaliga võrreldes kasv pisut aeglustus. Tulemust mõjutasid tööstustoodangu kasvu aeglustumine ja seda mõnevõrra leevendanud teenindussektori jätkuv tõus. 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. Keskpanga prognoosi kohaselt kasvab majandus 2019. aastal 3,5% ja 2020. aastal 3,1%.

Prognooside kohaselt kasvab Leedu majandus 2019. ja 2020. aastal ligikaudu 3%. II kvartalis kasvas Leedu SKP 4,0% ehk samas tempos I kvartaliga, mil SKP kasv saavutas kõrgeima taseme pärast 2017. aasta II kvartalit. 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. Järgneval paaril aastal hakatakse ka EL-i fonde rohkem kasutama. Samal ajal võib suurenev globaalne ebakindlus vähendada ettevõtete kindlustunnet ja pärssida nende investeeringuid. Välislegurid aeglustavad sel aastal tõenäoliselt ka ekspordikasvu.

Prognooside kohaselt langeb inflatsioon Balti riikides viimaste aastate 3-4%-lt 2-2,5%-ni 2021. aastal. Seda mõjutavad peamiselt tööjõukulude kasv, energiahindade langus, alkoholiaktsiisi langetamine ja muud sarnased tegurid.



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

Colliersi turuülevaate kohaselt on Tallinnas büroopindade kõige aktiivsemad rendilevõtjad IT- ja IKT-ettevõtted, millele järgnevad kutse-, teadus- ja tehnilisi teenuseid pakkuvad ettevõtted. Kesktes äripiirkonnas asuvate büroopindade pakkumine on oluliselt kasvanud, sest valminud on mitu uut projekti, sh aadressil Maakri 19/21 asuv pilkupüüdev bürootorn, kuhu on sisse kolinud advokaadi-, audiitor- ja notaribürood ning finantsvaldkonna ettevõtted. A-klassi hoonete keskmine täitumuse määr kerkis 2019. aasta I poolaastal pisut ja oli 7% ning B-klassi hoonete täitumuse 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 pindade ruutmeetri hind oli 13,5-16,5 eurot kuus ja B1-klassi pindade ruutmeetri hind 9-13,5 eurot kuus.

Vaatamata sellele, et uute büroopindade rajamine Riias järk-järgult suureneb, lisandub uusi pindu liiga vähe ja kuna ehitusmahud on väikesed, on Riias pakutavad büroopinnad iganenud. 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.

Kõige elavamal büroohonete turul Vilniuses valmis 2018. aastal neli A-klassi büroohonet. See oli keske äripiirkonna laiendamise aasta, sest kõik uued ärikeskused asuvad linna südames. 2019. aastal valmivatest uutest büroopindadest moodustavad suurima osa samuti A-klassi büroopinnad, kuid 2020. aastal uute A- ja B-klassi büroopindade osakaalud tasakaalustuvad. Büroopindasid on juba aastaid võetud rendile enam kui 60 000 ruutmeetrit aastas. 2017. ja 2018. aastal jõudis see näitaja rekordilise 75 000 - 80 000 ruutmeetriini. Lähiaastatel peaks rendilevõtt jääma samale tasemele. Olemasolevate rentnike tegevuse laiendamine ja pidev uute rentnike (nt Yara) turule sisemine tõestab, et Vilnius on kasvav turg ja ettevõtete jaoks atraktiivne asukoht.

Huvitav on see, et 2018. aasta lõpuks oli kõigi Balti riikide pealinnades spekulatiivsete (tüüpiliste, mitte konkreetsete kasutajate jaoks ehitatud) kaasaegsete büroopindade maht tõusnud umbes 650 000 ruutmeetriini. Kui jaotada see elanike arvule, siis on tulemuseks 1,5 ruutmeetrit Tallinnas, 1,16 ruutmeetrit Vilniuses ja kõigest 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 väikseim, on see kümne aastaga kasvanud ja ületab 2019. aastal tõenäoliselt juba 750 000 ruutmeetrit, mis muudab Vilniuse Balti riikide suurimaks büroopindade turuks.

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 küllastajate meelitamisega. Üldiselt on turul surve kõrgemate rendihindade alandamiseks ja suured ostukeskused peavad pingutama, et küllastajaid 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 Gallerija Azuri ja Domina laiendamist toimub 2019. aastal Riia kaubanduspindade turul tõenäoliselt mõningane küllastajate 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.





## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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

### MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

#### *Fondi finantsseisund ja -tulemused*

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

2019. aasta II kvartalis suurenes Fondi vara brutoväärtus 269,5 miljonilt eurolt (2019. aasta I kvartali lõpu näitaja) 344,9 miljoni euron. See on peamiselt seotud uue kinnisvarainvesteeringu omandamisega II kvartalis ja osakute suunatud (mitteavalike) pakkumiste tulemusel laekunud rahaga. Fond viis 13. juunil 2019 lõpule Galerija Centrsi ostukeskuse omandamise ning on seega investeerinud suurema osa täiendavast kapitalist, mis 2019. aasta aprillis ja mais kaasati. Aastasisesel hindamisel ja Galerija Centrsi ostukeskuse omandamise tulemusena suurenes kinnisvarainvesteeringute väärtus 336,3 miljoni euron.

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

2019. aasta II kvartalis suurenes Fondi vara puhasväärtus 109,3 miljonilt eurolt (2019. aasta I kvartali lõpu näitaja) 131,1 miljoni euron. Fondi vara puhasväärtusele avaldasid positiivset mõju Fondi II kvartali majandustulemused ja 2019. aasta aprillis ja mais suunatud (mitteavalike) pakkumiste käigus kaasatud kapital summas 24,5 miljonit eurot. Seda mõju vähendasid osakuomanikele tehtud rahaline väljamakse summas 2,5 miljonit eurot (0,025 eurot osaku kohta) ja negatiivne muutus rahavoo riskimaandamise reservis.

##### **Puhas renditulu ja puhaskasum**

Fondi 2019. aasta II kvartali puhaskasum oli 0,1 miljonit eurot (2018. aasta II kvartal: 2,6 miljonit eurot). Puhaskasum vähenes eelkõige kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjumite tõttu. Fondi portfelli kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglased väärtused langesid pisut arvutustes kasutatavate EL-i ja Balti riikide tulevaste perioodide tarbijahinnaindeksite taseme madalamaks korrigeerimise tõttu. II kvartalis kajastas Kontsern kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjumeid summas 2,4 miljonit eurot. Fond teenis 2019. aasta II kvartalis 4,3 miljonit eurot puhast renditulu (2018. aasta II kvartal: 3,6 miljonit eurot). Puhtale renditulule avaldas positiivset mõju uute kinnisvarainvesteeringute omandamine 2018. aasta lõpus ja 2019. aasta alguses (LNK Centre ja Duetto II büroohood ning Galerija Centrsi ostukeskus).



## Baltic Horizon Fund

## TEGEVUSARUANNE

Tabel 1: Perioodi peamised näitajad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	II kv 2019	II kv 2018	Muutus (%)
Puhas renditulu	4 256	3 626	17,4%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum/kasum	-2 439	480	-608,1%
Ärikasum	1 000	3 524	-71,6%
Finantstulud ja -kulud	-1 076	-714	50,7%
Maksueelne kahjum/kasum	-76	2 810	-102,7%
<b>Perioodi puhaskasum</b>	<b>144</b>	<b>2 576</b>	<b>-94,4%</b>
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	94 949 766	79 157 094	20,0%
<b>Kasum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>-</b>	<b>0,03</b>	<b>-100,0%</b>

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.06.2019	31.12.2018	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	336 310	245 160	37,2%
Vara brutoväärtus	344 886	260 878	32,2%
Intressikandvad laenukohustised	197 001	140 507	40,2%
Kohustised kokku	213 804	151 073	41,5%
Vara puhasväärtus	131 082	109 805	19,4%
Ringluses olevate osakute arv	97 964 044	78 496 831 <sup>1</sup>	24,8%
<b>Vara puhasväärtus osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,3381</b>	<b>1,3988</b>	<b>-4,3%</b>
<b>Laenu tagatuse suhtarv</b>	<b>58,6%</b>	<b>57,3%</b>	<b>-</b>
<b>Keskmine sisemine intressimäär</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,4%</b>	<b>-</b>

1. 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 kinnisvaraeetvõtete peamisi tulemuslikkuse näitajaid avalikustada ja kuidas neid defineerida. Baltic Horizon toetab ühtsete aruandluspõhimõtete kujundamist, et investoritele esitatav teave oleks kvaliteetsem ja paremini võrreldav.



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
1. EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
2. EPRA vara puhasväärtus	Vara puhasväärtus (NAV), mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks õiglasel väärtuses mõõdetavaid kinnisvara- ja muid investeringuid ning ei sisaldaks komponente, mis pikaajalise kinnisvarainvesteeringu ärimudelil eeldatavasti ei realiseeru.	Korrigeerida IFRS-nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtust nii, et sidusrühmad saaksid asjakohaseimat teavet pikaajalise investeerimisstrateegiaga kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta.
3. Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (EPRA 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](http://www.epra.com))

**Tabel 3: EPRA kasum**

<i>Tuhandetes eurodes</i>	II kv 2019	II kv 2018	I pa 2019	I pa 2018
<b>IFRS-nõuete kohaselt arvestatud kasum</b>	<b>144</b>	<b>2 576</b>	<b>2 317</b>	<b>4 260</b>
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuste välja arvamine	2 439	-480	2 439	-480
II. Edasilükkunud tulumaksu välja arvamine	-221	230	-94	367
<b>EPRA kasum</b>	<b>2 362</b>	<b>2 326</b>	<b>4 662</b>	<b>4 147</b>
Perioodi kaalutud osakute arv	<b>94 949 766</b>	<b>79 157 094</b>	<b>86 732 299</b>	<b>78 661 229</b>
<b>EPRA kasum osaku kohta</b>	<b>0,02</b>	<b>0,03</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>

**Tabel 4: EPRA NAV ja NNNAV**

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.06.2019	31.12.2018
<b>IFRS-nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus</b>	<b>131 082</b>	<b>109 805</b>
I. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise välja arvamine	7 751	7 731
II. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	2 153	1 061
III. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaksu välja arvamine	-131	-56
<b>EPRA vara puhasväärtus</b>	<b>140 855</b>	<b>118 541</b>
<b>EPRA puhasväärtus osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,4378</b>	<b>1,5101</b>
I. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse sisse arvamine	-2 153	-1 061
II. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaksu sisse arvamine	131	56
III. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamise sisse arvamine	-508	-1 387
<b>Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV)</b>	<b>138 325</b>	<b>116 149</b>
<b>Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV) osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,4120</b>	<b>1,4797</b>



## Baltic Horizon Fund

### 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 ka eelistatud asukohaks järjest suuremale arvule Balti ja rahvusvahelistele *fintech*-ettevõtetele, kes hindavad Balti riikide ettevõtlust soosivat ärikeskkonda, suhteliselt madalaid tegevuskulusid ja tehnoloogilise kompetentsiga produktiivset tööjõudu.

Kaubandussektorisse suhtub Fondi juhtkond ettevaatlikkusega, sest uute ostukeskuste arv kõikides Balti riikide pealinnades suureneb ja e-kaubandusest tingitud muutuste tõttu on tegemist keerulise, aga ka huvitava olukorraga. Balti ostukeskuste külastajate ümberjagamisel tekib nii võitjad kui kaotajaid, kuid võib avaneda ka atraktiivseid investeerimisvõimalusi. Baltic Horizons juhtkond on jaganud kaubanduspinnad kolme kategooriasse: väikesed elurajoonides asuvad toidukauplusega ostukeskused, nt SKY, Pirit ja Domus Pro, peamise äripiirkonna ostukeskused, nt Europa ja Postimaja, 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 kaubandussektorisse, siis investeeritaks tõenäoliselt parima asukohaga kaubanduspindadesse Balti pealinnade südames.

2019. aasta I poolaastal püsisid Balti kaubandussegmendis väikeste pindade rendihinnad vahemikus 13,5-55 eurot ruutmeetri kohta kuus. Balti pealinnades paiknevate 150-350 ruutmeetriste kaubanduspindade keskmised rendihinnad olid 10,5-38 eurot ruutmeetri kohta, samas kui ankurrentnikud maksid valdavalt 4-12 eurot ruutmeetri kohta. 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 ja Postimaja ostukeskustes.

Pealinna A-klassi büroopinna rendihinnad püsisid 2019. aasta I poolaastal vahemikus 13-16,5 eurot ruutmeetri kohta kuus ja kaasaegse B-klassi büroopinna rendihinnad olid vahemikus 8,6-13,5 eurot ruutmeetri kohta kuus. Baltic Horizons portfellis oli Lincona bürookompleksi kuu keskmine rendihinna tase umbes 10 eurot ruutmeetri kohta, Duetto I oma ligikaudu 11,5 eurot ruutmeetri kohta, Upmalas Biroji oma 12,6 eurot ruutmeetri kohta ja LNK büroohoone oma ligikaudu 12 eurot ruutmeetri kohta, mis vastab turu keskmisele tasemele. Kokkuvõttes 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. Mis puudutab intressimäärasid, siis Euroopa Keskpank (EKP) jätkab arvatavasti EL-i majanduste toetamiseks ekspansiivset rahapoliitikat. EKP jätkab võlakirjade suures mahus tagasiostu ja on teatanud kavatsusest pakkuda pankadele pikema perioodi vältel soodsa intressimääraga laene. Seega peaksid pankadevahelised intressimäärad olema prognoosiperioodil väga madalad.

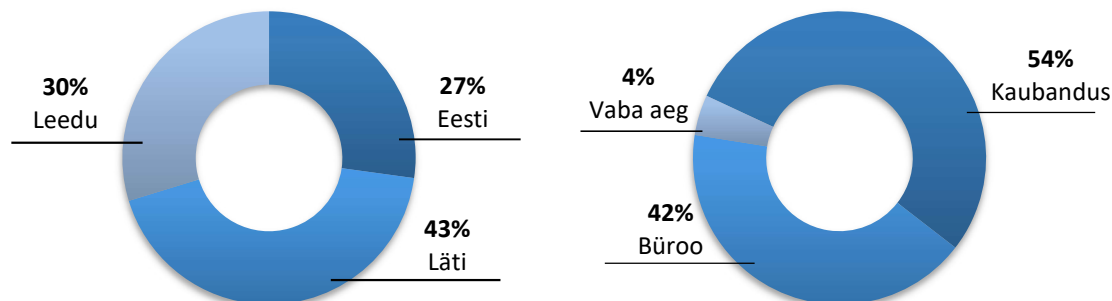
Riigid, millel on piisavalt rahalisi vahendeid, et sellest olukorrast kasu saada ja teha pikaajalisi investeeringuid tootmisvõimekusse, nagu näiteks Balti riigid, eeldatavasti kasutavad oma võimalusi lähiaastatel. Oma panuse annab ka tugev tööturg, mille toel peaksid palgad veelgi kasvama ning leibkondade sissetulekud ja kulutused suurenema.



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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



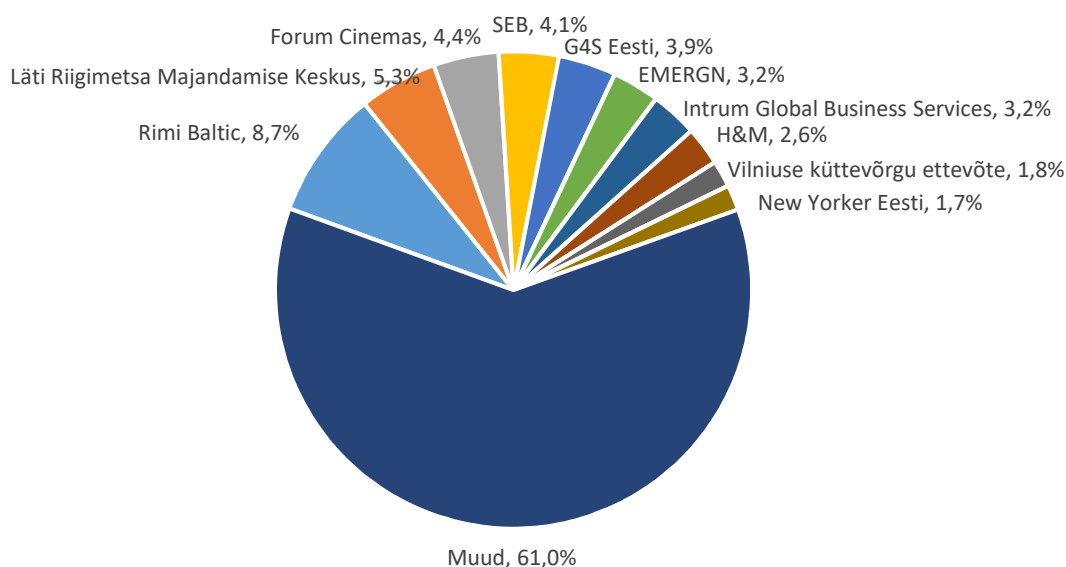
### Kinnisvarainvesteeringud

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

Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes on esitatud joonisel 2. Osatähtsusest kõige suuremaks rentnikuks on Rimi Baltic, kellelt saadav renditulu moodustab 8,7% Fondi 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. juuni 2019





## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

**Tabel 5: Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. juuni 2019**

Kinnisvarainvesteering	Segment	Turuväärtus <sup>1</sup> Tuhandetes eurodes	Renditav netopind	Otsene tootlus <sup>2</sup>	Esmane puhas- tootlus <sup>3</sup>	Täitumuse määr II kv 2019
<b>Vilnius, Leedu</b>						
Duetto I	Büroo	16 020	8 498	7,7%	7,1%	98,7% <sup>4</sup>
Duetto II	Büroo	17 900	8 636	7,1%	7,2%	100,0% <sup>4</sup>
Europa ostukeskus	Kaubandus	40 360	16 856	6,8%	6,1%	95,1%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 510	11 247	7,4%	6,7%	98,1%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 530	4 831	8,7%	7,5%	100,0%
Meraki maa		1 700	-	-	-	-
<b>Vilniuses kokku</b>		<b>100 020</b>	<b>50 068</b>	<b>7,2%</b>	<b>6,7%</b>	<b>97,7%</b>
<b>Riia, Läti</b>						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	25 220	10 458	7,2%	6,7%	100,0%
Vainodes I	Büroo	21 490	8 052	6,9%	6,9%	100,0%
LNK Centre	Büroo	16 830	7 453	6,3%	6,2%	100,0%
Sky supermarket	Kaubandus	5 370	3 254	8,4%	7,8%	99,4%
Galerija Centrs	Kaubandus	75 840	23 862	6,9%	6,8%	95,8%
<b>Riias kokku</b>		<b>144 750</b>	<b>53 079</b>	<b>6,9%</b>	<b>6,7%</b>	<b>99,3%</b>
<b>Tallinn, Eesti</b>						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	32 140	9 145	4,2%	4,5%	90,6%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 980	8 664	8,5%	6,9%	100,0%
G4S-i peahoone	Büroo	17 130	9 179	6,4%	5,8%	87,0%
Lincona	Büroo	17 480	10 871	8,1%	7,4%	98,3%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 810	5 508	6,6% <sup>5</sup>	8,1% <sup>5</sup>	91,1%
<b>Tallinnas kokku</b>		<b>91 540</b>	<b>43 367</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,0%</b>	<b>93,7%</b>
<b>Portfell kokku</b>		<b>336 310</b>	<b>146 514</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,5%</b>	<b>96,7%</b>

1. Põhineb viimasel, seisuga 30. juuni 2019 teostatud hindamisel.
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%. Duetto I rendigarantii lõppes märtsis.
5. Pirita ostukeskuse tegelik aastapõhine keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta II kvartalis -1,4%. Tegelik esmane puhastootlus oli samal perioodil -1,8%. Tegelik tootlus oli negatiivne, sest 2019. aasta II kvartalis kajastas Fond rendigarantiiga seotud viitlaekumise osalise mahakandmise (153 tuhat eurot) ja nõuete allahindluse (91 tuhat eurot) tõttu. Allahindlust ja mahakandmist ei võetud tootluse arvutamisel arvesse, sest tegemist on ühekordsete sündmustega.

Fondi portfelli puhas äritulu oli 2019. aasta I poolaastal 8,2 miljonit eurot ja 2019. aasta II kvartalis 4,3 miljonit eurot (2018. aasta I poolaasta: 7,0 miljonit eurot; 2018. aasta II kvartal: 3,6 miljonit eurot).

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



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

**Tabel 6: Puhta äritulu jaotus**

Kinnisvarainvesteering <i>Tuhandetes eurodes</i>	Omandamise kuupäev	2015	2016	2017	2018	I pa 2018	I pa 2019
Lincona	01.07.2011	1 143	1 202	1 172	1 192	577	650
Postimaja ja CC Plaza kompleks	13.02.2018	962	972	985	2 447	1 100	1 240
Sky supermarket	07.12.2013	415	425	410	407	206	167 <sup>1</sup>
Domus Pro ostukeskus	01.05.2014	857	1 103	1 185	1 160	591	575
Domus Pro ärikeskus	01.10.2017	-	-	35	499	235	280
Europa ostukeskus	02.03.2015	1 962	2 360	2 365	2 332	1 148	1 271
G4S-i peahoone	12.07.2016	-	546	1 149	1 189	591	530
Upmalas Biroji bürookompleks	30.08.2016	-	515	1 693	1 710	847	843
Pirita ostukeskus	16.12.2016	-	30	900	900	450	98 <sup>2</sup>
Duetto I	22.03.2017	-	-	799	1 096	559	583
Vainodes I	12.12.2017	-	-	75	1 463	732	727
LNK Centre	15.08.2018	-	-	-	409	-	525
Duetto II	27.02.2019	-	-	-	-	-	440
Galerija Centrs	13.06.2019	-	-	-	-	-	243
<b>Portfell kokku</b>		<b>5 339</b>	<b>7 153</b>	<b>10 768</b>	<b>14 804</b>	<b>7 036</b>	<b>8 172</b>

1. Sky supermarketi näitajat mõjutas ankurrentnikule tehtud ühekordne allahindlus (vt allpool olevat lõiku Sky supermarketi kohta).
2. 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 II kvartalis 98,3% (2019. aasta I kvartal: 100%). Keskmine otsene tootlus langes 2019. aasta II kvartalis 8,1% tasemele (2019. aasta I kvartal: 8,5%). 2019. aasta II kvartalis esmane puhastootlus langes ja oli 7,4% (2019. aasta I kvartal: 7,7%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: 2018. aasta lõpus oli see 17 170 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 17 480 tuhat eurot.

#### 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 II kvartalis ostukeskuse keskmine täitumus vähenes pisut ja oli 98,1% (2019. aasta I kvartal: 98,3%). Ärikeskuse keskmine täitumus oli jätkuvalt 100% (2019. aasta I kvartal: 100%). 2019. aasta II kvartalis oli ostukeskuse keskmine otsene tootlus 7,4% (2019. aasta I kvartal: 7,4%) ja esmane puhastootlus 6,7% (2019. aasta I kvartal: 6,6%). Ostukeskuse õiglane väärtus on langenud: 2018. aasta lõpus oli see 17 460 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 16 510 tuhat eurot. Ärikeskuse 2019. aasta II kvartali keskmine otsene tootlus tõusis 8,7%-ni (2019. aasta I kvartal: 8,6%) ja esmane puhastootlus oli 7,5% (2019. aasta I kvartal: 7,5%). Ärikeskuse õiglane väärtus on kasvanud: 2018. aasta lõpus oli see 7 460 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 7 530 tuhat eurot.

#### 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 juba alanud ja ettevalmistused ehitustöödeks on käimas. Maatüki õiglane väärtus on kasvanud: 2018. aasta lõpus oli see 1 670 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 1 700 tuhat eurot.





## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

#### SKY supermarket, Riia (Läti)

Hoone keskmine täitumus jäi 2019. aasta II kvartalis endisele tasemele: 99,4% (2019. aasta I kvartal: 99,4%). Hoone keskmine otsene tootlus tõusis 8,4%-ni (2019. aasta I kvartal: 5,0%) ja esmane puhastootlus kerkis 7,8%-ni (2019. aasta I kvartal: 4,6%). 2019. aasta I kvartalis vabastati ankurrentnik kaheks kuuks rendi maksimisest, et kompenseerida 2017. aastal fassaadi renoveerimise ajal tasutud rendimakseid. Selle tulemusena laekus Sky supermarketi rentnikult 2019. aasta I kvartalis 122 tuhat eurot (maksetähtaja ületanud summa). Kinnisvarainvesteeringu 2018. aasta tootluse tase taastus 2019. aasta II kvartalis. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on langenud: 2018. aasta lõpus oli see 5 390 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 5 370 tuhat eurot.

#### Postimaja 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 II kvartalis endiselt 100% (2019. aasta I kvartal: 100%). Kompleksi vaba aja keskuse keskmine otsene tootlus oli 8,5% (2019. aasta I kvartal: 8,5%) ja esmane puhastootlus 6,9% (2019. aasta I kvartal: 7,0%). Vaba aja keskuse õiglane väärtus on kasvanud: 2018. aasta lõpus oli see 14 470 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 14 980 tuhat eurot. Postimaja ja Coca-Cola Plaza kompleksi ostukeskuse keskmine täitumus langes 2019. aasta II kvartalis tasemele 90,6% (2019. aasta I kvartal: 90,9%). Kompleksi ostukeskuse keskmine otsene tootlus oli 4,2% (2019. aasta I kvartal: 4,3%) ja esmane puhastootlus 4,5% (2019. aasta I kvartal: 4,6%). Ostukeskuse õiglane väärtus on langenud: 2018. aasta lõpus oli see 32 450 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 32 140 tuhat eurot.

Fondi juhtkond teeb aktiivselt tööd selle nimel, et ühendada Postimaja ja Coca-Cola Plaza ning kasutada ära üksteise kõrval asuvate hoonete sünergiapotentsiaal. Fond 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 II kvartalis kinnisvarainvesteeringu keskmine täitumus pisut vähenes ja oli 95,1% (2019. aasta I kvartal: 96,3%). Keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta II kvartalis 6,8% (2019. aasta I kvartal: 6,9%) ja esmane puhastootlus 6,1% (2019. aasta I kvartal: 6,3%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on langenud: 2018. aasta lõpus oli see 41 100 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 40 360 tuhat eurot.

#### 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 ilma 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 vähenes ja oli 2019. aasta II kvartalis 87,0% (2019. aasta I kvartal: 90,2%), kuid tõusis II kvartali lõpuks taas 100%-ni. Keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta II kvartalis 6,4% (2019. aasta I kvartal: 7,3%) ja esmane puhastootlus 5,8% (2019. aasta I kvartal: 6,5%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on langenud: 2018. aasta lõpus oli see 17 240 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 17 130 tuhat eurot.





## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

#### 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 II kvartalis oli hoone keskmine täitumus 100% (2019. aasta I kvartal: 100%). Bürookompleksi keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta II kvartalis 7,2% (2019. aasta I kvartal: 7,0%) ja esmane puhastootlus 6,7% (2019. aasta I kvartal: 6,5%). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on langenud: 2018. aasta lõpus oli see 25 730 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 25 220 tuhat eurot.

#### Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)

Hoone keskmine täitumus suurenes 2019. aasta II kvartalis ja oli 91,1% (2019. aasta I kvartal: 89,2%). Kinnisvara müüja garanteeris kinnisvarainvesteeringu 7,4% otse tootluse kuni 2018. aasta lõpuni. Rendigarantii lõppemise tõttu langesid 2019. aasta I kvartalis oluliselt kinnisvarainvesteeringu tootlused. 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 II kvartalis 6,6% (2019. aasta I kvartal: 4,6%) ja esmane puhastootlus 8,1% (2019. aasta I kvartal: 5,6%). Tegelik keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta II kvartalis -1,4% ja tegelik esmane puhastootlus -1,8%. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on langenud: 2018. aasta lõpus oli see 10 020 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 9 810 tuhat eurot.

Fondi juhtkond teeb koostööd kohalike ja rahvusvaheliste jaekaubanduskonsultantidega, et uuendada elurajoonis asuva kaubanduskeskuse kontseptsiooni. Alanud on mitmed läbirääkimised uute väiksemate rentnikega, et minimeerida alumise korruse vakantsuse määra ja tugevdada rentnike koosseisu uute rentnike abil.

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

Duetto I on uus kümnekorruseline maa-aluse parklaga büroohoone. Hoone on A-klassi energiamärgisega ja sel on ka BREEM-i keskkonnasäästliku ehitise sertifikaat. Duetto I sisemine vakantsuse määr oli kuni 2019. aasta II kvartalini null, sest YIT Kausta andis Duetto I büroohonest teenitavale renditulule alates hoone omandamisest 22. märtsil 2017 kaheaastase garantii. Büroohoone tegelik keskmine täitumus oli 2019. aasta II kvartalis 98,7% (2019. aasta I kvartal: 98,7%). Duetto I keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta II kvartalis 7,7% (2019. aasta I kvartal: 7,9%) ja esmane puhastootlus 7,1% (2019. aasta I kvartal: 7,2%). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on langenud: 2018. aasta lõpus oli see 16 320 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 16 020 tuhat eurot. Languse põhjustas hindamiseelduste hulka kuuluvate tarbijahinnaindeksi prognooside madalamaks korrigeerimine.

#### 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. 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 II kvartalis 81,5%. Duetto II keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta II kvartalis 7,1% (tootlus omandamise hetkel: 7,1%) ja esmane puhastootlus 7,2% (tootlus omandamise hetkel: 7,1%). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on langenud: omandamise hetkel oli see 18 341 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 17 900 tuhat eurot. Languse põhjustas hindamiseelduste hulka kuuluvate tarbijahinnaindeksi prognooside madalamaks korrigeerimine.

#### 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 farmaatsiaettevõtte AbbVie ja kohvik. Kompleksi saab täiendavalt arendada vähemalt 7 000 ruutmeetri ulatuses.



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

Fondi juhtkond kavatses seda järgneva nelja aasta jooksul teha, et kinnisvarainvesteeringu väärtust maksimeerida. Hoone keskmine täitumus oli 2019. aasta II kvartalis 100% (2019. aasta I kvartal: 100%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta II kvartalis 6,9% (2019. aasta I kvartal: 6,8%) ja esmane puhastootlus 6,9% (2019. aasta I kvartal: 6,8%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: 2018. aasta lõpus oli see 21 230 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 21 490 tuhat eurot.

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

LNK on A-klassi 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. 2019. aasta II kvartalis võttis Emergn AS rendile teiselt rentnikult vabanenud täiendava pinna, mille tulemusena vähenes rentnike arv kolmeni. 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 II kvartalis samale tasemele ja oli 100% (2019. aasta I kvartal: 100%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta II kvartalis 6,3% (2019. aasta I kvartal: 6,1%) ja esmane puhastootlus 6,2% (2019. aasta I kvartal: 5,9%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on langenud: 2018. aasta lõpus oli see 17 450 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 16 830 tuhat eurot.

#### Galerija Centrsi ostukeskus, Riia (Läti)

Fond viis 13. juunil 2019 lõpule Riias (Läti) 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. Kinnisvarainvesteeringu esmane puhastootlus omandamise hetkel oli 6,7%. Galerija Centrsi ostukeskus on praegu Fondi kinnisvaraportfelli suurim kinnisvarainvesteering. 30. juuni 2019 seisuga moodustas see 23% portfelli kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtusest. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: omandamise hetkel oli see 75 000 tuhat eurot, seisuga 30. juuni 2019 aga 75 840 tuhat eurot.

### FINANTSEERIMINE

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

2019. aasta II kvartalis võttis Fond olemasoleva BH Duetto UAB laenulepingu alusel Duetto II jaoks kasutusele pangalaenu summas 8,1 miljonit eurot. Fond leppis pangaga kokku lepingutingimuste muutmise ning Duetto I ja II laenu tähtaega pikendati 31. märtsini 2023. 2019. aasta juunis võttis Fond kasutusele täiendava pangalaenu summas 30 miljonit eurot, et finantseerida Galerija Centrsi ostukeskuse omandamist.

8. mail 2019 viis Fond lõpule 5-aastaste tagamata võlakirjade täiendava märkimise mahus 10 miljonit eurot. Tegemist oli kolmanda ja viimase märkimisega, millega viidi lõpule võlakirjade märkimine kogumahus 50 miljonit eurot. Tehing toimus 8. mail 2018 toimunud tagamata võlakirjade esmaemissiooniga samadel tingimustel.

Pärast võlakirjade täiendavat märkimist ja uute laenude kasutusele võtmist Duetto II ja Galerija Centrsi ostukeskuse jaoks 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.



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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

	II kv 2018	III kv 2018	IV kv 2018	I kv 2019	II kv 2019
<b>Laenuamortisatsioon kvartalis, tuhandetes eurodes</b>	<b>106</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>97</b>	<b>97</b>
Laenujääkidest tulenev aastane laenuamortisatsiooni määr, %	0,1%	0,1%	0,1%	0,3%	0,2%
Keskmine intressimäär, %	2,3%	2,3%	2,4%	2,4%	2,6%
Laenu tagatuse suhtarv, %	57,4%	53,3%	57,3%	56,6%	58,6%

Järgmine tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi konsolideeritud finantsvõla struktuurist seisuga 30. juuni 2019. Intressikandev võlg koosnes pangalaenudest, mille raamatupidamisväärtus oli 147,3 miljonit eurot, ja võlakirjadest, mille raamatupidamisväärtus oli 49,7 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% <sup>1</sup>
Sky supermarket	01.08.2021	EUR	2 333	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%	124%
Duetto I ja II	31.03.2023	EUR	15 376	7,8%	47% <sup>2</sup>
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	9 287	4,7%	62%
Galerija Centrs	26.05.2022	EUR	30 000	15,2%	-%
<b>Pangalaenu kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>147 570</b>	<b>74,7%</b>	<b>62%</b>
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud <sup>3</sup>			-304		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenu kokku</b>			<b>147 266</b>		
5-aastased tagatiseta võlakirjad			50 000	25,3%	100%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud <sup>3</sup>			-265		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud võlg kokku</b>			<b>197 001</b>	<b>100%</b>	<b>72%</b>

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.

Finantsvõla kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg oli 2019. aasta II kvartali lõpus 3,6 aastat.



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

Seisuga 30. juuni 2019 olid 72%-l kõikidest võlgadest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 28%-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. juuni 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%	39,2%
Võlateeninduse kattekordaja	EBITDA jagatud intressikandvate laenukohustiste põhiosa maksete ja intressikuludega (12 kuu jooksev näitaja).	> 1,20	3,54

2019. aasta II 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.

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

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



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

Fondi juhtkond soovib jätkuvalt tagada investoritele investeeritud omakapitalist 7-9% suurust dividenditootlust aastast. 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**

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>II kv 2018</b>	<b>III kv 2018</b>	<b>IV 2018</b>	<b>I kv 2019</b>	<b>II kv 2019</b>
(+) Puhas renditulu	3 626	3 840	3 929	3 916	4 256
(-) Fondi halduskulud	-621	-748	-804	-709	-817
(-) Välised intressikulud	-680	-756	-780	-869	-1 043
(-) Kapitalikulud <sup>1</sup>	-58	-269	-141	-68	-180
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	-	-	-	3	51
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	-	-	-	63	39
<b>Geneereeritud neto rahavoog (GNR)</b>	<b>2 267</b>	<b>2 067</b>	<b>2 204</b>	<b>2 336</b>	<b>2 306</b>
<b>GNR kaalutud osaku kohta</b>	<b>0,029</b>	<b>0,026</b>	<b>0,028</b>	<b>0,030</b>	<b>0,024</b>
<b>12 kuu jooksev GNR tootlus<sup>2</sup></b>	<b>7,9%</b>	<b>8,2%</b>	<b>8,4%</b>	<b>8,4%</b>	<b>7,8%</b>
<b>Väljakuulutatud dividendid</b>	<b>1 977</b>	<b>2 044</b>	<b>2 119</b>	<b>2 449</b>	<b>2 624</b>
<b>Väljakuulutatud dividendid kaalutud osaku kohta</b>	<b>0,025</b>	<b>0,026</b>	<b>0,027</b>	<b>0,025</b>	<b>0,026</b>
<b>12 kuu jooksev dividenditootlus<sup>2</sup></b>	<b>7,5%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,5%</b>

1. Tabelis on esitatud tegelik kapitalikulu kvartalis. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on plaanis kvartalite vahel 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 II kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 30. juuni 2019).

### **Väljamaksed osakuomanikele fondi 2019. aasta I kvartali ja 2019. aasta II kvartali tulemuste eest**

17. mail 2019 kuulutas Fond osakuomanikele 2019. aasta I kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2 449 tuhat eurot (0,025 eurot osaku kohta). See moodustab 2,23% Fondi 2019. aasta I kvartali kaalutud keskmisest puhasväärtusest.

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.

### RISKIJUHTIMINE

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



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

#### ***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 optsoone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavoorigi maandamiseks, mitte kauplemiseks.

##### Krediidirisk

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

##### Likviidsusrisk

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

Kinnisvarainvesteeringutel on madal likviidsus ja ei saa olla kindel, et Fondil õnnestub neist investeeringutest õigeaegselt väljuda. Kinnisvarainvesteeringud ja osalused teistes, mitteavalikes majandusüksustes on olemuselt sellised, et neid mõjutavad majandusharu tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev. Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tulemusliku rahavoo juhtimise, likviidsuspuhvi hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvarainvesteeringutele piisav likviidsus.

##### Tegevusrisk

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



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

#### VÄLJAVAADE 2019. AASTAKS

2019. aasta märtsi 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 ettevalmistuste 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 säästus on pidevalt kasvanud.

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

#### JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2019. aasta esimese 6 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 6 kuu jooksul ja nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamisaruandele.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.04.2019- 30.06.2019	01.04.2018- 30.06.2018	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Renditulu		4 646	3 958	8 797	7 564
Teenustasutulu		889	608	1 652	1 193
Renditegevuse kulud	6	-1 279	-940	-2 277	-1 722
<b>Puhas renditulu</b>	<b>5</b>	<b>4 256</b>	<b>3 626</b>	<b>8 172</b>	<b>7 035</b>
Halduskulud	7	-817	-621	-1 526	-1 261
Muu äritulu		-	39	6	45
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum/kasum		-2 439	480	-2 439	480
<b>Ärikasum</b>		<b>1 000</b>	<b>3 524</b>	<b>4 213</b>	<b>6 299</b>
Finantstulud		1	2	3	4
Finantskulud	8	-1 077	-716	-1 976	-1 205
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-1 076</b>	<b>-714</b>	<b>-1 973</b>	<b>-1 201</b>
<b>Maksueelne kahjum/kasum</b>		<b>-76</b>	<b>2 810</b>	<b>2 240</b>	<b>5 098</b>
Tulumaksutulu/-kulu	4, 10	220	-234	77	-838
<b>Perioodi kasum</b>	<b>4</b>	<b>144</b>	<b>2 576</b>	<b>2 317</b>	<b>4 260</b>
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjum	15b	-536	-315	-1 092	-630
Intressi ülemäära seadmise kulud		-	-33	-	-33
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	15b, 10	39	34	75	79
<b>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum</b>		<b>-497</b>	<b>-314</b>	<b>-1 017</b>	<b>-584</b>
<b>Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum/-kasum kokku</b>		<b>-353</b>	<b>2 262</b>	<b>1 300</b>	<b>3 676</b>
<b>Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>9</b>	<b>0,00</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	<b>0,05</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.





## Baltic Horizon Fund

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<i>Lisa</i>	<i>30.06.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
<b>Põhivarad</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 11	336 310	245 160
Tuletisinstrumentid	21	33	9
Muud põhivarad		95	596
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>336 438</b>	<b>245 765</b>
<b>Käibevarad</b>			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	2 301	2 229
Ettemaksed		339	154
Muud käibevarad	13	856	505
Raha ja raha ekvivalendid	14	4 952	12 225
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>8 448</b>	<b>15 113</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>4</b>	<b>344 886</b>	<b>260 878</b>
<b>Omakapital</b>			
Sissemakstud kapital	15a	117 883	93 673
Omaosakud	15a	-	-335
Rahavoogude riskimaandamise reserv	15b	-2 022	-1 005
Jaotamata kasum		15 221	17 472
<b>Omakapital kokku</b>		<b>131 082</b>	<b>109 805</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Intressikandvad laenukohustised	16	196 613	140 401
Edasilükkunud tulumaksukohustised		5 674	5 844
Tuletisinstrumentid	21	2 186	1 069
Muud pikaajalised kohustised		1 271	905
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>205 744</b>	<b>148 219</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Intressikandvad laenukohustised	16	388	106
Võlad tarnijatele ja muud võlad	17	6 710	2 397
Tulumaksukohustis		1	-
Muud lühiajalised kohustised		961	351
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>8 060</b>	<b>2 854</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>4</b>	<b>213 804</b>	<b>151 073</b>
<b>Omakapital ja kohustised kokku</b>		<b>344 886</b>	<b>260 878</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	Sisse- makstud kapital	Oma- osakud	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<b>Seisuga 01.01.2018</b>		<b>91 848</b>	-	<b>-56</b>	<b>15 184</b>	<b>106 976</b>
Perioodi puhaskasum		-	-	-	4 260	<b>4 260</b>
Muu koondkahjum		-	-	-584	-	<b>-584</b>
<b>Koondkasum kokku</b>		-	-	<b>-584</b>	<b>4 260</b>	<b>3 676</b>
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	15a	2 350	-	-	-	<b>2 350</b>
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-3 681	<b>-3 681</b>
<b>Seisuga 30.06.2018</b>		<b>94 198</b>	-	<b>-640</b>	<b>15 763</b>	<b>109 321</b>
<b>Seisuga 01.01.2019</b>		<b>93 673</b>	<b>-335</b>	<b>-1 005</b>	<b>17 472</b>	<b>109 805</b>
Perioodi puhaskasum		-	-	-	2 317	<b>2 317</b>
Muu koondkahjum		-	-	-1 017	-	<b>-1 017</b>
<b>Koondkasum kokku</b>		-	-	<b>-1 017</b>	<b>2 317</b>	<b>1 300</b>
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	15a	24 545	-	-	-	<b>24 545</b>
Omaosakute tühistamine	15a	-335	335	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-4 568	<b>-4 568</b>
<b>Seisuga 30.06.2019</b>		<b>117 883</b>	-	<b>-2 022</b>	<b>15 221</b>	<b>131 082</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
<b>Äritegevuse rahavood</b>			
<b>Maksueelne kasum</b>		<b>2 240</b>	<b>5 098</b>
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	11	2 439	-480
Muutus nõuete allahindluses		86	97
Finantstulud		-3	-4
Finantskulud	8	1 976	1 205
Käibekapitali muutused:			
Nõuete vähenemine/suurenemine		364	-192
Muu käibevara suurenemine		-563	-276
Muude pikaajaliste kohustiste suurenemine/vähenemine		366	-13
Võlgade vähenemine		-268	-613
Muude lühiajaliste kohustiste vähenemine/suurenemine		-392	413
Tasutud tulumaks		-5	-500
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>6 240</b>	<b>4 735</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Laekunud intressid		3	4
Tütarettevõtete omandamine, millest on maha arvatud saadud raha		-34 253	-181
Kinnisvarainvesteeringute omandamine		-17 841	-34 477
Maa omandamine		-	-1 661
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-	-2 237
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-248	-213
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-52 339</b>	<b>-38 765</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		10 000	30 000
Saadud pangalaenu		48 409	25 300
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-37 611	-23 246
Laekumised osakute emiteerimisest	15a	24 545	2 350
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-4 568	-3 681
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-175	-291
Makstud intressid		-1 774	-1 112
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>38 826</b>	<b>29 320</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-7 273</b>	<b>-4 710</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>12 225</b>	<b>24 557</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>4 952</b>	<b>19 847</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 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 deponitorium ehk varade hoidja on Swedbank AS. Fond on lõplikku kontrolli omav emaettevõtte kontsernis, mis koosneb Fondist ja selle tütarettevõtetest (koos nimetatud „Kontsern“ või „Fond“).

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	30.06.2019	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%	-%

#### 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 vahearuaruande avalikustamise heaks 16. augustil 2019.

#### Hinnang tegevuse jätkuvusele

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 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 vahearuaande koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

#### 3. Otsused ja hinnangud

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuaande 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 märkimisväärt korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuaande 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 vahearuaande koostamisel kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutati Kontserni 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Kontsern kavatab 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.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 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. juuni 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Kaubandus</b>	<b>Büroo</b>	<b>Vaba aeg</b>	<b>Segmentid kokku</b>
<b>01.04.2019 – 30.06.2019:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	2 464	2 801	270	5 535
<b>Segmenti puhas renditulu</b>	<b>1 582</b>	<b>2 421</b>	<b>253</b>	<b>4 256</b>
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-1 497	-1 452	510	-2 439
Intressikulu <sup>2</sup>	-279	-277	-16	-572
Tulumaksutulu	167	53	-	220
<b>Segmenti puhaskahjum/-kasum</b>	<b>-38</b>	<b>629</b>	<b>744</b>	<b>1 335</b>
<b>01.01.2019 – 30.06.2019:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	4 620	5 305	524	10 449
<b>Segmenti puhas renditulu</b>	<b>3 087</b>	<b>4 578</b>	<b>507</b>	<b>8 172</b>
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-1 497	-1 452	510	-2 439
Intressikulu <sup>2</sup>	-492	-501	-32	-1 025
Tulumaksutulu	50	27	-	77
<b>Segmenti puhaskasum</b>	<b>1 050</b>	<b>2 499</b>	<b>981</b>	<b>4 530</b>
<b>Seisuga 30.06.2019:</b>				
<b>Segmenti varad</b>	<b>185 170</b>	<b>144 048</b>	<b>15 384</b>	<b>344 602</b>
Kinnisvarainvesteeringud	180 030	141 300	14 980	336 310
<b>Segmenti kohustised</b>	<b>85 795</b>	<b>67 569</b>	<b>5 510</b>	<b>158 874</b>

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 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

Tegevussegmentid – 30. juuni 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Kaubandus</b>	<b>Büroo</b>	<b>Vaba aeg</b>	<b>Segmentid kokku</b>
<b>01.04.2018 – 30.06.2018:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	2 246	2 067	253	4 566
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>1 511</b>	<b>1 865</b>	<b>250</b>	<b>3 626</b>
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-605	1 135	-50	480
Intressikulu <sup>2</sup>	-265	-206	-29	-500
Tulumaksukulu	-207	-27	-	-234
<b>Segmendi puhaskasum</b>	<b>640</b>	<b>2 602</b>	<b>17</b>	<b>3 259</b>
<b>01.01.2018 – 30.06.2018:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	4 380	3 873	504	8 757
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>2 997</b>	<b>3 540</b>	<b>498</b>	<b>7 035</b>
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-605	1 135	-50	480
Intressikulu <sup>2</sup>	-493	-430	-46	-969
Tulumaksukulu	-310	-528	-	-838
<b>Segmendi puhaskasum</b>	<b>1 581</b>	<b>3 519</b>	<b>398</b>	<b>5 498</b>
<b>Seisuga 31.12.2018:</b>				
<b>Segmendi varad</b>	<b>109 262</b>	<b>126 782</b>	<b>14 818</b>	<b>250 862</b>
Kinnisvarainvesteeringud	106 420	124 270	14 470	245 160
<b>Segmendi kohustised</b>	<b>54 679</b>	<b>50 353</b>	<b>5 369</b>	<b>110 401</b>

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



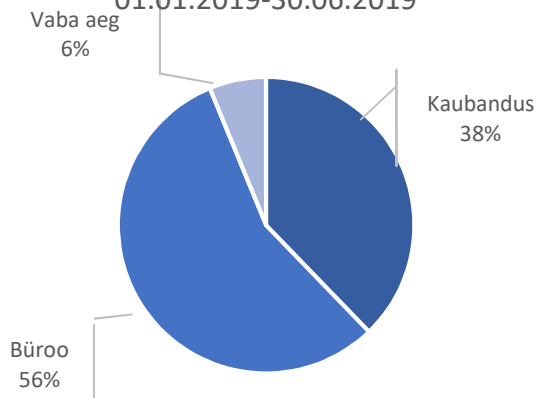
## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

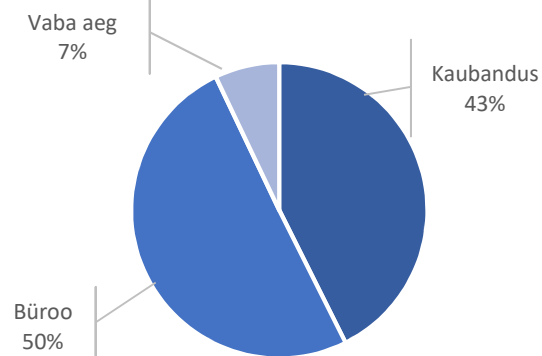
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 30. JUUNIL 2019

#### Segmentide puhas renditulu\*

01.01.2019-30.06.2019

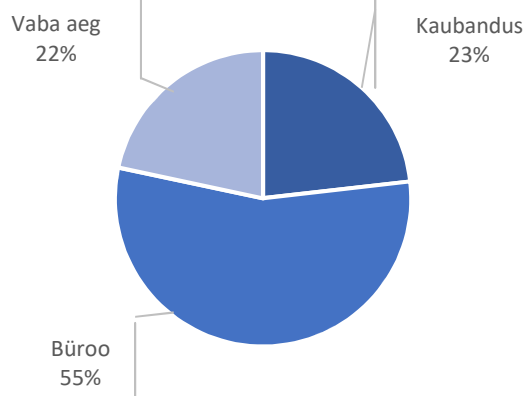


01.01.2018-30.06.2018

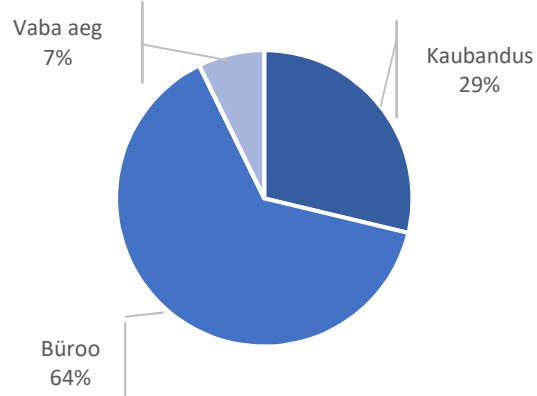


#### Segmentide puhaskasum\*

01.01.2019-30.06.2019

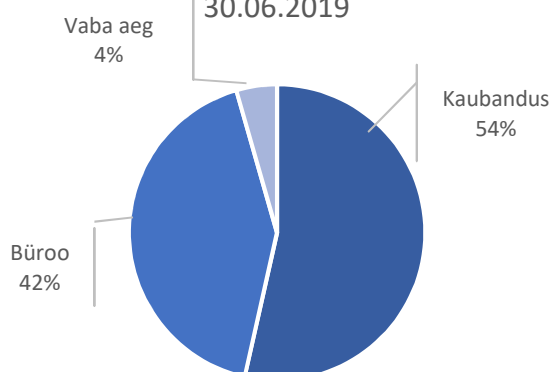


01.01.2018-30.06.2018

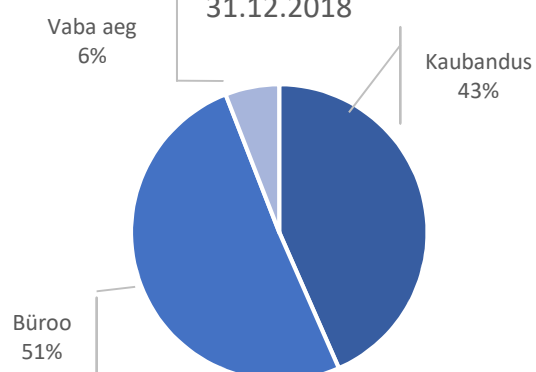


#### Kinnisvarainvesteeringud\*

30.06.2019



31.12.2018



\*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

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

Tegevussegmentid – 30. juuni 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Avalikustatavad segmentid kokku</b>	<b>Korrigeerimine</b>	<b>Konsolideeritud</b>
<b>01.04.2019 – 30.06.2019:</b>			
<b>Puhaskasum</b>	<b>1 335</b>	<b>-1 191<sup>1</sup></b>	<b>144</b>
<b>01.01.2019 – 30.06.2019:</b>			
<b>Puhaskasum</b>	<b>4 530</b>	<b>-2 213<sup>2</sup></b>	<b>2 317</b>
<b>Seisuga 30.06.2019:</b>			
<b>Segmentide varad</b>	<b>344 602</b>	<b>284<sup>3</sup></b>	<b>344 886</b>
<b>Segmentide kohustised</b>	<b>158 874</b>	<b>54 930<sup>4</sup></b>	<b>213 804</b>

2019. aasta II kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (413 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (471 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (45 tuhat eurot), depootasu (16 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (246 tuhat eurot).
30. juunil 2019 lõppenud 6 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (761 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (887 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (146 tuhat eurot), depootasu (30 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (389 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (269 tuhat eurot), ja ettemakseid, mida hoitakse Fondi tasandil (15 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 735 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (295 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (414 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (4 486 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 30. juuni 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Avalikustatavad segmentid kokku</b>	<b>Korrigeerimine</b>	<b>Konsolideeritud</b>
<b>01.04.2018 – 30.06.2018:</b>			
<b>Puhaskasum</b>	<b>3 259</b>	<b>-683<sup>1</sup></b>	<b>2 576</b>
<b>01.01.2018 – 30.06.2018:</b>			
<b>Puhaskasum</b>	<b>5 498</b>	<b>-1 238<sup>2</sup></b>	<b>4 260</b>
<b>Seisuga 31.12.2018:</b>			
<b>Segmentide varad</b>	<b>250 862</b>	<b>10 016<sup>3</sup></b>	<b>260 878</b>
<b>Segmentide kohustised</b>	<b>110 401</b>	<b>40 672<sup>4</sup></b>	<b>151 073</b>

2018. aasta II kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (346 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (180 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (29 tuhat eurot), depootasu (12 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (116 tuhat eurot).
30. juunil 2018 lõppenud 6 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (687 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (180 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (29 tuhat eurot), depootasu (22 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (320 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (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 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

#### Geograafiline informatsioon

##### Segmentide puhas renditulu

Tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu				Kinnisvarainvesteeringute väärtus	
	01.04.2019- 30.06.2019	01.04.2018- 30.06.2018	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018
Leedu	2 332	1 769	4 330	3 527	100 020	84 010
Läti	1 738	1 068	3 062	2 100	144 750	69 800
Eesti	1 465	1 729	3 057	3 130	91 540	91 350
<b>Kokku</b>	<b>5 535</b>	<b>4 566</b>	<b>10 449</b>	<b>8 757</b>	<b>336 310</b>	<b>245 160</b>

#### Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% Kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmeni rentnikult teenitud renditulu moodustas 30. juunil 2019 lõppenud 6 kuu jooksul 600 tuhat eurot ja 2019. aasta II kvartalis 300 tuhat eurot (30. juunil 2018 lõppenud 6 kuu jooksul 600 tuhat eurot ja 2018. aasta II kvartalis 300 tuhat eurot).

#### 6. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2019- 30.06.2019	01.04.2018- 30.06.2018	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Remondi- ja hoolduskulud	442	344	844	676
Varahalduskulud	197	143	375	309
Kommunaalkulud	196	62	354	104
Kinnisvaramaksud	185	145	344	268
Müügi- ja turunduskulud	109	119	180	208
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	93	97	86	97
Varakindlustus	19	15	39	33
Muu	38	15	55	27
<b>Renditegevuse kulud kokku</b>	<b>1 279</b>	<b>940</b>	<b>2 277</b>	<b>1 722</b>

30. juunil 2019 lõppenud 6 kuu jooksul esitati rentnikele edasi 1 652 tuhat eurot ja 2019. aasta II kvartalis 889 tuhat eurot (30. juunil 2018 lõppenud 6 kuu jooksul 1 193 tuhat eurot ja 2018. aasta II kvartalis 608 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

#### 7. Halduskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>01.04.2019- 30.06.2019</b>	<b>01.04.2018- 30.06.2018</b>	<b>01.01.2019- 30.06.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.06.2018</b>
Valitsemistasu kulu	413	346	761	687
Konsultatsioonikulud	98	49	183	88
Tulemustasu kulu	45	29	146	29
Õigusabikulud	47	38	82	101
Osakute suunatud pakkumise kulud	51	-	54	-
Fondi turunduskulud	15	43	48	133
Auditeerimiskulud	22	27	42	50
Depootasu kulu	16	12	30	22
Nõukogu tasude kulu	13	12	25	25
Muud halduskulud	97	65	155	126
<b>Halduskulud kokku</b>	<b>817</b>	<b>621</b>	<b>1 526</b>	<b>1 261</b>

Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on Fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse 5. aastal (s.o 2020. aastal).

#### 8. Finantskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>01.04.2019- 30.06.2019</b>	<b>01.04.2018- 30.06.2018</b>	<b>01.01.2019- 30.06.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.06.2018</b>
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	1 043	680	1 912	1 149
Laenude lepingutasu amortisatsioon	33	36	63	55
Kahjum valuutakursside muutustest	1	-	1	1
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>1 077</b>	<b>716</b>	<b>1 976</b>	<b>1 205</b>

#### 9. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>01.04.2019- 30.06.2019</b>	<b>01.04.2018- 30.06.2018</b>	<b>01.01.2019- 30.06.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.06.2018</b>
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	144	2 576	2 317	4 260
<b>Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist</b>	<b>144</b>	<b>2 576</b>	<b>2 317</b>	<b>4 260</b>



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.04.2019- 30.06.2019	01.04.2018- 30.06.2018	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	78 496 831 <sup>4</sup>	77 440 638	78 496 831 <sup>4</sup>	77 440 638
2018. aasta veebruaris emiteeritud osakute mõju <sup>1</sup>		1 716 456		1 220 591
2019. aasta aprillis emiteeritud osakute mõju <sup>2</sup>	16 118 016		8 059 008	-
2019. aasta mais emiteeritud osakute mõju <sup>3</sup>	334 919		167 460	-

**Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv 94 949 766 79 157 094 86 723 299 78 661 229**

2018. aasta veebruaris emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 1 716 456 osakut (osana Postimaja omandamistehingust).
2019. aasta aprillis emiteeris Fond kahe suunatud pakkumise jaoks 18 839 239 osakut (osana Galerija Centrsi omandamistehingust).
2019. aasta mais emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 627 974 osakut (osana Galerija Centrsi omandamistehingust).
- Osakute arv ei sisalda Fondi omandatud 255 969 osakut, mis tühistati 2019. aasta veebruaris osakute tagasiostu programmi raames.

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta

	01.04.2019- 30.06.2019	01.04.2018- 30.06.2018	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,00	0,03	0,03	0,05

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

30. juunil 2019 lõppenud 6 kuu jooksul oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär 3,4% (30. juunil 2018 lõppenud 3 kuu jooksul 16,5%).

Peamised tulumaksukomponendid 30. juunil 2019 ja 2018 lõppenud perioodil:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.04.2019- 30.06.2019	01.04.2018- 30.06.2018	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
<b>Konsolideeritud kasumiaruanne</b>				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-1	-4	-17	-471
Edasilükkunud tulumaks	221	-230	94	-367
<b>Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks</b>	<b>220</b>	<b>-234</b>	<b>77</b>	<b>-838</b>
<b>Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne</b>				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	39	34	75	79
<b>Muus koondkasumis kajastatud tulumaks</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>75</b>	<b>79</b>



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

#### 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.

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

Hindamisel määratletakse iga kinnisvarainvesteeringu nõutav tootlus (diskontotegur).

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Perioodi algsaldo</b>	<b>245 160</b>	<b>189 317</b>
Kinnisvarainvesteeringute omandamine	93 341	51 545
Maa omandamine	-	1 661
Lisandumine (hilisemad kulutused)	248	623
Kahjum/kasum ümberhindlusest	-2 439	2 014
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>336 310</b>	<b>245 160</b>

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.

#### 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 õiglaste väärtuste määramisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute hindamised teostas seisuga 30. juuni 2019 Newsec.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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

Seisuga 30. juuni 2019:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 16 856 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	14,4
<b>Domus Pro, Vilnius (Leedu)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 16 078 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	9,4
<b>Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 10 871 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	10,1
<b>Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 664 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	10,6
<b>G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)*</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 9 179 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	10,6
<b>SKY supermarket, Riia (Läti)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 3 254 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	10,8
<b>Upmalas Biroji, Riia (Läti)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,8%
Renditav netopind – 10 422 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	12,7



**Baltic Horizon Fund**

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD**

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

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

\* 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 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

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

Vara liik	Hindamistehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	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. juuni 2019:

Tuhandetes eurodes	Väärtus
Leedu – Europa (kaubandus)	40 360
Eesti – Postimaja (kaubandus)	32 140
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	24 040
Leedu – Meraki (maa)	1 700
Läti – SKY (kaubandus)	5 370
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	25 220
Eesti – Lincona (büroo)	17 480
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 980
Eesti – G4S (büroo)	17 130
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 810
Leedu – Duetto I (büroo)	16 020
Leedu – Duetto II (büroo)	17 900
Läti – Vainodes I (büroo)	21 490
Läti – LNK Centre (büroo)	16 830
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	75 840
<b>Kokku</b>	<b>336 310</b>

### 12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.06.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 046	1 709
Nõuete allahindlus: eeldatavad krediidikahjumid	-319	-221
Viitlaekumised	477	614
Muud nõuded	97	127
<b>Kokku</b>	<b>2 301</b>	<b>2 229</b>

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

Seisuga 30. juuni 2019 olid nõuded ostjate vastu summas 319 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2018: 221 tuhat eurot).





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

Muutused nõuete eeldatava krediidikahjumi katteks moodustatud allahindluses:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Perioodi algsaldo</b>	<b>-221</b>	<b>-84</b>
Tütaretevõtete omandamine	-190	-
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-93	-152
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	178	6
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	7	9
<b>Perioodi lõppsald</b>	<b>-319</b>	<b>-221</b>

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Kokku</b>	<b>Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud</b>		<b>Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud</b>				
		<b>&lt;30 päeva</b>	<b>30-60 päeva</b>	<b>60-90 päeva</b>	<b>90-120 päeva</b>	<b>&gt;120 päeva</b>		
30.06.2019	<b>1 727</b>	971	349	106	63	15	223	
31.12.2018	<b>1 488</b>	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>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Raha pangas ja kassas	4 952	12 225
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>4 952</b>	<b>12 225</b>

Seisuga 30. juuni 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. juuni 2019 oli Fondil kokku 97 964 044 osakut (seisuga 31. detsember 2018: 78 752 800 osakut).

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Osakute arv</b>	<b>Summa</b>
<b>Seisuga 1. jaanuar 2019</b>	<b>78 752 800</b>	<b>93 673</b>
Tühistatud omaosakud	-255 969	-335
2019. aasta aprillis emiteeritud osakud	18 839 239	23 742
2019. aasta mais emiteeritud osakud	627 974	803
<b>Perioodil toimunud muutus kokku</b>	<b>19 211 244</b>	<b>24 210</b>
<b>Seisuga 30. juuni 2019</b>	<b>97 964 044</b>	<b>117 883</b>



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

Seisuga 30. juuni 2019 oli Tampere Invest SIA müüja võtnud endale kohustuse investeerida Tampere Invest SIA ostu-müügi tehingu raames Fondi osakutesse 4 miljonit eurot kapitali.

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

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

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

Seisuga 30. juuni 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 ostnud tagasi 660 263 osakut ja selle kuupäeva seisuga oli Fondi omandis 255 969 osakut. 25. oktoobril 2018 tühistas ja kustutas Fond 404 294 enda arvel hoitud osakut. Ülejäänud 255 969 osakut tühistati ja kustutati 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. juuni 2019 ja 31. detsember 2018.

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>-1 005</b>	<b>-56</b>
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-1 092	-1 013
Intressi ülemmäära seadmise kulud	-	-33
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 10)	75	97
<b>Muutus perioodi jooksul kokku</b>	<b>-1 017</b>	<b>-949</b>
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>-2 022</b>	<b>-1 005</b>

#### 15c. Väljamaksed

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Perioodi jooksul väljakuulutatud väljamaksed	-4 568	-3 681
<b>Väljamaksed kokku</b>	<b>-4 568</b>	<b>-3 681</b>

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).

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).



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

#### 16. Intressikandvad laenukohustised

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>Tähtaeg</b>	<b>Sisemine intressimäär</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Pikaajalised laenukohustised</b>				
Võlakirjad	05.2023	4,25%	49 735	39 755
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,50%	20 869	20 863
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 333	2 386
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,40%	7 744	7 743
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	4 938	4 937
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 178	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%	3 652	3 649
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,55%	9 247	662
Pank 2 <sup>1</sup>	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	29 910	-
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 725	11 722
Pank 4 <sup>2</sup>	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 339	7 287
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,18%	17 163	17 158
Miinus: lühiajalised laenukohustised			-388	-106
<b>Pikaajalised laenukohustised kokku</b>			<b>196 613</b>	<b>140 401</b>
<b>Lühiajalised laenukohustised</b>				
Pikaajaliste laenukohustiste lühiajaline osa			388	106
<b>Lühiajalised laenukohustised kokku</b>			<b>388</b>	<b>106</b>
<b>Kokku</b>			<b>197 001</b>	<b>140 507</b>

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

#### Tagatised

Seisuga 30. juuni 2019 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

	<b>Kinnisvarale seatud hüpoteek*</b>	<b>Teise järjekoha hüpoteek tuletis-instrumentide tagatiseks</b>	<b>Ühis-hüpoteek</b>	<b>Kogu vara kommertsant</b>
<b>Pank 1</b>	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-laenude tagatiseks, Vainodes I ja LNK hüpoteek Vainodes I ja LNK pangalaenu tagatiseks	Vainodes I, LNK
<b>Pank 2</b>	Galerija Centrs	Galerija Centrs		Galerija Centrs
<b>Pank 3</b>	Coca-Cola Plaza ja Postimaja, Duetto I ja II			
<b>Pank 4</b>	Upmalas Biroji			

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

	Käendus	Nõuete pant	Pangakontode pant	Osade/aktsiate pant
<b>Pank 1</b>	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
<b>Pank 3</b>		Duetto I ja II	Duetto I ja II	BH Duetto UAB
<b>Pank 4</b>			Upmalas Biroji	

### 17. Võlad tarnijatele ja muud võlad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.06.2019	31.12.2018
Ostuhinna võlg (aktsiate omandamise tehing)	4 066	-
Võlad tarnijatele	671	733
Viitvõlad	593	418
Finantskulude viitvõlad	439	313
Maksuvõlad	419	431
Fondivalitsemise tasu võlg	414	354
Muud võlad	108	148
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>6 710</b>	<b>2 397</b>

Seisuga 30. juuni 2019 oli Fondil võlgnevus summas 4,1 miljonit eurot, mis oli seotud Galerija Centrsi ostukeskuse omanikfirma Tampere Invest SIA omandamisega. 4 miljonit eurot sellest summast on pärast aruandeperioodi lõppu tasutud (vt lisa 22).

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. juuni 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 117 tuhat eurot. Vara on kajastatud kinnisvara investeeringu poolt kuni 30. juunini 2019 genereeritud puhta äritulu alusel.

#### 18c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 30. juuni 2019 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustisi.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 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. juunil 2019 ja 2018 lõppenud 6-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>01.01.2019- 30.06.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.06.2018</b>
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
Valitsemistasud	761	687
Tulemustasud	146	29

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
Valitsemistasude kohustis	414	354
Arvestatud tulemustasud	312	166

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

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile kuulub 90 656 Fondi osakut.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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

#### Seisuga 30. juuni 2019

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	48 210 170	49,21%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	16 141 528	16,48%
Skandinaviska Enskilda Banken SA kliendid	4 416 470	4,51%

#### 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

### Õiglase väärtus

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 301	2 229	2 301	2 229
Raha ja raha ekvivalendid	4 952	12 225	4 952	12 225
Tuletisinstrumendid	33	9	33	9
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad laenukohustised				
Pangalaenu	-147 266	-100 752	-146 713	-100 794
Võlakirjad	-49 735	-39 755	-50 796	-41 100
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-6 710	-2 397	-6 710	-2 397
Tuletisinstrumendid	-2 186	-1 069	-2 186	-1 069



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

#### Õiglase väärtuse hierarhia

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

30. juunil 2019 lõppenud periood	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
<i>Tuhandetes eurodes</i>				
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 301	<b>2 301</b>
Raha ja raha ekvivalendid	-	4 952	-	<b>4 952</b>
Tuletisinstrumentid	-	33	-	<b>33</b>
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad laenukohustised				
Pangalaenu	-	-	-146 713	<b>-146 713</b>
Võlakirjad	-	-	-50 796	<b>-50 796</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-6 710	<b>-6 710</b>
Tuletisinstrumentid	-	-2 186	-	<b>-2 186</b>

31. detsembril 2018 lõppenud periood	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
<i>Tuhandetes eurodes</i>				
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 229	<b>2 229</b>
Raha ja raha ekvivalendid	-	12 225	-	<b>12 225</b>
Tuletisinstrumentid	-	9	-	<b>9</b>
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad laenukohustised				
Pangalaenu	-	-	-100 794	<b>-100 794</b>
Võlakirjad	-	-	-41 100	<b>-41 100</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 397	<b>-2 397</b>
Tuletisinstrumentid	-	-1 069	-	<b>-1 069</b>

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetset riigiriski tegurid, kliendi krediitdivõime, ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 30. juuni 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.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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

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

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

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	
						30.06.2019	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
<b>Tuletisinstrumentid, varad</b>						<b>33</b>	<b>9</b>
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-971	-529
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-185	-113
IRS	09.2017	05.2022	7 250	3k EURIBOR	0,26%	-146	-85
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-313	-123
IRS	08.2017	02.2022	6 148	6k EURIBOR	0,305%	-105	-69
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-70	-34
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-228	-116
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-168	-
<b>Tuletisinstrumentid, kohustised</b>						<b>-2 186</b>	<b>-1 069</b>
<b>Tuletisinstrumentide netoväärtus</b>						<b>-2 153</b>	<b>-1 060</b>

\* Intressi ülemmäär (CAP)

Tuletisinstrumentid seisuga 30. juuni 2019 ja 31. detsember 2018 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel <i>Tuhandetes eurodes</i>	Kohustised		Varad	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Pikaajalised	-2 186	-1 069	33	9
Lühiajalised	-	-	-	-
<b>Kokku</b>	<b>-2 186</b>	<b>-1 069</b>	<b>33</b>	<b>9</b>





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

#### 22. Aruandeperioodijärgsed sündmused

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 suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 100 915 202 osakuni.

2. augustil 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 624 tuhat eurot (0,026 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, Rii, 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, Rii, 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, Rii, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus-ettevõtte	100%
BH S27 SIA	Skanstes iela 27, Rii, 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, Rii, Läti	40003311422	13. juuni 2019	Varavaldus-ettevõtte	100%



## Baltic Horizon Fund

### JUHTKONNA KINNITUS

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2019

---

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearuaude avalikustamise heaks 16. augustil 2019.

Nimi ja ametikoht

Allkiri

Tarmo Karotam  
Juhatusesimees

\_\_\_\_\_

Aušra Stankevičienė  
Juhatuseliige

\_\_\_\_\_

Algirdas Jonas Vaitiekūnas  
Juhatuseliige

\_\_\_\_\_