



BALTIC HORIZON

**AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA,
MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019**



Baltic Horizon Fund

Majandusaasta algus	1. jaanuar
Majandusaasta lõpp	31. detsember
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Ärinimi	Baltic Horizon Fund
Fondi liik	Avalik kinnine lepinguline kinnisvarafond
Investeerimisstrateegia	<i>Core / Core plus¹</i>
Turusegmentid	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

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



Baltic Horizon Fund

SISUKORD

	Lehekülg
Põhimõistete ja lühendite seletused	3
Tegevusaruanne	4
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	22
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	23
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	24
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	25
Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad	26



Baltic Horizon Fund

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELETUSED

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

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

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

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

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

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

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

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

Struktuur ja valitsemine

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

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

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

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

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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

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

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

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

Kõik potentsiaalsed investeeringud läbivad enne 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

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

18. oktoobril 2019 kuulutas Fond osakuomanikele 2019. aasta III kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 3,06 miljonit eurot (0,027 eurot osaku kohta).

11. oktoobril 2019 viis Fond lõpuni tehingu kinnise investeerimisfirmaga UAB Prosperus Strategic RE Fund, mis esindab informeeritud investoreid, ja omandas Vilniuses (Leedu) asuva North Star ärikeskuse. Ostuhind oli 20,8 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,3%. Vastavalt tehingu tingimustele kohustus müüja märkima Fondi osakuid mahus 5 miljonit eurot.

BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

Kõigi kolme Balti riigi majandused on üldiselt 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, loodavat lisandväärtust. Ettevõtete digitaliseerimine ja uute tehnoloogiate aktiivsem kasutuselevõtt aitavad teenuste ekspordi osatähtsust veelgi suurendada ja liikuda samas suunas teiste arenenud riikide majandustega.

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



TEGEVUSARUANNE

Ootuste kohaselt on lähiaastatel jooksevkonto ülejäägis, riigirahandus tugev ja majapidamised suudavad nii säästa kui tarbida. Viimaste aastate jõuline majanduskasv on aga suurendanud nõudlust tööjõu järele ja märgatavalt pingestanud olukorda tööturul. Töötus on Eestis erakordselt madal, mistõttu töötajaid värvatakse aktiivselt välismaalt. Võõrtööjõu osakaal on suurim ehituses, põllumajanduses ja töötlevas tööstuses. Võõrtööjõu palkamine on aidanud majanduskasvu hoogustada ja palgatõusu aeglustada. Eesti Panga prognoosi kohaselt kasvas Eesti majandus 2019. aastal 3,4% ning lähiaastatel kasv pisut aeglustub. Töötuse määr oli prognoosi kohaselt aga 3,9% ehk rekordiliselt madal.

Läti majanduskasv aeglustus 2019. aasta IV kvartalis 1,1%-ni. Kasvu aeglustumine peegeldab peamiselt aktiivsuse langust majanduse jaoks äärmiselt olulisel töötleva tööstuse sektoris. 2020. aastaks prognoositakse eeskätt tugeva sisenõudluse toel kasvu kiirenemist. Selle taga on peamiselt hoogne eratarbimise kasv, mida toetavad pingeline seis tööturul, jätkuv palgatõus ja madal inflatsioon. Tugev tarbijate nõudlus koos jõudsa investeerimistegevusega peaks enam kui tasakaalustama väliskeskonna tõenäolist nõrgenemist, mistõttu 2020. aastaks prognoositakse 2,8% ja 2021. aastaks 2,7% SKP kasvu.

Leedu SKP aastakasv oli 3,8%. See on tugevaim kasv alates 2018. aasta neljandast kvartalist. Tegevusaladest toetasid kasvu töötlev tööstus, jae- ja hulgikaubandus, mootorsõidukite ja mootorrataste remont, veonudus ja laondus, majutus ja toitlustus, kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus, haldus ja teenused. Majanduskasvu veavad eratarbimine ja investeringud. Jõuline, ligi 10%-ni küündiv palgakasv, üksikisiku tulumaksumäära langetamine ja rändesaldo positiivne muutus toetavad elanikkonna netosissetulekuid ja peaksid 2019. aastal eratarbimist märkimisväärselt suurendama. Tarbijate kindlustunne ei ole 2013. aastast saadik olnud nii kõrge, kui see on praegu ning see elavdab ka majapidamiste tarbimist. Prognooside kohaselt hakatakse järgneval paaril aastal ka EL-i fondidest eraldatud vahendeid rohkem kasutusele võtma. Samal ajal võib suurenev globaalne ebakindlus vähendada ettevõtete kindlustunnet ja pärssida nende investeringuid. Välistegurid aeglustavad sel aastal tõenäoliselt ka ekspordikasvu.

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

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

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

Vilniuse büroofoonete turgu on 2019. aastal kõige rohkem mõjutanud kesksesse äripiirkonda rajatud uued A-klassi büroohood, ent 2020. aastal peaksid uute A- ja B-klassi büroopindade osakaalud tasakaalustuma. Büroopindasid on juba aastaid võetud rendile enam kui 60 000 ruutmeetrit aastas. 2017. ja 2018. aastal jõudis see näitaja rekordilise 75 000-80 000 ruutmeetrini. Prognooside kohaselt peaks 2019. aastal büroopindade rendilevõtt kerkima koguni 90 000 ruutmeetrini. Olemasolevate rentnike tegevuse laiendamine ja pidev uute rentnike (nt Yara) turule sisemine tõestab, et Vilnius on kasvav turg ja äritegevuse jaoks atraktiivne asukoht.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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

Kaubanduspindade rendihinnad on kõigis kolmes riigis suhteliselt stabiilsena püsinud. T1 ostukeskus, kus on ligikaudu 55 000 ruutmeetrit renditavat pinda, on 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 Galerija 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.

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

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Vara brutoväärtus (Gross Asset Value ehk GAV)

2019. aasta IV kvartalis suurenes Fondi vara brutoväärtus 345,3 miljonilt eurolt (2019. aasta III kvartali lõpu näitaja) 371,7 miljoni euroni. See on peamiselt seotud uue kinnisvarainvesteeringu omandamisega IV kvartalis ja osakute suunatud (mitteavalike) pakkumiste tulemusel laekunud rahaga. Fond viis 11. oktoobril 2019 lõpule North Star ärikeskuse omandamise ning on seega investeerinud täiendava kapitali, mis 2019. aasta oktoobris kaasati. Aastalõpu hindamiste ja North Star ärikeskuse omandamise tulemusena suurenes kasutuses olevate kinnisvarainvesteeringute väärtus 356,6 miljoni euroni.

Vara puhasväärtus (Net Asset Value ehk NAV)

2019. aasta IV kvartalis suurenes Fondi vara puhasväärtus 135,2 miljonilt eurolt (2019. aasta III kvartali lõpu näitaja) 152,5 miljoni euroni. Fondi vara puhasväärtusele avaldasid positiivset mõju Fondi IV kvartali majandustulemused ja positiivne muutus rahavoo riskimaandamise reservis. 2019. aasta oktoobris kaasas Fond suunatud (mitteavalike) pakkumiste käigus täiendavat kapitali summas 16,2 miljonit eurot. Selle mõju vähendas osakuomanikele tehtud rahaline väljamakse summas 3,1 miljonit eurot (0,027 eurot osaku kohta).

Puhas renditulu ja puhaskasum

Fondi 2019. aasta IV kvartali puhaskasum oli 3,4 miljonit eurot (2018. aasta IV kvartal: 3,5 miljonit eurot). Fond teenis 2019. aasta IV kvartalis 5,6 miljonit eurot puhast renditulu (2018. aasta IV kvartal: 3,9 miljonit eurot). Puhtale renditulule avaldas positiivset mõju uute kinnisvarainvesteeringute omandamine 2019. aastal (Duetto II büroohoone, Galerija Centrsi ostukeskus ja North Star ärikeskus).



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

IV kvartali puhaskasum vähenes eelkõige seetõttu, et kinnisvarainvesteeringute aastalõpu ümberhindluse kasum kujunes väiksemaks kui aasta tagasi. 2019. aasta IV kvartalis teenis Fond õiglase väärtuse muutusest kasumit 0,4 miljonit eurot, samas kui 2018. aasta IV kvartalis oli vastav näitaja 1,5 miljonit eurot.

Tabel 1: Perioodi peamised näitajad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	IV kv 2019	IV kv 2018	Muutus (%)
Puhas renditulu	5 635	3 929	43,4%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	375	1 534	-75,6%
Äri kasum	5 167	4 685	10,3%
Finantstulud ja -kulud (netosumma)	-1 401	-806	73,8%
Maksueelne kasum	3 766	3 879	-2,9%
Perioodi puhaskasum	3 415	3 535	-3,4%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	112 686 139	78 637 645 ¹	43,3%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,03	0,04	-25,0%

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	356 575	245 160	45,4%
Vara brutoväärtus	371 734	260 878	42,5%
Intressikandvad laenukohustised	205 827	140 507	46,5%
Kohustised kokku	219 216	151 073	45,1%
Vara puhasväärtus	152 518	109 805	38,9%
Ringluses olevate osakute arv	113 387 525	78 496 831 ¹	44,4%
Vara puhasväärtus osaku kohta (eurodes)	1,3451	1,3988	-3,8%
Laenu tagatuse suhtarv	57,7%	57,3%	-
Keskmine sisemine intressimäär	2,6%	2,4%	-

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

EPRA ARUANGLUS

Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit EPRA avaldab soovitusi selle kohta, missuguseid börsil noteeritud kinnisvarasettevõtete 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 õiglasest väärtusest mõõdetavaid kinnisvara- ja muid investeeringuid ning ei sisaldaks komponente, mis pikaajalise kinnisvarainvesteeringu ärimudelil eeldatavasti ei realiseeru.	Korrigeerida IFRS-nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtust nii, et sidusrühmad saaksid asjakohaseimat teavet pikaajalise investeerimisstrateegiaga kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta.
3. Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (EPRA NNNAV)	EPRA vara puhasväärtus, mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks (i) finantsinstrumentide, (ii) võla-instrumentide ja (iii) edasilükkunud tulumaksu õiglast väärtust.	Korrigeerida EPRA vara puhasväärtust, et sidusrühmad saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte kõikide varade ja kohustiste jooksva õiglase väärtuse kohta.

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

Tabel 3: EPRA kasum

<i>Tuhandetes eurodes</i>	IV kv 2019	IV kv 2018	Jaanuar- detsember 2019	Jaanuar- detsember 2018
IFRS-nõuete kohaselt arvestatud kasum	3 415	3 535	8 791	9 990
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuste välja arvamine	-375	-1 534	2 064	-2 014
II. Edasilükkunud tulumaksu välja arvamine	342	242	399	735
EPRA kasum	3 382	2 243	11 254	8 711
Perioodi kaalutud osakute arv	112 686 139	78 637 645	96 718 348	78 764 895
EPRA kasum osaku kohta	0,03	0,03	0,12	0,11

Tabel 4: EPRA NAV ja NNNAV

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
IFRS-nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	152 518	109 805
I. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise välja arvamine	8 440	7 731
II. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	1 655	1 061
III. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaksu välja arvamine	-99	-56
EPRA vara puhasväärtus	162 514	118 541
EPRA puhasväärtus osaku kohta (eurodes)	1,4333	1,5101
I. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse sisse arvamine	-1 655	-1 061
II. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaksu sisse arvamine	99	56
III. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamise sisse arvamine	-578	-1 387
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV)	160 380	116 149
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV) osaku kohta (eurodes)	1,4144	1,4797



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

KINNISVARATURU ÜLEVAADE

Baltic Horizon Fundi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub 15 Balti riikide pealinnades asuvat kinnisvarainvesteeringut ja üks Domus Pro kompleksi kõrval asuv kinnistu. Kõrget täitumust toetavad ootused, mille kohaselt veavad Balti majanduskasvu peamiselt sisetarbimine, head ekspordiväljavaated ja liikumine kõrgema lisandväärtuse loomise faasi. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused. Balti riigid on muutumas eelistatud asukohaks ka järjest suuremale arvule Balti ja rahvusvahelistele *fintech*-ettevõtetele, kes hindavad Balti riikide ettevõtlust soosivat ärikeskkonda, suhteliselt madalaid tegevuskulusid ja tehnoloogilise kompetentsiga produktiivset tööjõudu.

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

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

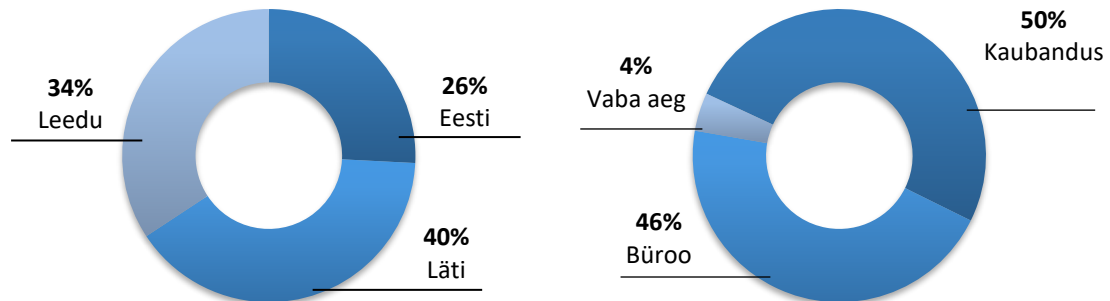
Pealinna A-klassi büroopinna rendihinnad püsisid aruandeperioodil vahemikus 13-16,5 eurot ruutmeetri kohta kuus ja kaasaegse B-klassi büroopinna rendihinnad olid vahemikus 8,6-13,5 eurot ruutmeetri kohta kuus. Baltic Horizonsi portfellis oli Lincona bürookompleksi kuu keskmine rendihinna tase umbes 10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

Euroala majandustingimused peaksid eelseisvatel aastatel mitmel põhjusel soodsaks jääma. 2019. aasta septembris teatas Euroopa Keskpank (EKP) uuest stiimulpaketist, mille eesmärk on euroala majanduskasvu hoogustada. EKP langetas keskpangas hoiustamise intressimäära (intressi, mida kommertspangad saavad keskpangas hoitavatelt hoiustelt) varasemalt miinus 0,4%-lt miinus 0,5%-ni, mis on uus kõigi aegade madalaim tase. See peaks ajendama pankasid tarbijatele ja ettevõtetele laenu andma. Lisaks taasalustas EKP oma varaostuprogrammi, hakates alates novembri algusest ostma 20 miljardi euro eest võlakirju kuus. Riigid, millel on piisavalt rahalisi vahendeid, et sellest olukorrast kasu saada ja teha pikaajalisi investeeringuid tootmisvõimekusse, nagu näiteks Balti riigid, eeldatavasti kasutavad oma võimalusi lähiaastatel. 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 31. detsember 2019



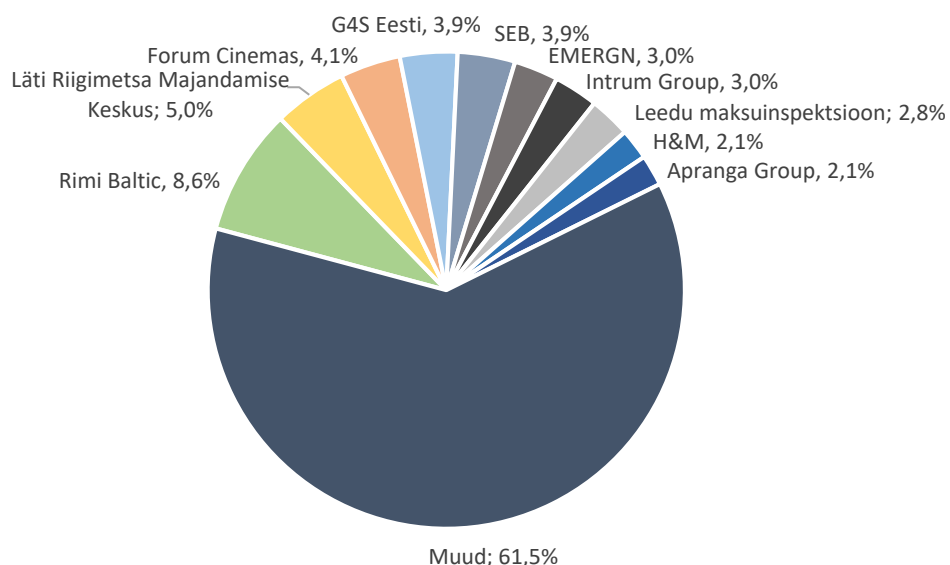
Kinnisvarainvesteeringud

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 IV kvartalis oli Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli rendipindade tegelik keskmine täitumus 98,0% (2019. aasta III kvartal: 97,3%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 98,0% (2019. aasta III kvartal: 97,7%). Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta IV kvartalis 6,6% (2019. aasta III kvartal: 6,7%). Kinnisvarainvesteeringute portfelli esmane puhastootlus oli samal perioodil 6,4% (2019. aasta III kvartal: 6,5%). Aastalõpu hindamistulemustele avaldasid mõnel juhul positiivset mõju puhta äritulu kasvu ootused ja mõnel juhul negatiivset mõju võõrkapitali hinna kasvu ootused, mida võeti arvesse hindamisel kasutatud diskontomäärades.

Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes on esitatud joonisel 2. Osatähtsusele kõige suuremaks rentnikuks on Rimi Baltic, kellelt saadav renditulu moodustab 8,6% Fondi annualiseeritud (aastapõhisest) renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandatakse krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Joonis 2: Fondi tütarettevõtete renditulu 10 suurima rentniku lõikes seisuga 31. detsember 2019





Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 5: Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. detsember 2019

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ Tuhandetes eurodes	Renditav netopind	Otsene tootlus ²	Esmase puhas- tootlus ³	Täitumuse määr IV kv 2019
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	16 460	8 586	7,7%	7,1%	100,0%
Duetto II	Büroo	18 935	8 674	7,1%	7,1%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	40 711	16 856	6,2%	5,7%	96,7%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 670	11 247	6,8%	6,4%	97,5%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 740	4 831	8,7%	7,4%	100,0%
North Star ärikeskus	Büroo	20 092	10 550	6,8%	6,9%	97,9%
Meraki maa		2 367	-	-	-	-
Vilniuses kokku		122 975	60 744	6,9%	6,5%	98,3%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	24 198	10 458	7,6%	7,2%	100,0%
Vainodes I	Büroo	20 890	8 052	6,8%	6,9%	100,0%
LNK Centre	Büroo	17 000	7 453	6,4%	6,5%	100,0%
Sky supermarket	Kaubandus	4 850	3 254	8,2%	8,0%	99,4%
Galerija Centrs	Kaubandus	76 409	20 022	6,2%	6,1%	96,0%
Riias kokku		143 347	49 239	6,6%	6,5%	98,3%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	32 250	9 145	4,2%	4,5%	92,4%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	15 150	8 664	9,0%	7,1%	100,0%
G4S-i peahoone	Büroo	17 550	9 179	7,7%	6,9%	100,0%
Lincona	Büroo	17 820	10 871	8,0%	7,1%	100,0%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 850	5 508	4,2%	5,3%	90,7%
Tallinnas kokku		92 620	43 367	6,1%	6,0%	97,2%
Portfell kokku		358 942	153 350	6,6%	6,4%	98,0%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2019 teostatud hindamisel ja kajastatud kasutusõiguse alusel kasutatavatel varadel.
2. Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusega, millele on lisatud hilisemad kapitalikulud.
3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Fondi portfelli 2019. aasta 12 kuu puhas äritulu oli 19,2 miljonit eurot ja 2019. aasta IV kvartali puhas äritulu 5,6 miljonit eurot (2018. aasta 12 kuud: 14,8 miljonit eurot; 2018. aasta IV kvartal: 3,9 miljonit eurot).



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

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

Tabel 6: Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering <i>Tuhandetes eurodes</i>	Omandamise kuupäev	2015	2016	2017	2018	2019
Lincona	01.07.2011	1 143	1 202	1 172	1 192	1 276
Postimaja ja CC Plaza kompleks	13.02.2018	962	972	985	2 447	2 495
Sky supermarket	07.12.2013	415	425	410	407	370
Domus Pro ostukeskus	01.05.2014	857	1 103	1 185	1 160	1 132
Domus Pro ärikeskus	01.10.2017	-	-	35	499	562
Europa ostukeskus	02.03.2015	1 962	2 360	2 365	2 332	2 467
G4S-i peahoone	12.07.2016	-	546	1 149	1 189	1 127
Upmalas Biroji bürookompleks	30.08.2016	-	515	1 693	1 710	1 701
Pirita ostukeskus	16.12.2016	-	30	900	900	438 ¹
Duetto I	22.03.2017	-	-	799	1 096	1 160
Vainodes I	12.12.2017	-	-	75	1 463	1 462
LNK Centre	15.08.2018	-	-	-	409	1 072
Duetto II	27.02.2019	-	-	-	-	1 090
Galerija Centrs	13.06.2019	-	-	-	-	2 552
North Star	11.10.2019	-	-	-	-	315
Portfell kokku		5 339	7 153	10 768	14 804	19 219

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

Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)

Kinnisvarainvesteering koosneb kolmest ühendatud büroohoonest ja parklast. Bürookompleksi keskmine täitumus oli 2019. aasta IV kvartalis 100% (2019. aasta III kvartal: 99,4%). Keskmine otsene tootlus jäi 2019. aasta IV kvartalis stabiilseks ja oli 8,0% (2019. aasta III kvartal: 8,0%). Esmane puhastootlus langes 7,1%-ni (2019. aasta III kvartal: 7,2%). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on kasvanud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 17 480 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 17 820 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 IV kvartalis ostukeskuse keskmine täitumus langes ja oli 97,5% (2019. aasta III kvartal: 98,1%). 2019. aasta IV kvartalis ostukeskuse keskmine otsene tootlus vähenes 6,8%-ni (2019. aasta III kvartal: 7,5%) ja esmane puhastootlus vähenes 6,4%-ni (2019. aasta III kvartal: 7,1%). Ostukeskuse õiglase väärtus on suurenenud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 16 510 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 16 670 tuhat eurot. Ärikeskuse keskmine täitumus oli jätkuvalt 100% (2019. aasta III kvartal: 100%). Ärikeskuse 2019. aasta IV kvartali keskmine otsene tootlus jäi stabiilseks ja oli 8,7% (2019. aasta III kvartal: 8,7%). Ärikeskuse esmane puhastootlus vähenes 7,4%-ni (2019. aasta III kvartal: 7,5%). Ärikeskuse õiglase väärtus on suurenenud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 7 530 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 7 740 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. 2019. aasta IV kvartalis saadi ehitusluba, mis võimaldab ehitada ligikaudu 15 800 ruutmeetrit renditavat kontoripinda ning parkimismaja. 2019. aasta IV kvartalis algas ka ehituste ettevalmistamine, sest eelrendilepingute maht oli saavutanud vajaliku taseme. Hoone peaks valmima 2021. aasta I kvartaliks.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

SKY supermarket, Riia (Läti)

Hoone keskmine täitumus jäi 2019. aasta IV kvartalis endisele tasemele: 99,4% (2019. aasta III kvartal: 99,4%). SKY aastane puhas äritulu oli eelmise aastaga võrreldes väiksem, kuna ankurrentnikule SKY-le anti kahekuuline rendivaba periood varasemate fassaadi renoveerimistööde tõttu. 2020. aastal oodatakse puhta äritulu taastumist varasema tasemeni ehk ligikaudu 410 tuhande euroni. Hoone keskmine otsene tootlus tõusis 2019. aasta IV kvartalis 8,2%-ni (2019. aasta III kvartal: 7,9%) ja esmane puhastootlus tõusis 8,0%-ni (2019. aasta III kvartal: 7,4%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on vähenenud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 5 370 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 4 850 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 IV kvartalis endiselt 100% (2019. aasta III kvartal: 100%). Kompleksi vaba aja keskuse keskmine otsene tootlus oli jätkuvalt 9,0% (2019. aasta III kvartal: 9,0%) ja esmane puhastootlus 7,1% (2019. aasta III kvartal: 7,1%). Vaba aja keskuse õiglane väärtus on suurenenud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 14 980 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 15 150 tuhat eurot.

Postimaja ja Coca-Cola Plaza kompleksi ostukeskuse keskmine täitumus oli 2019. aasta IV kvartalis 92,4% (2019. aasta III kvartal: 90,8%). Ostukeskuse keskmine otsene tootlus oli 4,2% (2019. aasta III kvartal: 4,2%) ja esmane puhastootlus 4,5% (2019. aasta III kvartal: 4,5%). Ostukeskuse õiglane väärtus on suurenenud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 32 140 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 32 250 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 jaekaubanduskonsultantidega, et Vilniuse kiiresti kasvavas keskses äripiirkonnas asuva ostukeskuse kontseptsiooni värskendada ja atraktiivsust suurendada. 2019. aasta IV kvartalis kinnisvarainvesteeringu keskmine täitumus suurenes 96,7%-ni (2019. aasta III kvartal: 95,6%). Keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta IV kvartalis 6,2% (2019. aasta III kvartal: 6,7%) ja esmane puhastootlus 5,7% (2019. aasta III kvartal: 6,1%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on suurenenud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 40 360 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 40 711 tuhat eurot.

G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)

Hoonel on kaks põhirentnikku – G4S ja Eesti Sotsiaalkindlustusamet, kes on võtnud pikaajalisele rendile kogu hoone. Kinnisvarainvesteeringu maatükile saab tulevikus arendada täiendava büroohoone, mille renditav brutopind on 11 000 ruutmeetrit. Kinnisvarainvesteeringu keskmine täitumus oli 2019. aasta IV kvartalis endiselt 100% (2019. aasta III kvartal: 100%). Keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta IV kvartalis 7,7% (2019. aasta III kvartal: 7,7%) ja esmane puhastootlus 6,9% (2019. aasta III kvartal: 7,0%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on suurenenud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 17 130 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 17 550 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 IV kvartalis oli hoone keskmine täitumus jätkuvalt 100% (2019. aasta III kvartal: 100%). Bürookompleksi keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta IV kvartalis 7,6% (2019. aasta III kvartal: 6,9%) ja esmane puhastootlus 7,2% (2019. aasta III kvartal: 6,5%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on vähenenud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 25 220 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 24 198 tuhat eurot.

Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)

Hoone keskmine täitumus langes 2019. aasta IV kvartalis 90,7%-ni (2019. aasta III kvartal: 92,6%). 2019. aasta II kvartalis kanti rendigarantiiga seotud viitlaekumine osaliselt maha (153 tuhat eurot) ja kajastati nõuete allahindlus (91 tuhat eurot). 2019. aasta IV kvartalis hinnati nõudeid ostjate vastu täiendavalt alla (summas 55 tuhat eurot) ja selle tulemusena vähenesid kvartali puhas renditulu ja tegelikud tootlused. Hoone keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta IV kvartalis 4,2% (2019. aasta III kvartal: 6,8%) ja esmane puhastootlus 5,3% (2019. aasta III kvartal: 8,6%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on suurenenud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 9 810 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 9 850 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.

Duetto I büroohoone, Vilnius (Leedu)

Duetto I on uus kümnekorruseline maa-aluse parklaga büroohoone. Hoonel on A-klassi energiamärgis ja BREEAM-i keskkonnasäästliku ehitise sertifikaat. Büroohoone tegelik keskmine täitumus oli 2019. aasta IV kvartalis 100% (2019. aasta III kvartal: 98,7%). Duetto I keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta IV kvartalis 7,7% (2019. aasta III kvartal: 7,7%) ja esmane puhastootlus 7,1% (2019. aasta III kvartal: 7,2%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on suurenenud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 16 020 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 16 460 tuhat eurot.

Duetto II büroohoone, Vilnius (Leedu)

27. veebruaril 2019 viis Fond lõpule tehingu, millega omandas Leedus Vilniuses asuva vastvalminud Duetto II büroohoone. Hoone suurimad rentnikud on Vilniuse küttevõrgu ettevõtte, Sweco ja Rimi Lietuva. Duetto II asub aadressil 6 Spaudos, Vilnius. Selle kõrval asub samuti Fondile kuuluv Duetto I hoone. Hoonel on A-klassi energiamärgis ja BREEAM-i keskkonnasäästliku ehitise sertifikaat. Kinnisvara müüja YIT Kausta andis Duetto II büroohonest teenitavale renditulule alates hoone omandamisest kaheaastase garantii. Hoone on tänaseks täielikult välja renditud: viimased rentnikud kolisid hoonesse sisse 2019. aasta IV kvartalis. Büroohoone tegelik keskmine täitumus oli 2019. aasta IV kvartalis 100% (2019. aasta III kvartal: 93,3%). Duetto II keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta IV kvartalis 7,1% (2019. aasta III kvartal: 7,1%) ja esmane puhastootlus 7,1% (2019. aasta III kvartal: 7,3%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on suurenenud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 17 900 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 18 935 tuhat eurot.

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. Fondi juhtkond kavatab seda järgneva nelja aasta jooksul teha, et kinnisvarainvesteeringu väärtust maksimeerida. Hoone keskmine täitumus oli 2019. aasta IV kvartalis 100% (2019. aasta III kvartal: 100%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta IV kvartalis 6,8% (2019. aasta III kvartal: 6,9%) ja esmane puhastootlus 6,9% (2019. aasta III kvartal: 6,9%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on vähenenud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 21 490 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 20 890 tuhat eurot.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

LNK Centre büroohoone, Riia (Läti)

LNK on büroohoone, mille renditav netopind on 7 453 ruutmeetrit. See asub Riia tuntud moodsas äripiirkonnas Skanstes, millest saab tulevikus tõenäoliselt Riia uus keskne äripiirkond. Büroohoone on täielikult välja renditud, kusjuures Emergn AS ja LNK Group rendivad ligikaudu 96% kogu renditavast pinnast. Kinnisvarainvesteeringu kaalutud keskmine aegumata rendiperiood (WAULT) on turu keskmisest pikem, sest Emergn AS ja LNK Group pikendasid oma rendilepinguid. Büroohoone keskmine täitumus oli 2019. aasta IV kvartalis jätkuvalt 100% (2019. aasta III kvartal: 100%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta IV kvartalis 6,4% (2019. aasta III kvartal: 6,4%) ja esmane puhastootlus 6,5% (2019. aasta III kvartal: 6,5%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on suurenenud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 16 830 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 17 000 tuhat eurot.

Galerija Centrsi ostukeskus, Riia (Läti)

Fond viis 13. juunil 2019 lõpule Lätis Riias asuva Galerija Centrsi ostukeskuse omandamise. Riia vanalinnas, rahvusoperi kõrval asuva hoone aadress on Audeju iela 16, 1050. Viiekorruseline hoonekompleks koosneb kahest klaaskatusega käiguga ühendatud hoonest. Kompleks valmis 1938. aastal ning algselt tegutses selles sõjaväe kaubamaja. Viimati renoveeriti ja laiendati keskust 2006. aastal. Vanalinna peatänaval asuva kaubanduskeskuse ankurrentnikud on H&M, RIMI, Massimo Dutti, Douglas, Lindex, Esprit, Gant, Marc O'Polo, Max Mara Weekend ja teised. Hoone keskmine täitumus oli 2019. aasta IV kvartalis 96,0% (2019. aasta III kvartal: 95,9%). Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2019. aasta IV kvartalis 6,2% (2019. aasta III kvartal: 6,1%) ja esmane puhastootlus 6,1% (2019. aasta III kvartal: 6,0%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on suurenenud: seisuga 30. juuni 2019 oli see 75 840 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2019 aga 76 409 tuhat eurot.

North Star ärikeskus, Vilnius (Leedu)

Fond viis 11. oktoobril 2019 lõpule Leedus Vilniuses asuva North Star ärikeskuse omandamise. North Star on B-klassi büroohoone, mille 7 korrusel paiknev renditav netopind on 10 500 ruutmeetrit, kahel maa-alusel korrusel on 310 parkimiskohta ja esimesel korrusel on 60 parkimiskohta. Hoone asub Zirmunai linnaosas Ogmios City lähisel. Sel on hea ühendus Vilniuse keskse äripiirkonna, kesklinna ja enamike elurajoonidega. Ärikeskus oli 2019. aasta IV kvartali lõpuks täielikult välja renditud. Ligikaudu 43% pinnast on rendile võtnud Leedu maksuinspektsioon. Hoone peaks Baltic Horizonti pikaajalist dividenditootlust märgatavalt suurendama. Ärikeskuse otsene tootlus oli 2019. aasta IV kvartalis 6,8% ja esmane puhastootlus 6,9%. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on vähenenud: soetamisel oli see 20 792 tuhat eurot (soetamiskulude alusel mõõdetuna), seisuga 31. detsember 2019 aga 20 092 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 IV kvartalis võttis Fond kasutusele pangalaenu summas 9,0 miljonit eurot, et finantseerida 2019. aasta oktoobris toimunud North Star ärikeskuse ostu. Laenulepingu kohaselt on laenu tagasimakse tähtaeg 15. märts 2024.

Pärast võlakirjade täiendavat märkimist ja uute laenude kasutusele võtmist 2019. aastal vähenes pangalaenu amortisatsioon 0,2%-ni (97 tuhande euronit kvartalis), 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)

	IV kv 2018	I kv 2019	II kv 2019	III kv 2019	IV kv 2019
Laenuamortisatsioon kvartalis, tuhandetes eurodes	27	97	97	97	97
Laenujääkidest tulenev aastane laenuamortisatsiooni määr, %	0,1%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%
Keskmine intressimäär, %	2,4%	2,4%	2,6%	2,6%	2,6%
Laenu tagatuse suhtarv, %	57,3%	56,6%	58,6%	58,5%	57,7%

Järgmine tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi konsolideeritud finantsvõla struktuurist seisuga 31. detsember 2019. Intressikandev võlg koosnes pangalaenudest, mille raamatupidamisväärtus oli 156,1 miljonit eurot, ja võlakirjadest, mille raamatupidamisväärtus oli 49,8 miljonit eurot. Kõikide laenude ja võlakirjade valuutaks on euro. Pangalaenude võtjateks on tüdrettevõtted, 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 <i>Tuhandetes eurodes</i>	Osa- tähtsus	Fikseeritud määraga osa
Lincona	31.12.2022	EUR	7 188	3,5%	95%
CC Plaza ja Postimaja	12.02.2023	EUR	17 200	8,3%	100% ¹
Sky supermarket	01.08.2021	EUR	2 280	1,1%	-%
Europa ostukeskus	05.07.2022	EUR	20 900	10,1%	88%
G4S-i peahoone	16.08.2021	EUR	7 750	3,8%	100%
Upmalas Biroji bürookompleks	31.08.2023	EUR	11 750	5,7%	90%
Pirita ostukeskus	20.02.2022	EUR	4 944	2,4%	122%
Duetto I ja II	31.03.2023	EUR	15 376	7,5%	47% ²
Domus Pro	31.05.2022	EUR	11 000	5,3%	65%
Vainodes I	13.11.2024	EUR	9 842	4,8%	50%
LNK	27.09.2023	EUR	9 146	4,4%	63%
Galerija Centrs	26.05.2022	EUR	30 000	14,5%	100%
North Star	15.03.2024	EUR	9 000	4,4%	-%
Pangalaenu kokku		EUR	156 376	75,8%	78%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³		EUR	-319		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenu kokku		EUR	156 057		
5-aastased tagatiseta võlakirjad		EUR	50 000	24,2%	100%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³		EUR	-230		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlg kokku		EUR	205 827	100%	83%

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

Finantsvõla kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg oli 2019. aasta IV kvartali lõpus 3,4 aastat.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Seisuga 31. detsember 2019 olid 83% kõikidest võlgadest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 17% 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 31. detsember 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%	42,6%
Võlateeninduse kattekordaja	EBITDA jagatud intressikandvate võlakohustiste põhiosa maksete ja intressikuludega (12 kuu jooksev näitaja).	> 1,20	3,32

2019. aasta IV 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	Pangalaenude 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
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	



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>	IV kv 2018	I kv 2019	II kv 2019	III kv 2019	IV kv 2019
(+) Puhas renditulu	3 929	3 916	4 256	5 412	5 635
(-) Fondi halduskulud	-804	-709	-817	-879	-846
(-) Välised intressikulud	-780	-869	-1 043	-1 295	-1 346
(-) Kapitalikulud ¹	-141	-68	-180	-178	-225
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	-	3	51	60	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	-	63	39	16	-
Geneereeritud neto rahavoog (GNR)	2 204	2 336	2 306	3 136	3 218
GNR kaalutud osaku kohta	0,028	0,030	0,024	0,031	0,029
12 kuu jooksev GNR tootlus²	8,4%	8,4%	7,8%	8,4%	8,6%
Väljakuulutatud dividendid	2 119	2 449	2 624	3 061	3 175
Väljakuulutatud dividendid kaalutud osaku kohta	0,027	0,025	0,026	0,027	0,028
12 kuu jooksev dividenditootlus²	7,8%	7,7%	7,5%	7,8%	8,0%

1. Tabelis on esitatud tegelik kapitalikulu kvartalis. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on plaanis kvartalite vahel võrdseks ära jaotada. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2019. aasta IV kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 31. detsember 2019).

Väljamaksete osakuomanikele fondi 2019. aasta III kvartali ja 2019. aasta IV kvartali tulemuste eest

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

31. jaanuaril 2020 kuulutas Fond osakuomanikele 2019. aasta IV kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 3 175 tuhat eurot (0,028 eurot osaku kohta). See moodustab 2,16% Fondi 2019. aasta IV 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, piirmäärade 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 võlakohustistega. Fondi riskimaandamise poliitika kohaselt peab pikaajalistel laenudel kogu laenuperioodi vältel olema fikseeritud intressimäär. Selleks tuleb ujuva intressimääraga kohustised muuta fikseeritud intressimääraga kohustisteks. Selle saavutamiseks Fond kas võtab fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nt intressimäära vahetuslepinguid, *forward*'eid ja optioone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult 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, likviidsuspuhvri hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvarainvesteeringutele piisav likviidsus.

Tegevusrisk

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

VÄLJAVAADE 2020. AASTAKS

2019. aasta detsembri lõpus kuulus Baltic Horizon Fundi portfelli 15 rahavooga kinnisvarainvesteeringut. 2019. aastal omandas Fond Vilniuses asuvad Duetto II ja North Star büroohooned ja Riia vanalinnas asuva suurejoonelise Galerija Centrsi ostukeskuse. Viimane on Fondi suurim kinnisvarainvesteering. Kõik kinnisvarainvesteeringud asuvad Balti riikide pealinnades ja nende eeldatav brutoväärtus kokku ületab 370 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 portfell 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 2020-2022 ja need peaksid Fondi kasumlikkust tulevikus veelgi suurendama.

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

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

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2019. aasta 12 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevusest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2019. aasta 12 kuu jooksul ja nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamisaruandele.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.10.2019- 31.12.2019	01.10.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Renditulu		6 197	4 284	20 776	15 860
Teenustasutulu		1 397	948	4 525	2 760
Renditegevuse kulud	6	-1 959	-1 303	-6 082	-3 816
Puhas renditulu	5	5 635	3 929	19 219	14 804
Halduskulud	7	-846	-804	-3 251	-2 813
Muu äritulu		3	26	26	74
Kinnisvarainvesteeringute ümberrhindluse kahjum/kasum	11, 12	375	1 534	-2 064	2 014
Ärikasum		5 167	4 685	13 930	14 079
Finantstulud		1	2	5	8
Finantskulud	8	-1 402	-808	-4 718	-2 789
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 401	-806	-4 713	-2 781
Maksueelne kasum		3 766	3 879	9 217	11 298
Tulumaksukulu	5, 10	-351	-344	-426	-1 308
Perioodi kasum	5	3 415	3 535	8 791	9 990
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	16b	802	-588	-595	-1 013
Intressi ülemäära seadmise kulud		-	-	-	-33
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	16b, 10	-48	55	44	97
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum		754	-533	-551	-949
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		4 169	3 002	8 240	9 041
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	9	0,03	0,04	0,09	0,13

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5, 11	356 575	245 160
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	5, 12	2 367	-
Tuletisinstrumentid	22	73	9
Muud põhivarad		54	596
Põhivarad kokku		359 069	245 765
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	13	1 794	2 229
Ettemaksed		301	154
Muud käibevarad	14	734	505
Raha ja raha ekvivalendid	15	9 836	12 225
Käibevarad kokku		12 665	15 113
Varad kokku	5	371 734	260 878
Omakapital			
Sissemakstud kapital	16a	138 064	93 673
Omaosakud	16a	-	-335
Rahavoogude riskimaandamise reserv	16b	-1 556	-1 005
Jaotamata kasum		16 010	17 472
Omakapital kokku		152 518	109 805
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	17	205 718	140 401
Edasilükkunud tulumaksukohustised		6 199	5 844
Tuletisinstrumentid	22	1 728	1 069
Muud pikaajalised kohustised		1 298	905
Pikaajalised kohustised kokku		214 943	148 219
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	17	414	106
Võlad tarnijatele ja muud võlad	18	3 171	2 397
Tulumaksukohustis		8	-
Muud lühiajalised kohustised		680	351
Lühiajalised kohustised kokku		4 273	2 854
Kohustised kokku	5	219 216	151 073
Omakapital ja kohustised kokku		371 734	260 878

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>		Sisse- makstud kapital	Oma- osakud	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2018	Lisa	91 848	-	-56	15 184	106 976
Perioodi puhaskasum		-	-	-	9 990	9 990
Muu koondkahjum		-	-	-949	-	-949
Koondkasum kokku		-	-	-949	9 990	9 041
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud		2 350	-	-	-	2 350
Omaosakute tagasiost	16a	-	-860	-	-	-860
Omaosakute tühistamine	16a	-525	525	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	16c	-	-	-	-7 702	-7 702
Seisuga 31.12.2018		93 673	-335	-1 005	17 472	109 805
Seisuga 01.01.2019		93 673	-335	-1 005	17 472	109 805
Perioodi puhaskasum		-	-	-	8 791	8 791
Muu koondkahjum		-	-	-551	-	-551
Koondkasum kokku		-	-	-551	8 791	8 240
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	16a	44 726	-	-	-	44 726
Omaosakute tühistamine	16a	-335	335	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	16c	-	-	-	-10 253	-10 253
Seisuga 31.12.2019		138 064	-	-1 556	16 010	152 518

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kasum		9 217	11 298
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	11, 12	2 064	-2 014
Muutus nõuete allahindluses		165	143
Finantstulud		-5	-8
Finantskulud	8	4 718	2 789
Realiseerimata kursivahed		-3	-
Käibekapitali muutused:			
Nõuete vähenemine/suurenemine		780	-822
Muu käibevara suurenemine		-427	-540
Muude pikaajaliste kohustiste suurenemine/vähenemine		75	-76
Võlgade suurenemine/vähenemine		156	-522
Muude lühiajaliste kohustiste vähenemine/suurenemine		-340	702
Tasutud tulumaks		-8	-586
Rahavood äritegevusest kokku		16 392	10 364
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		6	8
Tütarettevõtete omandamine, millest on maha arvatud saadud raha		-38 161	-16 935
Kinnisvarainvesteeringute omandamine		-38 633	-34 477
Maa omandamine		-	-1 661
Kinnisvarainvesteeringu eest tehtud ettemakse		-	-500
Laekumised kinnisvarainvesteeringu müügist		5	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-746	-2 237
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-651	-623
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-78 180	56 425
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		10 000	40 000
Saadud pangalaenu		57 409	26 000
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-37 796	-23 299
Laekumised osakute emiteerimisest	16a	44 726	2 350
Osakuomanikele jaotatud kasum	16c	-10 253	-7 702
Osakute tagasiost	16a	-	-860
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-206	-380
Rendikohustiste tagasimaksed		-16	-
Makstud intressid		-4 465	-2 380
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		59 399	33 729
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 389	-12 332
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		12 225	24 557
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		9 836	12 225

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 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	31.12.2019	31.12.2018
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
Tampere Invest SIA	100%	-%
BH Northstar UAB	100%	-%

2. Aruande koostamise alused

Käesolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ja seda tuleks lugeda koos Kontserni 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise aruandes. Esitatud on vaid valitud lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised, et mõista Kontserni finantsseisundit ja finantstulemustes eelmise aastaaruande koostamise järgselt toimunud muutusi.

Fondivalitseja juhatus kiitis käesoleva Baltic Horizon Fundi auditeerimata lühendatud konsolideeritud vahearuanne avalikustamise heaks 14. veebruaril 2020.

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.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 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 vahearuaude koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

3. Otsused ja hinnangud

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuaude 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 vahearuaude koostamisel on rakendatud eeldusi ja otsuseid, mis on sarnased neile, mida rakendati Kontserni 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

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. Mitmed teised uued standardid jõustusid samuti 1. jaanuaril 2019, kuid need ei avaldanud olulist mõju Kontserni raamatupidamise aruandele.

Kontsern on kasutanud standardi IFRS 16 rakendamisel muudetud tagasiulatuvat lähenemist, mille kohaselt esmasest rakendamisest tulenevat kumulatiivset mõju kajastatakse finantsseisundi aruande algsaldodes seisuga 1. jaanuar 2019. Standardi üleminekusättega lubatud võimaluse kohaselt ei ole 2018. majandusaasta kohta esitatud võrdlusandmeid ümber arvestatud.

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 kasumi- ja muukoondkasumi aruandes eraldi kulumit kasutusõiguse alusel kasutatavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustistelt.

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik kasutusõiguse alusel kasutatavat vara soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud järgmistel juhtudel:

- kasutusõiguse alusel kasutatav vara on kinnisvarainvesteering ja rentnik kajastab seda õiglases väärtuses, nagu näeb ette standard IAS 40; või
- kasutusõiguse alusel kasutatav vara on seotud materiaalse põhivara grupiga, mille suhtes rentnik rakendab standardis IAS 16 sätestatud ümberhindluse meetodit – sellisel juhul võib hinnata ümber kõiki selle materiaalse põhivara grupiga seotud kasutusõiguse alusel kasutatavaid varasid.

Standardi IFRS 16 nõuded rendileandjate jaoks jäid 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 pidanud Kontsern standardi IFRS 16 kasutusele võtmisel andmeid korrigeerima ja jätkas olemasolevate rendilepingute liigitamist standardiga IAS 17 samade põhimõtete alusel. Kontsern avalikustab standardis IFRS 16 nõutud täiendava informatsiooni oma raamatupidamise aastaaruandes.

IFRS 16 mõju hindamisel viis Kontsern läbi nende rendilepingutega seotud rendikohustiste esmase hindamise, mida standardi IAS 17 „Rendid“ kohaselt liigitati kasutusrendilepinguteks. Kontsern tuvastas, et tal on hoonestusõiguse lepinguid, mis kuuluvad standardi IFRS 16 rakendusallasse. Sellest tulenevalt kajastas Kontsern hoonestusõigustega seotud kasutusõiguse alusel kasutatavad varad ja rendikohustised.

Rendikohustisi mõõdeti järelejäänud rendimaksete nüüdisväärtuses, mida diskonteeriti Kontserni alternatiivse laenuintressimääraga seisuga 1. jaanuar 2019. Alternatiivne intressimäär on määr, mida tuleks maksta sarnaseks perioodiks ja sarnase tagatisega laenu võtmiseks, et omandada kasutusõiguse alusel kasutatava varaga sarnase väärtuse ja kvaliteediga vara. Rakendatud kaalutud keskmine alternatiivne laenuintressimäär oli 4%. Pärast IFRS 16 rakendamist esitab Kontsern rendikohustisi intressikandvate võlakohustiste koosseisus.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

Vastavaid kasutusõiguse alusel kasutatavaid varasid kajastati algselt rendikohustistega võrdsetes summades. Seetõttu ei mõjutanud üleminek standardile IFRS 16 Kontserni omakapitali seisuga 1. jaanuar 2019. Kasutusõiguse alusel kasutatavaid varasid, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu määratlusele, esitatakse kinnisvarainvesteeringute koosseisus.

Järgmises tabelis on esitatud seisuga 31. detsember 2018 kajastatud kasutusrendist tulenevate maksekohustuste ja seisuga 1. jaanuar 2019 kajastatud rendikohustiste võrdlus:

IFRS 16 esmakordse rakendamise mõju

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2019
Finantsseisundi aruande välised kasutusrendi kohustused seisuga 31. detsember 2018	415
Kajastamise erand: lühiajalised rendid	-
Kajastamise erand: väikese väärtusega varad	-
Diskonteeritud keskmise alternatiivse laenuintressimääraga seisuga 1. jaanuar 2019	-252
Seisuga 1. jaanuar 2019 kajastatud rendikohustised	163

Järgmises tabelis on esitatud IFRS 16 esmakordse rakendamise mõju finantsseisundi aruandele seisuga 1. jaanuar 2019:

IFRS 16 rakendamise mõju

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2018	IFRS 16 rakendamine	01.01 2019
Varad			
Kinnisvarainvesteeringud (kasutusõiguse alusel kasutatavad varad)	245 160	163	245 323
Varad kokku	245 160	163	245 323
Kohustised			
Intressikandvad võlakohustised (pikaajalised)	205 718	147	205 865
Intressikandvad võlakohustised (lühiajalised)	414	16	430
Kohustised kokku	206 132	163	206 295

Standardi IFRS 16 esmakordse rakendamise tulemusena kajastas Kontsern seisuga 31. detsember 2019 kasutusõiguse alusel kasutatavaid varasid summas 305 tuhat eurot (esitatud kinnisvarainvesteeringute koosseisus) ja rendikohustisi summas 305 tuhat eurot. 31. detsembril 2019 lõppenud aruandeperioodi kasumit see ei mõjutanud. 31. detsembril 2019 lõppenud 12-kuulisel perioodil kajastas Kontsern kasutusrendi kulude asemel kinnisvarainvesteeringu määratlusele vastava, kasutusõiguse alusel kasutatava vara ümberhindluse kahjumi summas 16 tuhat eurot ja rendi intressikulud summas 10 tuhat eurot.

5. Tegevussegmendid

Kontserni avalikustatavad segmendid 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), LNK Centre (Läti) ja North Star (Leedu) kinnisvarainvesteeringud.
- Vaba aeg – vaba aja pindade segmenti kuulub Coca-Cola Plaza (Eesti) kinnisvarainvesteering.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

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

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

Tegevussegmentid – 31. detsember 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.10.2019 – 31.12.2019:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	4 167	3 152	275	7 594
Segmenti puhas renditulu	2 599	2 769	267	5 635
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	509	-304	170	375
Intressikulu ²	-431	-371	-17	-819
Tulumaksutulu	-219	-132	-	-351
Segmenti puhaskasum	2 568	1 675	416	4 659
01.01.2019 – 31.12.2019:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	12 871	11 356	1 074	25 301
Segmenti puhas renditulu	8 413	9 765	1 041	19 219
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-988	-1 756	680	-2 064
Intressikulu ²	-1 343	-1 187	-66	-2 596
Tulumaksutulu	-265	-161	-	-426
Segmenti puhaskasum	5 762	6 176	1 645	13 583
Seisuga 31.12.2019:				
Segmenti varad	186 377	168 352	15 710	370 439
Kinnisvarainvesteeringud	180 740	160 685	15 150	356 575
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	2 367	-	2 367
Segmenti kohustised	85 563	76 907	5 534	168 004

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

2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

Tegevussegmentid – 31. detsember 2018

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

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



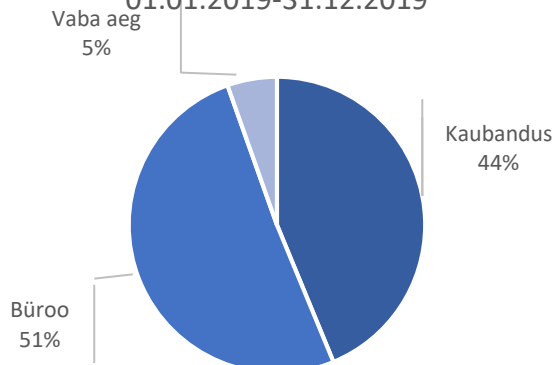
Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

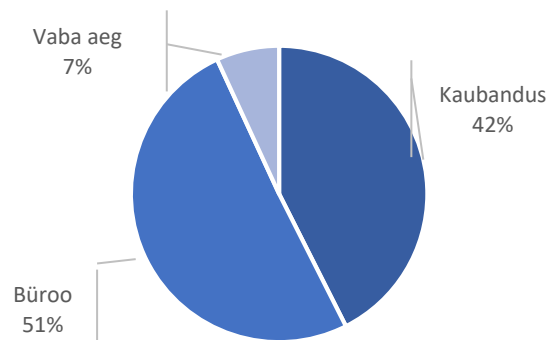
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2019

Segmentide puhas renditulu*

01.01.2019-31.12.2019

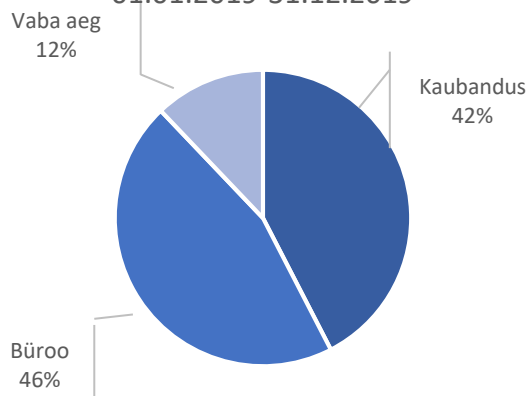


01.01.2018-31.12.2018

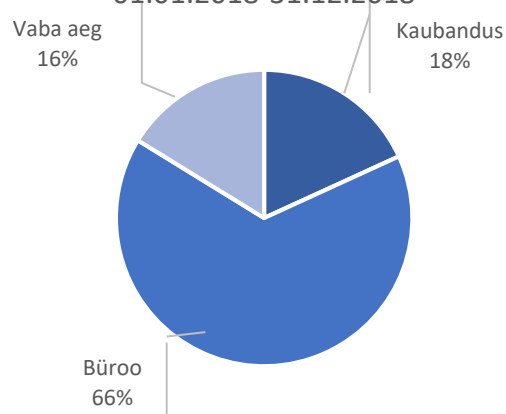


Segmentide puhaskasum*

01.01.2019-31.12.2019

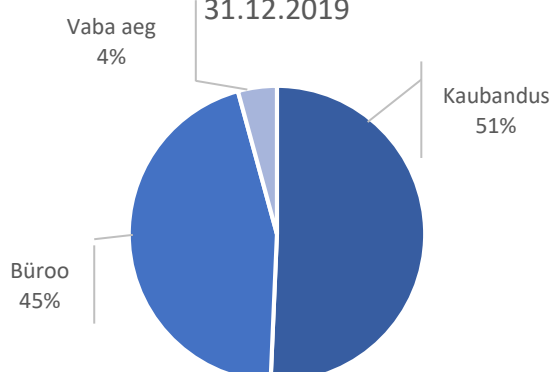


01.01.2018-31.12.2018

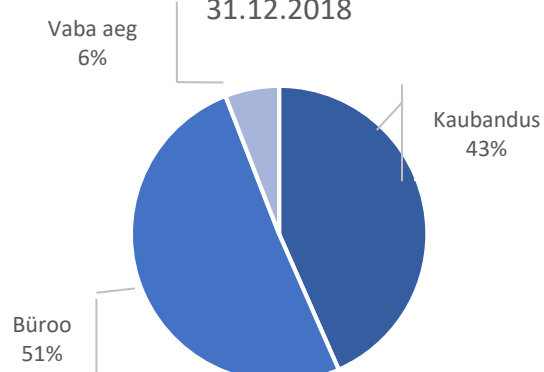


Kinnisvarainvesteeringud*

31.12.2019



31.12.2018



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS-aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.10.2019 – 31.12.2019:			
Puhaskasum	4 659	-1 244¹	3 415
01.01.2019 – 31.12.2019:			
Puhaskasum	13 583	-4 792²	8 791
Seisuga 31.12.2019:			
Segmentide varad	370 439	1 295³	371 734
Segmentide kohustised	168 004	51 212⁴	219 216

2019. aasta IV kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (474 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (537 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (18 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (69 tuhat eurot), depootasu (18 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (128 tuhat eurot).
31. detsembril 2019 lõppenud 12 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 679 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 967 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (65 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (379 tuhat eurot), depootasu (65 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (637 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (1 295 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 770 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (474 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (665 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. detsember 2018

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

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

Geograafiline informatsioon

Segmentide puhas renditulu

Tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu				Kinnisvarainvesteeringute väärtus	
	01.10.2019- 31.12.2019	01.10.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Leedu	2 728	2 027	9 326	7 280	120 608	84 010
Läti	3 178	1 387	9 569	4 726	143 347	69 800
Eesti	1 688	1 818	6 406	6 614	92 620	91 350
Kokku	7 594	5 232	25 301	18 620	356 575	245 160

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% Kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmeni rentnikult teenitud renditulu moodustas 1 200 tuhat eurot Fondi 31. detsembril 2019 lõppenud 12 kuu renditulust ja 300 tuhat eurot Fondi IV kvartali renditulust (1 200 tuhat eurot Fondi 31. detsembril 2018 lõppenud 12 kuu renditulust ja 300 tuhat eurot Fondi 2018. aasta IV kvartali renditulust).

6. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2019- 31.12.2019	01.10.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Remondi- ja hoolduskulud	639	416	2 085	1 424
Kommunaalkulud	329	328	1 102	476
Varahalduskulud	267	157	936	629
Kinnisvaramaksud	242	157	842	569
Müügi- ja turunduskulud	263	160	681	445
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	121	45	165	143
Varakindlustus	22	21	84	73
Muu	76	19	187	57
Renditegevuse kulud kokku	1 959	1 303	6 082	3 816

31. detsembril 2019 lõppenud 12 kuu jooksul esitati rentnikele edasi 4 525 tuhat eurot ja 2019. aasta IV kvartalis 1 397 tuhat eurot (31. detsembril 2018 lõppenud 12 kuu jooksul 2 760 tuhat eurot ja 2018. aasta IV kvartalis 948 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

7. Halduskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.10.2019- 31.12.2019	01.10.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Valitsemistasu kulu	474	354	1 679	1 391
Tulemustasu kulu	69	88	379	166
Konsultatsioonikulud	32	90	270	215
Õigusabikulud	101	65	221	323
Osakute suunatud pakkumise kulud	-	-	114	-
Auditeerimiskulud	36	13	102	88
Fondi turunduskulud	20	50	94	222
Depootasu kulu	18	13	65	47
Nõukogu tasude kulu	13	12	51	50
Muud halduskulud	83	119	276	311
Halduskulud kokku	846	804	3 251	2 813

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

8. Finantskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.10.2019- 31.12.2019	01.10.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	1 346	780	4 553	2 685
Intressikulu rendikohustistelt	10	-	10	-
Laenude lepingutasu amortisatsioon	44	28	152	103
Kahjum valuutakursside muutustest	2	-	3	1
Finantskulud kokku	1 402	808	4 718	2 789

9. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.10.2019- 31.12.2019	01.10.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	3 415	3 535	8 791	9 990
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	3 415	3 535	8 791	9 990



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.10.2019- 31.12.2019	01.10.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	78 496 831 ⁸	77 440 638	78 496 831 ⁸	77 440 638
2018. aasta veebruaris emiteeritud osakute mõju ¹	-	1 716 456	-	1 471 248
2018. aasta augustis ja septembris tagasi ostetud osakute mõju ²	-	-392 611	-	-115 281
2018. aasta oktoobris, novembris ja detsembris tagasi ostetud osakute mõju ³	-	-126 838	-	-31 710
2019. aasta aprillis emiteeritud osakute mõju ⁴	18 839 239	-	13 508 355	-
2019. aasta mais emiteeritud osakute mõju ⁵	627 974	-	400 247	-
2019. aasta juulis emiteeritud osakute mõju ⁶	2 951 158	-	1 370 181	-
2019. aasta oktoobris emiteeritud osakute mõju ⁷	11 770 937	-	2 942 734	-
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	112 686 139	78 637 645	96 718 348	78 764 895

2018. aasta veebruaris emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 1 716 456 osakut (osana Postimaja omandamistehingust).
2018. aasta augustis ja septembris ostis Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi 278 402 osakut, mis on näitaja „kasum osaku kohta“ arvutustest elimineeritud.
2018. aasta oktoobris, novembris ja detsembris ostis Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi 255 969 osakut, mis on näitaja „kasum osaku kohta“ arvutustest elimineeritud.
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).
2019. aasta juulis emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 2 951 158 osakut (osana Galerija Centrsi omandamistehingust).
2019. aasta oktoobris emiteeris Fond kahe suunatud pakkumise jaoks 12 472 323 osakut (osana North Stari 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:

	01.10.2019- 31.12.2019	01.10.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,03	0,04	0,09	0,13

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

10. Tulumaks

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

31. detsembril 2019 lõppenud 12 kuu jooksul oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär 4,6% (31. detsembril 2018 lõppenud 12 kuu jooksul 11,6%).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2019 ja 2018 lõppenud perioodil:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.10.2019- 31.12.2019	01.10.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-9	-102	-27	-573
Edasilükkunud tulumaks	-342	-242	-399	-735
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-351	-344	-426	-1 308
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-48	55	44	97
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-48	55	44	97

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 31. detsember 2019 teostas sõltumatu kinnisvara hindaja Newsec.

Hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoo meetodit. Diskonteeritud rahavoo meetodi puhul leitakse kinnisvara väärtus tulevase netorahavoo nüüdiseväärtuse 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).

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse hooneid, mida rendilepingute alusel välja renditakse.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2019	2018
Perioodi algsaldo	245 160	189 317
Kinnisvarainvesteeringute omandamine	114 133	51 545
Maa omandamine	-	1 661
Lisandumine (hilisemad kulutused)	651	623
Müük	-5	-
Ümberliigitus lõpetamata kinnisvarainvesteeringuks	-1 700	-
Kahjum/kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	-1 969	2 014
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse alusel kasutatavate varadeta	356 270	245 160
Kasutusõiguse alusel kasutatavate varade esmane kajastamine seisuga 1. jaanuar (IFRS 16)	163	-
Lisandumised kasutusõiguse alusel kasutatavate varade hulka (uued rendilepingud)	158	-
Kahjum kasutusõiguse alusel kasutatavate varade ümberhindlusest	-16	-
Perioodi lõppsaldo	356 575	245 160

Duetto II omandamine

18. detsembril 2018 sõlmis Fond ostu-müügilepingu, et omandada Vilniuses Leedus asuv vastvalminud Duetto II büroohoone. Hoone ostuhind oli 18 324 tuhat eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,1%. Tehing viidi lõpule 27. veebruaril 2019. Omandamisega seotud tehingukulud moodustasid 17 tuhat eurot. 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 75 000 tuhat eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 6,7%. Standardi IFRS 3 kohaselt on selle omandamise puhul tegemist vara omandamisega.

North Stari omandamine

11. oktoobril 2019 omandas Fond Vilniuses Leedus asuva North Star ärikeskuse. Hoone lepingujärgne ostuhind oli 20 750 tuhat eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,3%. Omandamisega seotud tehingukulud moodustasid 42 tuhat eurot. Standardi IFRS 3 kohaselt on selle omandamise puhul tegemist vara omandamisega.

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci teostatud hindamiste tulemustel seisuga 31. detsember 2019, mida on suurendatud kasutusõiguse alusel kasutatavate varade võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,0%
Renditav netopind – 17 426 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,2% - 2,3%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,8



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Domus Pro, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 057 m ² Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% - 8,5% 1,2% - 2,3% 2,0% - 5,0% 7,5% 9,6
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 865 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 1,2% - 2,2% 5,0% 7,5% 10,1
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 8 664 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 1,0% - 3,0% 2,0% 7,5% 10,7
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 179 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 2,0% - 2,2% 2,0% 7,3% 10,8
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 254 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,3% 1,2% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,8% 11,0
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 10 458 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 0,7% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,0% 13,0
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 460 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,3% 1,9% - 2,2% 2,0% - 5,0% 8,0% 13,4
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 498 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 0,5% - 2,3% 5% 7,3% 11,7
Duetto II, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 515 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 1,2% - 2,3% 5% 7,3% 12,6
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 8 052 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 0,0% - 2,5% 1,0% - 5,0% 7,0% 13,2



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Postimaja, Tallinn (Eesti)*	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,4%
Renditav netopind – 9 145 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,5% - 2,8%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	16,4
LNK Centre, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,4%
Renditav netopind – 7 453 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,7% - 2,6%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,2
Galerija Centrs, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,4%
Renditav netopind – 19 945 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	2,0% - 2,8%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	22,9
North Star, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,1%
Renditav netopind – 10 562 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,3%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,2

* Postimaja, G4S-i ja Vainodes I kinnisvara hindamistulemused sisaldavad ka hoonete laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on Postimaja puhul 5,4 miljonit eurot, G4S-i puhul 0,4 miljonit eurot ja Vainodes I puhul 2,8 miljonit eurot.

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2019 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis- tehnik	Oluline mitte- jälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsiooni- määr väljumisel	2019: 6,0% - 8,0%	Projektist väljumise kapitali- satsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	2019: 7,4% - 9,3%	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.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. detsember 2019:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Väärtus
Leedu – Europa (kaubandus)	40 711
Eesti – Postimaja (kaubandus)	32 250
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	24 410
Läti – SKY (kaubandus)	4 850
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	24 198
Eesti – Lincona (büroo)	17 820
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	15 150
Eesti – G4S (büroo)	17 550
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 850
Leedu – Duetto I (büroo)	16 460
Leedu – Duetto II (büroo)	18 935
Läti – Vainodes I (büroo)	20 890
Läti – LNK Centre (büroo)	17 000
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	76 409
Leedu – North Star (büroo)	20 092
Kokku	356 575

12. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

16. mail 2018 viis Fond lõpule Domus Pro ostukeskuse kõrval asuva kinnistu omandamise. 2019. aasta detsembris alustas Kontsern ehitus- ja arendustöid omandatud kinnistule büroohoone ehitamiseks. Algselt kajastati kinnistut kinnisvarainvesteeringuna, kuid ehituse alguses liigitati see ümber lõpetamata kinnisvarainvesteeringuks.

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Saldo seisuga 1. jaanuar	-	-
Ümberliigitus kinnisvarainvesteeringutest	1 700	
Lisandumine	746	-
Kahjum ümberhindlusest (neto)	-79	-
Lõppsaldo	2 367	-

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringuid hindas sõltumatu välishindaja Newsec 31. detsembri 2019 seisuga.

Õiglase väärtuse määramiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnikad

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute väärtus põhineb Newseci poolt 31. detsembri 2019 seisuga tehtud kinnisvarainvesteeringute hindamise tulemusel, millele on liidetud kapitaliseeritud kulud (67 tuhat eurot), mida hindamise ajal arvesse ei võetud.

Meraki, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	-	Diskontomäär	18,0%
Renditav netopind – 15 621 m ²	rahavoogude	-	Rendihinna kasv aastas	2,1% - 2,3%
Segment – Büroo	meetod	-	Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021		-	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,3%
		-	Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,6



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

13. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	1 644	1 709
Nõuete allahindlus: eeldatavad krediidikahjumid	-399	-221
Viitlaekumised	477	614
Muud nõuded	72	127
Kokku	1 794	2 229

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

Seisuga 31. detsember 2019 olid nõuded ostjate vastu summas 399 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2018: 221 tuhat eurot).

Muutused nõuete eeldatava krediidikahjumi katteks moodustatud allahindluses:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2019	2018
Perioodi algsaldo	-221	-84
Tütarettevõtete omandamine	-190	-
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-233	-152
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	177	6
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	68	9
Perioodi lõppsald	-399	-221

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus		Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				>120 päeva
		pole langenud	<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva		
31.12.2019	1 245	920	210	48	13	9	45	
31.12.2018	1 488	635	339	78	27	73	336	

14. Muud käibevarad

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

15. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
Raha pangas ja kassas	9 836	12 225
Raha ja raha ekvivalendid kokku	9 836	12 225

Seisuga 31. detsember 2019 oli Kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhandet eurot.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

16. Omakapital

16a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil. Seisuga 31. detsember 2019 oli Fondil kokku 113 387 525 osakut (seisuga 31. detsember 2018: 78 752 800 osakut).

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2019	78 752 800	93 673
Tühistatud omaosakud	-255 969	-335
2019. aasta aprillis emiteeritud osakud	18 839 239	23 742
2019. aasta mais emiteeritud osakud	627 974	803
2019. aasta juulis emiteeritud osakud	2 951 158	4 000
2019. aasta oktoobris emiteeritud osakud	12 472 323	16 181
Perioodil toimunud muutus kokku	34 634 725	44 391
Seisuga 31. detsember 2019	113 387 525	138 064

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

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

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

Seisuga 31. detsember 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.

16b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2019	2018
Saldo perioodi alguses	-1 005	-56
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglast väärtuse muutused	-595	-1 013
Intressi ülemmäära seadmise kulud	-	-33
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 10)	44	97
Muutus perioodi jooksul kokku	-551	-949
Saldo perioodi lõpus	-1 556	-1 005



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

16c. Väljamaksed

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2019	2018
Perioodi jooksul väljakuulutatud väljamaksed	-10 253	-7 702
Väljamaksed kokku	-10 253	-7 702

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Intressikandvad võlakohustised

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	31.12.2019	31.12.2018
Pikaajalised võlakohustised				
Võlakirjad	05.2023	4,25%	49 770	39 755
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,40%	20 874	20 863
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 286	2 386
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,40%	7 746	7 743
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	4 939	4 937
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 180	7 178
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 800	9 842
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	7 328	7 325
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	3 654	3 649
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	9 111	662
Pank 1 ¹	03.2023	6k EURIBOR + 1,75%	8 972	-
Pank 2 ²	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	29 928	-
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 727	11 722
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 344	7 287
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,18%	17 168	17 158
Rendikohustised			305	-
Miinus: lühiajalised pangalaenu ja võlakirjad			-397	-106
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-17	-
Pikaajalised võlakohustised kokku			205 718	140 401
Lühiajalised võlakohustised				
Pikaajaliste pangalaenu ja võlakirjade lühiajaline osa			397	106
Rendikohustiste lühiajaline osa			17	-
Lühiajalised võlakohustised kokku			414	106
Kokku			206 132	140 507

1. 2019. aasta oktoobris võttis Fond kasutusele pangalaenu summas 9 miljonit eurot.

2. 2019. aasta juunis võttis Fond kasutusele pangalaenu summas 30 miljonit eurot.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

Tagatised

Seisuga 31. detsember 2019 olid saadud laenuudel järgmised tagatised:

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

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

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

18. Võlad tarnijatele ja muud võlad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	875	733
Viitvõlad	830	418
Fondivalitsemise tasu võlg	474	354
Maksuvõlad	471	431
Finantskulude viitvõlad	410	313
Muud võlad	111	148
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	3 171	2 397

Võlgade tingimused:

- Võlad tarnijatele ei ole intressikandvad ja valdavalt on maksetähtajaks 30 päeva.
- Muud võlad ei ole intressikandvad ja nende keskmine maksetähtaeg on 3 kuud.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

19. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

19a. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 2019 ei olnud Kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid Kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

19b. 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. Vara ei ole kajastatud raamatupidamise aruandes, sest Fondi juhtkond usub, et Duetto II suudab teenida tagatud renditulu.

19c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31. detsember 2019 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustisi.

20. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Seotud osapooltega 31. detsembril 2019 ja 2018 lõppenud 12-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 679	1 391
Tulemustasud	379	166

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	474	354
Arvestatud tulemustasud	545	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.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

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 7 737 Fondi osakut.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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

Seisuga 31. detsember 2019

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	54 428 197	48,00%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	17 561 032	15,49%

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.

21. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 794	2 229	1 794	2 229
Raha ja raha ekvivalendid	9 836	12 225	9 836	12 225
Tuletisinstrumendid	73	9	73	9



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-156 057	-100 752	-155 718	-100 794
Võlakirjad	-49 770	-39 755	-50 687	-41 100
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 171	-2 397	-3 171	-2 397
Tuletisinstrumentid	-1 728	-1 069	-1 728	-1 069

Õiglase väärtuse hierarhia

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

31. detsembril 2019 lõppenud periood	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
--------------------------------------	---------	---------	---------	-----------------------

Tuhandetes eurodes

Finantsvarad

Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 794	1 794
Raha ja raha ekvivalendid	-	9 836	-	9 836
Tuletisinstrumentid	-	73	-	73

Finantskohustised

Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-155 718	-155 718
Võlakirjad	-	-	-50 687	-50 687
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 171	-3 171
Tuletisinstrumentid	-	-1 728	-	-1 728

31. detsembril 2018 lõppenud periood	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
--------------------------------------	---------	---------	---------	-----------------------

Tuhandetes eurodes

Finantsvarad

Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 229	2 229
Raha ja raha ekvivalendid	-	12 225	-	12 225
Tuletisinstrumentid	-	9	-	9

Finantskohustised

Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-100 794	-100 794
Võlakirjad	-	-	-41 100	-41 100
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 397	-2 397
Tuletisinstrumentid	-	-1 069	-	-1 069

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

Finantsvarade ja -kohustiste õiglane 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, konkreetne riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime, ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 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.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

22. Tuletisinstrumendid

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

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

Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamise arvestus lubatud, kui on ootus, et riskimaandamine on efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumendi õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamise arvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet saab lisast 16b.

Tuletis- instrument <i>Tuhandetes eurodes</i>	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadav)	Fikseeritud määr (tasutav)	Õiglane väärtus	
						31.12.2019	31.12.2018
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	-	8
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	-	1
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	73	-
Tuletisinstrumendid, varad						73	9
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-805	-529
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-142	-113
IRS	09.2017	05.2022	7 188	3k EURIBOR	0,26%	-102	-85
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-228	-123
IRS	08.2017	02.2022	6 020	6k EURIBOR	0,305%	-76	-69
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-46	-34
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-194	-116
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-135	-
Tuletisinstrumendid, kohustised						-1 728	-1 069
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-1 655	-1 060

*Intressi ülemmäär (CAP)



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

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

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel <i>Tuhandetes eurodes</i>	Kohustised		Varad	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Pikaajalised	-1 728	-1 069	73	9
Lühiajalised	-	-	-	-
Kokku	-1 728	-1 069	73	9

23. Aruandeperioodijärgsed sündmused

31. jaanuaril 2020 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 3 175 tuhat eurot (0,028 eurot osaku kohta).

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

24. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

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



Baltic Horizon Fund

JUHTKONNA KINNITUS

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 12 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2019

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearuaude avalikustamise heaks 14. veebruaril 2020.

Nimi ja ametikoht

Allkiri

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige
