



BALTIC HORIZON

Baltic Horizon Fund

**Auditeerimata lühendatud konsolideeritud 6 kuu vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes
30. juunil 2016**



Baltic Horizon Fund

Majandusaasta algus	1. jaanuar
Majandusaasta lõpp	31. detsember
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Ärinimi	Baltic Horizon Fund
Fondi liik	Avalik kinnine lepinguline kinnisvarafond
Investeerimisstrateegia	<i>Core / Core plus¹</i>
Turusegmendid	Kaubandus / Büroo / Vaba aeg
Tähtaeg/Investeerimisetapp	Tähtajatu
Fondi asukoht	Hobujaama 5 Tallinn 10151 Eesti
Telefon	+372 6 743 200
Fondijuht	Tarmo Karotam
Fondi nõukogu	Raivo Vare (esimees) Andris Kraujins Per Moller
Fondi nõukogu tasu	37 000 eurot aastas
Fondivalitseja juhatus	Tarmo Karotam (esimees) Aušra Stankevičienė Algirdas Vaitiekūnas
Fondivalitseja nõukogu	Michael Schönach (esimees) Dalia Garbuziene Milda Darguzaite
Depositoorium, kontohaldur ja registripidaja	Swedbank AS

¹ *Core* – madala finantsvõimendusega, madala riski/madala tootluspotentsiaaliga ja ennustatavate rahavoogudega strateegia. Fond investeerib enamasti stabiilsetesse, täielikult väljarenditud, mitme rentnikuga kinnisvarasse mitmekesistes atraktiivsetes suurlinnapiirkondades. *Core plus* – mõõduka riski/mõõduka tootlusega strateegia. Fond investeerib *core*-tüüpi kinnisvarasse, kuid kinnisvara võib vajada parendamist või väärtuse lisamist.



Baltic Horizon Fund

SISUKORD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

	Lehekülg
Põhimõistete ja lühendite seletused	3
Tegevusaruanne	4
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	12
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	13
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	14
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	15
Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad	16



Baltic Horizon Fund

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELETUSED

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE 30. JUUNIL 2016 LÕPPENUD PERIOODI KOHTA

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 Hobujaama 5, Tallinn 10151, Eesti
IFRS	Rahvusvahelised finantsaruandlusstandardid (inglise keeles <i>International Financial Reporting Standards</i>)
Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus	Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusega
Osaku puhasväärtus	Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel
Puhas äritulu	Fondi puhas renditulu
Triple Net-rendileping	Rendileping, mille kohaselt rentnik ehk üürnik peab lisaks rendilepingu kohase rendihinna tasumisele katma ka kõik renditava varaga seotud kulud.
Vara brutoväärtus	Fondi vara brutoväärtus (inglise keeles <i>Gross Asset Value</i> ehk GAV)
Vara puhasväärtus	Fondi vara puhasväärtus (inglise keeles <i>Net Asset Value</i> ehk NAV)
Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid	Fondi kinnisvarainvesteeringutelt teenitud puhas äritulu, millest on maha arvatud Fondi halduskulud, välised intressikulud ja kõik jooksvad kapitalikulud, sh kulutused, mis on tehtud, et kohandada Fondi kinnisvara rentnikele sobivaks. Uusi investeeringuid ja omandamisi, samuti kinnisvara jätkuinvesteeringuid jooksvateks kapitalikuludeks ei loeta.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

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

Fond on tähtjatu avalik fond. Fondi osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Fond on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil kaubeldavate fondide nimekirjas.

Peale edukat kapitali kaasamist ühines Baltic Horizon Fund 30. juunil 2016 Baltic Opportunity Fundiga (edaspidi "BOF"). Ühendavaks ettevõtteks oli Baltic Horizon Fund, kes võttis üle BOF-i 5 kinnisvaraobjekti ja kõik investorid. Saadud tulu kasutatakse Fondi investeerimisstrateegia ja protsessi vältel koostatud investeerimiskava kohaselt. Baltic Horizon Fundi osakutega kauplemine Nasdaq Tallinna börsil algas 6. juulil 2016. Kokku noteeriti börsil ligikaudu 42 miljonit osakut.

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

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

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

Fond hajutab oma riske järjepidevalt erinevate geograafiliste piirkondade, kinnisvarasegmentide, rentnike ja laenuandjate vahel.

Struktuur ja valitsemine

Fond on maksude seisukohast läbipaistev ja kulutõhus investeerimisvahend. Valitsemistasu on seotud kaubeldavate osakute turukapitalisatsiooniga. Lisaks näevad Fondi tingimused ette, et Fondi varade kasvades 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 reinvesteerida.

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

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



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

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 tugeva pühendumuse ning läbipaistva ja õiglase äritegevusega. Fondivalitseja arvestab alati investorite parimate huvidega, et tagada kõigi investorite õiglane kohtlemine. Juhatus teeb kõik endast oleneva, et seotud osapoolte vahelisi huvide konflikte ei tekiks või need oleksid nii väikesed kui võimalik. Äriüksused peavad kehtestama ja dokumenteerima huvide konflikti tuvastamiseks, ennetamiseks ja juhtimiseks vajalikud protseduurid, neid järjepidevalt rakendama ja vajadusel grupi kehtestatud poliitikaid, reegleid ja eeskirju täiendavate juhustega täiendama.

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

Eesti õigusaktide kohaste deponitoriumi ja kontohalduri kohustuste täitjaks on valitud Swedbank. Kontohaldur osutab sõltumatu vara puhasväärtuse arvutamise, Fondi arvepidamise ja osakute hoidmise teenuseid, sh tehingute ja arvelduste teostamise ja registripidamise teenuseid.

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

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

Fondi tegevuse üle teostavad regulaarset järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon, investeringute komitee ja Fondi kontohaldur ja deponitorium Swedbank.

FONDI TEGEVUSE ÜLEVAADE

Märtsis kiitsid BOF-i investorid heaks BOF-i noteerimise ja Baltic Horizon Fundiga ühinemise tingimused, et kapitali kaasamine osutub edukaks ja piisavaks. II kvartalis algas osakute avalik pakkumine Rootsis ja kinnine, suunatud pakkumine teistes jurisdiktsioonides. Kokku märkisid kombineeritud pakkumises osalenud investorid 22 709 723 pakutavat osakut, mis vastas ligikaudu 30 miljonile eurole. Kokku emiteeriti 16 962 475 uut osakut ja koos müüdavate osakutega jaotati investoritele kombineeritud pakkumises 22 709 723 osakut. Selle tulemusena sai Fond ligikaudu 20,5 miljonit eurot netotulu, mida saab kasutada uute investeringute tegemiseks. Esmase avaliku pakkumise ja kapitali kaasamise kulud moodustasid ligikaudu 3,5% ja need kajastuvad juuni lõpu seisuga arvestatud vara puhasväärtuses.

Peale edukat kapitali kaasamist ja vaid mõned päevad peale Nasdaq Tallinna börsil noteerimist soetas Baltic Horizon Fund G4S peakorterit hoone Tallinnas ja võttis selle üle. G4S peakorter ehitati 2013. aastal. Hoone asub linna tuiksooneks oleva Paldiski maantee ääres ja selle brutopinnaks on 9,1 tuhat ruutmeetrit. Hoone rentnikuks on rahvusvaheline Taani turvafirma G4S, kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping. Hoone soetati ligikaudu 7,5%-se tootlusega.

26. juulil 2016 sõlmis Baltic Horizon Fund siduva kokkuleppe Bauplan Nordilt Riias asuva büroohoone soetamiseks. Upmala Biroji on büroohoone, mille ehitati 2008. aastal Saksa arendaja Bauplan Nord. Hoone ankurrentnikuks on SEB ja CABOT, kellega on sõlmitud keskmise pikkusega ja pikaajalised rendilepingud, ja hoone on täielikult välja renditud. Renditavat netopinda on enam kui 10 500 ruutmeetrit. Hoone soetatakse ligikaudu 7,25% esimese täisaasta tootlusega. Tehing peaks jõustuma 2016. aasta III kvartalis.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

I kvartalis jätkus Balti majanduste stabiilne kasv. Eelmise aasta sama perioodiga võrreldes kasvas Leedu SKP 2,5%, Läti SKP 2,1% ja Eesti SKP 1,7%. SEB-i analüütikute prognooside kohaselt peaks kõigi kolme riigi 2016. aasta majanduskasv jääma vahemikku 2,7-2,8%. Muud peamised majandusnäitajad peaksid jääma stabiilseks (tarbijahinnaindeks, võlatase, eelarve puudujääk) või jätkuvalt paranema (töötuse määr).

Newsec tõstab esile, et uute pealinnades turule tulevate büroopindade eest küsitakse märksa kõrgemat rendihinda, sh tasu parkimiskohtade eest ja nn *triple net*-rendilepinguid, mis näevad ette kõigi rendipinnaga seotud kulude (sh maksu-, kindlustus- ja hoolduskulude) katmist. Uute arenduste puhul on taas hakatud rentnikega eellepinguid sõlmima – sageli sõlmitakse leping 6-9 kuud ette. Nõudlus kaubanduspindade järele kasvab, kuna enamused jaemüüjaid kavandab laienemist. Kõik suuremad ostukeskused püüavad saada rentnike hulka kuulsaid brände ja parandavad rentnike struktuuri, asendades väikseid ja keskmise suurusega kohalikke brände rahvusvaheliselt tuntutega, nagu näiteks H&M, Next, Subway, Debenhams, Sports Direct, Pier 1 ja teised.

Äripindade tootlused Balti riikide büroo- ja kaubanduspindade segmentides jäid stabiilseks, püüdes vahemikus 7,00-7,50%. Vakantsuse määrad on praegu rekordiliselt madalal tasemel (2-3%) ja eeldatavasti ei tõuse oluliselt, kuna uute pindade ja laienduste lisandumise katab täiendav nõudlus. Prognooside kohaselt 2016. aastal enamikes segmentides, eeskätt uutes hoonetes, rendihinnad mõnevõrra kasvavad.

Balti kinnisvaraturg oli 2015. aastal väga aktiivne, tehingumahud ulatusid rekordilise 1,3 miljardi euroni. Balti kinnisvaraturule sisenes ka mitu rahvusvahelist investorit, nagu näiteks Partners Group, Blackstone ja teised. Ka Baltic Horizon Fund jätkab atraktiivsete rahavooga investeringute otsimist, et oma portfelli kasvatada ja mitmekesistada.

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVADE

Fondi finantsseisund

Fondi vara brutoväärtus kasvas, moodustades 30. juunil 2016 110,7 miljonit eurot (31. detsember 2015: 89,7 miljonit eurot).

Fondi vara puhasväärtus seisuga 30. juuni 2016 moodustas 53,5 miljonit eurot (31. detsember 2015: 31,7 miljonit eurot). Puhasväärtuse kasv tulenes peamiselt uute osakute emiteerimisest (21,0 miljonit eurot) ja Fondi teenitud kasumist (2016. aasta esimese poolaasta netotulemiks kujunes 872 tuhat eurot).

Fondi esimese poolaasta puhaskasum oli 872 tuhat eurot (2015. aasta esimene poolaasta: 1 232 tuhat eurot), mis avaldas Fondi vara puhasväärtusele positiivset mõju. Tulemusele avaldasid negatiivset mõju osakute esmase avaliku pakkumise kulud. 2016. aasta esimesel poolaastal tekkis Fondil osakute esmase avaliku pakkumisega seotud kulud summas 500 tuhat eurot, mis tuleb tasuda Fondivalitsejale.

Kontserni 2016. aasta esimese poolaasta puhas renditulu moodustas 2 915 tuhat eurot (2015. aasta esimene poolaasta: 2 369 tuhat eurot). Aruandeperioodi puhas renditulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes peamiselt seetõttu, 2015. aasta märtsis soetatud Europa ostukeskuselt teeniti terve perioodi renditulu.

Fond arvutab ka EPRA puhasväärtust, mis seisuga 30. juuni 2016 moodustas 59 miljonit eurot. EPRA puhasväärtuse leidmisel on kasutatud 2014. aasta detsembris avaldatud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA parima praktika juhiseid. EPRA puhasväärtuse arvutamiseks korrigeeritakse IFRS reeglite kohaselt arvutatud puhasväärtust, nagu alljärgnevas tabelis näidatud:



TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Tabel 1: Puhasväärtuse korrigeerimine EPRA puhasväärtseks

<i>Tuhandetes eurodes</i>	30.06.2016
IFRS puhasväärtus seisuga 30.06.2016	53 504
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisest tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus	5 244
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse tühistamine	261
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse hindamisest tekkinud edasilükkunud tulumaksuvara elimineerimine	-39
EPRA puhasväärtus*	58 970
Osakute arv	41 979 150
EPRA puhasväärtus osaku kohta	1,4047

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

KINNISVARATURU ÜLEVAADE

Juhtkonna ootuste kohaselt on rendipindade täituvus kõige jätkusuutlikum ning rendihindade ja vara väärtuse kasvupotentsiaal kõige suurem Balti kaubanduspindade sektoris. Seda toetavad hinnangud, mille kohaselt Balti majanduskasvu veab peamiselt sisetarbimine. Eriti jätkusuutlikku rahavoogu oodatakse pealinnade hästi välja arendatud asukohas paiknevatest ostukeskustest.

Kuna Balti riikide pealinnades puuduvad traditsioonilised südalinna ostutänavad, on ostlemine koondunud ostukeskustesse. Kõik turul tegutsevad tuntud keskused eelistavad kasvada laienemise teel, Tallinnasse ja Riiga kavandatakse vaid üksikuid uusi eraldiseisvaid keskusi. Kõigi suurusega rentnike kaubanduspindade rendihinnad on jõudnud 2007. aasta tasemel ja majanduste positiivseid väljavaateid arvestades nende tõus eeldatavasti jätkub. Tuntud keskuste vakantsuse määrad on vahemikus 1-3%. Lisaks viimastel aastatel turule sisenenud jaekettidele, nagu näiteks H&M, Debenhams, Subway ja Sports Direct, otsivad eeldatavasti ka teised uued jaemüügifirmad võimalusi, et Balti riikide elanike kasvavast tarbimisest osa saada.

2016. aasta esimesel poolaastal Balti kaubandussegmendis väikeste pindade rendihinnad tõusid, jäädes vahemikku 21-60 eurot ruutmeetri kohta kuus. 150-350 ruutmeetrise kaubanduspindade keskmised rendihinnad olid 13-22 eurot ruutmeetri kohta, samas kui ankurrentnikud maksid valdavalt 6-11 eurot ruutmeetri kohta. Prognooside kohaselt jäävad keskmiste ja suurte kaubanduspindade rendihinnad võrdlemisi stabiilseks. Fondi portfelliga olevate kaubanduspindade keskmine rendihinna vahemik oli 9,3-13 eurot ruutmeetri kohta kuus, mis vastab turu keskmisele.

Büroosegmendis on uute pindade lisandumine ja uute moodsate büroohonete ehitamine kõige hoogsam Vilniuses, kus on taas hakatud rentnikega eellepinguid sõlmima – paljud lepingud sõlmitakse 6-9 kuud ette. Kahe järgmise aasta jooksul lisandub Vilniusse enam kui 100 000 ruutmeetrilist uut büroopinda, millest suur osa asub kesklinnas ja on ette välja renditud. 2015. aastal jätkus Riias A-klassi pindade rendihindade mõõdukas kasv, kuna uusi arendusi polnud piisavalt ja parimates asukohtades paiknevate pindade vakantsuse määrad olid madalad. Tallinna büroopindade turg on nappusest üle saanud ja on liikumas rentnike turu suunas.

Pealinna A-klassi büroopinna rendihind oli vahemikus 12,5-17,4 eurot ruutmeetri kohta kuus ja kaasaegse B-klassi büroopinna rendihind vahemikus 8,0-13,0 eurot ruutmeetri kohta kuus. Võrdluseks, Lincona keskmine rendihinna tase oli 10,3 eurot ruutmeetri kohta, mis vastab turu keskmisele tasemele.



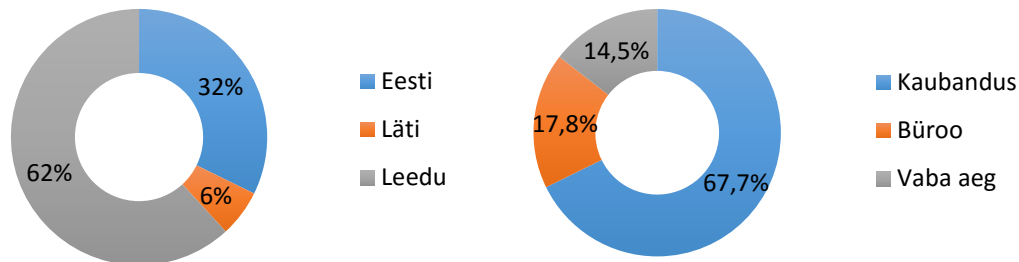
Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Balti büroo- ja kaubanduspindade tootlus on viimase aasta jooksul ligikaudu 50 baaspunkti võrra langenud, olles pinna konkreetsest asukohast, vanusest, rendihinna tasemest ja ajaloost sõltuvalt tasemel 7-8%. Balti riikide tootlused on jätkuvalt 200-300 baaspunkti võrra kõrgemad kui Lääne-Euroopas või Põhjamaades.

Joonis 1: Fondi varade jaotus segmentide ja riikide vahel



Kinnisvarainvesteeringud

Fondi portfelli 2016. aasta esimese poolaasta keskmine täituvuse määr oli 96,2% ja kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 7,1%. Kinnisvara halduskulude tase jäi perioodi vältel stabiilseks.

Lincona

Keskmine täituvus jäi kõrgeks, olles perioodi lõpul 95,3%. Puhastootlus oli 8% ja rentnike maksekäitumine oli väga hea, võlgu polnud. Järgmiste kvartalite jooksul jätkab juhtkond investeeringu atraktiivsuse suurendamist, maksimaalse täituvuse saavutamiseks remonditakse hoone fassaad ja peasissepääs.

Domus PRO

Domus Pro II etapi ehitus lõpetati mais ja tänaseks on II etapi viimane rentnik (spordiklubi Fitus) sisustustööde lõpetamise järgselt ukсед avanud. Haldur sõlmib eellepinguid projekti III arendusetapile, millega lisandub kompleksi ligikaudu 4 380 ruutmeetrit büroo- ja kaubanduspinda. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli 47% III etapist juba eellepingutega kaetud.

Kavandatud on segakasutusega hoone, mille 6 korrusel asuv renditav netopind on 4 380 ruutmeetrit (esimene korrus on kaubanduspindade jaoks), lisaks on 2 korrust maa-aluseid parklaid. Eesmärgiks on alustada ehitustöid hiljemalt 2016. aasta septembris, kui vajalik eellepingute maht on saavutatud, ja ehitada hoone 12 kuu jooksul, nii et see valmib 2017. aasta III kvartaliks.

Eellepingutega kaetud laiendustööd on hea näide Fondi väärtust lisavatest tegevustest.

SKY supermarket

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

Aasta jooksul on juhtkond koostöös põhirentniku SKY-ga koostanud uue arhitektuuriprojekti hoone fassaadi renoveerimiseks. Koguinvesteering moodustab 170 tuhat eurot. SKY supermarket kavandab oma pinnal ka täiendavaid investeeringuid.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Coca-Cola Plaza

Coca-Cola Plaza põhirentnik Forum Cinemas, kellega on sõlmitud pikaajaline raamleping, jätkab lepingu täitmist ja rentnikuga seotud risk on selle põhjal väga madal. Juhtkond jätkab kinnisvarainvesteeringu laiendamise ja kõrvalasuva kaubanduskeskusega ühendamise visiooni teostatavuse uurimist. Naabrite, rentnike ja Tallinna linna toel korraldab juhtkond arhitektuurikonkursi, et leida eelseisva aasta jooksul kõigi huvigruppide jaoks parim ja ökonoomsem lahendus.

2016. aasta esimesel poolaastal refinantseeriti Coca Cola Plaza pangalaen, samas, Pohjola pangas kolmeaastaseks perioodiks varasematest mõnevõrra parematel tingimustel. See pikendas laenuportfelli kaalutud keskmist tähtaega 2 aasta võrra.

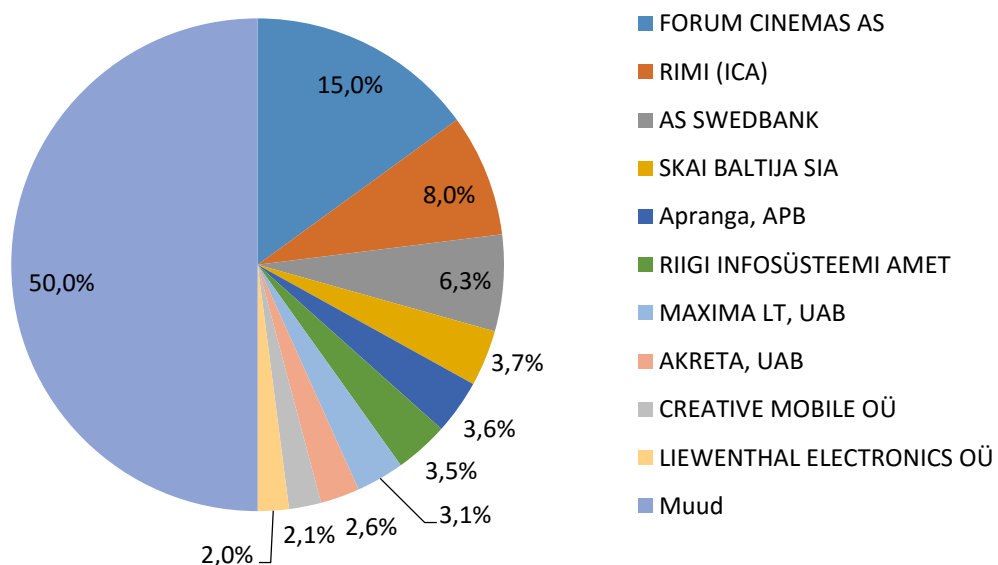
Europa

Pärast Europa ostukeskuse ülevõtmist seadis juhtkond eesmärgiks keskuse külastatavust ja rentnike kvaliteeti jõuliselt tõsta. Vilniuse peamise äripiirkonna südames paiknev kaubanduskeskus pakub kvaliteetkaupu ja eesmärgiks on saada rentnikeks A-kategooria moekaupade müüjaid. Vahetus läheduses ehitatakse mitut uut büroohoonet, mis peaks keskuse pikaajalist edukust toetama. 2016. aasta II kvartalis avati suurima bürookompleksi Quadrum esimene etapp mahuga 24 000 ruutmeetrit ja juba on näha, et see on Europa ostukeskuse külastatavusele positiivset mõju avaldanud.

Rentnike liikumise eduka juhtimise ja turundustegevuste abil õnnestus juhtkonnal häid tulemusi saavutada. 2016. aasta esimesel poolaasta puhas renditulu ulatus 1,13 miljoni euroni, kujunedes 6,5% suuremaks kui prognoositud. Lisaks suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes külastatavus 23% ja rentnike kogukäive 17,2%. Perioodi keskmine täituvus oli 93,4%. Vakantsed pinnad loodetakse 3-6 kuu jooksul täita uute, strateegiliste rentnikega, kellega läbirääkimised juba käivad. Uued rendilepingud on sõlmitud ka Pjazzi ja Cili Pizzaga, et keskuse lõuna-/õhtusöögi kohtade valikut veelgi paremaks muuta.

2016. aasta esimese poolaastal teenis Fond 50,0% oma kogu renditulust kümnest suurimalt kinnisvaraportfelli kuuluvalt rentnikult, kusjuures Eesti pealinnas Tallinnas paikneva Coca-Cola Plaza ainsa üürniku Forum Cinemas AS-i genereeritud renditulu osakaal oli 15,0%. 2015. aasta esimesel poolaastal moodustas kümnest suurimalt kinnisvaraportfelli kuuluvalt rentnikult teenitud renditulu 56,3%. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandatakse krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Joonis 2: Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes





Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

RISKIJUHTIMINE

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

Fondi peamised riskid

Tururisk

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

Balti riikide büroo- ja kaubandussegmentidesse tehtud investeeringute tootlused püsivad sõltuvalt kinnisvarainvesteeringu liigist ja asukohast stabiilselt 7,0-7,5% tasemel. Ootuste kohaselt 2016. aastal rendihinnad enamikes segmentides, eeskätt uutes hoonetes, mõnevõrra tõusevad.

Intressimäära risk

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

Krediidirisk

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

Likviidsusrisk

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

Paljud investeeringud on väga raskesti realiseeritavad (mitte-likviidsed) 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 ja siduvate ning mittesiduvate krediidiliinide abil tagada piisav likviidsus.



Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Likviidsusrisi minimeerimiseks on lubatud osa Fondi vahendeid investeerida krediidasutuste tähtjalistesse hoiustesse, lühiajalistesse võlakirjadesse ja muudesse kõrge likviidsusega väärtpaperitesse. Likviidsusrisi maandamiseks võib kasutada ka tuletisinstrumente.

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

Tegevusrisk

Tegevusrisk on oht saada kahju, mille põhjuseks on ebapiisavad või mittetoimivad sisemised protsessid või süsteemid, inimtegurid 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.

2016. AASTA VÄLJAVAATED

Peale seda, kui III kvartalis on osakute esmasest avalikust pakkumisest teenitud vahendite abil lõpule viidud kahe uue kinnisvarainvesteeringu soetamine, peaks Fondi portfelli kasvama 7 kinnisvarainvesteeringuni, mis asuvad Balti riikide pealinnades ja mille brutoväärtus kokku ületab 125 miljonit eurot. Juhtkond kaalub eelseisvatel kuudel, kas kasutada puhast renditulu esimese dividendi maksmiseks, et näidata Fondi võimekust hakata investoritele regulaarseid dividendimakseid tegema.

Juhul kui Balti riikides on jätkuvalt atraktiivseid investeerimisvõimalusi, võib Fondivalitseja nende võimaluste kasutamiseks hankida täiendavat kapitali, korraldades selleks täiendava (teisese) avaliku pakkumise. Juhtkond otsib järjepidevalt väga tulusaid rahavoogu tootvaid investeerimisvõimalusi, millel on ülejäänud portfelli kuuluvate investeeringutega sarnane dividendipotentsiaal.

Jätkub ka aktiivne riskijuhtimine ning tavapärase töö Fondi portfelli mitmekesistamiseks, sh uute rentnike ja finantseerimisasutuste leidmiseks.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 30.06.2015
Renditulu		3 276	2 704
Kulude hüvitamise tulu		1 193	885
Renditegevuse kulu	4	-1 554	-1 220
Puhas renditulu		2 915	2 369
Halduskulud	5	-980	-435
Muud äritulud ja -kulud		78	-
Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	9	-	-10
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid	9	-441	-
Ärikasum		1 572	1 924
Finantstulud		8	10
Finantskulud	6	-533	-533
Finantsulud ja -kulud kokku		-525	-523
Maksueelne kasum		1 047	1 401
Tulumaksukulu	8	-175	-169
Perioodi kasum		872	1 232
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjum/-kasum	12b	-29	93
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumi/-kasumiga seotud tulumaks	12b, 8	6	-3
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum/-kasum		-23	90
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		849	1 322
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	7	0,03	0,05

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<i>Lisa</i>	30.06.2016	31.12.2015
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9	87 266	86 810
Muu põhivara		252	263
Põhivara kokku		87 518	87 073
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	10	724	840
Ettemaksed		97	81
Osakute märkimisest tulenevad nõuded	12a	20 962	-
Raha ja raha ekvivalendid	11	1 460	1 677
Käibevara kokku		23 244	2 598
Varad kokku		110 762	89 671
Omakapital			
Sissemakstud kapital	12a	46 636	25 674
Rahavoogude riskimaandamise reserv	12b	-222	-199
Jaotamata kasum		7 090	6 218
Omakapital kokku		53 504	31 693
Pikaajalised kohustused			
Intressikandvad laenukohustused	13	41 557	39 586
Edasilükkunud tulumaksukohustused		3 811	3 673
Tuletisinstrumentid	18	260	215
Muud pikaajalised kohustused		494	451
Pikaajalised kohustused kokku		46 122	43 925
Lühiajalised kohustused			
Intressikandvad laenukohustused	13	9 140	11 608
Võlad tarnijatele ja muud võlad	14	1 597	2 036
Tulumaksukohustus		168	112
Tuletisinstrumentid	18	1	17
Muud lühiajalised kohustused		230	280
Lühiajalised kohustused kokku		11 136	14 053
Kohustused kokku		57 258	57 978
Omakapital ja kohustused kokku		110 762	89 671

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	Sisse- makstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2015		22 051	-	2 263	24 314
Perioodi kasum		-	-	5 525	5 525
Muu koondkahjum		-	-5	-	-5
Koondkasum kokku		-	-5	5 525	5 520
Kapitali sissemaksed - osakute emissioon	12a	3 623	-	-	3 623
Kasumi jaotus osakuomanikele	12c	-	-	-1 764	-1 764
Omandatud tütarettevõtete rahavoogude riskimaandamise reservid	12b	-	-194	194	-
Seisuga 31.12.2015		25 674	-199	6 218	31 693
Perioodi kasum		-	-	872	872
Muu koondkahjum		-	-23	-	-23
Koondkasum kokku		-	-23	872	849
Kapitali sissemaksed - osakute emissioon	12a	20 962	-	-	20 962
Seisuga 30.06.2016		46 636	-222	7 090	53 504

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 30.06.2015
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kasum		1 047	1 401
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	9	441	-
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	9	6	10
Tuletisinstrumentide väärtuse muutus		-	-2
Finantstulud		-8	-10
Finantskulud	6	533	533
Käibekapitali muutused:			
Nõuete vähenemine		140	60
Muu käibevara suurenemine		-40	-60
Muude pikaajaliste kohustuste suurenemine		43	20
Võlgade suurenemine/vähenemine		247	-24
Muude lühiajaliste kohustuste vähenemine/suurenemine		-702	210
Tasutud tulumaks		-45	-16
Rahavood äritegevusest kokku		1 662	2 122
Rahavood investeerimistegevusest			
Saadud intressid		8	6
Tütarettevõtete soetamine, ilma omandatud rahata	9	-	-6 324
Kinnisvarainvesteeringute müük	9	-	990
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulu		-878	-805
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-870	6 133
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenud		232	2 539
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-741	-315
Laekumised osakute emiteerimisest	12	-	2 660
Makstud intressid		-500	-500
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 009	4 384
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-217	373
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 677	1 293
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 460	1 660

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

ARVESTUSPÕHIMÕTTED

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

Fond on fikseerimata tähtajaga (tähtajatu) avalik fond. Fondi osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates seadustes sätestatud korras. Fond on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil kaubeldavate fondide nimekirjas.

Fondi registreeritud aadress on Hobujaama 5, Tallinn, Eesti.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütaretevõtetes:

Tütaretevõtte	30.06.2016	31.12.2015
BOF Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BOF CC Plaza OÜ	100%	100%
BOF Domus Pro UAB	100%	100%
BOF Europa Holding UAB	100%	100%
BOF Europa UAB	100%	100%

Aruande koostamise alused

Käesolev vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ja seda tuleks lugeda koos Kontserni 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev lühendatud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise aruandes. Siiski on esitatud valitud lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised, et mõista Kontserni finantsseisundit ja finantstulemustes eelmise aruande koostamise järgselt toimunud muutusi.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

2. Olulised raamatupidamishinnangud, -otsused ja -eeldused

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

Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutati Kontserni 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud aruande koostamisel.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval põhi- või soodsaimale turule juurdepääs.

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

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

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

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

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

3. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

- Kaubandus - kaubanduspindade segmenti kuuluvad Europa ostukeskuse, Domus Pro ostukeskuse (Leedu) ja SKY supermarketi (Läti) kinnisvarainvesteeringud.
- Büroo - büroopindade segmenti kuulub Lincona bürookompleksi (Eesti) kinnisvarainvesteering.
- Vaba aeg – vaba aja pindade segmenti kuulub Coca-Cola Plaza (Eesti) kinnisvarainvesteering.

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Tegevussegmentid – 30.06.2016

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Kokku
01.01.2016 – 30.06.2016:				
Välistelt klientidelt teenitud tulu ¹	3 184	794	491	4 469
Segmendi puhas renditulu	1 824	607	484	2 915
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-441	-	-	-441
Intressikulu	-468	-168	-160	-796
Tulumaksukulu	-175	-	-	-175
Segmendi puhaskasum	900	525	379	1 804
Seisuga 30.06.2016:				
Segmendi varad	61 155	15 714	12 745	89 614
Kinnisvarainvesteeringud	59 125	15 491	12 650	87 266
Segmendi kohustused	40 514	8 697	7 197	56 408

1. Välistelt klientidelt teenitud tulu sisaldab renditulu ja kulude hüvitamise tulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.

Tegevussegmentid – 30.06.2015

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Kokku
01.01.2015 – 30.06.2015:				
Välistelt klientidelt teenitud tulu ¹	2 307	796	486	3 589
Segmendi puhas renditulu	1 316	573	480	2 369
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-	-	-	-
Intressikulu	-385	-278	-203	-866
Tulumaksukulu	-169	-	-	-169
Segmendi puhaskasum	836	260	271	1 367
Seisuga 31.12.2015:				
Segmendi varad	61 077	15 611	12 759	89 449
Kinnisvarainvesteeringud	58 700	15 460	12 650	86 810
Segmendi kohustused	41 480	8 870	7 353	57 703

1. Välistelt klientidelt teenitud tulu sisaldab renditulu ja kulude hüvitamise tulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.

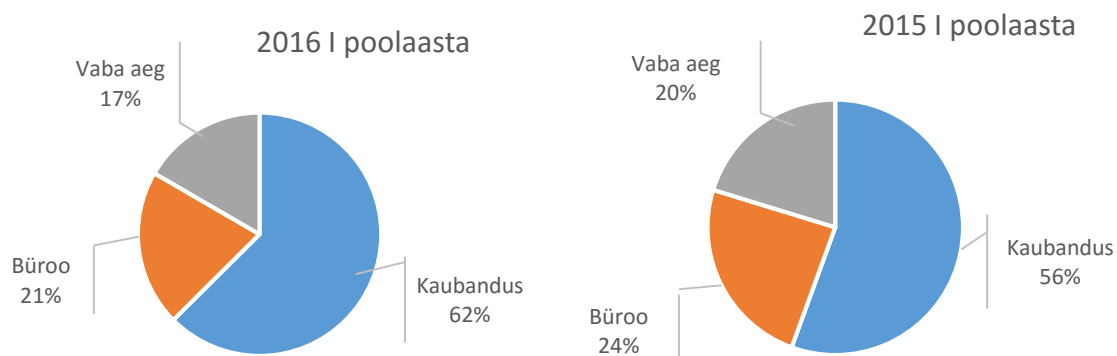


Baltic Horizon Fund

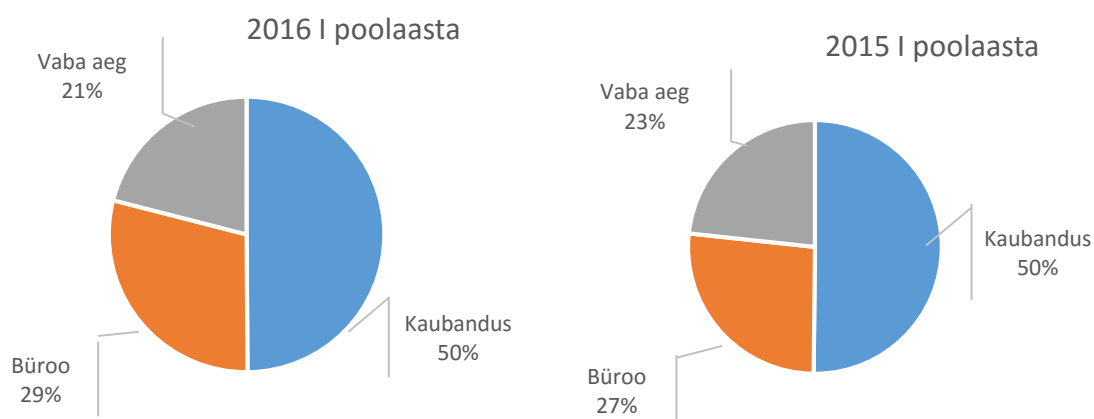
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

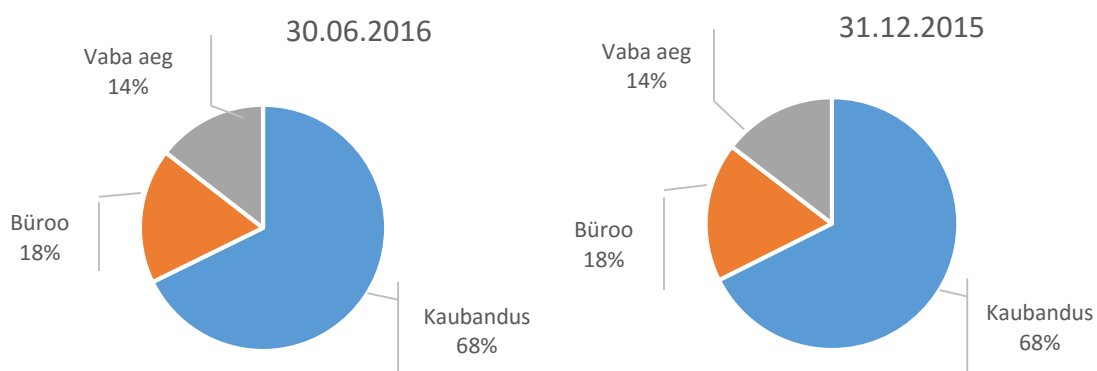
Segmentide puhas renditulu*



Segmendi puhaskasum*



Kinnisvarainvesteeringud*



* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Tegevussegmentide näitajate IFRS-kohane võrdlus konsolideeritud aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. juuni 2016

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2016 – 30.06.2016:			
Intressikulu	-796	269 ¹	-527
Puhaskasum/kahjum	1 804	-932²	872
Seisuga 30.06.2016:			
Segmentide varad	89 614	21 148³	110 762
Segmentide kohustused	56 408	851⁴	57 259

1. Kontsernisestest tehingute elimineerimine.
2. Segmentide puhaskasum ei sisalda osakute avaliku pakkumisega seoses arvestatud kulusid (500 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kulu (305 tuhat eurot), tulemustasu jaoks arvestatud kulu (81 tuhat eurot), depootasu kulu (9 tuhat eurot) ja muid Fondi halduskulusid (37 tuhat eurot).
3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (186 tuhat eurot) ja osakute avalikust pakkumisest tulenevaid nõudeid (20 962 tuhat eurot).
4. Segmentide kohustused ei sisalda osakute avaliku pakkumisega seoses arvestatud kohustusi (500 tuhat eurot) fondivalitsemise tasu kohustust (154 tuhat eurot), tulemustasu jaoks arvestatud kohustust (160 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustusi (37 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. detsember 2015

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2015 – 30.06.2015:			
Intressikulu	-866	351 ¹	-515
Puhaskasum/kahjum	1 541	-309²	1 232
Seisuga 31.12.2015:			
Segmentide varad	89 447	261³	89 708
Segmentide kohustused	57 703	313⁴	58 015

1. Kontsernisestest tehingute elimineerimine.
2. Segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu kulu (250 tuhat eurot), depootasu kulu (7 tuhat eurot) ja muid Fondi halduskulusid (52 tuhat eurot).
3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (261 tuhat eurot).
4. Segmentide kohustused ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustust (214 tuhat eurot), tulemustasu jaoks arvestatud kohustust (80 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustusi (19 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Segmentide renditulu

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidel teenitud tulu		Kinnisvarainvesteeringu väärtus	
	01.01.2016-30.06.2016	01.01.2015-30.06.2015	30.06.2016	31.12.2015
Leedu	2 774	1 905	53 932	53 550
Läti	410	402	5 165	5 150
Eesti	1 285	1 282	28 141	28 110
Kokku	4 469	3 589	87 238	86 810

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

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Suurim rentnik

2016. aasta esimesel poolaastal moodustas ühelt vaba aja segmendi rentnikult teenitud renditulu 491 tuhat eurot Kontserni kogu renditulust (2015. esimene poolaasta: 486 tuhat eurot).

4. Renditegevuse kulu

Tuhandetes eurodes	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
Kommunaalkulud	695	574
Remondi- ja hoolduskulud	412	248
Varahalduskulud	188	163
Kinnisvaramaksud	125	92
Müügi- ja turunduskulud	99	108
Varakindlustus	13	12
Muu	22	23
Renditegevuse kulu kokku	1 554	1 220

2016. aasta esimeses pooles esitati rentnikele edasi 1 193 tuhat eurot (2015 esimene poolaasta: 885 tuhat eurot) kogu renditegevuse kulust (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

5. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
Osakute esmase pakkumisega seoses arvestatud kulu	500	-
Valitsemistasu kulu	305	250
Tulemustasu kulu	81	-
Õigusabikulud	22	107
Auditeerimiskulud	20	18
Kinnisvara hindamiskulud	4	19
Depootasud	8	7
Muud konsultatsioonitasud	28	29
Muud halduskulud	12	5
Halduskulud kokku	980	435

Kuni 30. juunini 2016 oli Fondivalitsejal (lisa 16) õigus saada aastast juhtimistasu, milleks oli 1,9% Fondi portfelli puhasväärtusest (NAV) aastas, mis arvutati teatud kuupäevadel (iga kalendrikuu viimasel pangapäeval).

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



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

6. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2016 - 01.01.2015 -	
	30.06.2016	30.06.2015
Intrassikulu pangalaenudelt	527	515
Kahjum valuutakursi muutustest	-	4
Laenude lepingutasu amortisatsioon	6	14
Finantskulud kokku	533	533

7. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

Tuhandetes eurodes	01.01.2016 - 01.01.2015 -	
	30.06.2016	30.06.2015
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi perioodi kasumist	872	1 232
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi perioodi kasumist	872	1 232

Kaalutud keskmine osakute arv:

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2016 30.06.2015	
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar		25 016 700	21 719 670
2015. aasta veebruaris emiteeritud osakute mõju		-	1 666 831
2016. aasta juunis emiteeritud osakute mõju*	12a	-	-
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv		25 016 700	23 386 501

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

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta

Tuhandetes eurodes	30.06.2016	30.06.2015
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,03	0,05

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

8. Tulumaks

Kinnisvaratulu või kinnisvaralt teenitud kapitali juurdekasvu maksustatakse kinnisvara asukohariikides nende seaduste kohaselt. Fondi tütarettevõtted amortiseerivad oma kinnisvara soetusmaksumust vastavalt kohalduvatele õigusaktidele. Aruandeperioodi maksustatava tulu arvutamisel arvatakse amortisatsioonikulu (kulum) maksustatavast kasumist maha. 30. juunil 2016 lõppenud aruandeperioodil oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik maksumäär 17% (30. juunil 2015 lõppenud aruandeperioodil: 12%). Tegeliku maksumäära muutus tuleneb peamiselt sellest, et BOF Europa Holding UAB edasilükkunud tulumaks kumuleerus kogu kuuekuulise perioodi vältel (BOF Europa Holding UAB koos Europa kinnistuga omandati 2. märtsil 2015).



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Peamised tulumaksukomponendid 30. juunil 2016 ja 30. juunil 2015 lõppenud perioodil

Tuhandetes eurodes	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 30.06.2015
Konsolideeritud kasumiaruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-19	-29
Perioodi edasilükkunud tulumaks (lisa Error! Reference source not found.b)	-156	-140
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu	-175	-169
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	6	-3
Muus koondkasumis kajastatud tulumaksukulu	6	-3

9. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks on rendilepingute alusel väljarenditud hooned ja maa.

Tuhandetes eurodes	30.06.2016	31.12.2015
Perioodi algsaldo	86 810	-
Äriühenduste kaudu omandatud kinnisvarainvesteeringud	-	81 957
Lisandumine (hilisemad kulutused)	869	2 967
Müük	-	-1 000
Kahjum/kasum ümberhindlustest	-441	2 886
Perioodi lõppsaldo	87 238	86 810

Seisuga 30. juuni 2016 ei hinnanud kinnisvara välised hindajad. 2016. aasta esimese poolaasta ümberhindluskahjum summas 441 tuhat eurot on seotud Domus Pro ostukeskuse II etapi lõpetamisel keskuse arendajale TK Development makstud lõpliku hinnaga.

2016. aasta esimesel poolaastal Fond ei soetanud ega müünud ühtegi kinnisvarainvesteeringut.

10. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.06.2016	31.12.2015
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	499	570
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-22	-22
Viitlaekumised	106	174
Muud nõuded	141	118
Kokku	724	840

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

Seisuga 31. detsember 2015 loeti nõuded summas 22 tuhat eurot (nominaalväärtus) ebatõenäoliselt laekuvaks ja hinnati täies ulatuses alla.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Muutused nõuete allahindluses:

Tuhandetes eurodes	30.06.2016	31.12.2015
Perioodi algsaldo	-22	-
Perioodi vältel ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud	-	-22
Perioodi lõppsaldo	-22	-22

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
30.06.2016	477	227	62	18	11	9	150
31.12.2015	548	241	93	29	24	6	155

11. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.06.2016	31.12.2015
Raha pangas ja kassas	1 460	1 677
Kokku raha ja raha ekvivalendid	1 460	1 677

Seisuga 30. juuni 2016, oli Kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 400 tuhat eurot.

12. Omakapital

Error! Reference source not found.a. Sissemakstud kapital

Uusi osakuid pakuti avalikul pakkumisel, mis toimus 8. juunist 2016 kuni 29. juunini 2016. Avaliku pakkumise käigus noteeriti NASDAQ Tallinna börsil 41 979 150 osakut, pakkumishinnaks oli 1,3086 eurot osaku kohta, emissiooni tulu kokku moodustas 29,7 miljonit eurot. Fondi kapital suurenes 21 miljoni euro võrra, ülejäänud 8,7 miljonit eurot kasutati Fondist väljuda soovivatelt osakuomanikelt osakute tagasilunastamiseks. Fondile laekus avalikul pakkumisel kaasatud raha 5. juulil 2016. Seetõttu on seisuga 30. juuni 2016 kajastatud nõue summas 21 miljonit eurot. 30. juunil 2016 koosnes Baltic Horizon Fundi sissemakstud kapital 41 979 150 osakust (seisuga 31. detsember 2015: 250 167).

30. juunil 2016 ja 31. detsembril 2015 ei kuulunud tütarettevõtetele ühtegi Fondi osakut. 30. juunil 2016 ja 31. detsembril 2015 ei kuulunud Fondile ühtegi Fondi osakut.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Error! Reference source not found.b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 30. juuni 2016.

Tuhandetes eurodes	30.06.2016	31.12.2015
Saldo perioodi alguses	-199	-
Omandatud riskimaandusinstrumentide õiglane väärtus*	-	-194
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-29	-23
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa Error! Reference source not found.)	6	18
Muutus perioodi jooksul kokku	-23	-5
Saldo perioodi lõpus	-222	-199

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

Error! Reference source not found.c. Dividendid

2016. aasta esimesel poolaastal Fond dividende ei maksnud. 2015. aastal kuulutati välja dividend summas 1 764 tuhat eurot.

13. Intressikandvad laenukohustused

Tuhandetes eurodes	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	30.06.2016	31.12.2015
Pikaajalised laenukohustused				
Pank 1	12.2017	1k EURIBOR + 1,45%	7 093	7 169
Pank 1	12.2017	3k EURIBOR + 3,00%	1 493	1 533
Pank 3	05.2018	3k EURIBOR + 2,50%	8 396	8 141
Pank 1	03.2018	3k EURIBOR + 1,50%	23 888	24 331
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 652	-
Miinus: lühiajalised laenukohustused			-1 965	-1 588
Kokku pikaajalised laenukohustused			41 557	39 586
Lühiajalised laenukohustused				
Pank 2	03.2019*	3k EURIBOR + 1,90%	7 175	-
Pank 1	08.2016	3k EURIBOR + 2,10%	-	2 708
Pank 2	03.2016	3k EURIBOR + 2,60%	-	7 312
Pikaajaliste laenukohustuste lühiajaline osa			1,965	1 588
Kokku lühiajalised laenukohustused			9,140	11 608
Kokku			50 697	51 194

* Kontsernil on pikaajaline pangalaen, mille lepingus on teatud finantsnäitajatele tingimused sätestatud. Seisuga 30. juuni 2016 ei vastanud Kontserni võlteeninduse kattekordaja (DSCR – *debt service coverage ratio*) lepingu tingimustele, kuid peale aruandeperioodi lõppu muutis pank nimetatud näitaja arvutamise meetodikat laenuvõtja kasuks ja loobus algse meetodika alusel tekkinud lepingu tingimuste rikkumisest tulenevatest võimalikest nõuetest.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Tagatised

Seisuga 30. juuni 2016 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide eest	Nõuete pant	Pangakontode pant	Osade/aktsiate pant
Pank 1	Lincona, SKY ja Europa	Lincona, SKY ja Europa	Lincona, SKY and Europa	BOF Europa UAB, SKY	
Pank 2	Coca-Cola Plaza	Coca-Cola Plaza	Coca-Cola Plaza	Coca-Cola Plaza	
Pank 3	Domus Pro	Domus Pro	Domus Pro		BOF Domus Pro UAB

14. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.06.2016	31.12.2015
Võlad tarnijatele	476	686
Viitvõlad	304	235
Domus Pro II etapi soetusega seotud viitvõlad	-	745
Finantskulude viitvõlad	14	17
Maksuvõlad	110	120
Muud võlad	693	233
Kokku võlad tarnijatele ja muud võlad	1 597	2 036

Võlgade tingimused:

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

15. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustused

Error! Reference source not found. **a. Kasutusrent – Kontsern rendileandjana**

Kontsern rendib kinnisvara välja kasutusrendi tingimustel. Rendilepingud on sõlmitud tingimustel, mis on vastaval turul tavapärased. Rendilepinguid vaadatakse perioodiliselt üle või korrigeeritakse automaatselt inflatsiooninäitajate alusel.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute rendilepinguid, mille kohaselt võib rendilepingu lõpetada teatades sellest kuni 6 kuud ette, et liigitata katkestamatuteks rendilepinguteks.

Järgnev tabel sisaldab katkestamatute rendilepingute tulevaste perioodide renditulu. Tabeli koostamisel on lähtutud konservatiivsest eeldusest, et rendileping lõpeb esimese katkestamise võimaluse saabudes.

Tuhandetes eurodes	30.06.2016		31.12.2015	
	Tulevaste rendi- maksete summa	%	Tulevaste rendi- maksete summa	%
Periood lepingu lõppemise või esimese katkestamise võimaluseni				
Maksetähtaeg kuni 1 aasta	5 221	20%	5 179	19%
Maksetähtaeg 1-5 aastat	14 938	56%	15 154	56%
Maksetähtaeg üle 5 aasta	6 369	24%	6 955	25%
Kokku	26 528	100%	27 288	100%



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Error! Reference source not found.**b. Kohtuvaidlused**

Seisuga 30. juuni 2016 ei olnud Kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid Kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

Error! Reference source not found.**c Tingimuslikud kohustused**

1. detsembril 2015 sõlmisid Kontsern ja TK Development lepingu, mille kohaselt suurendatakse Domus Pro ostukeskuse väärtust, ehitades ja arendades välja büroo- ja ärihoone (III etapp) maatükil, mis asub Domus Pro II etapi läheduses. III etapi ehitus võib alata, kui vähemalt 50% III etapi büroo- ja ärihoone renditavast brutopinnast on kaetud rendi eellepingutega, vähemalt 20% III etapi büroo- ja ärihoone renditavast brutopinnast on kaetud esialgsete rendikokkulepetega ja on saadud III etapi ehitusluba. Kui alustamise tingimused ei ole 30. novembriks 2016 täidetud, siis:

1. Kontsern vabaneb kõigist lepinguga seotud kohustustest, ent kui III etapi alustamise tingimused ei ole täidetud Kontserni süü tõttu, siis peab Kontsern katma III arendusetapi ettevalmistamise kulud.
2. Kui III etapi alustamise tingimused ei ole täidetud 30. novembriks 2016 TK Developmenti süül, peab Kontsern algatama III etapiga seotud maatüki eraldamise. Kui maatükk on õigusaktide nõuete kohaselt moodustatud ja registreeritud, peab Kontsern maatüki turuhinnaga võrdse hinna eest TK Developmentile müüma. Lisaks peab Kontsern tasuma TK Developmentile maa eraldamise kuupäevani osutatud arendusteenuste eest.
3. Kui maa Kontserni süül 31. maiks 2017 ei eraldata ja/või maa ostu-müügilepingut 31. juuliks 2017 ei allkirjastata, peab Kontsern TK Developmentile 1 000 tuhat eurot maksma.

Seisuga 30. juuni 2016 ei olnud Kontsernil muid tingimuslikke kohustusi.

16. Seotud osapooled

Aruandeperioodil tegi Kontsern tehinguid seotud osapooltega. Seotud osapooltega tehtud tehingud ja vastavad saldod on esitatud allpool. Osapooled on seotud, kui üks omab teise üle kontrolli või olulist mõju teise finants- või äritegevusotsuste üle. Kõik tehingud seotud osapooltega tehti turuhinnaga.

Northern Horizon Capital AS

Nagu märgitud Baltic Horizon Fundi tingimustes, täidab fondivalitseja ülesandeid Northern Horizon Capital AS (Fondivalitseja) ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 5).

TK Development Lietuva UAB

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

Seotud osapooltega aruandeperioodil teostatud tehingute maht ja perioodi lõpu saldod seotud osapooltega on esitatud alljärgnevas tabelis.

	2016	2015
Northern Horizon Capital AS kontsern		
<i>Tehingud:</i>		
Valitsemistasud	-305	-250
Tulemustasud	-81	-
<i>Saldod:</i>		
Võlad	315	294
UAB TK Development Lietuva		
<i>Saldod:</i>		
Domus Pro II etapi soetusega seotud viitvõlad*	-	745

*Domus Pro II etapi arendusteenuste eest TK Developmentile tasumisele kuuluvad summad.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

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

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

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

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

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

Northern Horizon Capital AS-ile kuulub 2 261 110 Fondi osakut.

Isikud, kellel on Fondi üle kontroll või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 30. juuni 2016 ja 31. detsember 2015 kuulus 5% või enam Fondi osakutest on esitatud järgnevates tabelites.

Seisuga 30. juuni 2016

	Osakute arv	Protsent
Swedbank AS Clients	22 709 723	54,10%
Skandinaviska Svenska Kyrkans Pensionskassa	8 061 604	19,20%
SEB Pank Clients AS	4 170 314	9,93%
Northern Horizon Capital AS*	2 261 110	5,39%

* Northern Horizon Capital AS kui tegevusloaga fondivalitseja hoidis ajutiselt neid osakuid investorite nimel. Õigusaktides sätestatud nõuete tõttu pidid investorid ühinemisprotsessi ajal kandma oma vanad osakud uutele esindajakontodele.

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

Seisuga 31. detsember 2015

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

Välja arvatud dividendimaksud, ei tehtud järgmiste seotud osapooltega mingeid tehinguid: Swedbank AS Clients, Svenska Kyrkans Pensionskassa ja SEB Pank Clients AS. Tehingud Northern Horizon Capital AS-iga on avalikustatud eelmises tabelis.



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

17. Finantsinstrumendid

Õiglase väärtus

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

	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	724	840	724	840
Raha ja raha ekvivalendid	1 460	1 677	1 460	1 677
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-50 697	-51 194	-50 697	-51 670
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-1 597	-2 036	-1 597	-2 036
Tuletisinstrumendid	-261	-232	-261	-232

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave Kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 30. juuni 2016 ja 31. detsember 2015:

30. juunil 2016 lõppenud periood	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	724	724
Raha ja raha ekvivalendid	-	1 460	-	1 460
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-	-	-50 697	-50 697
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-1 597	-1 597
Tuletisinstrumendid	-	-261	-	-261
31. detsembril 2015 lõppenud periood				
	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	840	840
Raha ja raha ekvivalendid	-	1 677	-	1 677
Finantskohustused				
Intressikandvad laenukohustused	-	-	-51 670	-51 670
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 036	-2 036
Tuletisinstrumendid	-	-232	-	-232



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetset riigiriski tegurid, kliendi krediitdivõime, ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 30. juuni 2016 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavad tulevased rahavood kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate laenukohustuste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

18. Tuletisinstrumentid

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

IAS 39 („Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine“) on riskimaandamise arvestus lubatud, kui on ootus, et riskimaandamine on väga efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamise arvestuse põhimõtete järgmine (lisa **Error! Reference source not found.b**).

Tuletis-instrument	Algus-kuupäev	Tähtaeg	Nominaal summa	Muutuv määr (saadav)	Fikseeritud määr (tasutav)	Õiglase väärtus	
						30.06.2016	31.12.2015
IRS	09.2013	08.2016	1 100	3k Euribor	0,60 %	-1	-4
IRS	09.2013	03.2016	5 975	3k Euribor	0,74 %	-	-13
IRS	12.2014	05.2018	7 542	3k Euribor	0,50 %	-107	-99
IRS	09.2015	03.2018	19 474	3k Euribor	0,15 %	-153	-116
Tuletisinstrumentid, kohustused						-261	-232



Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Tuletisinstrumentid seisuga 30. juuni 2016 ja 31. detsember 2015 on kajastatud õiglasel väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel	Kohustused		Varad	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
Pikaajalised	-260	-215	-	-
Lühiajalised	-1	-17	-	-
Kokku	-261	-232	-	-

19. Aruandeperioodi järgsed sündmused

12. juulil 2016 soetas Fond G4S-i kinnistu asukohaga Tallinnas Eestis tehingus, mille ostuhinnaks kujunes 15,4 miljonit eurot.

27. juulil 2016 allkirjastas Fond ostu-müügi lepingu, et soetada Upmala Biroji büroohoone Riias Lätis. Tehing viiakse eeldatavasti lõpule 2016. aasta III kvartalis.

Muid olulisi aruandeperioodi järgseid sündmusi ei olnud.

20. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikoode	Asutamise / soetamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BOF Lincona OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12127485	20.06.2011	Varavaldus-ettevõtte	100%
BOF Domus Pro UAB	Bieliūnų g. 1-1, Vilnius, Leedu	225439110	01.05.2014	Varavaldus-ettevõtte	100%
BOF SKY SIA	Valdemara 21-20, Riia, Läti	40103538571	27.03.2012	Varavaldus-ettevõtte	100%
BOF CC Plaza OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12399823	11.12.2012	Varavaldus-ettevõtte	100%
BOF Europa Holding UAB	Gynėjų 16, Vilnius, Leedu	111811998	02.03.2015	Valdus-ettevõtte*	100%
BOF Europa UAB	Gynėjų 16, Vilnius, Leedu	300059140	2.03.2015	Varavaldus-ettevõtte	100%

BOF Europa Holding UAB-le kuulub 100% BOF Europa UAB-st. Fondil on BOF Europa UAB-s kaudne osalus.



Baltic Horizon Fund

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2016

Fondivalitseja juhatus kinnitas Baltic Horizon Fundi raamatupidamise aruande 31. augustil 2016.

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