



# BALTIC HORIZON

## **Baltic Horizon Fund**

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 plus<sup>1</sup></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

---

<sup>1</sup> *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

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

---

	<b>Lehekülg</b>
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

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

---

<b>EPRA puhasväärtus</b>	Näitaja, mis mõõdab netovara õiglast väärtust eeldusel, et on tavapärase kinnisvarainvesteeringuid hoidva majandusüksuse ärimudel. Seega eeldatakse, et kinnisvarainvesteeringuid hoitakse ja hallatakse pikaajaliselt. Näitaja on välja pakkunud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit EPRA ( <i>European Public Real Estate Association</i> ), kuhu kuuluvad Euroopa kinnisvarafondid.
<b>Esmane puhastootlus</b>	Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega
<b>Fond</b>	Baltic Horizon Fund
<b>Fondivalitseja</b>	Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, registreeritud aadress Hobujaama 5, Tallinn 10151, Eesti
<b>IFRS</b>	Rahvusvahelised finantsaruandlusstandardid (inglise keeles <i>International Financial Reporting Standards</i> )
<b>Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus</b>	Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusega
<b>Osaku puhasväärtus</b>	Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel
<b>Puhas äritulu</b>	Fondi puhas renditulu
<b>Triple Net-rendileping</b>	Rendileping, mille kohaselt rentnik ehk üürnik peab lisaks rendilepingu kohase rendihinna tasumisele katma ka kõik renditava varaga seotud kulud.
<b>Vara brutoväärtus</b>	Fondi vara brutoväärtus (inglise keeles <i>Gross Asset Value</i> ehk GAV)
<b>Vara puhasväärtus</b>	Fondi vara puhasväärtus (inglise keeles <i>Net Asset Value</i> ehk NAV)
<b>Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid</b>	Fondi kinnisvarainvesteeringutelt teenitud puhas äritulu, millest on maha arvatud Fondi halduskulud, välised intressikulud ja kõik jooksvad kapitalikulud, sh kulutused, mis on tehtud, et kohandada Fondi kinnisvara rentnikele sobivaks. Uusi investeeringuid ja omandamisi, samuti kinnisvara jätkuinvesteeringuid jooksvateks kapitalikuludeks ei loeta.



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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. Fondivalitsejaks on Northern Horizon Capital AS, kes omab alternatiivfondide fondivalitseja litsentsi. Nii Fondi kui ka Fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspektsioon.

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. Alates 1. juulist 2016 on valitsemistasu seotud kaubeldavate osakute turukapitalisatsiooniga (kuni 30. juunini 2016 oli valitsemistasu seotud Fondi vara puhasväärtusega). 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. Vahejuuhtrühm 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 põhjalikult neid turge, kus tegutseb. 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

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 suure pühendumuse ning läbipaistva ja õiglase äritegevusega. Fondivalitseja arvestab alati investorite parimate huvidega, et tagada kõigi investorite õiglane kohtlemine. Juhatuse 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 juhiste ja 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 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 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 peakorter 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

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 ÜLEVAADE

##### *Fondi finantsseisund*

Fondi vara brutoväärtus kasvas, moodustades 30. juunil 2016 118,3 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 on näidatud alljärgnevas tabelis:



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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

Tabel 1: Puhasväärtuse korrigeerimine EPRA puhasväärtseks

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

\* EPRA puhasväärtust mõõdetakse selleks, et näidata jooksvalt netovara pikaajalist õiglasi 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 ÜLEVADE

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 ja jäid 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 büroohtonete 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.



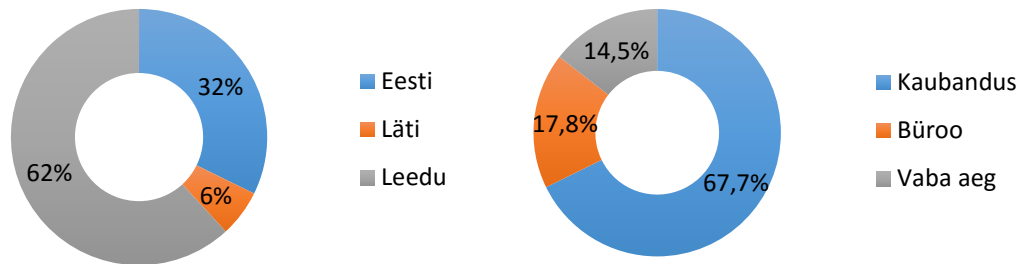
## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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

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 ökonoomseim 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.

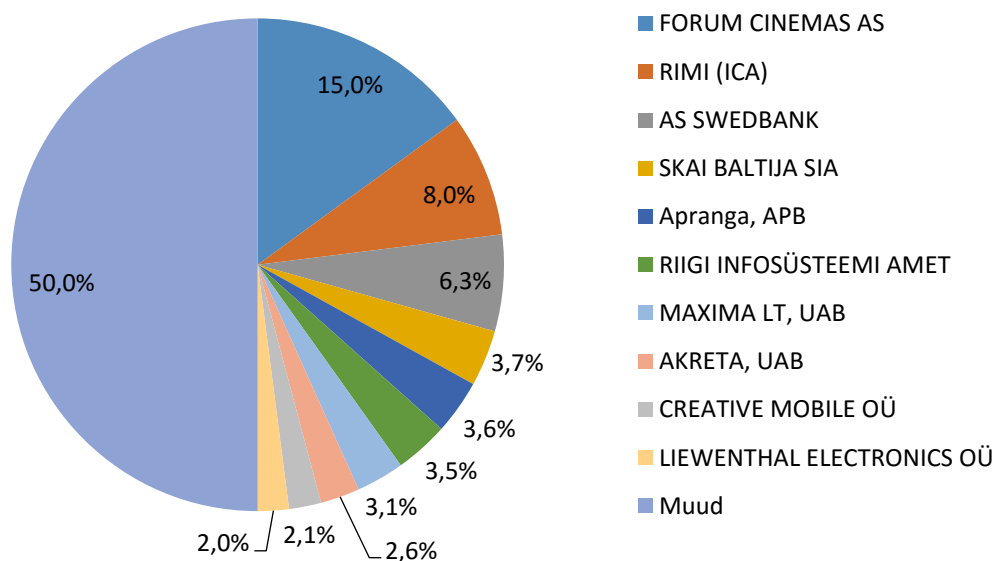
#### Europa

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 euron, 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 kümnele suurimale 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 kümnele suurimale 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

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 paigutamistest 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 krediidiiliinide abil tagada piisav likviidsus.



## Baltic Horizon Fund

### TEGEVUSARUANNE

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 dividendimaksmiseks, 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

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
<b>Puhas renditulu</b>	<b>3</b>	<b>2 915</b>	<b>2 369</b>
Halduskulud	5	-980	-435
Muud äritulud ja -kulud		78	-
Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	9	-	-10
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid	3, 9	-441	-
<b>Ärikasum</b>		<b>1 572</b>	<b>1 924</b>
Finantstulud		8	10
Finantskulud	6	-533	-533
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-525</b>	<b>-523</b>
<b>Maksueelne kasum</b>		<b>1 047</b>	<b>1 401</b>
Tulumaksukulu	3, 8	-175	-169
<b>Perioodi kasum</b>	<b>3</b>	<b>872</b>	<b>1 232</b>
<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
<b>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum/-kasum</b>		<b>-23</b>	<b>90</b>
<b>Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku</b>		<b>849</b>	<b>1 322</b>
<b>Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>7</b>	<b>0,03</b>	<b>5,27</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



## Baltic Horizon Fund

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<i>Lisa</i>	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Põhivara</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	3, 9	87 238	86 810
Muu põhivara		280	263
<b>Põhivara kokku</b>		<b>87 518</b>	<b>87 073</b>
<b>Käibevara</b>			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	10	724	840
Ettemaksed		98	81
Osakute märkimisest tulenevad nõuded	12a	28 483	-
Raha ja raha ekvivalendid	11	1 460	1 677
<b>Käibevara kokku</b>		<b>30 765</b>	<b>2 598</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>3</b>	<b>118 283</b>	<b>89 671</b>
<b>Omakapital</b>			
Kapital	12a	46 636	25 674
Rahavoogude riskimaandamise reserv	12b	-222	-199
Jaotamata kasum		7 090	6 218
<b>Omakapital kokku</b>		<b>53 504</b>	<b>31 693</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Intressikandvad laenukohustused	13	41 557	39 586
Edasilükkunud tulumaksukohustused		3 811	3 673
Tuletisinstrumentid	18	260	215
Muud pikaajalised kohustused		494	451
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>46 122</b>	<b>43 925</b>
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Osakute tagasiostuga seotud kohustused	12a	7 521	-
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
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>18 657</b>	<b>14 053</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>3</b>	<b>64 779</b>	<b>57 978</b>
<b>Omakapital ja kohustused kokku</b>		<b>118 283</b>	<b>89 671</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



## Baltic Horizon Fund

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	Kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<b>Seisuga 01.01.2015</b>		<b>22 051</b>	-	<b>2 263</b>	<b>24 314</b>
Perioodi kasum		-	-	1 232	<b>1 232</b>
Muu koondkasum		-	90	-	<b>90</b>
<b>Koondkasum kokku</b>		-	<b>90</b>	<b>1 232</b>	<b>1 322</b>
Osakute emissioon	12a	2 660	-	-	<b>2 660</b>
Omandatud tütarettevõtete rahavoogude riskimaandamise reservid	12b	-	-194	194	-
<b>Seisuga 30.06.2015</b>		<b>24 711</b>	<b>-104</b>	<b>3 689</b>	<b>28 296</b>
<b>Seisuga 01.01.2016</b>		<b>25 674</b>	<b>-199</b>	<b>6 218</b>	<b>31 693</b>
Perioodi kasum		-	-	872	<b>872</b>
Muu koondkahjum		-	-23	-	<b>-23</b>
<b>Koondkasum kokku</b>		-	<b>-23</b>	<b>872</b>	<b>849</b>
Osakute emissioon/tagasiost	12a	20 962	-	-	<b>20 962</b>
<b>Seisuga 30.06.2016</b>		<b>46 636</b>	<b>-222</b>	<b>7 090</b>	<b>53 504</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



## Baltic Horizon Fund

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

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

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 30.06.2015
<b>Äritegevuse rahavood</b>			
<b>Maksueelne kasum</b>		<b>1 047</b>	<b>1 401</b>
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	9	441	-
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	9	-	10
Tuletisinstrumentide väärtuse muutus		6	-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 suurenemine		43	210
Tasutud tulumaks		-45	-16
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>2 407</b>	<b>2 122</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Saadud intressid		8	6
Tütarettevõtete soetamine, ilma omandatud rahata		-	-6 324
Kinnisvarainvesteeringute müük	9	-	990
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulu		-1 623	-805
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-1 615</b>	<b>-6 133</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud pangalaenud		445	2 539
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-954	-315
Laekumised osakute emiteerimisest	12	-	2 666
Makstud intressid		-500	-500
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-1 009</b>	<b>4 384</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-217</b>	<b>373</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>1 677</b>	<b>1 293</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>1 460</b>	<b>1 666</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD 6 KUU VAHEARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 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 finantsseisundis 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 vahearuanne 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 märkimisväärselt korrigeerimist vajada. Käesoleva vahearuanne koostamisel kasutati samu hinnanguid ja eeldusi, mida kasutati Kontserni 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta aastaaruande koostamisel.



### **Olulised arvestuspõhimõtted**

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

### **Uued standardid, muudatused ja tõlgendused**

Kontserni konsolideeritud vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutati 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel selle erinevusega, et on rakendatud uusi standardeid, standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis muutusid kohustuslikuks 1. jaanuarist 2016. Kontsern ei ole ühtegi uut standardit, muudatusi ega tõlgendust, mis on avaldatud, kuid pole veel jõustunud, ennetähtaegselt rakendanud.

Muutuste olemust ja mõju on kirjeldatud allpool. Ehkki nimetatud uued standardid ja standardite muudatused kohalduvad 2016. aastal esmakordselt, ei ole neil Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ega Kontserni lühendatud konsolideeritud vahearuandele olulist mõju. Uute standardite ja muudatusete mõju on alljärgnev.

#### *IFRS 11 „Ühises äriüksuses osaluse omandamise arvestus“*

Muudatusete kohaselt tuleb tehingute suhtes, mille sisuks on osaluse omandamine ühises äriüksuses, mille tegevus moodustab äri, rakendada äriühenduse arvestust. Kuni ühisoperaator säilitab ühise kontrolli, tuleb äriühenduse arvestust rakendada ka täiendavate osaluste omandamise suhtes ühises äriüksuses. Omandatud täiendavaid osalusi mõõdetakse õiglases väärtuses. Varem omandatud osalusi ühises äriüksuses ümber ei hinnata.

#### *IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 38 „Immateriaalsed varad“*

Muudatusetes öeldakse selgesõnaliselt, et materiaalse põhivara kulumi arvestamisel ei ole lubatud tulupõhiseid meetodeid kasutada. Muudatusetega kehtestatakse ka vaidlustatav eeldus, et immateriaalse vara puhul ei ole õige kasutada tulupõhiseid amortisatsioonimeetodeid. Nimetatud eeldus võib kehtivuse kaotada vaid siis, kui tulu ja immateriaalsest varast saadava majandusliku kasu tarbimise vahel on 'tugev korrelatsioon' või kui immateriaalset vara väljendatakse tulumäärana.

#### *IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 41 „Põllumajandus“*

Muudatusete tulemusena kuuluvad tootvad taimed standardi IAS 41 „Põllumajandus“ asemel standardi IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ rakendusallasse, kajastamaks asjaolu, et tootvate taimede kasutus sarnaneb tootmisele.

#### *IAS 19 „Kindlaksmääratud hüvitistega plaanid: töötajate sissemaksed“*

Muudatused puudutavad ainult selliseid kindlaksmääratud hüvitistega plaane, mis hõlmavad teatud tingimustele vastavaid töötajate või kolmandate isikute sissemaksed. Kui need kriteeriumid on täidetud, võib sissemaksed kajastada tööalase teenistuse kulu vähendamisenä periodil, mil vastavat tööalast teenust osutatakse (kuid see pole kohustuslik).

#### *IAS 27 „Konsolideerimata finantsaruanded“*

Muudatusete kohaselt on ettevõttel lubatud investeeeringuid tütarettevõtetesse, ühissetevõtetesse ja sidusettevõtetesse kajastada oma konsolideerimata finantsaruannetes kapitaliosaluse meetodil.

Avaldatud on ka rida uusi standardeid, standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis muutuvad kohustuslikuks majandusaastatele, mis algavad peale 1. jaanuarit 2016. Neid ei ole käesoleva konsolideeritud vahearuande koostamisel rakendatud. Muutused, mis võivad Kontserni seisukohast asjakohasteks osutada, ja juhtkonna hinnangud mõju kohta, mida uute standardite, muudatusete ja tõlgenduste esmakordne rakendamine võib avaldada, on esitatud allpool. Kontsern ei kavatse neid standardeid, muudatusi ja tõlgendusi rakendada enne, kui see muutub kohustuslikuks

#### *IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ (2014)*

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem. Rakendatakse tagasiulatuvalt, kuid mõne erandiga. Eelnevaid perioode korrigeerida ei ole vaja ja korrigeerimine on lubatud vaid siis, kui on olemas informatsioon, mis ei sisalda tagantjärele tarkust. Lubatud on varasem rakendamine. Ei ole veel Euroopa Liidu poolt vastu võetud.)

Standardiga IFRS 9 asendatakse standard IAS 39 „Finantsinstrumendid: Kajastamine ja mõõtmine“, v.a see, et standardi IAS 39 erand, mis puudutab finantsvarade või -kohustusete portfelli intressimäärariskile avatud positsiooni õiglase väärtuse riskimaandamist, jääb kehtima ning ettevõtted võivad valida, millist arvestusmeetodit kasutada – kas rakendada standardi IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata praegu kehtivate standardi IAS 39 nõuete rakendamist kõigi instrumentide riskimaandamise arvestusel.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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

---

Kontserni hinnangul ei mõjuta standard IFRS 9 (2014) oluliselt Kontserni finantsaruandeid. Tulenevalt Kontserni äritegevuse olemusest ja talle kuuluvate finantsinstrumentide liikidest ettevõtte finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine standardi IFRS 9 rakendamisel eeldatavasti ei muutu.

#### *IFRS 15 „Tulu kliendilepingutest“*

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)

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

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

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

Kontserni hinnangul ei mõjuta uus standard esmakordsel rakendamisel oluliselt Kontserni finantsaruandeid. Tulenevalt Kontserni äritegevuse olemusest ja tema poolt teenitava tulu liikidest ettevõtte tulude ajastamine ja mõõtmine standardi IFRS 15 rakendamisel eeldatavasti ei muutu.

#### *IFRS 16 „Rendilepingud“*

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine. Ei ole veel Euroopa Liidu poolt vastu võetud.)

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

- a) arvele võtma kõigi üle 12-kuuliste rendilepingute varad ja kohustused, v.a juhul, kui renditav vara on väikese väärtusega; ning
- b) kajastama kasumiaruandes eraldi kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt.

Standardi IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks standardi IAS 17 põhimõtetega, st rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Kontserni hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt Kontserni finantsaruandeid, kuna Kontsern ei ole rendilevõtjana sõlminud rendilepinguid, mis praegu kehtiva standardi IAS 17 kohaselt klassifitseeruvad kasutusrendilepinguteks.

### **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 turuosalistes kasutaksid vara või kohustuse hinna määramisel, eeldades, et turuosalistes tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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

---

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).

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

Ühinemist käsitleti kui ühise kontrolli all toimunud Kontserni ümberkorraldamist. Baltic Horizon Fundi ja Baltic Opportunity Fundi ühinemisel kajastati varad ja kohustused nende raamatupidamisväärtustes ehk summades, milles need olid kajastatud Baltic Opportunity Fundi raamatupidamisaruandes. Firmaväärtust ei tekkinud. Ühinemise ajal Fondil enda varasid ja kohustusi ei olnud. Seega on Baltic Opportunity Fundi ajaloolised ühinemiseelsed finants- ja tegevustulemused otseselt võrreldavad Fondi ühinemisejärgsete tulemustega. Käesolevas 30. juunil 2016 lõppenud kuuekuulise perioodi konsolideeritud vahearuanandes on Baltic Opportunity Fundi ühinemiseelsed finantstulemused esitatud Fondi tulemustena.

### 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 tulemusi. Segmentide tulemusi hinnatakse puhta renditulu alusel.

Informatsioon kõigi tegevussegmentide kohta on esitatud allpool. Segmentide tulemusi hinnatakse nende puhta renditulu ja puhaskasumi/-kahjumi 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

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

Tegevussegmendid – 30.06.2016

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Kokku
<b>01.01.2016 – 30.06.2016:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud tulu <sup>1</sup>	3 184	794	491	4 469
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>1 824</b>	<b>607</b>	<b>484</b>	<b>2 915</b>
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-441	-	-	-441
Intressikulu	-468	-168	-160	-796
Tulumaksukulu	-175	-	-	-175
<b>Segmendi puhaskasum</b>	<b>900</b>	<b>525</b>	<b>379</b>	<b>1 804</b>
<b>Seisuga 30.06.2016:</b>				
<b>Segmendi varad</b>	<b>61 155</b>	<b>15 714</b>	<b>12 745</b>	<b>89 614</b>
Kinnisvarainvesteeringud	59 097	15 491	12 650	87 238
<b>Segmendi kohustused</b>	<b>40 514</b>	<b>8 697</b>	<b>7 197</b>	<b>56 408</b>

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

Tegevussegmendid – 30.06.2015

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

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

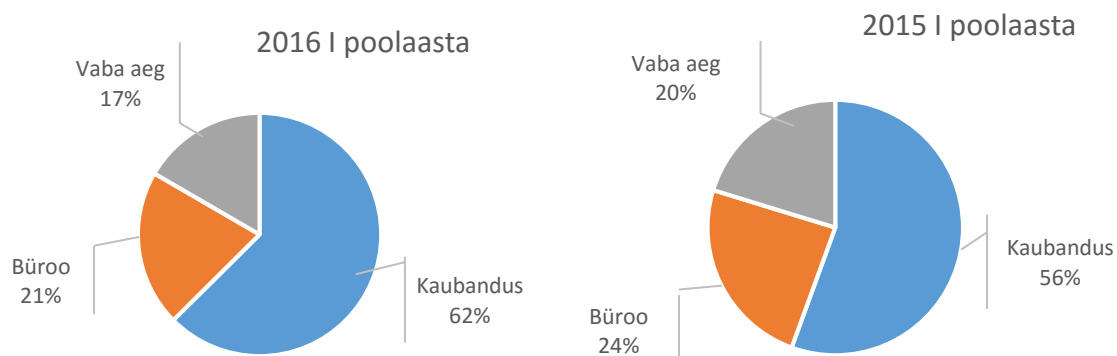


## Baltic Horizon Fund

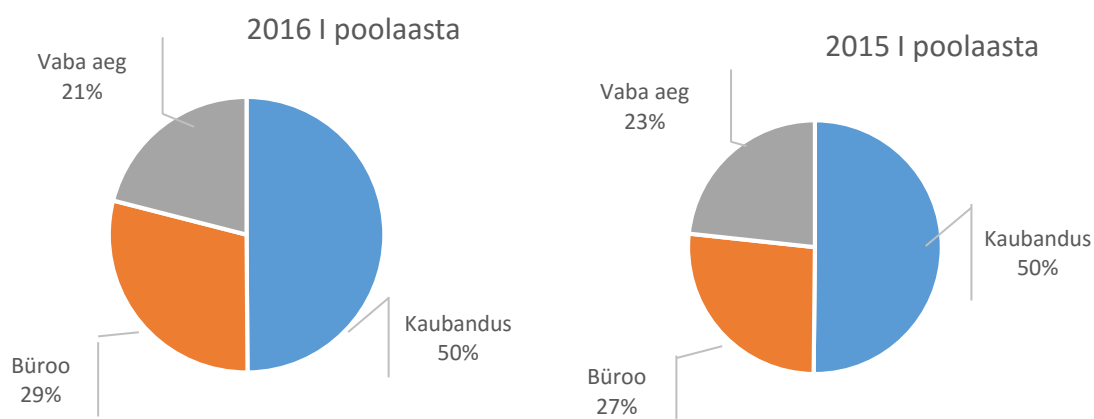
### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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

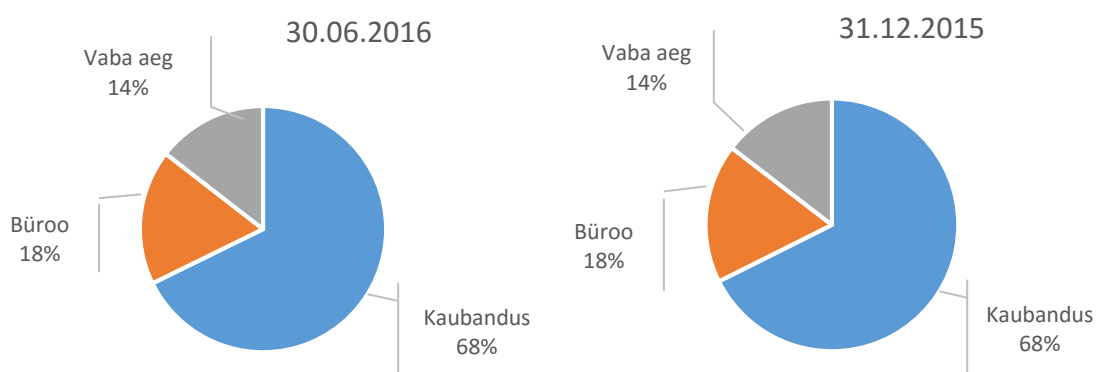
#### Segmentide puhas renditulu\*



#### Segmendi puhaskasum\*



#### Kinnisvarainvesteeringud\*



\* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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

#### Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. juuni 2016

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
<b>01.01.2016 – 30.06.2016:</b>			
Intressikulu	-796	269 <sup>1</sup>	-527
<b>Puhaskasum/kahjum</b>	<b>1 804</b>	<b>-932<sup>2</sup></b>	<b>872</b>
<b>Seisuga 30.06.2016:</b>			
<b>Segmentide varad</b>	<b>89 614</b>	<b>21 148<sup>3</sup></b>	<b>110 762</b>
<b>Segmentide kohustused</b>	<b>56 408</b>	<b>851<sup>4</sup></b>	<b>57 259</b>

1. Kontsernisestest finantseerimistingute 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
<b>01.01.2015 – 30.06.2015:</b>			
Intressikulu	-866	351 <sup>1</sup>	-515
<b>Puhaskasum/kahjum</b>	<b>1 541</b>	<b>-309<sup>2</sup></b>	<b>1 232</b>
<b>Seisuga 31.12.2015:</b>			
<b>Segmentide varad</b>	<b>89 447</b>	<b>261<sup>3</sup></b>	<b>89 708</b>
<b>Segmentide kohustused</b>	<b>57 703</b>	<b>313<sup>4</sup></b>	<b>58 015</b>

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
<b>Kokku</b>	<b>4 469</b>	<b>3 589</b>	<b>87 238</b>	<b>86 810</b>



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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
<b>Renditegevuse kulu kokku</b>	<b>1 554</b>	<b>1 220</b>

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 pakkumise kulud	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
<b>Halduskulud kokku</b>	<b>980</b>	<b>435</b>

Kuni 30. juunini 2016 oli Fondivalitsejal (lisa 16) õigus saada aastast juhtimistasu, milleks oli 1,9% Fondi portfelli puhasväärtusest (NAV) aastas, mis arvutati kindlatel 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.

Pärast Baltic Opportunity Fundi ja Baltic Horizon Fundi ühinemist, alates 1. juulist 2016 on Fondivalitsejal õigus arvestada tulemustasu Fondi 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).





## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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

#### 6. Finantskulud

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

#### 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 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi perioodi kasumist	872	1 232
<b>Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi perioodi kasumist</b>	<b>872</b>	<b>1 232</b>

Kaalutud keskmine osakute arv:

	Lisa	30.06.2016	30.06.2015
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar		250 167	217 197
2015. aasta veebruaris emiteeritud osakute mõju		-	16 668
BOF-i osakute Baltic Horizon Fundi osakute vastu vahetamise mõju		24 766 533	-
2016. aasta juunis emiteeritud osakute mõju*	12a	-	-
<b>Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv</b>		<b>25 016 700</b>	<b>233 865</b>

\* 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

	30.06.2016	30.06.2015
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	<b>0,03</b>	<b>5,27</b>

\* 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%). Tegelik 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

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
<b>Konsolideeritud kasumiaruanne</b>		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-19	-29
Perioodi edasilükkunud tulumaks (lisa 12b)	-156	-140
<b>Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu</b>	<b>-175</b>	<b>-169</b>
<b>Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne</b>		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	6	-3
<b>Muus koondkasumis kajastatud tulumaksukulu</b>	<b>6</b>	<b>-3</b>

### 9. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks on rendilepingute alusel väljarenditud hooned ja maa.

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

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. Juhtkond hindas kinnisvarainvesteeringute õiglasi väärtusi seisuga 30. juuni 2016 ja 30. juuni 2015 samade peamiste eelduste alusel, mida kasutati seisuga 31. detsember 2015 ja jõudis järeldusele, et kinnisvarainvesteeringute õiglased väärtused ei erine oluliselt nende õiglastest väärtustest seisuga 31. detsember 2015.

Seisuga 30. juuni 2016 olid kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused (bilansilised väärtused) järgmised:

Tuhandetes eurodes	
Leedu – Europa (kaubandus)	37 329
Leedu – Domus Pro (kaubandus)	16 603
Läti – SKY (kaubandus)	5 165
Eesti – Lincona (büroo)	15 491
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	12 650
<b>Kokku</b>	<b>87 238</b>

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

Pärast 30. juunit 2016 omandatud kinnisvarainvesteeringud:



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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

#### G4S peakorteri hoone omandamine

12. juulil 2016 tegi Kontsern ostutehingu, millega soetas Tallinnas (Eesti) paikneva G4S kinnistu, mille ostuhinnaks kujunes 15,4 miljonit eurot. Ostutehinguga seotud kulud moodustasid 29 tuhat eurot.

#### Upmalas Biroji büroohoone omandamine

30. augustil 2016 omandas Kontsern 100% Lätis asuva, börsil noteerimata ettevõtte Kontor SIA hääleõiguslikest aktsiatest. Kontor SIA omanduses on Upmalas Biroji kinnistu. Kontserni juhtkonna hinnangul liigitus omandamistehing äriühenduseks järgmistel põhjustel:

- kinnisvara haldamise protsess on keerukas;
- omandatud kinnisvara oli rentnike ja vastavate protsessidega;
- viidatud protsesside juhtimiseks puuduvad töötajad, kuid vajalikke teenuseid ostetakse ettevõtteväliselt varahaldusfirmalt.

Omandamise kuupäeval oli Kontor SIA eristatavate varade ja kohustuste õiglane väärtus järgmine:

Tuhandetes eurodes	Soetamisel kajastatud õiglane väärtus
Kinnisvarainvesteering	23 576
Edasilükkunud tulumaksuvara	33
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	103
Raha ja raha ekvivalendid	230
<b>Varad kokku</b>	<b>23 942</b>
Intressikandvad laenukohustused	14 539
Võlad tarnijatele ja muud võlad	487
<b>Kohustused kokku</b>	<b>15 026</b>
<b>Netovara</b>	<b>8 916</b>
<b>Makstud tasu</b>	<b>8 916</b>

#### 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
<b>Kokku</b>	<b>724</b>	<b>840</b>

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.

Muutused nõuete allahindluses:

Tuhandetes eurodes	30.06.2016	31.12.2015
Perioodi algsaldo	-22	-
Perioodi vältel ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud	-	-22
<b>Perioodi lõppsald</b>	<b>-22</b>	<b>-22</b>



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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

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
<b>Kokku raha ja raha ekvivalendid</b>	<b>1 460</b>	<b>1 677</b>

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

#### 12. Omakapital

##### 12a. 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 kapitali suurendati 21 miljoni euro võrra, ülejäänud 8,7 miljonit eurot kasutati selleks, et Fondist väljuda soovivate osakuomanike osakud tagasi osta (7,5 miljonit eurot) ja tasuda märkimistasud (1,2 miljonit eurot). 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 kapital 41 979 150 osakust (seisuga 31. detsember 2015: 250 167).

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud järgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
<b>Seisuga 01.01.2016</b>	<b>250 167</b>	<b>25 674</b>
BOF-i osakute Baltic Horizon Fundi osakute vastu vahetamise mõju*	24 766 508	-
2016.a. juunis emiteeritud osakud**	22 709 723	28 483
2016.a. juunis tagasi ostetud osakud	-5 747 248	-7 521
<b>Kokku aasta jooksul emiteeritud osakud</b>	<b>41 728 983</b>	<b>20 962</b>
<b>Seisuga 30.06.2016</b>	<b>41 979 150</b>	<b>46 636</b>

\* 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).

\*\* Märkimistasud summas 1 235 tuhat eurot on maha arvatud.

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

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

#### 12b. 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
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>-199</b>	<b>-</b>
Omandatud riskimaandusinstrumentide õiglane väärtus*	-	-194
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-29	-23
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa <b>Error! Reference source not found.</b> )	6	18
<b>Muutus perioodi jooksul kokku</b>	<b>-23</b>	<b>-5</b>
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>-222</b>	<b>-199</b>

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

#### 12c. Dividendid

2016. aasta esimesel poolaastal Fond dividende ei maksnud.

#### 13. Intressikandvad laenukohustused

Tuhandetes eurodes	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	30.06.2016	31.12.2015
<b>Pikaajalised laenukohustused</b>				
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
<b>Kokku pikaajalised laenukohustused</b>			<b>41 557</b>	<b>39 586</b>
<b>Lühiajalised laenukohustused</b>				
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
<b>Kokku lühiajalised laenukohustused</b>			<b>9,140</b>	<b>11 608</b>
<b>Kokku</b>			<b>50 697</b>	<b>51 194</b>

\* 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. Laenulepingu tingimuste rikkumine ei oleks andnud teistele pankadele õigust nende antud laene kohe sisse nõuda.

Laen on kajastatud lühiajalise kohustusena vastavalt IFRS 7 nõuetele, mille kohaselt taolised laenud tuleb kajastada lühiajalistena. Lepingu tingimuste rikkumisest tulenevatest nõuetest loobumine on mittekorrigeeriv sündmus ja seetõttu tuleb laenu kajastada lühiajalisena ehkki rikkumist enam ei eksisteeri.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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

#### Tagatised

Seisuga 30. juuni 2016 olid saadud laenuudel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide eest	Nõuete pant	Pangakontode pant	Osade/aktsiate pant
<b>Pank 1</b>	Lincona, SKY ja Europa	Lincona, SKY ja Europa	Lincona, SKY and Europa	BOF Europa UAB, SKY	
<b>Pank 2</b>	Coca-Cola Plaza	Coca-Cola Plaza	Coca-Cola Plaza	Coca-Cola Plaza	
<b>Pank 3</b>	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
<b>Kokku võlad tarnijatele ja muud võlad</b>	<b>1 597</b>	<b>2 036</b>

Võlgade tingimused:

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

#### 15. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustused

##### 15a. 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	%
<b>Periood lepingu lõppemise või esimese katkestamise võimaluseni</b>				
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%
<b>Kokku</b>	<b>26 528</b>	<b>100%</b>	<b>27 288</b>	<b>100%</b>

##### 15b. Kohtuvaidlused

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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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

#### 15c. 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
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
<i>Tehingud:</i>		
Valitsemistasud	-305	-250
Tulemustasud	-81	-
<i>Saldod:</i>		
Võlad	315	294
<b>UAB TK Development Lietuva</b>		
<i>Saldod:</i>		
Domus Pro II etapi soetusega seotud viitvõlad*	-	745

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

Kuni 30. juunini 2016 oli Fondivalitsejal õigus saada aastast valitsemistasu, milleks oli 1,9% Fondi portfelli puhasväärtusest (NAV) aastast, 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



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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

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 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 valemi alusel hakatakse tulemustasu arvestama alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o. 2020. aastal).

Seisuga 30. juuni 2016 hoidis Northern Horizon Capital AS osakuomanike nimel 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.

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

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 väärtuse) ja õiglase väärtuse võrdlus.

	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	724	840	724	840
Raha ja raha ekvivalendid	1 460	1 677	1 460	1 677
<b>Finantskohustused</b>				
Intrssikandvad 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
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	724	<b>724</b>
Raha ja raha ekvivalendid	-	1 460	-	<b>1 460</b>
<b>Finantskohustused</b>				
Intrssikandvad laenukohustused	-	-	-50 697	<b>-50 697</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-1 597	<b>-1 597</b>
Tuletisinstrumendid	-	-261	-	<b>-261</b>
<b>31. detsembril 2015 lõppenud periood</b>				
	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	840	<b>840</b>
Raha ja raha ekvivalendid	-	1 677	-	<b>1 677</b>
<b>Finantskohustused</b>				
Intrssikandvad laenukohustused	-	-	-51 670	<b>-51 670</b>
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 036	<b>-2 036</b>
Tuletisinstrumendid	-	-232	-	<b>-232</b>

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.



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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

Finantsvarade ja -kohustuste õiglane 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 krediitvõime, 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 õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

### 18. Tuletisinstrumendid

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 järgimine (lisa **Error! Reference source not found.b**).

Tuletis- instrument	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal summa	Muutuv määr (saadav)	Fikseeritud määr (tasutav)	Õiglane 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
<b>Tuletisinstrumendid, kohustused</b>						<b>-261</b>	<b>-232</b>

Tuletisinstrumendid seisuga 30. juuni 2016 ja 31. detsember 2015 on kajastatud õiglasel väärtusel. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumendid 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	-	-
<b>Kokku</b>	<b>-261</b>	<b>-232</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## Baltic Horizon Fund

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

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

#### 19. Aruandeperioodi järgsed sündmused

7. juulil 2016 kaasas Fond esmasest avalikust pakkumisest 21 miljonit eurot.

12. juulil 2016 soetas Fond G4S-i kinnistu asukohaga Tallinnas Eestis tehingus, mille ostuhinnaks kujunes 15,4 miljonit eurot. Hoone ehitati 2013. aastal rahvusvahelise turvafirma G4S piirkondlikuks peakorteriks. G4S peahoone brutopind on 9 179 ruutmeetrit. Hoonel on üks põhirentnik – G4S, kes on võtnud pikaajalisele rendile kogu hoone. G4S on koos haldusfirmaga hoone kaks korrust allrendi lepingu alusel Eesti juhtivale tarkvarafirmale Pipedrive välja rentinud ja sõlminud allrendi lepinguid ka teiste, väiksemate rentnikega.

30. augustil 2016 omandas Kontsern 100% Lätis asuva, börsil noteerimata ettevõtte Kontor SIA hääleõiguslikest aktsiatest. Kontor SIA omanduses on Upmalas Biroji kinnistu. Upmalas Biroji on 2008. aastal ehitatud bürookompleks, mille väljarenditav netopind moodustab 10 599 ruutmeetrit. Hoonel on praegu 13 kvaliteetset rentnikku, kellest 8 võib pidada esmaklassilisteks rahvusvahelisteks rentnikeks (77% kogu väljarenditavast netopinnast). Upmalas Biroji positsioneerib end jagatud ja tugiteenuste keskuste sobiva büroohoonena ja selle praegusteks rentnikeks on SEB, CABOT, Bosch, Johnson&Johnson, Strabag jt. Vt täiendavat informatsiooni lisast 9.

12. oktoobril 2016 teatas Fond otsusest teha väljamakse summas 1 091 458 eurot (0,026 eurot osaku kohta).

Muid olulisi aruandeperioodi järgseid sündmusi ei olnud.

#### 20. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	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, Riiia, 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

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

---

30. juunil 2016 lõppenud perioodi lühendatud konsolideeritud vahearuaande koostamisel on rakendatud arvestuspõhimõtteid ja esitusviise, mis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Lühendatud konsolideeritud vahearuaanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte varasid, kohustusi, finantsseisundit ja majandustulemust.

Vahearuaande tegevusaruanne annab õige ja õiglaselt ülevaate majandusaasta esimese kuue kuu olulisematest sündmustest ja nende mõjust lühendatud konsolideeritud vahearuaandele. Tegevusaruandes on kirjeldatud peamisi riske ja ebaselgusi, mis juhatuse põhjendatud hinnangul võivad majandusaasta järelejäänud kuuekuulisel perioodil ettevõttele mõju avaldada.

Fondivalitseja juhatus kinnitas Baltic Horizon Fundi raamatupidamise aruande 4. novembril 2016.

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