



BALTIC  
HORIZON

# VAHE- ARUANNE

---

## II KVARTAL 2021

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD  
KONSOLIDEERITUD 6 KUU  
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE  
PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES  
30. JUUNIL 2021



# SISUKORD

## Tegevusaruanne

- 3 Põhinäitajad
- 6 Ülevaade II kvartalist 2021
- 7 COVID-19
- 9 Kinnisvara aruanne
- 21 Majandustulemuste ülevaade
- 24 Finantseerimine
- 27 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 31 Investorsuhted
- 35 Struktuur ja valitsemine
- 37 Riskijuhtimine
- 38 Jätkusuutlikkus
- 40 Väljavaade 2021. aastaks
- 40 Juhatuse kinnitus

## Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 41 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
- 42 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
- 43 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
- 44 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
- 45 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
- 68 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele
- 69 Põhimõistete ja lühendite selgitused

## Baltic Horizon Fund

Baltic Horizon Fund (Baltic Horizon fond, Fond, kontsern) on Eesti investeerimisfondide seaduse alusel tegutsev kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Fondivalitsejaks on Northern Horizon Capital AS, kes omab alternatiivfondide fondivalitseja litsentsi. Nii Fondi kui ka fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon.

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

Baltic Horizon fond ühines 30. juunil 2016 Baltic Opportunity fondiga (Baltic Opportunity Fund, BOF). Ühendavaks ettevõtteks oli Baltic Horizon fond, kes võttis üle BOF-i 5 kinnisvarainvesteeringut ja investorid.

# PÕHINÄITAJAD

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I pa 2021	I pa 2020	Muutus
Renditulu	tuhat eurot	9 512	11 282	-15,7%
Puhas renditulu	tuhat eurot	8 530	10 390	-17,9%
Puhta renditulu marginaal <sup>1</sup>	%	89,7	92,1	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-14 259	-15 753	-9,5%
EBIT	tuhat eurot	-7 230	-6 700	7,9%
EBIT-i marginaal <sup>2</sup>	%	-76,0	-59,4	-
Puhaskahjum	tuhat eurot	-9 222	-9 456	-2,5%
Puhaskahjumi marginaal	%	-97,0	-83,8	-
Kahjum osaku kohta	euro	-0,08	-0,08	-
Genereeritud neto rahavoog <sup>3</sup>	tuhat eurot	4 237	6 085	-30,4%
Väljamaksed osaku kohta <sup>4</sup>	eurot/osak	0,022	0,030	-26,7%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta <sup>5</sup>	eurot/osak	0,035	0,054	-35,2%
Bruto dividenditootlus <sup>6</sup>	%	5,0	7,2	-

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	30.06.2021	31.12.2020	Muutus
Varad kokku	tuhat eurot	346 887	355 602	-2,5%
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-4,3	-3,7	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	124 887	136 321	-8,4%
Omakapitali suhe	%	36,0	38,3	-
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-11,6	-9,4	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	209 892	205 892	1,9%
Kohustised kokku	tuhat eurot	222 000	219 281	1,2%
Laenu tagatuse suhtarv	%	63,8	60,5	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	2,7	2,6	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	1,6	2,1	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,2	1,1	-
Maksevõime kordaja	kord	0,2	1,0	-
Rahakordaja	kord	0,2	0,9	-
Osaku puhasväärtus – IFRS	euro	1,0439	1,1395	-8,4%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	30.06.2021	31.12.2020	Muutus
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	328 449	339 992	-3,4%
Kinnisvarainvesteeringud <sup>7</sup>	tk	16	16	-
Renditav netopind	m <sup>2</sup>	153 351	153 345	-
Täitumuse määr	%	93,7	94,3	-

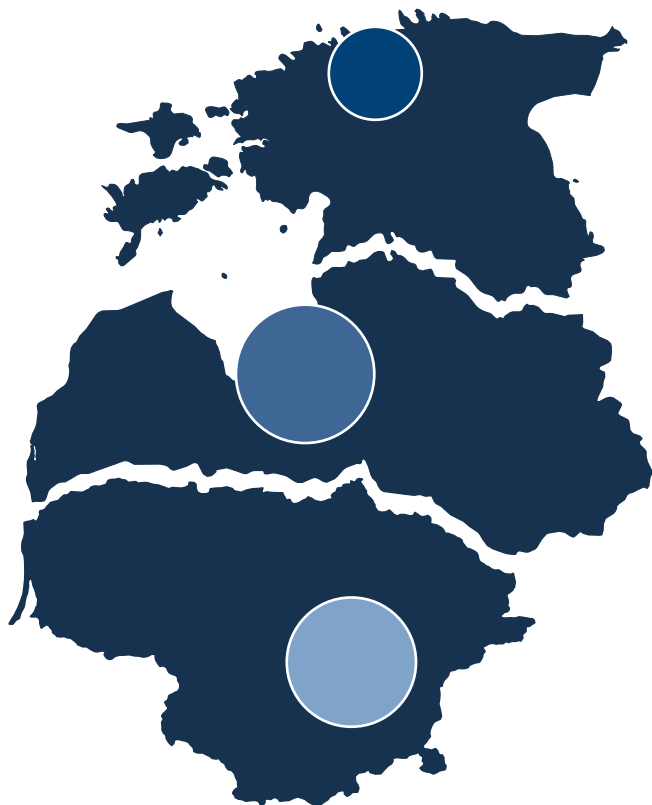
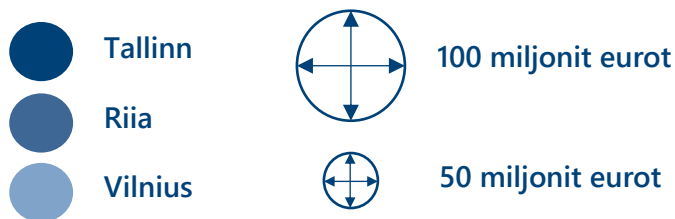
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I pa 2021	I pa 2020	Muutus
Otsene tootlus	%	5,0	6,0	-
Esmane puhastootlus	%	5,2	5,9	-

Osaku põhinäitajad	Ühik	30.06.2021	31.12.2020	Muutus
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	1,1699	1,1550	1,3%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	11,67	11,65	0,2%
Turukapitalisatsioon <sup>8</sup>	euro	139 195 109	138 357 617	0,6%

EPRA põhinäitajad	Ühik	I pa 2021	I pa 2020	Muutus
EPRA kasum	tuhat eurot	4 277	6 124	-30,2%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,04	0,05	-20,0%
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)	%	26,1	21,4	-
EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud)	%	22,5	20,0	-

EPRA põhinäitajad	Ühik	30.06.2021	31.12.2020	Muutus
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) <sup>9</sup>	tuhat eurot	133 710	146 180	-8,5%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta <sup>9</sup>	euro	1,1176	1,2219	-8,5%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) <sup>9</sup>	tuhat eurot	133 710	146 180	-8,5%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta <sup>9</sup>	euro	1,1176	1,2219	-8,5%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) <sup>9</sup>	tuhat eurot	125 076	136 798	-8,6%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta <sup>9</sup>	euro	1,4055	1,1435	-8,6%
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	%	6,7	6,8	-
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	%	6,7	6,8	-
EPRA vakantsuse määr	%	6,3	7,1	-

1. Puhast renditulu protsendina kogu renditulust.
2. EBIT (kasum või kahjum enne intresse ja tulumaksu) protsendina renditulust.
3. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamisega seotud kulud.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2020. ja 2021. aasta I poolaasta tulemuste eest.
5. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.
6. Bruto dividenditootluse arvestuse aluseks on osaku sulgemishind börsil perioodi lõpu seisuga (2021. aasta II kvartal: sulgemishind seisuga 30. juuni 2021).
7. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust ja Meraki arendusprojektist.
8. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.



### Investeeringustrategia

Fondi põhieesmärk on teha otseinvesteeringuid Eestis, Lätis ja Leedus, eelkõige pealinnades Tallinnas, Riias ja Vilniuses paiknevasse ärikinnisvarasse.

Fond eelistab investeerida stabiilse rahavooga kaubandus-, büroo-, vaba aja ja logistikasegmeni kinnisvarasse, millele aktiivne valitsemine võimaldab väärtust lisada ning millel on strateegiline asukoht, tugevad rentnikud või kvaliteetne rentnike struktuur ja pikaajalised rendilepingud. Kuni 20% Fondi varadest võib investeerida riskantsematesse projektidesse, näiteks eelfinantseerimisega arendustesse ja arendamata maatükkidesse.

Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline laenude ja vara väärtuse suhe ehk laenu tagatuse suhtarv 55% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi laenu tagatuse suhtarv ületada 65% Fondi varade väärtusest.

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

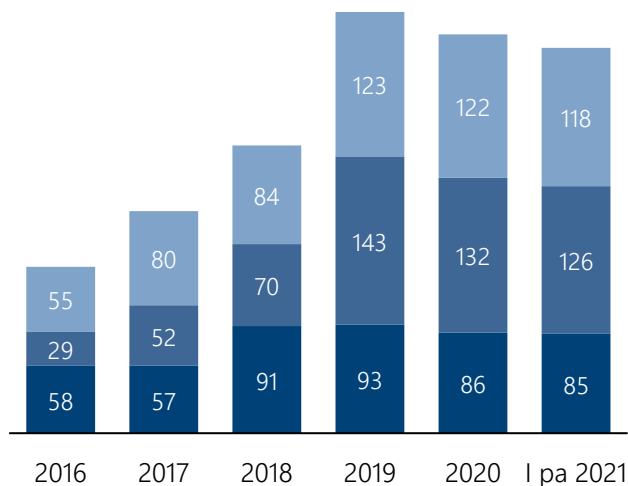
15

kinnisvara-  
investeeringut

1

arendusprojekt

### Portfelli väärtus (miljonit eurot)



### 10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

1. Galerija Centrs	19,8%
2. Europa ostukeskus	10,7%
3. Postimaja	9,1%
4. Upmalas Biroji bürookompleks	6,5%
5. Duetto II	5,9%
6. North Star	5,8%
7. Vainodes	5,5%
8. Duetto I	5,0%
9. Domus Pro ostukeskus	4,9%
10. LNK Centre	4,9%
11. Muud	21,9%



# ÜLEVAADE II KVARTALIST 2021



## Kvartaliväljamaksed

18. mail 2021 tegi Fond osakuomanikele väljamakse kogusummas 1,32 miljonit eurot (0,011 eurot osaku kohta). See moodustab ligikaudu 0,96% Fondi 2021. aasta I kvartali kaalutud keskmisest vara puhasväärtusest ja teeb viimase 12 kuu jooksvaks dividenditootluseks 5,4% (osaku sulgemishinna alusel Nasdaq Tallinna börsil 2021. aasta I kvartali viimasel päeval).

## BH Meraki UAB ülemärgitud võlakirjaemissioon

12. mail 2021 viis BH Meraki UAB lõpule 18-kuuliste tagatud võlakirjade ülemärgitud suunatud pakumise summas 4,0 miljonit eurot. Võlakirjad kannavad fikseeritud 5,0% määraga intressi, mida makstakse kaks korda aastas. Investorid märkisid võlakirju summas 11,15 miljonit eurot ehk plaanitud emissioonimaht märgiti 2,78-kordselt üle. Võlakirjaemissioonist laekuvaid vahendeid kasutatakse Meraki büroohoone ehituse rahastamiseks. Võlakirjade kogumaht emiteeritakse projekti finantseerimis- ja investeerimistegevuse rahavoogude ühitamiseks mitmes osas.

## Kinnisvara haldamise pakumine

2021. aasta mais lõpetas fond rahvusvahelise teenusepakujate konkursi kogu portfelli hõlmava kinnisvarahalduse ja raamatupidamisteenuste kohta. Baltic Horizon Fund on valinud CBRE Baltics oma peamiseks partneriks kinnisvarahalduse ja raamatupidamisteenuste osas. CBRE Baltics hakkab osutama fondile ärikinnisvara haldamis-, üürimis-, raamatupidamis-, hooldus- ja turundusteenuseid Leedus, Lätis ja Eestis. Peale CBRE Balticsi hakkab Leedu

ärikeskustele Duetto ja North Star ning Domus Pro kaubanduskeskusele ja kontorikompleksile osutama teenuseid Censeo. Uued kinnisvarahaldusettevõtted hakkavad osutama teenuseid kogu portfelligi alates 1. september 2021.

## Iga-aastane jätkusuutlikkuse (ESG) aruanne

28. juunil 2021 avaldas Fond 2020. aasta jätkusuutlikkuse aruande. Fondi juhtkond on seadnud Fondi lühi- ja pikaajalised jätkusuutlikkuse eesmärgid. Baltic Horizon teavitab nende eesmärkide täitmise edusammudest vähemalt kord aastas.

## Osakuomanike korraline üldkoosolek

Fondi osakuomanike korraline üldkoosolek toimus Tallinnas (Eesti) 1. juunil 2021. Fondijuht Tarmo Karotam andis ülevaate Baltic Horizon fondi 2020. aasta auditeeritud majandusaasta aruandest.

## Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Alates 2021. aasta juunist hindab Fondi kinnisvaraportfelli uus sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers (varem Newsec Baltics). Fondi portfelli õiglase väärtus aruandeperioodil langes ja oli seisuga 30. juuni 2021 328,4 miljonit eurot (31. detsember 2020: 340,0 miljonit eurot). 2021. aasta juunis toimunud portfelli ümberhindluse tulemuseks oli õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjum summas 14,3 miljonit eurot (4,1% portfelli väärtusest), mille peamiseks põhjusteks olid koroonapandeemiast tingitud ebakindlus kaubanduspindade renditurul ja ajutine (ümber-)arendusprojektide väärtuse langus.

# COVID-19

## COVID-19 – arengud ja meie tegevus

2020. aasta alguses hakkas maailmas levima uus koroonaviirus (COVID-19), mis on oluliselt mõjutanud erinevate riikide, sh Balti riikide, ettevõtteid ja majandust. Viiruse levik on muutunud oluliselt Fondi tegevuskeskkonda ja avaldanud negatiivset mõju Fondi 2020. ja 2021. aasta majandustulemustele.

2020. aasta lõpus algas Balti riikides teine piirangute periood, mil valitsused kehtestasid elanikele ja ettevõtetele koroonaviiruse leviku tõkestamiseks rangeid kitsendusi. Ostukeskused pandi mõneks ajaks kinni. Avatuks jäid vaid esmavajalikud müügikohad (toidukauplused ja apteegid). Selle aruande avalikustamise ajaks on olukord kõigis kolmes riigis stabiliseerunud. Leedu hakkas kauplustele, restoranidele ja kohvikutele kehtestatud piiranguid leevendama alates 19. aprillist 2021. Eesti ja Läti leevendasid ostukeskustele kehtestatud piiranguid järk-järgult mais ja juunis 2021. Aruandekuupäeva seisuga olid kõik BHF-i ostukeskused täies mahus avatud.

Fondi 2021. aasta I poolaasta majandusnäitajaid mõjutasid viirusepuhangust tingitud piirangud, mis avaldasid mõju rentnike finantstulemustele, ja pandeemia tõttu rentnikele tehtud soodustused. Hästi hajutatud portfelli peaks aga võimaldama Fondil COVID-19 mõju piirata ja jätkuvalt kogu aasta vältel korralikke konsolideeritud majandustulemusi saavutada. Pärast seda, kui ranged piirangud Balti riikides tühistati, on Fondi põhitegevuse tulemused olulisel määral taastunud.

Fondivalitseja Northern Horizon Capital AS on võtnud kasutusele konkreetseid meetmeid, et hallata pandeemiast tingitud riske ja kaitsta Fondi investorite vara pikaajalist väärtust. Fondivalitseja eesmärk on optimeerida tegevuskulusid ja suhelda aktiivselt rentnikega, et tagada rendimaksete pikaajaline laekumine.

Oma finantsseisundi tugevdamiseks on Fond otsustanud jätta ligi 6,0 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata. Fondivalitseja on veendunud, et kvartaalsete väljamaksete vähendamine COVID-19 esimese puhangu ajal ning seeläbi Fondi finantsseisundi kaitsmine ja tugevdamine on nii Fondi kui ka osakuomanike huvides.

Juhtkond jälgib tähelepanelikult pandeemia majandusmõju ja hindab tulevase väljamaksetasemeid järgnevatel perioodidel majandustulemuste alusel ümber.

Järgnev loetelu annab ülevaate meetmetest, mida on muu hulgas rakendatud riskide maandamiseks ning Fondi ja selle investorite pikaajaliste huvide kaitseks.

## Juhtkonna rakendatud meetmed

- Me suhtleme aktiivselt oma rentnike ja kinnisvarahalduritega, kes teavitavad meid korrapäraselt meetmetest, mida nad kasutavad, et tagada oma tegevuse jätkuvus. Me saame regulaarselt teavet rentnike tegevuse ja COVID-19 seotud probleemide kohta.
- Me oleme palunud arendajatel ja ehitusettevõtetel meid kohe teavitada, kui materjalide tarne katkeb või esinevad muud võimalikud arendusprojektidega seotud viivitused.
- Meil on piisav likviidsuspuhver (raha ja raha ekvivalendid), et täita oma finantskohustusi ka halvima stsenaariumi puhul 2021. aastal.
- Me teeme pidevalt võlakohustuste eritingimuste stressiteste, et saaksime õigel ajal rakendada vajalikke meetmeid.
- Fondivalitseja on rakendanud täiendavaid meetmeid, et kaitsta Fondi võtmeisikuid ja tagada tegevuse jätkuvus: kõik töötajad teevad kaugtööd, kõik ärireisid on peatatud ning töötajate asenduskava on üle vaadatud ja uuendatud.
- Me täidame kõiki ohutus- ja tervishoiunõudeid, et pakkuda turvalist ostukogemust ja ohutut töökeskkonda büroosegmendi klientidele.
- COVID-19 leviku tõkestamiseks astunud sammude tulemusena said Baltic Horizons Vilniuses asuv Europa ja Riias asuv Galerija Centrs ostukeskuste COVID-19 sertifitseerimisprogrammi turvalise ostukoha (SAFE RetailDestination©) sertifikaadi.
- Me tasume arveid kiiresti, et aidata oma tarnijaid ja partnereid.

### COVID-19 – mõju majandusele

COVID-19 levik on avaldanud maailma majandusele märkimisväärset mõju ning ka Euroopa riikide SKP kõikus 2020. aastal suures ulatuses. II kvartalis aset leidnud järsu languse (-11,1%) järel kasvas euroala SKP III kvartalis 11,6% (eelneva kvartaliga võrreldes) ja püsis 2020. aasta IV kvartalis stabiilsena (-0,4%). Eurostati hooajaliselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud andmetel põhineva info kohaselt kahanes 2020. aastal EL-i SKP -6,0%. Balti riikide majandused olid COVID-19 põhjustatud kriisi suhtes vastupidavad ja SKP aastane langus oli 2020. aastal Leedus vaid -0,9%, Eestis -2,9% ja Lätis -3,6%.

Balti riikide SKP kasvumäärad (eelneva kvartaliga võrreldes) olid 2021. aasta I kvartalis Euroopa Liidu kõrgeimate seas. Suurema osa EL-i liikmesriikide I kvartali SKP kasvas, andes märku majanduskasvu kiirenemisest. Eurostati andmete kohaselt kahanes EL-i SKP 2021. aasta I kvartalis -0,1%. Liikmesriikidest, mille kohta 2021. aasta I kvartali andmed on avaldatud, oli SKP kasv eelmise kvartaliga võrreldes suurim Iirimaa (+8,6%). Iirimaa järgnes Eesti (+4,8%). Mitmete riikide, sh Taani, Saksamaa, Hispaania, Prantsusmaa ja Austria, I kvartali SKP aga langes ligikaudu 0-2%. Balti riikidest kahanes I kvartali SKP vaid Lätis (-1,7%), Leedu SKP kasvas 2,2%.

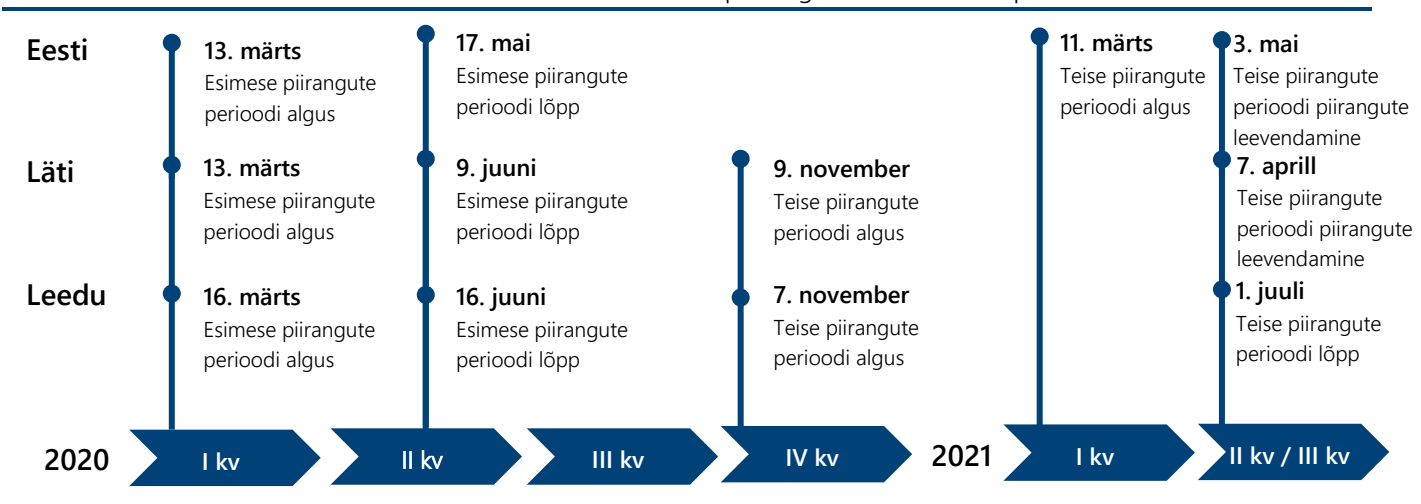
Balti riikide majandused peaksid olema ka pandeemia järel ühed kiiremini kasvavad majandused EL-is. Piirangute tühistamise järel toimunud majanduse ja tarbimise hoogne elavnemine näitab, et Balti riigid suudavad pandeemiast tingitud majanduslangusest kiiresti taastuda.

### COVID-19 – leevendavad meetmed

Fond on rakendanud mitmeid meetmeid, mille eesmärk on leevendada rahalisi raskusi, mis on tabanud kõige haavatavamaid rentnikke, kelle tegevusele viirusepuhang ja liikumiskiirangud on kõige tõsisemat mõju avaldanud. Fond on nõustunud nende puhul rendi tasumist 90 päeva edasi lükkama ja loobunud hilinemisega seotud trahvidest ja intressidest.

Fond on pidanud valdavalt kaubandussegmendi rentnikega läbirääkimisi karantiini- ja selle järgse perioodi rendimaksete vähendamise ja tühistamise üle. Tehtud soodustused avaldasid Fondi 2021. aasta I poolaasta tulemustele negatiivset mõju. 5. augustiks 2021 oli Fondi juhtkond vastavalt kaubandussegmendi ja teiste rentnikega peetud kõnelustele võtnud vastu otsused mitmesuguste pandeemiaga seotud allahindluste tegemiseks. Fond hindas, kui palju mõjutasid COVID-19 seotud liikumiskiirangud iga rentniku majandustulemusi ja tegi allahindlusi piirangutest kõige enam mõjutatud rentnikele, võttis seejuures arvesse osakuomanike ja teiste huvigruppide huve. Suurem osa soodustustest tehti kesksete äripiirkondade rentnikele, kelle käive oli piirangute perioodil väike. Iga allahindluse taotlus vaadati läbi eraldi, et leida kõigile osalistele sobiv lahendus.

Tänu rakendatud leevendusmeetmetele õnnestus 2021. aasta I poolaastal rentnikke hoida ning nõuded rentnike vastu ja äritegevuse rahavoog püsisid heal tasemel vaatamata sellele, et viiruse teine laine avaldas Fondi puhtale renditulule esimesest tõsisemat mõju. Soodustusi võimaldati eelkõige 2021. aasta jaanuarist maini. Kaupluste ja teiste äride taasavamise tulemusena on alates 2021. aasta juunist rentnikele tehtud soodustuste maht märkimisväärselt vähenenud ja Fondi põhitegevuse tulemused paranenud.





# KINNISVARA ARUANNE

## Portfelli ja turu ülevaade

Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering, millele otsitakse hetkel ankurrentnikku. Kõik investeeringud asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

Lätis ja Leedus on aasta algusest kehtinud ulatuslikud piirangud, mistõttu on olnud suletud ka suured ostukeskused. Eestis algas teine piirangute periood märtsis ja seetõttu on tagajärjed olnud vähem tõsised, kuid piirangutest enim mõjutatud rentnikele on tulnud siiski allahindlusi teha. Ostukeskused taasavati kõigis Balti riikides mais/juunis ning kliendid naasid kauplustesse, et kogunenud sääste kulutada. Küllastajate arv saavutas piirangute järel oodatult 2020. aasta suve taseme.

2021. aasta II kvartalis olid elurajoonide ostukeskustes asuvate supermarketite ja muude esmatarbekaupade kaupluste müüginumbrid liikumispiirangute ajal üsna head ja isegi ületasid pandeemiaeelseid näitajaid. Kesklinna keskuste müüginumbrid ja küllastatavus taastusid lootustandvas tempos, kuid nende pandeemiaeelsele tasemele jõudmine võtab veel aega. Inimeste kiire vaksineerimine Balti riikides peaks julgustama rahvast suuremaid ostukeskusi küllastama ja sealt kaupu ostma. Selle aruande avalikustamise ajaks on vähemalt ühe COVID-19 vaktsiinist saanud ligikaudu 52% Leedu, 48% Eesti ja 41% Läti elanikkonnast.

CC Plaza kino oli suletud märtsist mai lõpuni. Praegu saavad kinofännid nautida nii äsja linastunud kui ka ülejäänud aasta jooksul kavva lisatavaid menufilme.

Kuigi koroonaviirusega seotud piirangud mõjutasid Balti riikide ostukeskusi ja suurendasid e-kaubandust, tuleb arvestada, et jaekaubandust mõjutavad tegurid ja trendid on USA s, Kanadas, Aasias ja Põhjamaades, sh Balti riikides, erinevad. Balti riikides on näiteks oluliselt vähem USA-le omaseid keskmise suurusega avaraid ostukeskusi, mis on keskendunud suure käibe abil soodsa hinnaklassi toodete pakkumisele.

Neid on pandeemia kõige rohkem mõjutanud ja mõned neist on oma ukсед igaveseks sulgenud. Balti riikide ostukeskused on enamasti piirkondlikud tõmbekeskused või asuvad vanalinna lähedal linnasüdametes. On ka väikseid elurajoonides paiknevaid supermarketeid, mis on tulnud koroonakriisis väga hästi toime. Fond keskendub oma keskustes tuntud esinduskauplustele, pakiautomaatidele, paki kättesaamispunktidele ja muudele teenustele, mis on klientidele meelepärased.

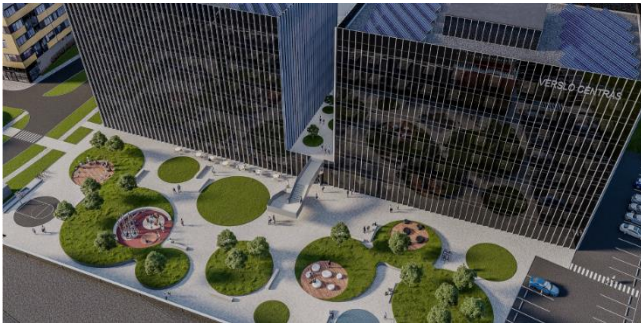
Fondi juhtkond ja müügimeeskonnad on juba mitu aastat ette valmistanud kontseptsioonimuutust. Arhitektid on uue kontseptsiooni kallal hoolega vaeva näinud ja kuna ehitusload on olemas, saame 2021. aastal hakata oma ideid ellu viima. Oleme kaasanud Europa ja Postimaja jaoks kõige uuendusmeelsemaid sisekujundajad ning soovime uuele kontseptsioonile ja uuele rentnike koosseisule üle minna perioodil 2021–2023. Loodame, et see võimaldab meil suurendada nende keskuste puhast äritulu pikaajalises perspektiivis kriisieelse tasemega võrreldes 25%. Europa ostukeskusesse on meil juba õnnestunud meelitada rentnikuks Pinko, kes avab seal oma Balti riikide esimese kaupluse.

Koroonapandeemia ajal läksid paljud Balti riikide büroosegmeni rentnikud üle kaugtööle, kui töö iseloom seda võimaldas. Küsitlused näitavad, et töötajad soovivad pärast karantiini taas kontorisse naasta, sest sotsiaalset suhtlust ja vahetut koostööd väärtustatakse endiselt. Kontoritöö on tulevikus suure tõenäosusega paindlikum ja rentnikud hindavad pidevalt oma vajadusi ümber. Võimalus rendipinda vastavalt vajadusele suurendada või vähendada muutub üha olulisemaks. Üha tähtsamaks muutuvad ka paindlik tööaeg ning vahelduv meeskonna- ja kaugtöö, kui töö iseloom seda võimaldab. Fondi büroosegmeni on koroonakriis tänu fikseeritud rendilepingutele minimaalset mõju avaldanud. Lisaks soovivad töötajad rentnike hinnangul pärast pandeemiat kontoritesse naasta.

Kokkuvõttes võib öelda, et Balti riikides COVID-19 tõttu kehtestatud piirangud mõjutasid peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi. Kesktes äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 21,6% Fondi portfelli 2021. aasta I poolaasta puhtast renditulust.

## Arendused

### Meraki



2018. aastal omandas Fond Domus Pro kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maatüki Domus Pro kompleksi edasiseks laiendamiseks Vilniuses (Leedu). 2019. aasta IV kvartalis saadi ehitusluba, mis võimaldab ehitada ligikaudu 15 800 ruutmeetrit renditavat büroopinda ning parkimismaja, ning algas ehituse ettevalmistamine, sest vajalik arv eelrendi lepinguid oli sõlmitud. Fond allkirjastas Meraki arendusprojekti ehituslepingu 6. veebruaril 2020.



2021. aasta II kvartali lõpus oli ligikaudu 10% ühe torni renditavast netopinnast kahele kohalikule rentnikule välja renditud. Juhtkond peab läbirääkimisi, et leida hoonesse ankur- ja lisarentnikke. Esimene torn peaks valmima 2022. aasta I kvartalis ja teine 2023. aastal. Seisuga 30. juuni 2021 moodustasid Meraki arenduskulud 8,5 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 32,7 miljonit eurot.

### Europa



2020. aasta lõpus algatas Fondi juhtkond Europa ostukeskuse uuendusprojekti eesmärgiga võtta kasutusele uus kontseptsioon, mis vastaks kasvava keske äripiirkonna ja klientide koroonapandeemia järgsetele vajadustele (tasuta tööalad, toitlustus jm). Projekti esimene järk (1., 2. ja 3. korruse siseruumide renoveerimine, toiduala ja väliterrassid) peaks valmima 2021. aasta lõpuks ja teine järk (kapitaalremont, uued ja rekonstrueeritud vertikaalsed ühendused) 2022. aasta I kvartalis (ehitusluba – 2021. aasta september).



2021. aasta alguses teatas Fond, et plaanib investeerida 2021. aastal Europa ostukeskuse rekonstrueerimisse ligi 5 miljonit eurot et rajada toiduala, uuendada sisekujundust ja paigaldada uued vertikaalsed ühendused. Ostukeskus jääb ehitustööde ajaks avatuks. Fond on juba sõlminud rendilepingu toiduala põhioperaatoriga (860 ruutmeetrit, 10 restorani) ning viinud lõpule projekteerimise ja hanke peatöövõtja leidmiseks. Tööd peaksid algama 2021. aasta augusti algul.

## Postimaja



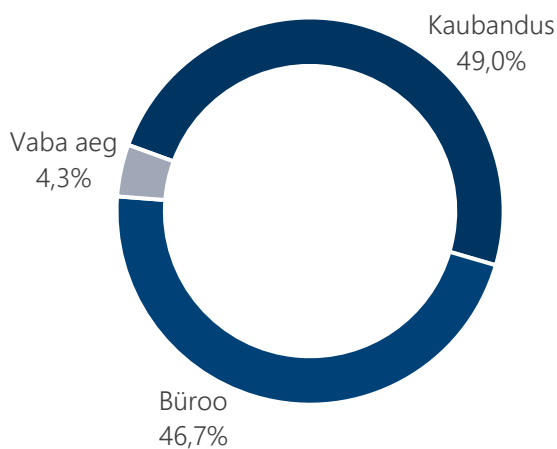
2020. aasta I kvartalis alustati Postimaja ja CC Plaza ühendamise I järgu lõpliku projekterimis- ja ehitusprojektiga. Tallinna linnalt on saadud ehitusluba maa-aluse parkla ühendamiseks. Sisekujunduse kontseptsiooni viimased üksikasjad, sh rentnike koosseis ja kompleksi uus nimi on otsustamisel. Lõplik ehitusluba kahe hoone ühendamiseks saadi 2021. aasta jaanuaris.



Praeguses etapis teeb Fond projekti jaoks kontrollhinnanguid, et koostada täpne ajagraafik ja alustada rekonstrueeritava ala ankur- ja põhirentnikega eelkõkkulepete sõlmimist. Fond osaleb aktiivselt ka Tallinna linnavalitsuse aruteludel, mis on seotud uue trammipeatuse loomisega Postimaja ostukeskuse ette.

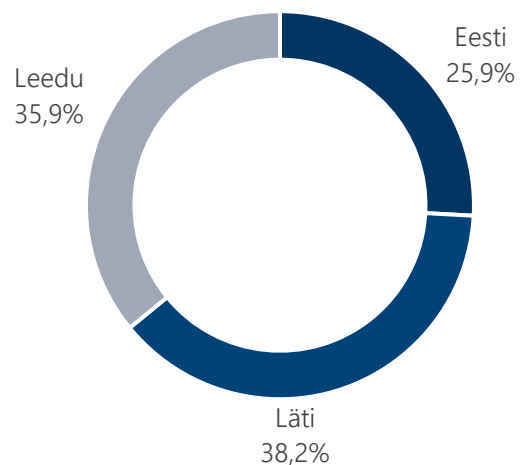
## Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 30. juuni 2021



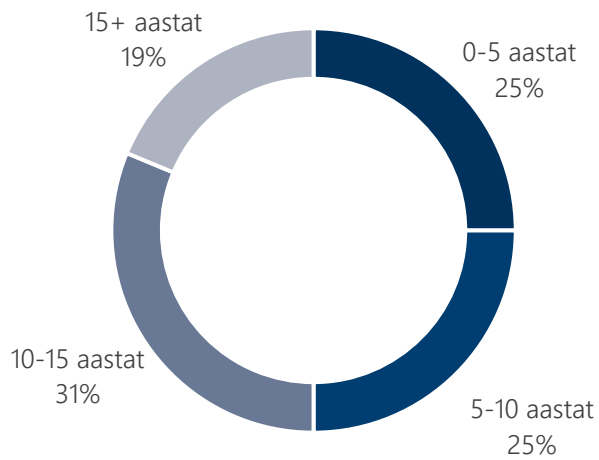
Fondi portfelli on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2021. aasta II kvartali lõpus jagunes varade portfelli segmentide vahel järgmiselt: 49,0% kaubandus, 46,7% büroo ja 4,3% vaba aeg. Ehkki büroosegmenti osakaal Fondi portfellis oli vaid 46,7%, moodustas selle puhas renditulu 64,3% Fondi 2021. aasta II kvartali puhtast renditulust.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 30. juuni 2021



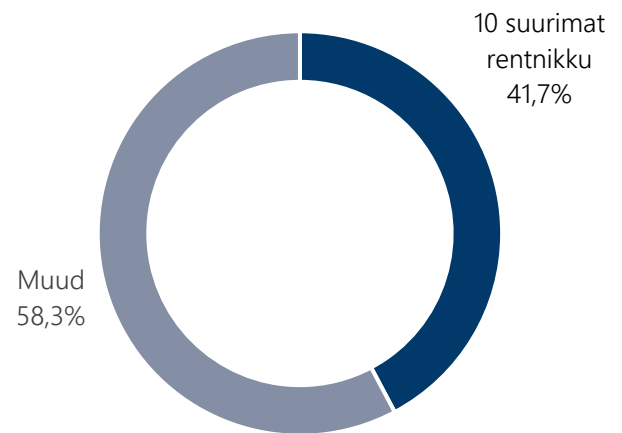
Riikide võrdluses suurenes 2021. aasta II kvartalis Eesti osakaal Fondi portfellis kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse tõttu. 2021. aasta II kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfelli riikide vahel järgmiselt: Läti 38,2%, Leedu 35,9% ja Eesti 25,9%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 30. juuni 2021



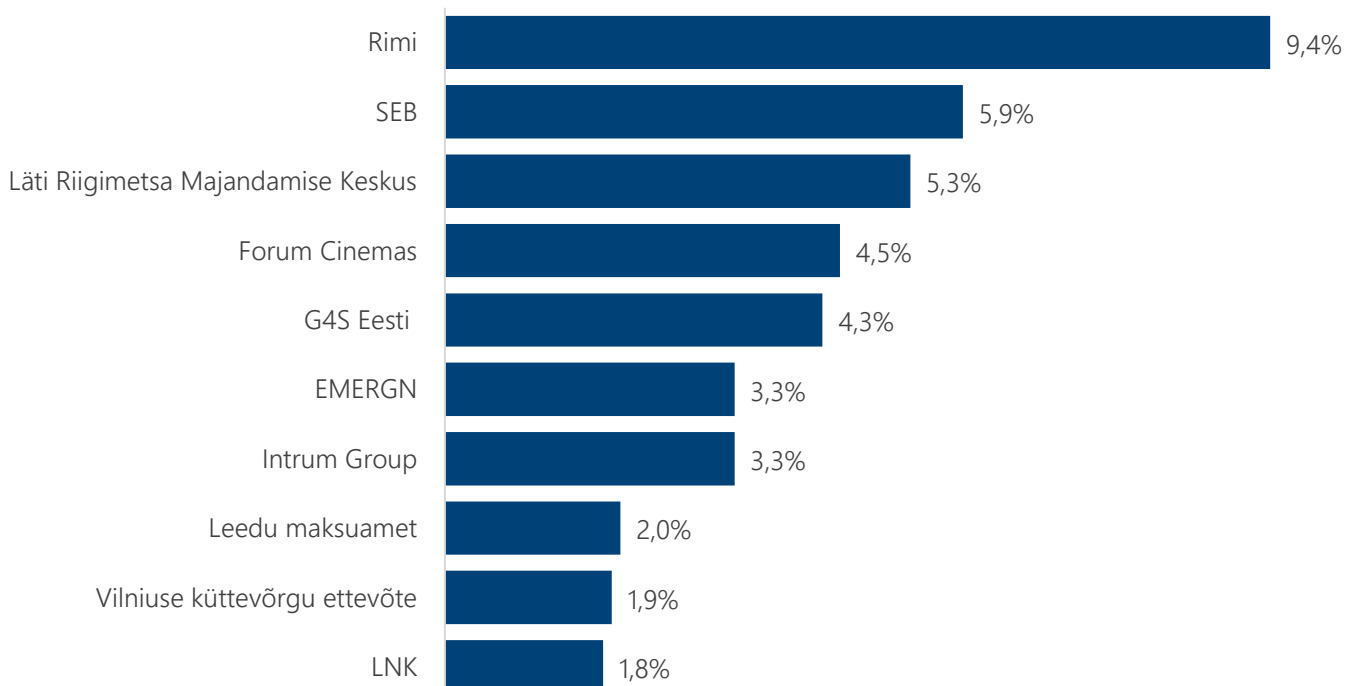
Eespool esitatud diagrammil on Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Juhtkond kavandab uusi arendusprojekte ja plaanib Fondi portfelli keskmist vanust tulevikus vähendada.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 30. juuni 2021



Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi portfelli kuulub ligikaudu 230 rentnikku. Järgnev diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsusest kõige suurem rentnik on Rimi Baltic, kellelt laekuv renditulu moodustab 9,4% Fondi annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon: 10 suurimat rentnikku seisuga 30. juuni 2021





Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. juuni 2021

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus <sup>1</sup> (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	Otsene tootlus II kv 2021 <sup>2</sup>	Esmane puhastootlus II kv 2021 <sup>3</sup>	Täitumuse määr
<b>Vilnius, Leedu</b>						
Duetto I	Büroo	16 569	8 587	8,4%	7,6%	100,0%
Duetto II	Büroo	19 455	8 674	7,0%	6,9%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	35 071	16 856	2,9%	2,9%	85,1%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 230	11 247	7,2%	6,9%	100,0%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 620	4 831	8,2%	7,0%	100,0%
North Star ärikeskus	Büroo	18 993	10 550	6,0%	6,5%	89,7%
Meraki maa		3 940	-	-	-	-
<b>Vilniuses kokku</b>		<b>117 878</b>	<b>60 745</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>94,1%</b>
<b>Riia, Läti</b>						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	21 247	10 459	7,3%	7,7%	100,0%
Vainodes I	Büroo	18 140	8 052	6,9%	7,7%	100,0%
LNK Centre	Büroo	16 120	7 453	6,5%	6,9%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	4 903	3 254	7,9%	8,0%	96,7%
Galerija Centrs	Kaubandus	65 181	20 022	2,9%	3,2%	81,7%
<b>Riias kokku</b>		<b>125 591</b>	<b>49 240</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,3%</b>	<b>92,4%</b>
<b>Tallinn, Eesti</b>						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	29 820	9 145	2,6%	3,1%	93,7%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 260	8 664	6,0%	5,1%	100,0%
G4S-i peahoone	Büroo	15 400	9 179	8,0%	7,9%	100,0%
Lincona	Büroo	15 910	10 870	6,9%	6,8%	90,3%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 590	5 508	5,2% <sup>4</sup>	6,8% <sup>4</sup>	89,2%
<b>Tallinnas kokku</b>		<b>84 980</b>	<b>43 366</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,4%</b>	<b>94,9%</b>
<b>Portfell kokku</b>		<b>328 449</b>	<b>153 351</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,5%</b>	<b>93,7%</b>

1. Põhineb viimasel, seisuga 30. juuni 2021 teostatud hindamisel, ja kajastatud kasutusõiguse varadel.

2. Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.

3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

4. Näitaja ei kajasta ühekordset rendigarantii mahakandmist summas 0,2 miljonit eurot.

Fondi juhtkond esitab tegevusaruandes kahte erinevat viisil arvestatud tootlust. Kinnisvarainvesteeringu otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine tegelik täitumus oli 2021. aasta II kvartalis 93,9% (I kv 2021: 94,1%). Seisuga 30. juuni 2021 oli täitumus 93,7% (31. märts 2021: 94,1%). Kaubandussegmendis täitumus vähenes, sest Europa, Postimaja ja Galerija Centrsi vakants pisut suurenes.

Täitumuse muutuse mõju aitas osaliselt vähendada Pirita ostukeskus, mille renditavast netopinnast renditi täiendavalt välja ligi 2,9%. Büroosegmendi täitumuse määrad on jätkuvalt tugevad ja 2021. aasta II kvartalis pisut kasvasid. Fond sõlmis uue rendilepingu North Staris ja Domus Pro ostukeskuses, mis suurendas nende täitumust vastavalt 89,7%-ni ja 100%-ni. Keskmine otsene tootlus oli 2021. aasta II kvartalis 5,2% (I kv 2021: 4,8%) ja esmane puhastootlus 5,5% (I kv 2021: 5,0%). Kinnisvarainvesteeringute tootlused suurenesid võrreldes I kvartaliga, kuigi tehtud rendisoodustused mõjutavad endiselt Fondi tulemusi. Portfelli keskmine rendihind oli 2021. aasta II kvartalis 11,3 eurot ruutmeetri kohta (2021. aasta I kvartal: 10,6 eurot ruutmeetri kohta).



Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2016	2017	2018	2019	2020	I pa 2020	I pa 2021
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	515	1 693	1 710	1 701	1 661	884	872
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	-	2 552	3 023	1 802	819
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 <sup>1</sup>	972	985	2 447	2 495	1 932	1 122	796
Vainodes I	12. detsember 2017	-	75	1 463	1 462	1 464	729	735
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	-	1 090	1 354	677	666
G4S-i peahoone	12. juuli 2016	546	1 149	1 189	1 127	1 223	611	623
Duetto I	22. märts 2017	-	799	1 096	1 160	1 166	579	614
North Star	11. oktoober 2019	-	-	-	315	1 419	706	607
Lincona	1. juuli 2011	1 202	1 172	1 192	1 276	1 212	638	561
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 360	2 365	2 332	2 467	1 681	752	555
LNK Centre	15. august 2018	-	-	409	1 072	1 090	545	549
Domus Pro ostukeskus	1. mai 2014	1 103	1 185	1 160	1 132	1 092	528	520
Domus Pro ärikeskus	1. oktoober 2017	-	35	499	562	538	259	256
SKY supermarket	7. detsember 2013	425	410	407	370	402	196	207
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	30	900	900	438	677	362	150 <sup>2</sup>
<b>Portfell kokku</b>		<b>7 153</b>	<b>10 768</b>	<b>14 804</b>	<b>19 219</b>	<b>19 934</b>	<b>10 390</b>	<b>8 530</b>

1. Fond viis Postimaja ostukeskuse omandamise lõpule 13. veebruaril 2018.

2. Pirita ostukeskuse tulemusi mõjutas ühekordne rendigarantii mahakandmine summas 0,2 miljonit eurot (vt allpool olevat Eesti turu ülevaadet).

Fondi portfelli 2021. aasta I poolaasta puhas äritulu oli 8,5 miljonit eurot ja 2021. aasta II kvartalis 4,4 miljonit eurot (I pa 2020: 10,4 miljonit eurot; II kv 2020: 4,6 miljonit eurot). Eelnevas tabelis on puhta äritulu jaotus kõigi esitatud perioodide jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Võrreldava puhta renditulu muutus annab paremini võrreldava ülevaate varade tulemustest, sest sellest on välja arvatud kontserni 2021. ja 2020. aasta I poolaasta omandamis-, arendus- ja võõrandamistingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõjud. Võrreldava puhta renditulu muutus annab ülevaate portfelli selle osa puhta renditulu muutusest, mis on mõlema esitatud perioodi vältel pidevalt renditulu tootnud (ei ole olnud arendusjärgus).

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.06.2021	Puhas renditulu I pa 2021	Puhas renditulu I pa 2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
<b>Võrreldavad varad</b>					
Kaubandus	160 795	2 713	4 349	-1 636	-37,6%
Büroo	149 454	5 483	5 628	-145	-2,6%
Vaba aeg	14 260	334	413	-79	-19,1%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>324 509</b>	<b>8 530</b>	<b>10 390</b>	<b>-1 860</b>	<b>-17,9%</b>
Arendatavad varad	3 940	-	-	-	-
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>328 449</b>	<b>8 530</b>	<b>10 390</b>	<b>-1 860</b>	<b>-17,9%</b>

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu langes 2021. aasta I poolaastal eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 17,9% ehk 1 860 tuhande euro võrra. Puhta renditulu languse kaubanduse ja vaba aja segmendis tingisid peamiselt tähtaja ületanud rendinõuete katteks moodustatud allahindluste kasv ja ajutised soodustused, mida koroonakriisi piirangute tõttu rentnike toetamiseks tehti. 2021. aasta II kvartalis kajastas Fond ühekordse Pirita ostukeskuse rendigarantii mahakandmise summas 0,2 miljonit eurot.

Fondi büroosegmendi kinnisvarainvesteeringud on koroonapandeemiast seni peaaegu puutumatuks jäänud. Büroosegmendi tulemused halvenesid vaid õige pisut: segmendi võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kahanes 2,6%, sest restoranidele tehti ajutisi allahindlusi ning Lincona ja North Stari vakantsus oli suurem kui eelmisel aastal. Kaubandus- ja vaba aja segmendi tulemusi mõjutas COVID-19 pandeemia teine laine aga oluliselt. Fondi juhtkond otsustas toetada rentnikke, et hoida neid pikaajaliselt oma rendipindadel.

See strateegia võimaldas Fondil hoolimata turu olukorrast hoida täitumuse suhteliselt stabiilsena ja luua hea aluse kiirele taastumisele pärast suuremate COVID-19 pandeemia ajal kehtinud piirangute tühistamist.

Võrreldavaks korrigeeritud 2021. aasta I poolaasta puhas renditulu oli kõigis Balti riikides eelmise aasta sama perioodiga võrreldes väiksem. Riikide üldisi tulemusi mõjutasid peamiselt keskses äripiirkonnas asuvate ostukeskuste nõrgemad tulemused, mis olid tingitud sellest, et keskused pidid kinni olema.

Mitmete portfelli kuuluvate kinnisvarainvesteeringute tulemused olid aga isegi COVID-19 teise laine ajal positiivsed. 2021. aasta I poolaastal oli Duetto I, Vainodes I, LNK, G4S-i peahoone ja SKY ostukeskuse puhas renditulu suurem kui eelmisel aastal. Nende kinnisvarainvesteeringute head tulemused ja tegevuskulude kärped kogu portfellis aitasid vähendada COVID-19 tingitud renditulu languse negatiivset mõju Fondi portfelli koondtulemustele.

### EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.06.2021	Puhas renditulu I pa 2021	Puhas renditulu I pa 2020	Muutus		
				(tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	
<b>Võrreldavad varad</b>						
Eesti	84 980	2 130	2 733	-603	-22,1%	
Läti	125 591	3 182	4 156	-974	-23,4%	
Leedu	113 938	3 218	3 501	-283	-8,1%	
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>324 509</b>	<b>8 530</b>	<b>10 390</b>	<b>-1 860</b>	<b>-17,9%</b>	
Arendatavad varad	3 940	-	-	-	-	
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>328 449</b>	<b>8 530</b>	<b>10 390</b>	<b>-1 860</b>	<b>-17,9%</b>	

## Kinnisvara hindamine

Kõigi Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, et määratleda kinnisvarainvesteeringute portfelli turuväärtus. Fondi portfelli väärtust hinnati kaks korda 2020. aastal ja hinnatakse kaks korda ka 2021. aastal. 2020. aastal teostati väline kinnisvara hindamine seisuga 30. juuni ja 31. detsember. 2021. aastal teostati esimene väline hindamine seisuga 30. juuni.

Fondivalitseja tagab, et Fondi kinnisvara väärtust hindab üksnes atesteeritud sõltumatu kinnisvarahindaja, kellel on hea maine ja piisav kogemus sarnase vara hindamisel ning kes tegutseb vastava vara asukohariigis.

Uued välised hindamised seisuga 30. juuni 2021 tegi sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers (seisuga 31. detsember 2020: Newsec Baltics). Sõltumatud hindamised tehakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Väliste hindajate hindamismetoodikat on kirjeldatud raamatupidamise aruande lisades 10 ja 11.

Baltic Horizon fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtus langes 340,0 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2020 328,4 miljoni euroni seisuga 30. juuni 2021. Fond kajastas 2021. aasta I poolaastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 14,3 miljonit eurot (I pa 2020: 15,8 miljonit eurot). Portfelli kuuluvate varade õiglase väärtus langes peamiselt seepärast, et pandeemia tõttu korrigeeriti (ümber)arendusprojektide hindamiseeldusi negatiivsemaks ja mitme kinnisvarainvesteeringu rahavoo prognoosimisel kasutati konservatiivsemat lähenemist.

(Ümber)arenduspotentsiaaliga kinnisvarainvesteeringute hindamistulemused peaksid paranema, kui kõik planeeritud tööd on lõpetatud ja renditurg pandeemiast taastub. Kiire vaksineerimistempo ja piirangute kaotamine on seega eelseisvatel kuudel hindamistulemuste jaoks pöördelise tähtsusega.

Portfelli hindamistulemuste muutus võrreldes eelnevate perioodidega tulenes eeskätt sellest, et puhta renditulu ja rahavoo prognoose korrigeeriti väiksemaks. Äritegevuse rahavoo prognoosi mõjutas negatiivselt peamiselt järgnevate aastate kapitalikulude eeldatav kasv. EL-i ja Balti riikide tarbijahinnaindeksi tase prognooside kohaselt tõuseb, mis suurendas pisut prognoositud renditulu. Kapitalisatsioonimäärad investeeringutest väljumisel, diskontomäärad ja muud eeldused jäid 2020. aasta lõpus tehtud hindamistega võrreldes sarnaseks.

Järgnev tabel annab ülevaate Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtuse muutustest 2021. aasta I poolaastal. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliersi (30. juuni 2021) ja Newseci (31. detsember 2020) hindamise tulemustel, millele on lisatud kasutusõiguse varade väärtus (IFRS 16). Allpool esitatud tabel ei kajasta aasta jooksul tehtud kapitaliinvesteeringuid.

#### Portfelli õiglase väärtuse muutus segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 30.06.2021	Õiglase väärtus 31.12.2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 30.06.2021
<b>Võrreldavad varad</b>					
Kaubandus	160 795	166 667	-5 872	-3,5%	49,0%
Büroo	149 454	153 681	-4 227	-2,8%	45,5%
Vaba aeg	14 260	14 170	90	0,6%	4,3%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>324 509</b>	<b>334 518</b>	<b>-10 009</b>	<b>-3,0%</b>	<b>98,8%</b>
<b>Arendatavad varad</b>					
Büroo	3 940	5 474	-1 534	-28,0%	1,2%
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>328 449</b>	<b>339 992</b>	<b>-11 543</b>	<b>-3,4%</b>	<b>100,0%</b>

Kinnisvarainvesteeringute võrreldav õiglase väärtus (ilma arendatavate varadeta) langes 2021. aasta I poolaastal eelmise aasta lõpuga võrreldes 10,0 miljoni euro võrra (3,0%). Languse peamine põhjus oli hindajate konservatiivsem lähenemine kesksetes äripiirkondades asuvatele ostukeskustele ning ühe rentnikuga büroohoonetele, mille rendiperiood on lühike. Kogusumma sisaldab muu hulgas järgmisi õiglase väärtuse allapoole korrigeerimisi: Galerija Centrs summas 2,3 miljonit eurot, Europa summas 3,7 miljonit eurot ja Upmalas Biroji summas 2,2 miljonit eurot. Mitme rentnikuga büroohooneid ja väikesi elurajooni ostukeskusi mõjutasid koroonapandeemia tõttu tehtud hindamistulemuste korrigeerimised vähem, sest neil on tugev rentnike baas ja rentnike maksekäitumine on hea.

Meraki büroohoone väärtust korrigeeriti allapoole, sest turul valitseva ebakindluse tõttu prognoositi eeldatavate arenduskulude kasvu.

2020. aasta lõpuga võrreldes langes kinnisvarainvesteeringute väärtus kõige vähem Eestis (0,8 miljoni euro võrra ehk -0,9%), kõige rohkem aga Lätis (6,3 miljoni euro võrra ehk -4,8%). Upmalas Biroji ja Galerija Centrsi hindamistulemusi mõjutasid peamiselt järgmiste aastate eeldatavad kapitali-investeeringud. Lisaks mõjutas Läti üldist hindamistulemuste muutust ka Vainodese laiendusõiguste väärtuse langus. Eesti hindamistulemusi mõjutas peamiselt G4S-i väärtuse allapoole korrigeerimine lühikese rendiperioodi tõttu.

Leedus jäid kõigi kinnisvarainvesteeringute hindamistulemused stabiilseks, eranditeks olid Meraki ja Europa, mille õiglane väärtus langes ehituskulude ja arendusjärgsete rendihindade ajutise ebakindluse tõttu.

Duetto II (+3,68%), Duetto I (+0,91%), Domus Pro ostukeskuse (+0,87%) ning Coca Cola Plaza (+0,64%) hindamistulemused olid portfelli parimad.

Kõige suurem negatiivne muutus toimus Meraki (-28,02%), Europa (-9,64%), Upmalas Biroji (-9,49%) ja Vainodese (-9,16%) õiglasel väärtusel.

Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt.

#### Portfelli õiglase väärtuse muutus riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.06.2021	Õiglane väärtus 31.12.2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 30.06.2021
<b>Võrreldavad varad</b>					
Eesti	84 980	85 790	-810	-0,9%	25,9%
Läti	125 591	131 920	-6 329	-4,8%	38,2%
Leedu	113 938	116 808	-2 870	-2,5%	34,7%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>324 509</b>	<b>334 518</b>	<b>-10 009</b>	<b>-3,0%</b>	<b>98,8%</b>
<b>Arendatavad varad</b>					
Leedu	3 940	5 474	-1 534	-28,0%	1,2%
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>328 449</b>	<b>339 992</b>	<b>-11 543</b>	<b>-3,4%</b>	<b>100,0%</b>

# Eesti

## Majandus

Eesti majandus kohanes COVID-19 kriisi tõttu muutunud keskkonnaga väga kiiresti, sest haiguspuhangu mõju majandusele aitas üsna tõhusalt pehmeneda kohalik majanduse ja tööhõive toetuspakett. Koroonapandeemia alguses Eesti SKP langes, sest eratarbimine ja investeeringud vähenesid, ent 2020. aasta III kvartalis toimus oodatust kiirem taastumine. Majandusnäitajad langesid taas 2020. aasta IV kvartalis, kuid paranesid jõudsalt 2021. aasta I kvartalis. Eurostati andmete kohaselt kasvas Eesti SKP 2021. aasta I kvartalis 4,8%. Eesti turu majandusväljavaade paraneb, sest nõudlus toodete ja teenuste järele ning ka valitsussektori kulud kasvavad hoogsalt.

	2020	2021	2022
SKP	-2,9%	2,8%	5,0%
Inflatsioon	-0,6%	1,6%	2,2%

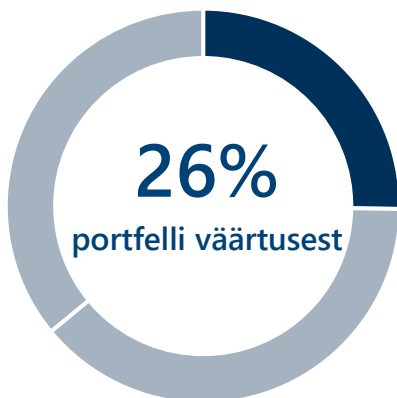
Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta kevadine majandusprognos

## Portfell

Aasta alguses Fondi Eestis asuvate kinnisvara-investeeringute puhas renditulu ja muud kinnisvaraportfelli põhinäitajad langesid. Poolaasta lõpus toimus aga muutus ning portfelli tulemused paranesid pisut. Puhta renditulu absoluutnäitaja langus on peamiselt seotud Pirita ostukeskuse rendigarantii mahakandmisega. Fond omandas Pirita ostukeskuse koos müüja antud rendigarantiiga, ent müüja ei tasunud kordagi garantiiga kaetud summasid. Fond saavutas müüjaga kokkuleppe, mille alusel õnnestus rendigarantiist sisse nõuda 0,1 miljonit eurot ja ülejäänud 0,2 miljonit eurot kanti maha. Mahakandmine oli ühekordne sündmus.

Büroosegmenti tulemused jäid 2021. aasta II kvartalis suhteliselt stabiilseks. Kaubandussegmenti tulemused paranesid, kui koroonapiiranguid 2021. aasta II kvartalis lõdvendati (Pirita ostukeskuse rendigarantii mahakandmist arvesse võtmata). Fond võimaldas pärast põhjalikke läbirääkimisi peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmenti rentnikele soodustusi, et neid raskel ajal toetada. 2021. aasta I kvartali tulemusi mõjutasid oluliselt valitsuse kehtestatud täiendavad piirangud, kuid II kvartalis hakkasid põhinäitajad pärast piirangute leevenemist taas paranema. Postimaja külastatavus kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 2021. aasta mais 21% ja juunis 9%. Rentnike käive suurenes 2021. aasta mais 41% ja juunis 14%.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus kasvas 2021. aasta II kvartalis 5,1%-ni (I kv 2021: 5,0%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 5,4% (I kv 2021: 5,3%). Märgitud tootlused ei sisalda Pirita ostukeskuse rendigarantii mahakandmist. Tootluste kasvu tingis peamiselt see, et Postimaja ja Coca Cola Plaza kompleksi kaubanduspindade rentnikele tehtud soodustused vähenesid. Keskmine täitumus suurenes 2021. aasta II kvartalis 94,8%-ni (I kv 2021: 94,7%). Seisuga 30. juuni 2021 oli täitumus 94,9% (31. märts 2021: 94,8%). 2021. aasta II kvartalis Postimaja ostukeskuse täitumus langes, kuid mitmed uued rentnikud kolisid Pirita ostukeskuse pindadele, mille tulemusel täitumus suurenes. 2021. aasta II kvartali lõpu seisuga oli viiest Eestis asuvast kinnisvarainvesteeringust kaks täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele.



5

kinnisvarainvesteeringut

94,9%

täitumuse määr

43 366 m<sup>2</sup>

renditavat pinda

5,1%

otsene puhastootlus

2,1 mln

puhas renditulu (EUR)

85,0 mln

portfelli väärtus (EUR)



## Läti

### Majandus

Läti SKP kasv tundus 2020. aasta IV kvartalis paljulubav, kuid seda pärssisid valitsuse kehtestatud uued COVID-19 piirangud. Uute piirangute tõttu kahanes Läti SKP Eurostati hooajaliselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud andmete kohaselt 2021. aasta I kvartalis eelneva kvartaliga võrreldes 1,7%. On aga ilmne, et koroonapandeemia teine piiranguteperiood avaldas majandusnäitajatele oluliselt väiksemat mõju kui esimene. Eratarbimine küll langes, vedades langusse ka riigi majanduse, kuid viimased Swedbanki andmed näitavad, et majandus peaks järgnevate kuude jooksul märgatavalt kasvama.

	2020	2021	2022
SKP	-3,6%	3,5%	6,0%
Inflatsioon	0,1%	1,7%	2,0%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta kevadine majandusprognoos

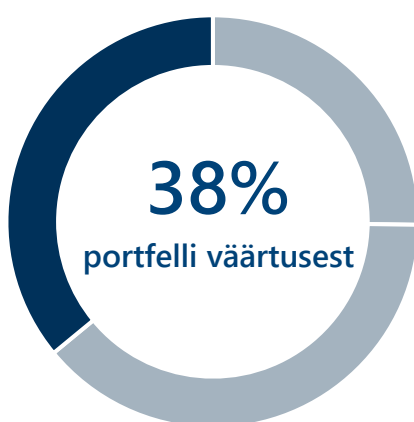
### Portfell

Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute puhta renditulu langus eelmise aasta sama perioodiga võrreldes oli portfelli suurim – kokku 23,4%. Seda tingis peamiselt suur puhta renditulu langus Galerija Centrsi ostukeskuses, kus enamik rentnike olid sunnitud tegevuse peatama. SKY, Vainodese ja LNK 2021. aasta I poolaasta võrreldav puhas renditulu kasvas, samas kui Upmalase tulemused olid 2020. aasta I poolaastaga võrreldes pisut kehvemad.

Galerija Centrsi 2021. aasta I poolaasta tulemused halvenesid, sest käibepõhised renditasud vähenesid liikumispiirangute perioodil oluliselt, tehti rendisoodustusi ja rentnike halvema maksekäitumise tõttu tuli ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks allahindlusi teha. Galerija Centrsi tulemused taastusid juunis, mil teeniti pandeemia algusest alates suurim puhas renditulu, mistõttu järgnevate kuude väljavaade on positiivne.

Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus suurenes 2021. aasta II kvartalis 4,8%-ni (I kv 2021: 4,1%). Keskmine esmane puhastootlus oli 5,3% (I kv 2021: 4,4%). Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli tootlused paranesid peamiselt seetõttu, et Galerija Centrsi puhas renditulu suurenes oluliselt. Lätis asuvatel kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatseb lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2021. aasta II kvartalis pisut vähenes, langedes 92,4%-ni (I kv 2021: 92,9%). Seda tingis eeskätt vakantsi suurenemine Galerija Centrsis. Seisuga 30. juuni 2021 oli täitumus 92,4% (31. märts 2021: 92,9%). 2021. aasta II kvartali lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kolm täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele.



5

kinnisvarainvesteeringut

92,4%

täitumuse määr

49 240 m<sup>2</sup>

renditavat pinda

4,8%

otsene puhastootlus

3,2 mln

puhas renditulu (EUR)

125,6 mln

portfelli väärtus (EUR)

## Leedu

### Majandus

Leedu SKP-d toetasid 2020. aasta III kvartalis tugev kohalike kaupade eksport ja oodatust paremad jaekaubanduse tulemused. Liikumispiirangute kaotamise järel olid leedukad alati taas liikuma ja tarbima. COVID-19 teine laine saabus koos uute piirangutega detsembris ja see avaldas taas majandusele olulist mõju. Tänu ekspordi ja leibkondade tarbimise jõudsale taastumisele kahanes SKP 2020. aasta IV kvartalis vaid pisut ja hakkas 2021. aasta I kvartalis taas kasvama. Algselt arvati, et uute piirangute tõttu SKP 2021. aasta I kvartalis kahaneb. Kiire kohanemise tulemusel kasvas Leedu SKP aga Eurostati hooajaliselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud andmete kohaselt 2021. aasta I kvartalis eelneva kvartaliga võrreldes 2,2%.

	2020	2021	2022
SKP	-0,9%	2,9%	3,9%
Inflatsioon	1,1%	1,9%	1,9%

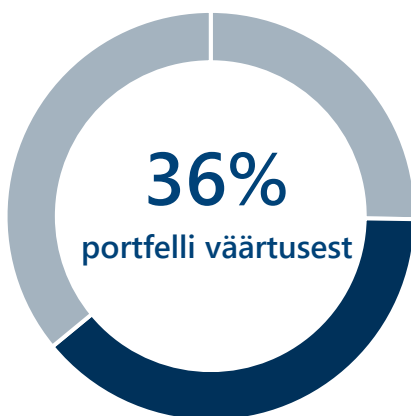
Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta kevadine majandusprognosis

### Portfell

Baltic Horizonsi turgudest olid Leedu võrreldavad tulemused parimad, sealne varade portfell on hästi hajutatud. Tulemusi nõrgendas restoranide ja kaupluste kinnipanek, mis mõjutas oluliselt kaubandussegmenti tulemusi.

Jaeäride sulgemine põhjustas rahalisi raskusi mitmele Euroopa ostukeskuse rentnikule ja sundis Fondi rentnike toetamiseks lahendusi otsima. Fondi juhtkond otsustas teha soodustusi koroonakriisist kõige enam mõjutatud rentnikele, et aidata neil kuni ostukeskuse taasavamiseni ellu jääda. Euroopa ostukeskuse tuludele avaldavad lühiajaliselt vähest negatiivset mõju ka keskuse rekonstrueerimisest tingitud rentnike ümberkolimine ja muutused rentnike koosseisus. Tehtud rendisoodustuste, ebatöönaoliselt laekuvate nõuete kasvu ning Euroopa ostukeskuse ja Domus Pro kompleksi vakantsi suurenemise koosmõjul kahanes Leedu kinnisvarainvesteeringute võrreldav renditulu 2021. aasta I poolaastal eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 8,1%. Puhast renditulu vähendasid ka North Stari ajutiselt vabad pinnad. Duetto I õnnestus aga heitlikule ajale vaatamata eelmisest aastast paremaid tulemusi näidata.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus kasvas 2021. aasta II kvartalis 5,8%-ni (I kv 2021: 5,6%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,6%-ni (I kv 2021: 5,4%). Keskmine täitumus oli 2021. aasta II kvartalis 94,5% (I kv 2021: 94,5%). Seisuga 30. juuni 2021 oli täitumus 94,1% (31. märts 2021: 94,5%). Duetto I, Duetto II ja Domus Pro kompleks olid 2021. aasta II kvartali lõpus täielikult välja renditud.



**5 / 1**

kinnisvarainvesteeringut /  
arendusprojekt

**94,1%**

täitumuse määr

**60 745 m<sup>2</sup>**

renditavat pinda

**5,8%**

otsene puhastootlus

**3,2 mln**

puhas renditulu (EUR)

**117,9 mln**

portfelli väärtus (EUR)

# MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

## Fondi finantsseisund ja -tulemused

### Puhaskahjum ja puhas renditulu

Kontserni 2021. aasta I poolaasta puhaskahjum oli 9,2 miljonit eurot (I pa 2020: puhaskahjum 9,5 miljonit eurot). 2021. aasta I poolaasta tulemile avaldasid olulist mõju ühekordne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum kogusummas 14,3 miljonit eurot (I pa 2020: ümberhindluse kahjum 15,8 miljonit eurot). Fondi kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum ja halduskulud olid küll väiksemad kui 2020. aasta I poolaastal, aga kuna puhas renditulu kogu 2021. aasta I poolaasta vältel langes, kujunesid 2021. ja 2020. aasta I poolaasta tulemid sarnaseks. Fondi kinnisvarainvesteeringute majandustulemused olid aga koroonapiirangutele vaatamata positiivsed. Hindamise mõju arvesse võtmata oleks 2021. aasta I poolaasta puhaskasum olnud 5,0 miljonit eurot (I pa 2020: 6,3 miljonit eurot). 2021. aasta I poolaasta kahjum osaku kohta oli 0,08 eurot (I pa 2020: 0,08 eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju arvesse võtmata oleks kasum osaku kohta olnud 0,04 eurot (I pa 2020: 0,06 eurot).

2021. aasta I poolaastal teenis kontsern 8,5 miljonit eurot puhast renditulu, mida on 17,9% vähem kui aasta varem (I pa 2020: 10,4 miljonit eurot). Puhast renditulu kahanes, sest rentnikele tehti pandeemia ajal rendisoodustusi ja Pirita ostukeskuse rendigarantii kanti maha summas 0,2 miljonit eurot (ühekordse mõjuga sündmus).

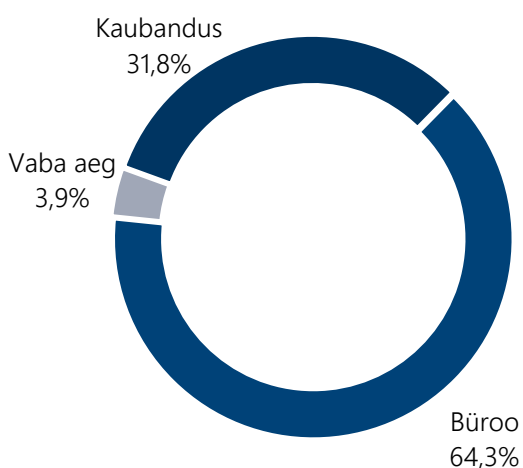
Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu vähenes eelmise aastaga võrreldes 17,9% peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmendi nõrgemate tulemuste tõttu. Vähenemist tasakaalustasid osaliselt suhteliselt stabiilsed tulemused büroo segmendis, mis jäi Balti riikides kehtinud liikumispiirangutest peaaegu mõjutamata.

2021. aasta I poolaasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 64,3% (I pa 2020: 54,1%), kaubandus 31,8% (I pa 2020: 41,9%) ja vaba aeg 3,9% (I pa 2020: 4,0%).

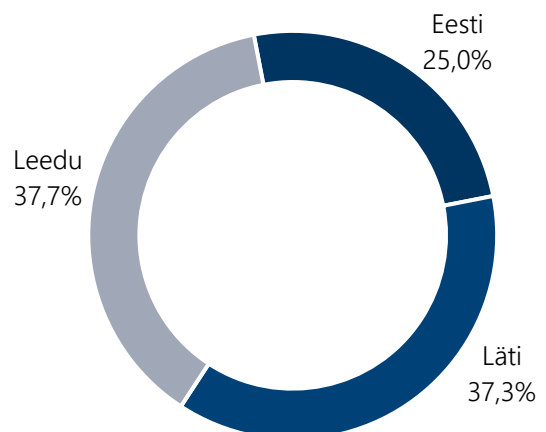
Kesktes äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 21,6% Fondi portfelli 2021. aasta I poolaasta puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2021. aasta I poolaasta puhas renditulu moodustas 10,2%.

Fondi 2021. aasta I poolaasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 37,3% (I pa 2020: 40,0%), Leedu 37,7% (I pa 2020: 33,7%) ja Eesti 25,0% (I pa 2020: 26,3%).

### Puhast renditulu segmentide lõikes



### Puhast renditulu riikide lõikes



### Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus vähenes aruandeperioodil 2,5%, langedes 2021. aasta I poolaasta lõpuks 346,9 miljoni euroni (31. detsember 2020: 355,6 miljoni eurot). Vähenemise peamine põhjus oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest tekkinud kahjum summas 14,3 miljoni eurot (3,4% portfelli väärtusest 2020. aasta lõpus). Kontsern tegi 2021. aasta I poolaastal kapitaliinvesteeringuid (1,9 miljoni eurot) Meraki büroohoone arendusprojekti. Fond kavatseb Meraki büroohoone ehitust 2021. aastal jätkata. Lisaks investeeris Fond 0,4 miljoni eurot teistesse (ümber)arendusprojektidesse. Fondivalitseja jälgib pandeemia majandusmõju ja tagab Fondi piisava likviidsustaseme ehituse ajal.

### Kinnisvarainvesteeringud

Baltic Horizonsi portfelli kuulub 15 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering Meraki maatükil. 2021. aasta II kvartali lõpus oli Fondi portfelli õiglane väärtus 328,4 miljoni eurot (31. detsember 2020: 340,0 miljoni eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 153 351 ruutmeetrit. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjum oli 2020. aasta I poolaastal 14,3 miljoni eurot (I pa 2020: 15,8 miljoni eurot).

Tulemustele avaldasid negatiivset mõju peamiselt pandeemiast tingitud ebakindlus kaubanduspindade renditurul ja ajutine (ümber)arendusprojektide väärtuse langus. 2021. aasta II kvartalis investeeris Fond 0,1 miljoni eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli, 0,3 miljoni eurot rekonstrueerimisprojektidesse ja lisaks 0,8 miljoni eurot Meraki arendusprojekti.

### Intressikandvad laenud ja võlakirjad

2021. aasta II kvartalis viis Fond lõpule 18-kuuliste tagatud võlakirjade suunatud pakkumise summas 4,0 miljoni eurot. Võlakirjad kannavad fikseeritud 5,0% määraga intressi, mida makstakse kaks korda aastas. laekuivaid vahendeid kasutatakse Meraki büroohoone ehituse rahastamiseks. Võlakirjade kogumaht emiteeritakse projekti finantseerimis- ja investeerimistegevuse rahavoogude ühitamiseks mitmes osas. Võlakirjade märkimise järel suurenesid intressikandvad laenud ja võlakirjad (rendikohustisi arvestamata) 209,4 miljoni euroni (31. detsember 2020: 205,6 miljoni euroni). Pangalaenukohustised vähenesid pisut graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustab 0,2% kogu tasumata laenujäägist.

### Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	II kv 2021	II kv 2020	Muutus (%)
<b>Puhas renditulu</b>	<b>4 357</b>	<b>4 618</b>	<b>-5,7%</b>
Halduskulud	-756	-634	19,2%
Muu äritulu	-	178	-100,0%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-14 255	-15 749	-9,5%
<b>Ärikahjum</b>	<b>-10 654</b>	<b>-11 587</b>	<b>-8,1%</b>
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 361	-1 372	-0,8%
<b>Maksueelne kahjum</b>	<b>-12 015</b>	<b>-12 959</b>	<b>-7,3%</b>
Tulumaks	888	149	496,0%
<b>Perioodi puhaskahjum</b>	<b>-11 127</b>	<b>-12 810</b>	<b>-13,1%</b>
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	113 387 525	5,5%
<b>Kahjum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,11</b>	<b>-18,2%</b>

## Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	30.06.2021	31.12.2020	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	324 509	334 518	-3,0%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	3,940	5 474	-28,0%
<b>Varade brutoväärtus (GAV)</b>	<b>346 887</b>	<b>355 602</b>	<b>-2,5%</b>
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	209 403	205 604	1,8%
<b>Kohustised kokku</b>	<b>222 000</b>	<b>219 281</b>	<b>1,2%</b>
<b>IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)</b>	<b>124 887</b>	<b>136 321</b>	<b>-8,4%</b>
<b>EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)</b>	<b>133 710</b>	<b>146 180</b>	<b>-8,5%</b>
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
<b>Osaku puhasväärtus – IFRS (eurodes)</b>	<b>1,0439</b>	<b>1,1395</b>	<b>-8,4%</b>
<b>EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,1176</b>	<b>1,2219</b>	<b>-8,5%</b>
Laenu tagatuse suhtarv (%)	63,8%	60,5%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,7%	2,6%	-

## Rahavood

2021. aasta I poolaasta äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 6,4 miljonit eurot (I pa 2020: positiivne summas 6,7 miljonit eurot). Investeermistegevuse rahavoog oli olemasolevatesse kinnisvarainvesteeringutesse tehtud täiendavate investeeringute ning Meraki, Postimaja ja CC Plaza kompleksi ning Europa arendusprojektidesse tehtud investeeringute tõttu negatiivne summas 2,7 miljonit eurot (I pa 2020: negatiivne summas 1,7 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 1,6 miljonit eurot (I pa 2020: negatiivne summas 7,8 miljonit eurot). 2021. aasta I poolaastal tegi Fond osakuomanikele rahalisi väljamakseid summas 2,6 miljonit eurot ja maksis pangalaenudelt ja võlakirjadelt regulaarseid intresse. 2021. aasta I poolaasta lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 15,5 miljonit eurot (31. detsember 2020: 13,3 miljonit eurot), mis näitab piisavat likviidsust ja finantspaindlikkust.

## Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus vähenes ja oli 2021. aasta juuni lõpu seisuga 124,9 miljonit eurot (31. detsember 2020: 136,3 miljonit eurot). Puhasväärtus langes kinnisvaraportfelli ümberhindlusest tekkinud kahjumi tõttu. Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 8,4%. Hindamistulemuste mõju arvesse võtmata oleks varade puhasväärtus 2021. aasta I poolaasta lõpus olnud 139,1 miljonit eurot ehk 1,1631 eurot osaku kohta. Perioodi positiivseid tegevustulemusi ja rahavoo riskimaandamise reservi positiivset muutust summas 0,4 miljonit eurot tasakaalustas osakuomanikele tehtud väljamakse summas 2,6 miljonit eurot. Seisuga 30. juuni 2021 oli osaku puhasväärtus IFRS kohaselt 1,0439 eurot (31. detsember 2020: 1,1395 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,1176 eurot (31. detsember 2020: 1,2219 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,0455 eurot (31. detsember 2020: 1,1435 eurot) osaku kohta.



## FINANTSEERIMINE

Fondi praegune eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 55% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65% varade väärtusest. Võime laenata headel tingimustel mängib suurt rolli Fondi investeerimisstrateegias ja osakuomanikele väljamaksete tegemisel.

### S&P kinnitas krediitireitingu

24. aprillil 2018 andis rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitireitingu MM3. Reitingu MM3 indikaativne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB. 12. aprillil 2021 kinnitas rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings hoolimata pandeemiast Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitireitingu MM3. Reitingu MM3 indikaativne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB. S&P Global Ratingsi analüüsi käsitlev täielik aruanne on avaldatud S&P Global Ratingsi veebilehel.

### Pangalaenude pikendamine

2021. aasta III kvartali alguses pikendati G4S-i peahoone pangalaenu 31. oktoobrini 2022 ja SKY ostukeskuse pangalaenu 31. jaanuarini 2022.

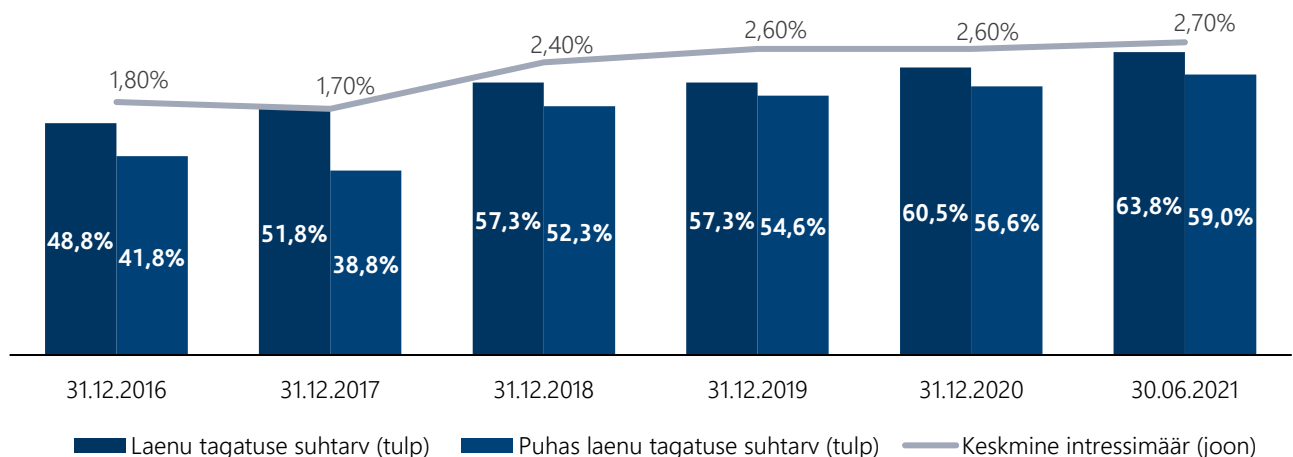
### Võlakirjaemissioon

12. mail 2021 viis BH Meraki UAB lõpule 18-kuuliste tagatud võlakirjade ülemärgitud suunatud pakkumise summas 4,0 miljonit eurot. Võlakirjad kannavad fikseeritud 5,0% määraga intressi, mida makstakse kaks korda aastas. Võlakirjaemissioonist laekuvaid vahendeid kasutatakse Meraki büroohoone ehituse rahastamiseks. Võlakirjade kogumaht emiteeritakse projekti finantseerimis- ja investeerimistegevuse rahavoogude ühitamiseks mitmes osas.

### Pangalaenu ja võlakirjad

2021. aasta II kvartalis püsis pangalaenu tavapärase amortisatsioon madalal tasemel ja oli 0,2% aastas (388 tuhat eurot aastas). Võlakirjaemissiooni järel kasvas keskmine intressimäär pisut ja oli seisuga 30. juuni 2021 2,7% (31. detsember 2020: 2,6%). Laenu tagatuse suhtarv suurenes pisut kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse ja võlakirjaemissiooni tõttu ja oli 63,8%. Fondi juhtkonna eesmärk on hoida keskmine intressimäär madalal ja langetada laenu tagatuse suhtarvu.

### Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustiste struktuurist. Seisuga 30. juuni 2021 koosnesid intressikandvad laenukohustised pangalaenudest raamatupidamisväärtusega 155,6 miljonit eurot ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega 53,8 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade valuutaks on euro. Pangalaenu on võtnud tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude

tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatiseta võlakirjad ja BH Meraki UAB 1,5-aastaseid tagatud võlakirjad (Meraki büroohoone rahastamiseks). Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaegade jooksul. 2021. aasta II kvartali lõpus moodustasid laenude ja võlakirjadega seotud amortiseerimata tehingukulud 390 tuhat eurot.

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 30. juuni 2021

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse- tähtpäev	Valuuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa- tähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. mai 2022	EUR	30 000	14,3%	100,0%
Europa ostukeskus	5. juuli 2022	EUR	20 900	10,0%	88,0%
Postimaja ja CC Plaza	12. veebruar 2023	EUR	17 200	8,2%	100,0% <sup>1</sup>
Duetto I ja II	31. märts 2023	EUR	15 376	7,3%	46,8% <sup>2</sup>
Upmalas Biroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	5,6%	90,0%
Domus Pro	31. mai 2022	EUR	11 000	5,2%	63,2%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	4,7%	50,0%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,3%	-%
LNK	27. september 2023	EUR	8 723	4,2%	66,5%
G4S-i peahoone	16. august 2021	EUR	7 750	3,7%	100,0%
Lincona	31. detsember 2022	EUR	7 188	3,4%	95,4%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2022	EUR	4 944	2,4%	117,9%
Sky ostukeskus	1. august 2021	EUR	2 120	1,0%	-%
<b>Pangalaenu kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>155 793</b>	<b>74,3%</b>	<b>78,0%</b>
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud <sup>3</sup>		EUR	-167		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenu kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>155 626</b>		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	23,8%	100,0%
1,5-aastased tagatud võlakirjad	19. november 2022	EUR	4 000	1,9%	100,0%
<b>Võlakirjad kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>54 000</b>	<b>25,7%</b>	<b>100,0%</b>
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud <sup>3</sup>		EUR	-223		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>53 777</b>		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>209 403</b>	<b>100,0%</b>	<b>83,6%</b>

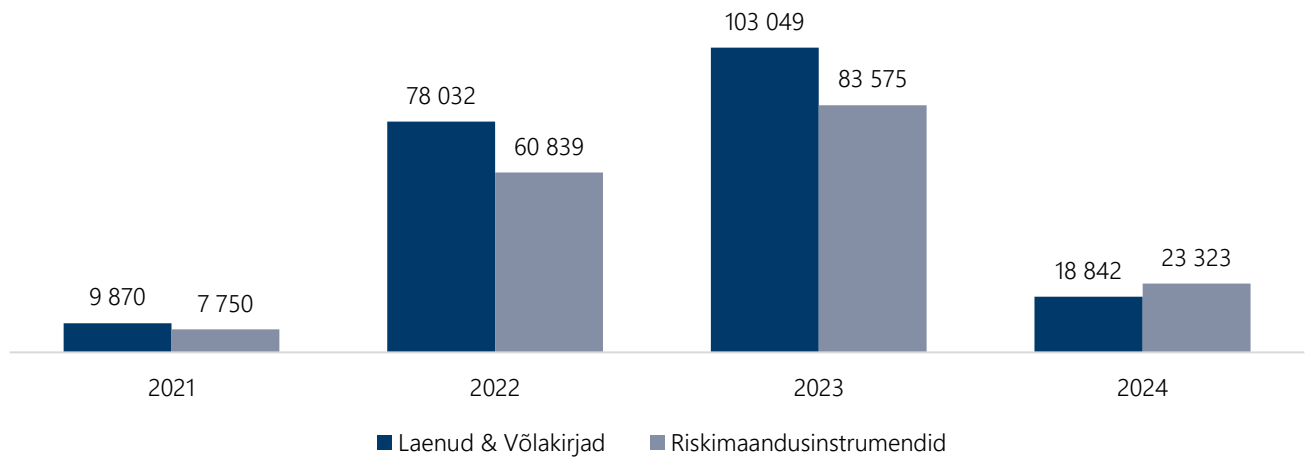
1. Postimaja ja CC Plaza laenu intressimäär muutuvale osale on seatud 3,5% ülemmäär.
2. Duetto laenu intressimäär muutuvale osale on seatud 1% ülemmäär.
3. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2021. aasta II kvartali lõpus 1,6 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,7 aastat. Seisuga 30. juuni 2021 olid 83,6% laenukohustistest fikseeritud intressimäärad ning 16,4% ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärade fikseerimiseks intressimäärade vahetuslepingute tüüpi riskimaandamis-instrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäär (CAP) instrumentidega.

Tagamata võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 4,25% ja Meraki tagatud võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 5,0%.

Järgnev diagramm näitab, et ligikaudu 86,3% laenukohustistest saabub tagasimaksetähtpäev 2022. või 2023. aastal. G4S-i peahoone ja SKY ostukeskuse pangalaenu, mis moodustavad 4,7% Fondi laenukohustistest, tuli algselt tagasi maksta 2021. aasta augustis, kuid laenusid pikendati 2021. aasta III kvartalis.

**Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tagasimaksetingimused**  
tuhandetes eurodes



**Laenukohustiste eritingimused**

Seisuga 30. juuni 2021 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi. Seisuga 30. juuni 2021 täitis Fond ka kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis on seatud Europa kinnisvarainvesteeringu (raamatupidamisväärtus 20,9 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordajale. See oli 2021. aasta II kvartali lõpus nõutud miinimumtasemest (4,00) madalam, kuid see ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, sest Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal on õigus eritingimuse rikkumise tõttu esitada. Loobumine kehtib kuni 2021. aasta III kvartali lõpuni. Eritingimuse rikkumine ei tähenda 2021. aasta IV kvartali lõpuni laenukohustuste täitmata jätmist. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pangaga, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

2020. aasta juulis esitas Fond taotluse seoses Baltic Horizon fondi 50 miljoni euro väärtuses emiteeritud 5-aastase tähtajaga tagamata võlakirjadega, mille lunastustähtaeg on 2023. aastal.

Fond taotles võlakirjade tingimustes omakapitali suhtarvule kehtestatud piirmäära ajutist alandamist kirjaliku hääletusprotsessi teel, mis kuulutati välja 6. juulil 2020. Võlakirjaomanikud otsustasid kirjaliku hääletusprotsessi teel ajutiselt alandada omakapitali suhtarvule kehtestatud piirmäära tasemele 25% või kõrgem (varem 35% või kõrgem). Algne omakapitali suhtarvule kehtestatud piirmäär 35% või kõrgem taastub automaatselt 1. augustil 2021.

Omakapitali suhe – rahavoo riskimaandamise reserviga korrigeeritud omakapital jagatud koguvaraga, millest on välja arvatud arvestuspõhimõtete kohaselt määratletud finantsvarad ja raha ekvivalendid.

Võlateeninduse kattekordaja – EBITDA jagatud intressikandvate võlakohustiste põhiosa maksete ja intressikuludega (12 kuu jooksev näitaja).

Intressiteeninduse kattekordaja – EBITDA jagatud intressikandvate võlakohustiste intressikuludega (12 kuu jooksev näitaja).

**Tagamata võlakirjade eritingimused**

Eritingimus	Nõue	Suhtarv 30.06.2020	Suhtarv 30.09.2020	Suhtarv 31.12.2020	Suhtarv 31.03.2021	Suhtarv 30.06.2021
Omakapitali suhe	> 25,0 <sup>1</sup> / 35,0%	40,0%	40,2%	40,3%	40,3%	38,1%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	3,30	3,16	3,05	2,71	2,65

1. 28. juulil 2020 otsustasid võlakirjaomanikud kirjaliku hääletusprotsessi teel ajutiselt alandada omakapitali suhtarvule kehtestatud piirmäära tasemele 25% või kõrgem. See kehtib 31. juulini 2021.

# EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

## Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit EPRA avaldab börsil noteeritud kinnisvaraettevõtetele soovituslikke juhiseid selle kohta, missuguseid peamisi tulemuslikkuse näitajaid avalikustada ja kuidas neid defineerida. Baltic Horizon toetab ühtsete aruandluspõhimõtete kujundamist, et investoritele esitatav teave oleks kvaliteetsem ja paremini võrreldav.

2019. aasta oktoobris avaldas EPRA uued hea tava soovituslikud juhised selle kohta, missuguseid tulemuslikkuse näitajaid börsil noteeritud kinnisvaraettevõtteid peaksid avalikustama. Uutes juhistes on esitatud kolm uut vara puhasväärtuse mõõdikut: EPRA puhas materiaalne põhivara (EPRA NTA), EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) ja EPRA puhas võõrandamisväärtus (EPRA NDV). Märgitud kolm uut mõõdikut asendavad varasemad puhasväärtuse näitajad: EPRA vara puhasväärtuse (EPRA NAV) ja korrigeeritud EPRA vara puhasväärtuse (EPRA NNAV).

Uued hea tava juhised kohalduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2020. Kontsern rakendab neid alates 2020. aastast.

## EPRA kuldauhind ja kõige enam täienenud majandusaasta aruande auhind

Baltic Horizon fond pälvis kaks prestiižset tunnustust Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA 2020. aasta virtuaalsel aastakonverentsil. Fondile anti kuldauhind EPRA hea tava soovituslike juhiste rakendamise eest. Tegemist on üldtunnustatud kinnisvarasektori standarditega, mis nõuavad finantsaruandluses suurimat läbipaistvust, võrreldavust ja nõuetele vastavust. Fondile anti ka kõige enam täienenud majandusaasta aruande auhind aruandlusvaliteedi märkimisväärse tõstmise ja liidu hea tava soovituslike juhiste järgimise eest. Auhindade määramiseks hindas EPRA 168 Euroopa börsil noteeritud kinnisvarafondi raamatupidamise aruandeid.



## Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
EPRA puhas taastamisväärtus EPRA NRV	Näitaja eeldab, et ettevõtte varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvutatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvara-ettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta erinevate stsenaariumite korral.
EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA	Eeldab, et ettevõtte ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	
EPRA puhas võõrandamisväärtus EPRA NDV	Väljendab omanikele kuuluvat väärtust võõrandamisstsenaariumi puhul, kus edasilükkunud maksu, finantsinstrumente ja teatud muid korrigeerimisi arvestatakse kohustuse täies ulatuses, arvestades maha tekkivad maksud.	
EPRA esmane puhastootlus EPRA NIY	Aruandekuupäeval kehtivatel rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud (lühema perioodi alusel aastaseks ümber arvestatud) renditulu, miinus sissenõudmisele mitte kuuluvad kinnisvarainvesteeringu tegevus-kulud, jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud ostja (hinnangulised) kulud.	Portfellide hindamise võrdlusemõõdik. See mõõdik peaks aitama investoritel hinnata, portfelli X väärtust võrreldes portfelli Y väärtusega.
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus	EPRA esmane puhastootlus, mida on korrigeeritud, võttes arvesse rendivabade perioodide (või muude kehtivate	

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
EPRA Topped-up NIY	rendistiimulite, nt allahindlusega rendi-perioodide ja ajas muutuvate renditasude) lõppemist.	
EPRA vakantsuse määr	Vabade pindade hinnangulise tururendi väärtus jagatuna kogu portfelli tururendi väärtusega.	„Puhas“ (%) tururendi väärtusel põhinev kinnisvarainvesteeringute vakantse pinna mõõdik.
EPRA kulusuhe	Haldus- ja tegevuskulud (otsesed vakantsusega seotud kulud kaasa arvatud ja välja arvatud) jagatud bruto rendituluga.	Üks peamisi näitajaid, mis aitab mõõta ettevõtte tegevuskuludes toimunud muutusi.

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

### EPRA vara puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	30.06.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Vara puhasväärtus – IFRS</b>	<b>124 887</b>	<b>124 887</b>	<b>124 887</b>
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis <sup>1</sup>	7 582	7 582	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-71	-71	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	1 312	1 312	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	189
<b>Vara puhasväärtus NAV</b>	<b>133 710</b>	<b>133 710</b>	<b>125 076</b>
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
<b>Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,1176</b>	<b>1,1176</b>	<b>1,0455</b>

1. EPRA NTA arvutusest on välja arvatud kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaks, sest Fond kavatses oma kinnisvarainvesteeringuid hoida, mitte müüa.

Tuhandetes eurodes	31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Vara puhasväärtus – IFRS</b>	<b>136 321</b>	<b>136 321</b>	<b>136 321</b>
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis <sup>1</sup>	8 198	8 198	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-102	-102	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	1 763	1 763	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	477
<b>Vara puhasväärtus NAV</b>	<b>146 180</b>	<b>146 180</b>	<b>136 798</b>
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
<b>Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,2219</b>	<b>1,2219</b>	<b>1,1435</b>

1. EPRA NTA arvutusest on välja arvatud kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaks, sest Fond kavatses oma kinnisvarainvesteeringuid hoida, mitte müüa.



### EPRA vakantsuse määr

Tuhandetes eurodes	30.06.2021	31.12.2020
Vabade pindade hinnanguline rendiväärtus	1 491	1 723
Kogu portfelli hinnanguline rendiväärtus	23 681	24 142
<b>EPRA vakantsuse määr</b>	<b>6,3%</b>	<b>7,1%</b>

### EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	II kv 2021	II kv 2020	I pa 2021	I pa 2020
<b>Kasum – IFRS</b>	<b>-11 127</b>	<b>-12 810</b>	<b>-9 222</b>	<b>-9 456</b>
Välja arvamised:				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	14 255	15 749	14 259	15 753
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-888	-330	-760	-173
<b>EPRA kasum</b>	<b>2 240</b>	<b>2 609</b>	<b>4 277</b>	<b>6 124</b>
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	113 387 525	119 635 429	113 387 525
<b>EPRA kasum osaku kohta</b>	<b>0,02</b>	<b>0,02</b>	<b>0,04</b>	<b>0,05</b>

### EPRA kulusuhted

Tuhandetes eurodes	II kv 2021	II kv 2020	I pa 2021	I pa 2020
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	478	455	982	892
Halduskulud	756	634	1 501	1 523
<b>EPRA kulud (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A)</b>	<b>1 234</b>	<b>1 089</b>	<b>2 483</b>	<b>2 415</b>
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-133	-102	-344	-159
<b>EPRA kulud (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B)</b>	<b>1 101</b>	<b>987</b>	<b>2 139</b>	<b>2 256</b>
Renditulu	4 835	5 073	9 512	11 282
<b>Bruto renditulu (C)</b>	<b>4 835</b>	<b>5 073</b>	<b>9 512</b>	<b>11 282</b>
<b>EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A/C, %)</b>	<b>25,5%</b>	<b>21,5%</b>	<b>26,1%</b>	<b>21,4%</b>
<b>EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B/C, %)</b>	<b>22,8%</b>	<b>19,5%</b>	<b>22,5%</b>	<b>20,0%</b>

EPRA esmane puhastootlus (NIY) ja korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)

Tuhandetes eurodes	30.06.2021	31.12.2020
Kinnisvarainvesteeringud	327 960	339 704
Välja arvamised:		
Arendused	-3 940	-5 474
<b>Lõpetatud kinnisvarainvesteeringute portfelli brutoväärtus (GAV)</b>	<b>324 020</b>	<b>334 230</b>
Aruandekuupäeval kehtival rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud renditulu	22 966	23 534
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	-1 417	-801
<b>Annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>21 549</b>	<b>22 733</b>
Sisse arvamised:		
Rendivabade perioodide või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	187	43
<b>Korrigeeritud (Topped-up) annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>21 736</b>	<b>22 776</b>
<b>EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,8%</b>
<b>EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (EPRA Topped-up NIY)</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,8%</b>

## INVESTORSUHTED

Baltic Horizon fondi osakud on noteeritud nii Nasdaq Tallinna börsi fondide kui ka Nasdaq Stockholm alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas. Fondi osakutega kauplemine Nasdaq Tallinna börsil algas 6. juulil 2016. Esimene kauplemispäev Nasdaq Stockholm turul oli 23. detsembril 2016.

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholm alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 30. juuni 2021 ligikaudu 139,2 miljonit eurot (31. detsember 2020: 138,4 miljonit eurot). 2021. aasta II kvartalis kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid kõrgemad kui osaku puhasväärtus. COVID-19 puhang on kogu maailma, sh Balti riikide kapitali- ja kinnisvaraturgudele negatiivset mõju avaldanud. COVID-19 puhangu algusfaasis Baltic Horizon fondi osaku hind langes järsult.

2021. aasta II kvartalis investorite usaldus Fondi osakute vastu aga taastus ning osakute hind hakkas tõusma. 2021. aasta II kvartali lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 1,1699 eurot osaku kohta.

### Peamine informatsioon

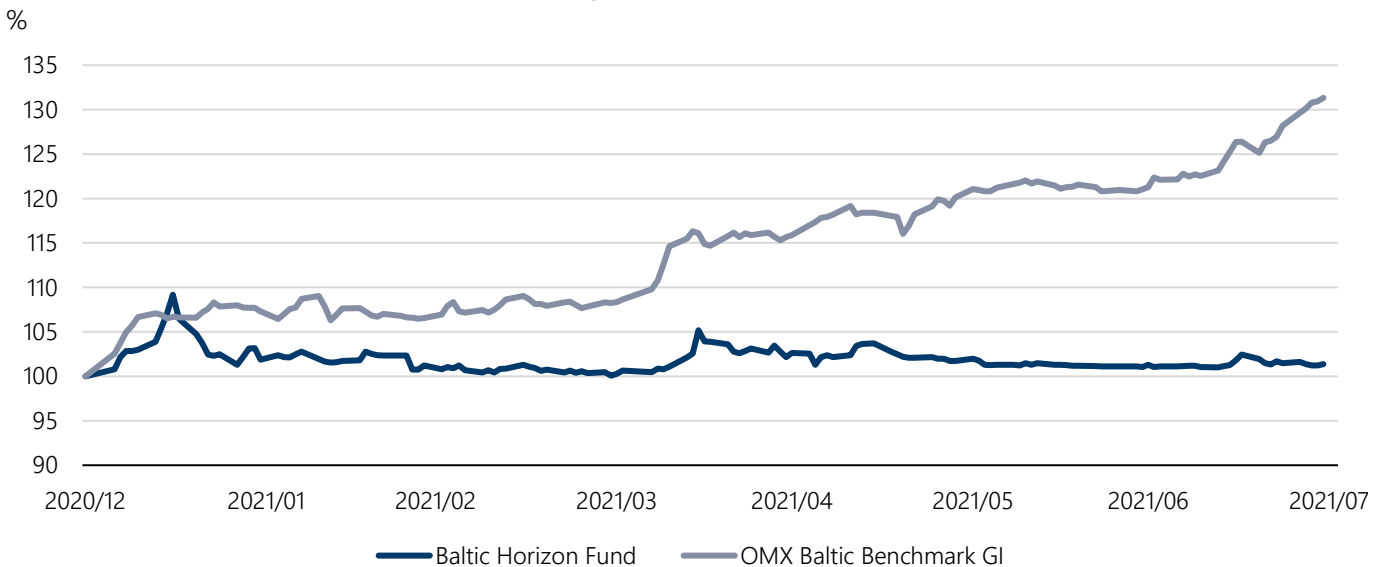
ISIN-kood	EE3500110244
Turud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
<b>Väärtpaberi lühinimed:</b>	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS
<b>Bloombergi lühinimed:</b>	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT:ET
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS:SS

Põhinäitajad	30.06.2021	31.12.2020
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon <sup>1</sup> (eurodes)	139 195 109	138 357 617
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	1,0439	1,1395
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest <sup>2</sup> (%)	12,1%	1,4%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	1,1176	1,2219
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta <sup>3</sup> (%)	4,7%	-5,5%

Põhinäitajad	I pa 2021	I pa 2020
<b>Nasdaq Tallinn:</b>		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	1,2800	1,4000
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	1,1600	0,9500
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	1,1699	1,1785
<b>Nasdaq Stockholm:</b>		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	13,05	14,70
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	11,43	10,25
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	11,67	12,01
Kahjum osaku kohta (eurodes)	-0,08	-0,08
Perioodi väljamaksed osaku kohta <sup>4</sup> (eurodes)	0,022	0,030

1. Aluseks on Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholm börsil noteeritud osakute viimane sulgemishind ja arv.
2. Aluseks on Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja IFRS-i nõuete kohane osaku puhasväärtus (IFRS NAV) perioodi lõpu seisuga.
3. Aluseks on Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta perioodi lõpu seisuga.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2021. ja 2020. aasta I poolaasta tulemuste eest.

**Baltic Horizon fondi osaku hinna muutus Nasdaq Tallinna börsil**



Baltic Horizon fondi osaku kogutootlus oli 2021. aasta I poolaastal 3,2%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

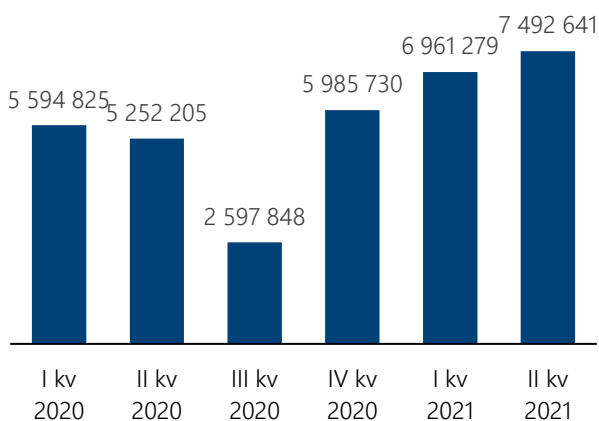
Baltic Horizon fondi osak oli 2021. aasta II kvartalis väga likviidne ja selle liikumine jätkuvalt positiivne. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 12 kuu jooksev kauplemismaht kokku oli 23,0 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 139,2 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 5.2 aastat. Baltic Horizon fondi osak oli 2021.

aasta I poolaastal Nasdaq Tallinna börsil üheksas enim kaubeldud noteeritud väärtpaber. Esimene diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osakute kvartaalseid kauplemismahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

2021. aasta II kvartalis kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil valdavalt hindadega, mis olid kõrgemad kui osaku puhaskväärtus. 2021. aasta II kvartali lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 12,1% kõrgem kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtus (IFRS NAV) ja 4,7% kõrgem kui EPRA puhaskväärtus (EPRA NRV) osaku kohta. Teine diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtusega kauplemise algusest alates.

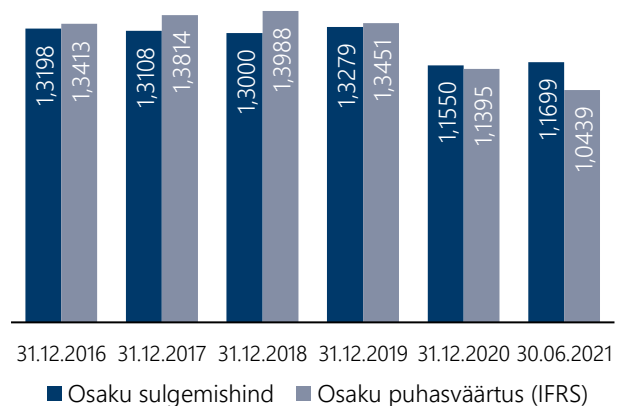
**Osakute kvartaalne kauplemismaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil**

(osakute arv)



**Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhaskväärtus**

(eurodes)



## Dividendide maksmise võime

Seisuga 23. mai 2016 avaldatud Fondi tingimuste kohaselt toimub väljamaksete tegemine investoritele juhul, kui kõik järgnevad tingimused on täidetud:

- Fondil on olemas Fondi tegevuse nõuetekohaseks korraldamiseks vajalikud reservid.
- Väljamaksete tegemine ei sea ohtu Fondi likviidsust.
- Fond on teinud vajalikud jätkuinvesteeringud olemasolevasse kinnisvarasse, st investeeringud Fondile kuuluva olemasoleva kinnisvara arendamiseks ja uute investeeringute tegemiseks. Niisuguste investeeringute tegemiseks Fondi iga-aastasest puhastulust reserveeritav summa võib moodustada 20% Fondi iga-aastasest puhastulust.

Fondi eesmärgiks on teha osakuomanikele väljamakseid ulatuses, mis ei ole väiksem kui 80% Fondi genereeritud neto rahavoost ja mis ei ole suurem kui realiseerimata kasumite ja kahjumitega korrigeeritud puhaskasum. Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus on ohus, on juhtkonnal õigus otsustada, et Fond teeb väljamakseid, mis on 80% genereeritud neto rahavoost väiksemad.

### Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

### Väljamaksed osakuomanikele Fondi tulemuste eest

Kehtestatud piirangute ja suurenenud turu ebakindluse tõttu otsustas Fond 4. veebruaril 2021 konservatiivsemat lähenemist kasutada ja kuulutas osakuomanikele 2020. aasta IV kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta). See teeb 2020. aasta IV kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 0,93%.

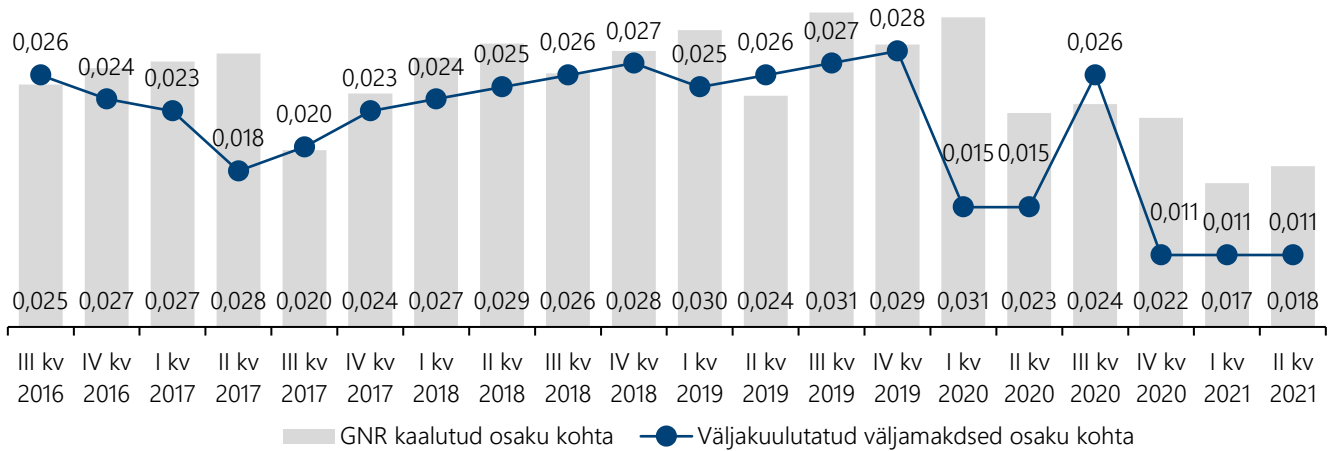
29. aprillil 2021 kuulutas Fond osakuomanikele 2021. aasta I kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta). See teeb 2021. aasta I kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 0,96%.

28. juulil 2021 kuulutas Fond osakuomanikele 2021. aasta II kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta). See teeb 2021. aasta II kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 0,98%.

Turul valitseva ebakindluse tõttu otsustas Fond teha 2020. ja 2021. aastal vähendatud väljamakseid ja jätta 6,0 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata. Fondivalitseja jälgib tähelepanelikult pandeemia majandusmõju ja hindab tulevasi väljamaksetasemeid järgnevate perioodide majandustulemuste alusel ümber.



Väljamakse osaku kohta (eurodes)



Fondi juhtkonna pikaajaline eesmärk on tagada investoritele investeeritud omakapitalilt 7-9% dividenditootlus aastas. Investeeritud omakapitali all mõeldakse alates Fondi börsil noteerimisest (30. juuni 2016) sisse makstud kapitali. Järgmine tabel annab ülevaate ajaloolistest arvutustest.

Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

Tuhandetes eurodes	II kv 2020	III kv 2020	IV kv 2020	I kv 2021	II kv 2021
(+) Puhas renditulu	4 618	4 799	4 745	4 173	4 357
(-) Fondi halduskulud	-634	-682	-713	-745	-756
(-) Välised intressikulud	-1 327	-1 327	-1 362	-1 346	-1 311
(-) Kapitalikulud <sup>1</sup>	-97	-230	-131	-79	-92
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	29	114	85	-	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	-	-	26	31	5
<b>Genereeritud neto rahavoog (GNR)</b>	<b>2 589</b>	<b>2 674</b>	<b>2 650</b>	<b>2 034</b>	<b>2 203</b>
<b>GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)</b>	<b>0,023</b>	<b>0,024</b>	<b>0,022</b>	<b>0,017</b>	<b>0,018</b>
<b>12 kuu jooksev GNR tootlus<sup>2</sup> (%)</b>	<b>9,6%</b>	<b>9,4%</b>	<b>8,6%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,0%</b>
<b>Väljakuulutatud väljamaksed</b>	<b>1 701</b>	<b>3 111</b>	<b>1 316</b>	<b>1 316</b>	<b>1 316</b>
<b>Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta<sup>3</sup> (eurodes)</b>	<b>0,015</b>	<b>0,026</b>	<b>0,011</b>	<b>0,011</b>	<b>0,011</b>
<b>12 kuu jooksev dividenditootlus<sup>2</sup> (%)</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,5%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,0%</b>

1. Tabelis on esitatud kvartali tegelik kapitalikulu. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on kvartalite vahel võrdselt ära jaotatud. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2021. aasta II kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 30. juuni 2021).
3. Väljamaksele õigust omavate osakute arvu alusel.

## STRUKTUUR JA VALITSEMINE

Baltic Horizon fond on kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Eesti investeerimisfondide seaduse kohaselt on Fond kinnisvarafond. Fond ei saa iseseisvalt lepinguid sõlmida. Kogu Fondi vara kuulub osakuomanikele.

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

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

Fondi valitseb fondivalitseja, kelleks on Northern Horizon Capital AS. Vahtu juhtkond koosneb fondivalitseja juhatusest, mida juhivad fondijuht, ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

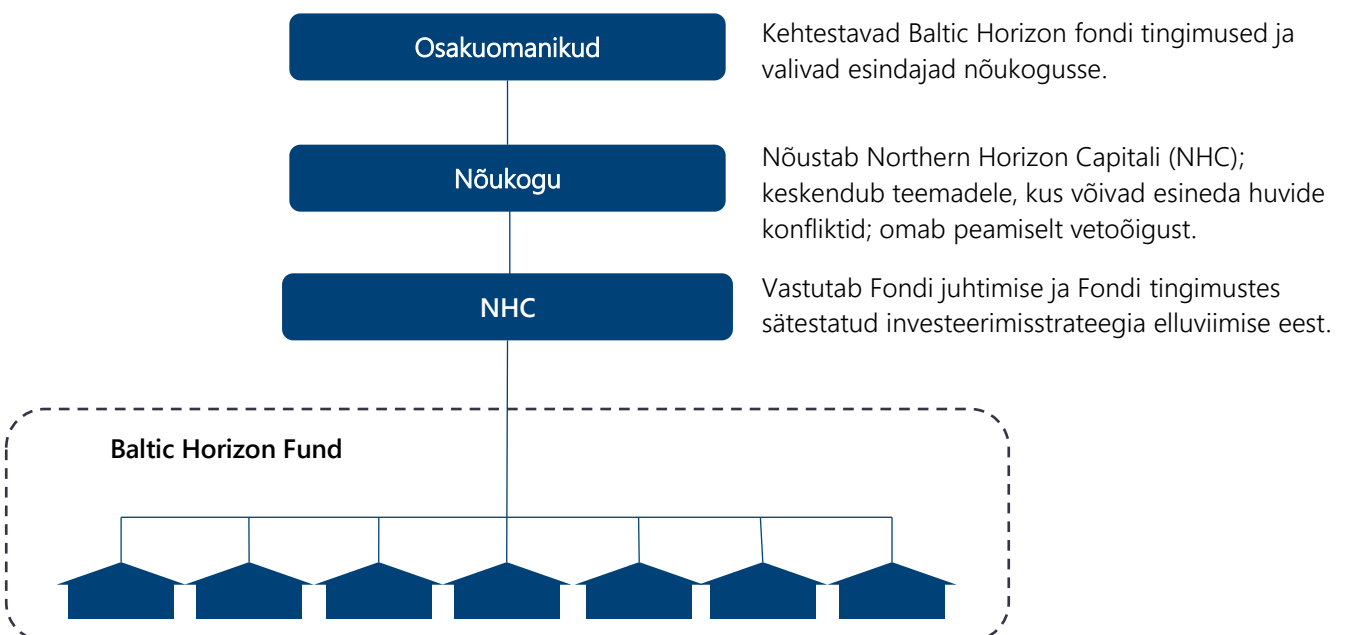
Northern Horizon Capital AS on kogunud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

Investorite, koostööpartnerite ja rentnikega pikaajaliste ärisuhete loomisel järgib fondivalitseja järjekindlalt hea ühingujuhtimise tava põhimõtteid. Fondivalitseja eelistab kõigis suhetes professionaalset, avatud ja vastastikusel usaldusel põhinevat dialoogi ja püüab ära teenida äripartnerite usalduse suure pühendumuse ning läbipaistva ja õiglase äritegevusega. Fondivalitseja arvestab alati investorite parimate huvidega, et tagada kõigi investorite õiglane kohtlemine. Fondivalitseja juhatuse teeb kõik endast oleneva, et seotud osapoolte vahelisi huvide konflikte ei tekiks või need oleksid võimalikult väikesed.

Fondivalitseja on kohustatud kehtestama ja dokumenteerima huvide konflikti tuvastamiseks, ennetamiseks ja haldamiseks vajalikud protseduurid, neid järjepidevalt rakendama ja vajadusel kehtestatud poliitika, reegleid ja eeskirju täiendavate juhistega täiendama.

### Valitsemisstruktuur



### Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

Fondivalitseja juhatus vastutab Baltic Horizon fondi igapäevase äritegevuse eest. Fondivalitseja juhatus koosneb kolmest liikmest. Juhatus tegevuse üle teostab järelevalvet ja juhatus nõustab fondivalitseja nõukogu.

### Fondi nõukogu

Fondil on oma nõukogu, mille liikmetel on vajalik kvalifikatsioon ja haridus, Eesti, Läti ja Leedu kinnisvaraturul tunnustatud kogemused ja laitmatu maine. Fondi tingimuste kohaselt määrab nõukogu liikmed ametisse üldkoosolek. Nõukogu koosneb kolmest kuni viiest liikmest.

Nõukogul on ainuüksi nõuandev roll ja Fondi juhtimisega seotud otsuste eest vastutab fondivalitseja. Nõukogu liikmed täidavad oma nõuandekohustust ühiselt.

Nõukogu liikmetel on õigus saada oma ülesannete täitmise eest tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. Nõukogu esimehe töötasu on 15 000 eurot aastas ja liikme töötasu on 11 000 eurot aastas. Vastavalt nõukogu liikmetega sõlmitud lepingutele ei ole nõukogu liikmetel teenistussuhte lõpetamisel õigust Fondilt ega fondivalitsejalt hüvitist saada.

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

### Kinnisvara hindamine

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

Kõik potentsiaalsed investeeringud läbivad enne omandamist ulatusliku ärilise, õigusliku, tehnilise, finants- ja maksuanalüüsi, mille teostab fondivalitseja koostöös mainekate kohalike ja rahvusvaheliste nõustajatega.

### Audit

Fondi audiitor on KPMG Baltics OÜ, kes on Eesti Audiitorkogu liige. Lisaks kohustuslikele audiitorteenustele on KPMG Baltics OÜ osutanud Fondile muid kindlustandvaid teenuseid ja tõlketeenuseid.

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

Fondivalitseja juhatuse liikmed	Fondivalitseja nõukogu liikmed	Fondi nõukogu liikmed
Tarmo Karotam (esimees)	Milda Dargužaitė (esimees)	Raivo Vare (esimees)
Aušra Stankevičienė	Nerijus Žebrauskas	Andris Kraujins
Algirdas Vaitiekūnas	Daiva Liubomirskienė	Per Moller
		David Bergendahl

# RISKIJUHTIMINE

Fond ostab riskijuhtimise teenust fondivalitseja sösarettevõtelt Northern Horizon Capital AIFM Oy, kes on Soomes litsentseeritud alternatiivfondide fondivalitseja. Fondi tururiskide tuvastamine, tururiskide piirmäärade kohta ettepanekute tegemine, piirmääradest kinnipidamise jälgimine ja tururiskide üldise riskianalüüsi koostamine on Fondi riskijuhi ülesanne.

Riskijuht jälgib, et Fondil oleksid kõik vajalikud, parimale rahvusvahelisele praktikale vastavad riskijuhtimise eeskirjad ja vajaduse korral algatab nende muutmise ja täiendamise. Riskijuht annab regulaarselt aru Fondi nõukogule ja juhtkonnale. Riskijuhi aruandeperioodi lõpul antud hinnangu kohaselt on Fondi tegevus valitud riskijuhtimise raamistikuga kooskõlas.

## Fondi peamised riskid

Risk	Riski kirjeldus
<b>Tururisk</b>	<p>Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse.</p> <p>Balti riikides on praegu märgata parima kvaliteediga büroo- ja kaubanduspindade tootluse langust, sest konkurents kinnisvarainvestorite vahel suureneb järjepidevalt. Investeeringute tootlused Balti riikides jäävad büroo- ja kaubandussegmendis vahemikku 6,5-7,5% ning parima kvaliteediga büroopindade tootlus on ligikaudu 6%.</p>
<b>Intressimäära risk</b>	<p>Kontserni intressimäära risk on seotud intressikandvate võlakohustistega. Fondi riskimaandamise poliitika kohaselt peab pikaajalistel laenudel kogu laenuperioodi vältel olema fikseeritud intressimäär. Selleks tuleb ujuva intressimääraga kohustised muuta fikseeritud intressimääraga kohustisteks. Selle saavutamiseks Fond kas võtab fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nt intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.</p>
<b>Krediidirisk</b>	<p>Fondi eesmärk on investeeringuid hajutada; seejuures eelistab Fond madala krediidiriskiga partnereid. Suurte omandamistehingute ja projektide rahastamise krediidiriskide minimeerimiseks jagatakse riske pankade ja kindlustusandjatega. Selleks et maandada krediidiriske, mis tulenevad likviidsete vahendite paigutamisest ja finantsinstrumentidega kauplemisest (vastaspoole krediidiriske), sõlmib Fond lepinguid vaid kõige mainekamate kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega.</p>
<b>Likviidsusrisk</b>	<p>Likviidsusrisk on võimalus, et Fond kannab olulist kahju, sest ei suuda avatud positsiooni likvideerida, vara õigeaegselt õiglase hinnaga realiseerida või laenukohustisi refinantseerida.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringutel on madal likviidsus ja ei saa olla kindel, et Fondil õnnestub neist investeeringutest õigeaegselt väljuda. Kinnisvarainvesteeringud ja osalused teistes, mitteavalikes majandusüksustes on olemuselt sellised, et neid mõjutavad majandusharu tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev.</p> <p>Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tulemusliku rahavoo juhtimise, likviidsuspuhvri hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvarainvesteeringutele piisav likviidsus.</p>
<b>Tegevusrisk</b>	<p>Tegevusrisk on oht saada kahju, mille põhjuseks on ebapiisavad või mittetoimivad sisemised protsessid või süsteemid, inimestega seotud tegurid või välised sündmused, kaasa arvatud tavapärase äritegevuse või süsteemi toimimise katkemine. Fond on avatud mitmesugustele tegevusriskidele ja püüab neid maandada sisekontrollisüsteemi abil, mis koosneb protseduuridest ja protsessidest, mille eesmärgiks on hoida risk sobival tasemel. Tegevusriske aitab tuvastada ja maandada ka personali koolitamine ja arendamine ning aktiivne dialoog investoritega.</p>

# JÄTKUSUUTLIKKUS

## Meie väärtused

Me mõistame, et Baltic Horizoni äritegevus mõjutab ühiskonda ja ümbritsevat keskkonda ning et meil on võimalus ning ühtlasi iseenesest mõistetav kohustus teha kõik endast olenev, et see mõju oleks positiivne. Oleme veendunud, et tõhus ja jätkusuutlik tegevus on pikaajalise väärtuse loomise eeldus.

Seetõttu oleme oma äritegevuses vastutustundlikud ja arvestame investeerimisotsuseid tehes ning äritegevuse protsesse kujundades ja hallates keskkonna, sotsiaalseid ja juhtimise aspekte.

Usume, et järjepidev parimate keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimispõhimõtete järgimine võimaldab meie investoritel saavutada oma investeerimiseesmärgid nii, et see on kasulik ka keskkonnale ja kogukonnale. Oma eesmärkide saavutamiseks oleme oma tegevuse korraldanud turu parimate standardite kohaselt: Baltic Horizon fondi fondivalitseja ja Northern Horizon kontsern on EPRA, INREV-i, SIPA ja GRESB-i liikmed ning allkirjastasid juba 2014. aastal ÜRO juhised vastutustundlikuks investeerimiseks.

## Keskkond

Kõik Baltic Horizoni töötajad suhtuvad kõigis oma tegevustes keskkonda vastutustundlikult. Oleme sügavalt veendunud, et õiged keskkonnavalused otsused võimaldavad saavutada paremaid investeerimistulemusi ning meie huvigruppide ja kogu ühiskonna heaolu kasvu. Seepärast on meie eesmärk järjekindlalt oma äritegevuse keskkonnamõtjude näitajaid paremaks muuta.

Selleks et keskkonna, sotsiaalseid ja juhtimise aspekte kõigis investeeringu elutsükli etappides arvesse võetaks, oleme määratlenud positiivse väärtuse mõõdikutele, mis märgitud aspekte toetavad. Baltic Horizon suhtub vastutustundega nii kohalike kui ka rahvusvaheliste keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisvaldkonna õigusaktide nõuetesse. Jälgime, et meie tegevus vastaks kehtivatele nõuetele ja haldame aktiivselt riske, mis võivad tuleneda uutest, alles arutlusel olevate õigusaktide nõuetest.

## Huvigruppide kaasamine

Soovime tagada, et meie investeerimistegevusel oleks keskkonnale positiivne mõju ning pöörame suurt tähelepanu kasule, mida meie äritegevus meie huvigruppidele toob. Oleme määratlenud 4 huvigruppi, kes on meie äri edu jaoks kõige olulisemad.

**Investorid:** meie suhted investoritega on läbipaistvad, tagame head tulemused ja positiivse keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimismõju.

**Rentnikud:** varahalduses on meie peamine eesmärk rentnike hoidmine ja varade hea majandamine. Soovime olla hooliv omanik, kes arvestab rentnike soovide ja ettepanekutega.

**Koostööpartnerid:** suhtleme oma äripartneritega pidevalt, et koostöö oleks ladus ja põhineks ühistele väärtustele, milleks on vastastikune usaldus, läbipaistvus ja professionaalsus.

**Töötajad:** soovime luua oma huvigruppidele jätkusuutlikku väärtust ausalt ja eetilisel ning usume, et suurepäraseid tulemusi võib saavutada ja hoida vaid siis, kui loome oma töötajatele selle jaoks vajalikud võimalused ja tingimused.

## Juhtimine

Baltic Horizon järgib hea ühingujuhtimise põhimõtteid. Teeme kõik endast oleneva, et meie suhtlus investorite, äripartnerite ja töötajatega oleks läbipaistev, aus ja õiglane ning professionaalne. Pöörame suurt tähelepanu nii võimalike riskide tuvastamisele, jälgimisele, haldamisele ja maandamisele kui ka investeeringute täieliku positiivse potentsiaali kaitsmisele. Keeldume kõigist investeerimisvõimalustest, mis ohustavad meie ausust ja eetilistust või on vastuolus meie missiooni ja väärtustega.

Oleme võtnud endale kohustuse järgida kõige kõrgemaid kutsealaseid ja eetilisi norme. Meie kontserni käitumiskoodeksi tagab, et meie äritegevus on aus ja eetiline, läbipaistev ja vastutustundlik. See võimaldab Baltic Horizonil olla usaldusväärne ja vastutustundlik partner kõigile oma huvigruppidele.

## Sertifitseerimine

Baltic Horizon soovib 2021. aasta lõpuks sertifitseerida kõik oma tegutsevad büroohood vastavalt BREEAM-i kasutuses oleva hoone keskkonna hindamise standardile. Minimaalne sertifitseerimiseesmärk on saavutada BREEAM-i „väga hea“ reiting. Baltic Horizoni meeskond on teinud ära suure töö: kõik esialgsed hindamisaruanded olid 2021. aasta II kvartali lõpuks valmis ning meeskond keskendub nüüd täiendavatele meetmetele, et eesmärk kindlasti saavutada. Oleme veendunud, et aasta lõpuks oleme saavutanud oma ambitsioonika eesmärgi ja 45% portfelist on sertifitseeritud.



Kavatseme lisada sertifitseerimisprogrammi ka kaubandushooned, kui praegu käsil olevad uuendus- ja rekonstrueerimisprojektid on lõpetatud.

### Taastuenergia

Meie eesmärk on, et 2030. aastaks oleksid kõik meie hooned süsinikuneutraalsed. Selle eesmärgi saavutamiseks on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid. Me oleme selle poole teel. 2021. aasta I kvartali lõpus valmis ja alustas tööd päikeseelektrijaam, mis varustab energiaga meie Vilniuses asuvat Domus Pro ostu- ja ärikeskust. Jaam, mille võimsus on 220 kW, katab 6-8% keskuse aastasest elektrivajadusest ning vähendab keskuse süsiniku jalajälge ligikaudu 15 tonni võrra aastas. Oleme tellinud ka Baltic Horizonsi teiste hoonete hindamise, et saada teada, kas nende päikeseenergiaga varustamine oleks majanduslikult ja tehniliselt teostatav.

### Elektrisõidukite laadimisjaamad

Jätkusuutlikkuse nõuded täienevad pidevalt ja üheks kiiresti muutuvaks valdkonnaks on ka liikuvus. Tavapäraste transpordiliikide elektrifitseerimine kogub hoogu ja me soovime, et meie hooned suudaksid elektrisõidukite kasvava laadimisnõudlusega toime tulla.

2021. aasta I poolaastal hakkasime rajama täiendavaid elektrisõidukite laadimisjaamasid oma Leedu büroohonete jaoks ning järgmise paari aasta jooksul kavatseme laiendada seda tegevust ka Eestisse ja Lätisse. Käesolevaks hetkeks on meie hoonete jaoks rajatud 6 täiendavat laadimispunkti ja 30 on veel kaalumisel.

### Rohelised rendilepingud

Oma jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamiseks peame tegema koostööd rentnikega. Selleks, et meie jätkusuutlikkuse vallas tehtav töö kannaks vilja ja meie portfellis olevad hooned muutuksid tulevikukindlaks, oleme hakanud lisama oma tavapärastesse rendilepingutesse rohelisi klausleid, mis käsitlevad jätkusuutlikku tegevust, info jagamist, taastuvate energiaallikate kasutamist ja muid asjakohaseid teemasid. Nende abil saame teha pikaajalisele jätkusuutlikkusele suunatud muutusi oma portfellis.

## VÄLJAVAADE 2021. AASTAKS

Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering, millele otsitakse hetkel ankurrentnikku. Kõik investeeringud asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

Lätis ja Leedus on aasta algusest kehtinud ulatuslikud piirangud, mistõttu on olnud suletud ka suured ostukeskused. Eestis algas teine piirangute periood märtsis ja seetõttu on tagajärjed olnud vähem tõsised, kuid piirangutest enim mõjutatud rentnikele on tulnud siiski allahindlusi teha. Ostukeskused taasavati kõigis Balti riikides mais/juunis ning kliendid naasid kauplustesse, et kogunenud sääste kulutada. Majanduse kauaoodatud taastumine peaks toimuma 2021. ja 2022. aastal, kui on läbi viidud vaktsineerimine, mis võimaldab inimestel taas vabalt liikuda ja loodetavasti ka vältida edasisi piiranguid. Sarnaselt esimese piiranguteperioodi järgsele ajale 2020. aastal on külastajate arv ja rentnike käibed piirangute järgsetel kuudel kiiresti taastunud.

Balti riikides COVID-19 tõttu jaemüüjatele kehtinud piirangud mõjutavad jätkuvalt peamiselt Fondi kesklinna asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi. Selle aruande avalikustamise ajaks on aga piiranguid leevendatud ja nende otsene mõju ostukeskustele on oluliselt vähenenud. Kesktes äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) teenitud renditulu moodustas 21,6% Fondi portfelli 2021. aasta I poolaasta puhtast renditulust.

## JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2021. aasta 6 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku

On üsna kindel, et rahvusvaheline turism taastub järgnevate aastate jooksul aeglaselt taastub. Võib eeldada, et meie kesksetes äripiirkondades asuvate ostukeskuste täiemahulise tegevuse taastumine võtab ligikaudu sama aja. Majanduskasv peaks taastuma 2021. aastal, sest sise- ja välisnõudlus vähehaaval kasvab. Paranev tööturg suurendab sissetulekuid ja eratarbimist ning vähenev ebakindlus toetab investeerimist. Balti riikide majandused peaksid olema ka pärast seda, kui pandeemia on vaktsiinidega kontrolli alla saadud, ühed kiiremini kasvavad majandused EL-is.

Üks meie olulisemaid eesmärke keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimistegevuste valdkonnas on saavutada GRESB-ilt kolmas täht. Lisaks soovime saada kõigile meie büroohoonetele 2021. aastal BREEAM-i sertifikaadi tasemel „väga hea“ või „suurepärase“ ning lisada kõigisse rendilepingutesse rohelised klauslid. Et meie pakutavad rendipinnad oleksid ka pikas perspektiivis atraktiivsed, kavatsame vähendada kõigi meile kuuluvate hoonete energiatarbimist ja tõsta nende energiatõhusust 2025. aastaks vähemalt ühe energiatõhususe klassi võrra ning töötada välja strateegia oma portfelli süsinikuneutraalsuse saavutamiseks aastaks 2030.

Fondi juhtkond keskendub jätkuvalt sellele, et leida rentnike peamiselt kesksetes äripiirkondades asuvatesse ostukeskustesse, kuhu on piirangute tagajärjel tekkinud täiendavaid vabu pindu, ja lisada väärtust juba olemasolevatele kinnisvarainvesteeringutele. Lisaks Europa ostukeskuse ümberehitusele ning Postimaja ja CC Plaza laiendamise ettevalmistamisele hõlmab see ka valmistumist Upmalas Biroji kompleksi, Pirita ostukeskuse, Vainodes I ja G4S-i peahoone laiendamiseks ning Meraki ehitustööde jätkamist.

varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2021. aasta 6 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde.

## KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.04.2021- 30.06.2021	01.04.2020- 30.06.2020	01.01.2021- 06.30.2021	01.01.2020- 06.30.2020
Renditulu		4 835	5 073	9 512	11 282
Teenustasutulu	5	1 209	1 148	2 426	2 504
Renditegevuse kulud	5	-1 687	-1 603	-3 408	-3 396
<b>Puhas renditulu</b>	<b>4</b>	<b>4 357</b>	<b>4 618</b>	<b>8 530</b>	<b>10 390</b>
Halduskulud	6	-756	-634	-1 501	-1 523
Muu äritulu		-	178	-	186
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum		-14 255	-15 749	-14 259	-15 753
<b>Ärikahjum</b>		<b>-10 654</b>	<b>-11 587</b>	<b>-7 230</b>	<b>-6 700</b>
Finantstulud		1	1	1	2
Finantskulud	7	-1 362	-1 373	-2 752	-2 750
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-1 361</b>	<b>-1 372</b>	<b>-2 751</b>	<b>-2 748</b>
<b>Maksueelne kahjum</b>		<b>-12 015</b>	<b>-12 959</b>	<b>-9 981</b>	<b>-9 448</b>
Tulumaks	4, 9	888	149	759	-8
<b>Perioodi kahjum</b>	<b>4</b>	<b>-11 127</b>	<b>-12 810</b>	<b>-9 222</b>	<b>-9 456</b>
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	14b	241	-46	451	-224
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	14b, 9	-16	2	-31	15
<b>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>225</b>	<b>-44</b>	<b>420</b>	<b>-209</b>
<b>Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum kokku</b>		<b>-10 902</b>	<b>-12 854</b>	<b>-8 802</b>	<b>-9 665</b>
<b>Tava- ja lahustatud kahjum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>8</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,11</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,08</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2021	31.12.2020
<b>Põhivarad</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	324 509	334 518
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4, 11	3 940	5 474
Materiaalsed põhivarad		3	2
Muud põhivarad		23	22
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>328 475</b>	<b>340 016</b>
<b>Käibevarad</b>			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	2 444	1 901
Ettemaksed		492	352
Raha ja raha ekvivalendid	13	15 476	13 333
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>18 412</b>	<b>15 586</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>4</b>	<b>346 887</b>	<b>355 602</b>
<b>Omakapital</b>			
Sissemakstud kapital	14a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	-1 241	-1 661
Jaotamata kahjum		-19 072	-7 218
<b>Omakapital kokku</b>		<b>124 887</b>	<b>136 321</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Intressikandvad võlakohustised	15	132 909	195 670
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	5 280	6 009
Tuletisinstrumendid	20	1 190	1 736
Muud pikaajalised kohustised		1 024	1 026
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>140 403</b>	<b>204 441</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Intressikandvad võlakohustised	15	76 983	10 222
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	3 554	3 640
Tulumaksukohustis		-	1
Tuletisinstrumendid	20	122	27
Muud lühiajalised kohustised		938	950
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>81 597</b>	<b>14 840</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>4</b>	<b>222 000</b>	<b>219 281</b>
<b>Omakapital ja kohustised kokku</b>		<b>346 887</b>	<b>355 602</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Omaosakud	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum/kahjum	Omakapital kokku
<b>Seisuga 01.01.2020</b>		138 064	-	-1 556	16 010	152 518
<b>Koondkahjum</b>						
Perioodi puhaskahjum		-	-	-	-9 456	-9 456
Muu koondkahjum		-	-	-209	-	-209
<b>Koondkahjum kokku</b>		-	-	-209	-9 456	-9 665
<b>Tehingud osakuomanikega</b>						
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-	-4 876	-4 876
<b>Tehingud osakuomanikega kokku</b>		-	-	-	-4 876	-4 876
<b>Seisuga 30.06.2020</b>		138 064	-	-1 765	1 678	137 977
<b>Seisuga 01.01.2021</b>		145 200	-	-1 661	-7 218	136 321
<b>Koondkahjum</b>						
Perioodi puhaskahjum		-	-	-	-9 222	-9 222
Muu koondkasum	14b	-	-	420	-	420
<b>Koondkahjum kokku</b>		-	-	420	-9 222	-8 802
<b>Tehingud osakuomanikega</b>						
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-	-2 632	-2 632
<b>Tehingud osakuomanikega kokku</b>		-	-	-	-2 632	-2 632
<b>Seisuga 30.06.2021</b>		145 200	-	-1 241	-19 072	124 887

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
<b>Maksueelne kahjum</b>		<b>-9 981</b>	<b>-9 448</b>
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine		14 259	15 753
Muutus nõuete allahindluses		72	217
Finantstulud		-1	-2
Finantskulud	7	2 752	2 750
Realiseerimata kursivahed		-	-1
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-615	-1 589
Muu käibevara muutus		-140	-382
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		-2	-131
Võlgade muutus		-25	-318
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		81	-118
Tasutud tulumaks		-1	-8
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>6 399</b>	<b>6 723</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Laekunud intressid		1	2
Kinnisvarainvesteeringute omandamine		-	90
Materiaalsete põhivarade omandamine		-3	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-2 069	-1 256
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-605	-367
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-2 676</b>	<b>-1 711</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		4 000	-
Saadud pangalaenu tagasimaksud		-194	-203
Kasumi väljamaksud osakuomanikele	14c	-2 632	-4 876
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-101	-
Rendikohustiste tagasimaksud		-11	-9
Makstud intressid		-2 642	-2 679
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-1 580</b>	<b>-7 767</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>2 143</b>	<b>-2 755</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>13 333</b>	<b>9 836</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>15 476</b>	<b>7 081</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

# Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

## 1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

Fondi eesmärk on pakkuda nii atraktiivset tulumäära kui ka keskpikka ja pikaajalist väärtuse kasvu eeskätt ärikinnisvarasse, kinnisvarainvesteeringute portfellidesse ja/või kinnisvaraettevõtetesse investeeringute tegemise ja neist investeeringutest väljumise teel. Kontserni eesmärgiks on pakkuda investoritele pidevat ja keskmisest kõrgemat riskiga korrigeeritud tootlust. Eesmärgi täitmiseks soetab Fond kõrge kvaliteediga rahavoogu tootvate ärikinnisvaraobjektide portfelli ja tegeleb selle haldamisega. See võimaldab pakkuda stabiilset jooksvat kõrge kasumlikkusega tulu ning tagada kasumi investeeringust väljumisel. Ehkki Fondi eesmärgiks on pakkuda investoritele positiivset tootlust ei ole Fondi tegevuse kasumlikkus garanteeritud.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	30.06.2021	31.12.2020
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

## 2. Aruande koostamise alused

Käesolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ja seda tuleks lugeda koos Kontserni 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Käesolev lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise aruandes. Esitatud on vaid valitud lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised, et mõista Kontserni finantsseisundis ja finantstulemustes eelmise aastaaruande koostamise järgselt toimunud muutusi.

### Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

### Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel 1. jaanuaril 2021 alanud aruandeperioodile, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

### 3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamisel peab juhtkond andma hinnanguid, tegema otsuseid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärset korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati Kontserni 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

#### Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva lühendatud vahearuande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida rakendati Kontserni 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

#### 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 kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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

#### 4. Tegevussegmendid

Kontserni avalikustatavad segmendid on järgmised:

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

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

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

#### Tegevussegmendid – 30. juuni 2021

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
<b>01.04.2021-30.06.2021:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	2 665	3 191	188	6 044
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>1 420</b>	<b>2 757</b>	<b>180</b>	<b>4 357</b>
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-6 610	-7 735	90	-14 255
Intressikulu <sup>2</sup>	-375	-390	-20	-785
Tulumaksutulu	559	329	-	888
<b>Segmendi puhaskahjum/-kasum</b>	<b>-5 082</b>	<b>-5 147</b>	<b>247</b>	<b>-9 982</b>
<b>01.01.2021-30.06.2021:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	5 218	6 372	348	11 938
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>2 713</b>	<b>5 483</b>	<b>334</b>	<b>8 530</b>

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-6 611	-7 738	90	-14 259
Intrassikulu <sup>2</sup>	-808	-753	-39	-1 600
Tulumaksutulu	511	248	-	759
<b>Segmendi puhaskahjum/-kasum</b>	<b>-4 325</b>	<b>-2 924</b>	<b>380</b>	<b>-6 869</b>

**Seisuga 30.06.2021:**

<b>Segmendi varad</b>	<b>167 351</b>	<b>163 799</b>	<b>14 916</b>	<b>346 066</b>
Kinnisvarainvesteeringud <sup>3</sup>	160 795	149 454	14 260	324 509
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud <sup>3</sup>	-	3 940	-	3 940
<b>Segmendi kohustised</b>	<b>84 623</b>	<b>81 010</b>	<b>5 639</b>	<b>171 272</b>

1. Väliselt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intrassikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intrassikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (604 tuhat eurot), kasutusõiguse varade lisandumist (212 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (1 900 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.

**Tegevussegmendid – 30. juuni 2020**

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
<b>01.04.2020-30.06.2020:</b>				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	2 905	3 163	153	6 221
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>1 681</b>	<b>2 792</b>	<b>145</b>	<b>4 618</b>
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-9 497	-5 352	-900	-15 749
Intrassikulu <sup>2</sup>	-415	-369	-17	-801
Tulumaksutulu/-kulu	219	-70	-	149
<b>Segmendi puhaskahjum</b>	<b>-8 103</b>	<b>-2 898</b>	<b>-774</b>	<b>-11 775</b>

**01.01.2020-30.06.2020:**

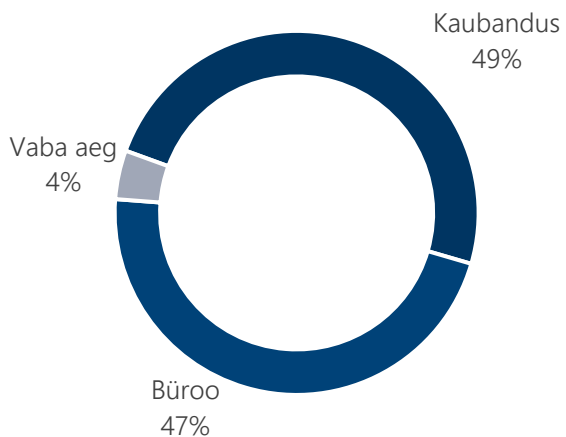
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	6 933	6 424	429	13 786
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>4 349</b>	<b>5 628</b>	<b>413</b>	<b>10 390</b>
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-9 498	-5 355	-900	-15 753
Intrassikulu <sup>2</sup>	-835	-735	-33	-1 603
Tulumaksutulu/-kulu	152	-160	-	-8
<b>Segmendi puhaskahjum</b>	<b>-5 976</b>	<b>-579</b>	<b>-524</b>	<b>-7 079</b>

**Seisuga 31.12.2020:**

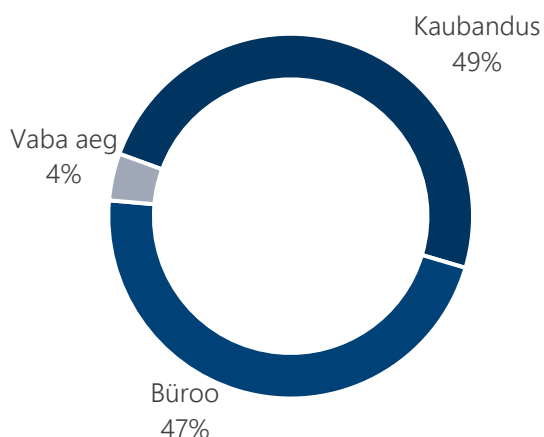
<b>Segmendi varad</b>	<b>172 555</b>	<b>165 822</b>	<b>14 657</b>	<b>353 034</b>
Kinnisvarainvesteeringud <sup>3</sup>	166 667	153 681	14 170	334 518
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud <sup>3</sup>	-	5 474	-	5 474
<b>Segmendi kohustised</b>	<b>85 146</b>	<b>77 828</b>	<b>5 617</b>	<b>168 591</b>

1. Väliselt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intrassikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intrassikulu ja rendikohustiste intrassikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (2 024 tuhat eurot), maa omandamist (90 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (4 181 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.

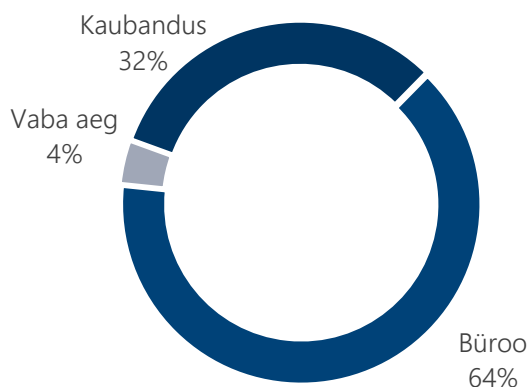
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 30. juuni 2021\*



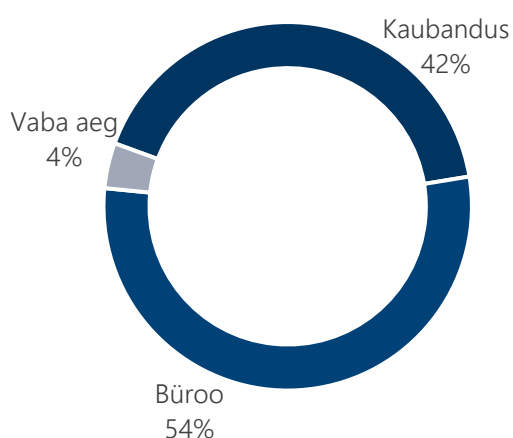
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2020\*



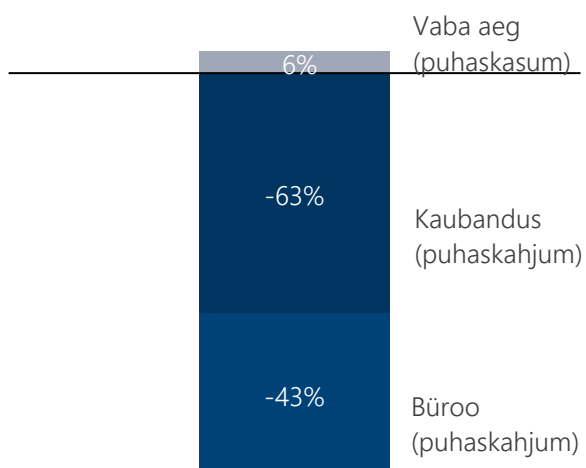
2021. aasta I poolaasta segmentide puhas renditulu\*



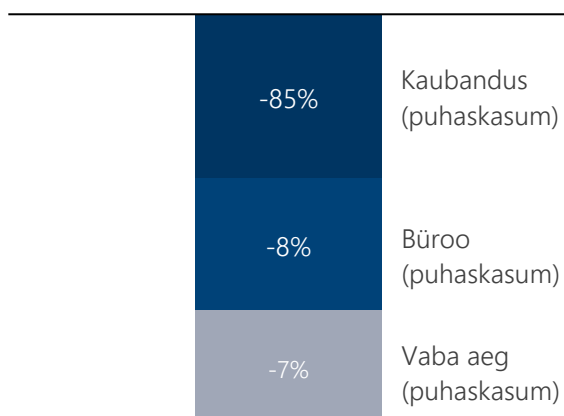
2020. aasta I poolaasta segmentide puhas renditulu\*



2021. aasta I poolaasta segmentide puhaskasum/-kahjum\*



2020. aasta I poolaasta segmentide puhaskahjum\*



\*Estatatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. juuni 2021

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
<b>01.04.2021 – 30.06.2021:</b>			
Puhaskahjum	-9 982	-1 145 <sup>1</sup>	-11 127
<b>01.01.2021 – 30.06.2021:</b>			
Puhaskahjum	-6 869	-2 353 <sup>2</sup>	-9 222
<b>Seisuga 30.06.2021:</b>			
Segmentide varad	346 066	821 <sup>3</sup>	346 887
Segmentide kohustised	171 272	50 728 <sup>4</sup>	222 000
<p>1. 2021. aasta II kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (443 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (526 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), depootasu (16 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (143 tuhat eurot).</p> <p>2. 30. juunil 2021 lõppenud 6-kuulise perioodi segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (902 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 057 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (34 tuhat eurot), depootasu (33 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (327 tuhat eurot).</p> <p>3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (821 tuhat eurot).</p> <p>4. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 873 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (307 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (444 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (104 tuhat eurot).</p>			

Tegevussegmentid – 30. juuni 2020

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
<b>01.04.2020 – 30.06.2020:</b>			
Puhaskahjum	-11 775	-1 035 <sup>1</sup>	-12 810
<b>01.01.2020 – 30.06.2020:</b>			
Puhaskahjum	-7 079	-2 377 <sup>2</sup>	-9 456
<b>Seisuga 31.12.2020:</b>			
Segmentide varad	353 034	2 568 <sup>3</sup>	355 602
Segmentide kohustised	168 591	50 690 <sup>4</sup>	219 281
<p>1. 2020. aasta II kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (404 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (526 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu tühistamist (-49 tuhat eurot), depootasu (18 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (119 tuhat eurot).</p> <p>2. 30. juunil 2020 lõppenud 6-kuulise perioodi segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (862 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 057 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (34 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (124 tuhat eurot), depootasu (36 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (264 tuhat eurot).</p> <p>3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (2 568 tuhat eurot).</p> <p>4. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 839 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (434 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (104 tuhat eurot).</p>			



## Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes			Väliselt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus <sup>1</sup>	
	01.04.2021 - 30.06.2021	01.04.2020- 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 – 30.06.2020	30.06.2021	31.12.2020
Leedu	2 378	2 229	4 639	4 960	117 878	122 282
Läti	2 433	2 545	4 707	5 692	125 591	131 920
Eesti	1 233	1 447	2 592	3 134	84 980	85 790
<b>Kokku</b>	<b>6 044</b>	<b>6 221</b>	<b>11 938</b>	<b>13 786</b>	<b>328 449</b>	<b>339 992</b>

1. Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringu, õiglase väärtus.

## Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmeni rentnikult teenitud renditulu moodustas 2021. aasta 30. juunil lõppenud 6-kuulisel perioodil 600 tuhat eurot ja 2021. aasta II kvartalis 300 tuhat eurot kontserni kogu renditulust (30. juunil 2020 lõppenud 6-kuulisel perioodil 600 tuhat eurot ja 2020. aasta II kvartalis 300 tuhat eurot).

## 5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2021 – 30.06.2021	01.04.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020 – 30.06.2020
Remondi- ja hoolduskulud	548	522	1 107	1 102
Kommunaalkulud	314	252	711	624
Kinnisvaramaksud	281	264	562	533
Varahalduskulud	279	262	540	537
Müügi- ja turunduskulud	192	104	306	302
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	13	155	72	217
Varakindlustus	22	23	45	45
Muu	38	21	65	36
<b>Renditegevuse kulud kokku</b>	<b>1 687</b>	<b>1 603</b>	<b>3 408</b>	<b>3 396</b>

30. juunil 2021 lõppenud 6-kuulisel perioodil esitati rentnikele edasi 2 426 tuhat eurot ja 2021. aasta II kvartalis 1 209 tuhat eurot (30. juunil 2020 lõppenud 6-kuulisel perioodil 2 504 tuhat eurot ja 2020. aasta II kvartalis 1 148 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

## 6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2021- 30.06.2021	01.04.2020- 30.06.2020	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Valitsemistasu kulu	443	404	902	862
Konsultatsioonikulud	76	71	131	99
Õigusabikulud	54	34	83	64
Auditeerimiskulud	37	27	70	50
Fondi turunduskulud	30	24	63	58
Depootasu kulu	16	18	33	36
Nõukogu tasude kulu	12	12	24	24
Tulemustasu kulu	-	-49	-	124
Noteerimisega seotud kulud	-	29	-	68
Muud halduskulud	88	64	195	138
<b>Halduskulud kokku</b>	<b>756</b>	<b>634</b>	<b>1 501</b>	<b>1 523</b>

Fondivalitsejal on õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel.

Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse 5. aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 18.

## 7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2021- 30.06.2021	01.04.2020- 30.06.2020	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	1 307	1 327	2 650	2 658
Laenude lepingutasu amortisatsioon	51	42	95	86
Intressikulu rendikohustistelt	4	3	7	5
Kahjum valuutakursside muutustest	-	1	-	1
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>1 362</b>	<b>1 373</b>	<b>2 752</b>	<b>2 750</b>

## 8. Kasum/kahjum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist või kahjumist:

Tuhandetes eurodes	01.04.2021- 30.06.2021	01.04.2020- 30.06.2020	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 31.06.2020
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist	-11 127	-12 810	-9 222	-9 456
<b>Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist</b>	<b>-11 127</b>	<b>-12 810</b>	<b>-9 222</b>	<b>-9 456</b>

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.04.2021- 30.06.2021	01.04.2020- 30.06.2020	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635 429	113 387 525	119 635 429	113 387 525
<b>Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv</b>	<b>119 635 429</b>	<b>113 387 525</b>	<b>119 635 429</b>	<b>113 387 525</b>

Tava- ja lahustatud kahjum osaku kohta:

	01.04.2021- 30.06.2021	01.04.2020- 30.06.2020	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Tava- ja lahustatud kahjum osaku kohta*	-0,09	-0,11	-0,08	-0,08

\* Kontsern ei ole väljastanud potentsiaalselt lahustavaid instrumente. Seetõttu on lahustatud kahjum osaku kohta võrdne tavakahjumiga osaku kohta.

## 9. Tulumaks

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

30. juunil 2021 lõppenud 6-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär -7,6% (30. juunil 2020 lõppenud 6-kuulisel perioodil 0,1%). 30. juunil 2021 lõppenud 6-kuulise perioodi madal tegelik tulumaksumäär on seotud edasilükkunud tulumaksukohustise vähenemisega Leedu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languse tõttu.

Seisuga 30. juuni 2021 oli kontsernil maksukahjumeid summas 2 204 tuhat eurot (31. detsember 2020: 2 146 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 30. juuni 2021 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksuvarasid summas 114 tuhat eurot (31. detsember 2020: 146 tuhat eurot). Seisuga 30. juuni 2021 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise ja muude maksukohustiste kogusumma 7 598 tuhat eurot (31. detsember 2020: 8 301 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütaretevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 30. juunil 2021 ja 2020 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.04.2021- 30.06.2021	01.04.2020- 30.06.2020	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
<b>Konsolideeritud kasumiaruanne</b>				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-181	-1	-181
Edasilükkunud tulumaks	888	330	760	173
<b>Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks</b>	<b>888</b>	<b>149</b>	<b>759</b>	<b>-8</b>
<b>Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne</b>				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-16	2	-31	15
<b>Muus koondkasumis kajastatud tulumaks</b>	<b>-16</b>	<b>2</b>	<b>-31</b>	<b>15</b>

## 10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.06.2021	31.12.2020
<b>Perioodi algsaldo</b>	<b>334 518</b>	<b>356 575</b>
Omandamised	-	90
Kapitalikulud	171	553
Arendus- ja parenduskulud	433	1 471
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-10 814	-24 154
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	212	-
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-11	-17
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>324 509</b>	<b>334 518</b>
<b>Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta</b>	<b>324 020</b>	<b>334 230</b>

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse hooneid, mida rendilepingute alusel välja renditakse.

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

Uued välised hindamised seisuga 30. juuni 2021 tegi sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers (seisuga 31. detsember 2020: Newsec Baltics).

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

### 3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliersi teostatud hindamiste tulemustel seisuga 30. juuni 2021, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 30. juuni 2021:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 17 154 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 1,3% - 2,1% 5,0% 7,0% 12,2
<b>Domus Pro, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 16 117 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% - 8,6% 0,3% - 2,1% 5,0% - 10,0% 7,3% - 7,8% 9,7
<b>Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 10 870 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 0,0% - 2,2% 5,0 - 8,0% 7,5% 10,2
<b>Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 11 440 m <sup>2</sup> Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 0,0% - 2,2% 1,0% - 3,0% 7,5% 8,3

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)*</b> Renditav netopind – 7 731 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 0,0% - 2,2% 5,0% - 10,0% 7,2% 13,2
<b>SKY supermarket, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 3 285 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,9% 0,5% - 2,4% 1,0% - 5,0% 7,8% 11,5
<b>Upmalas Biroji, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 9 863 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,9% 0,5% - 1,8% 2,0% - 5,0% 6,8% 14,5
<b>Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 5 445 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,8% 0,0% - 2,2% 5,0% - 8,0% 7,5% 12,6
<b>Duetto I, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 8 255 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 1,3% - 2,1% 2,5% 7,0% 12,2
<b>Duetto II, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 8 255 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 1,3% - 2,1% 2,5% 7,0% 13,7
<b>Vainodes I, Riia (Läti)*</b> Renditav netopind – 6 950 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod/võrdlusmeetod laienduse puhul	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,9% 0,5% - 2,4% 0,0% - 5,0% 6,7% 13,2
<b>Postimaja, Tallinn (Eesti)*</b> Renditav netopind – 9 145 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,5% 0,0% - 2,2% 3,0% - 6,0% 6,2% 15,7
<b>LNK Centre, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 6 848 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006/2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,4% 0,5% - 2,4% 2,0% - 5,0% 6,3% 14,1

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Galerija Centrs, Riia (Läti)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,0%
Renditav netopind – 20 054 m <sup>2</sup>	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,5% - 2,1%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	18,7
<b>North Star, Vilnius (Leedu)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 10 550 m <sup>2</sup>	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,7% - 2,1%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	11,9

\* Postimaja, G4S-i ja Vainodes I kinnisvarainvesteeringute hindamistulemused sisaldavad ka hoonete laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on Postimaja puhul 4,7 miljonit eurot, G4S-i puhul 2,1 miljonit eurot ja Vainodes I puhul 1,0 miljonit eurot.

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 30. juuni 2021 ja 31. detsember 2020 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsiooni määr väljumisel	2021: 6,2% - 7,8% 2020: 6,0% - 8,0%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	2021: 7,4% - 8,9% 2020: 7,4% - 9,9%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2021: 0,0% - 2,4% 2020: 0,0% - 3,1%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2021: 0,0% - 10,0% 2020: 1,0% - 5,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. juuni 2021:

<b>Tuhandetes eurodes</b>	<b>Õiglase väärtus kokku 3. tase</b>
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	65 181
Leedu – Europa (kaubandus)	35 071
Eesti – Postimaja (kaubandus)	29 820
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	23 850
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	21 247
Leedu – Duetto II (büroo)	19 455
Leedu – North Star (büroo)	18 993
Läti – Vainodes I (büroo)	18 140
Leedu – Duetto I (büroo)	16 569
Läti – LNK Centre (büroo)	16 120
Eesti – Lincona (büroo)	15 910
Eesti – G4S (büroo)	15 400
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 260
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 590
Läti – SKY (kaubandus)	4 903
<b>Kokku</b>	<b>324 509</b>

## 11. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

16. mail 2018 viis Fond lõpule Domus Pro ostukeskuse kõrval asuva kinnistu omandamise. 2019. aasta detsembris alustas kontsern ehitus- ja arendustöid omandatud kinnistule büroohoone ehitamiseks. 6. veebruaril 2020 allkirjastas kontsern Vilniuses (Leedu) asuva Meraki arendusprojekti ehituslepingu. Algselt kajastati kinnistut kinnisvarainvesteeringuna, kuid ehituse alguses liigitati see ümber lõpetamata kinnisvarainvesteeringuks.

<b>Tuhandetes eurodes</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Saldo seisuga 1. jaanuar</b>	<b>5 474</b>	<b>2 367</b>
Lisandumine	1 900	4 181
Kahjum ümberhindlusest (neto)	-3 434	-1 074
<b>Lõppsaldo</b>	<b>3 940</b>	<b>5 474</b>

Uue välise hindamise seisuga 30. juuni 2021 tegi sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers (varem Newsec Baltics).

### Õiglase väärtuse mõõtmiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnikad

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu väärtus põhineb Colliers poolt 30. juuni 2021 seisuga tehtud hindamise tulemusel.

<b>Kinnisvarainvesteering</b>	<b>Hindamistehnika</b>	<b>Olulised mittejälgitavad sisendid</b>	<b>Vahemik</b>
<b>Meraki, Vilnius (Leedu)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	9,0%
Renditav netopind – 15 030 m <sup>2</sup>	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,3% - 1,8%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmise rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	12,0



## 12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.06.2021	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 822	2 021
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-514	-589
Viitlaekumised	115	410
Muud nõuded	21	59
<b>Kokku</b>	<b>2 444</b>	<b>1 901</b>

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

Seisuga 30. juuni 2021 olid nõuded ostjate vastu summas 514 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2020: 589 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindlused:

Tuhandetes eurodes	30.06.2021	31.12.2020
Saldo seisuga 1. jaanuar	-589	-399
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-271	-505
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	147	25
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	199	290
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>-514</b>	<b>-589</b>

Nõuded ostjate vastu, mille väärtus pole langenud, vanuseline 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
30.06.2021	2 308	1 038	386	250	218	133	283
31.12.2020	1 432	742	397	165	53	-	75

## 13. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.06.2021	31.12.2020
Raha pangas ja kassas	15 476	13 333
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>15 476</b>	<b>13 333</b>

Seisuga 30. juuni 2021 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhandet eurot (31. detsember 2020: 350 tuhandet eurot). Kontsern hoiab ka 3 628 tuhandet eurot väärtuses laekumisi tagatud võlakirjade eest tingimuslikul tähtajalisel hoiusel (escrow kontol).

## 14. Omakapital

### 14a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on praegu noteeritud nii Nasdaq Tallinna börsi fondide kui ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas. Seisuga 30. juuni 2021 oli Fondil kokku 119 635 429 osakut (seisuga 31. detsember 2020: 119 635 429 osakut). Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2021 ja 30. juuni 2021	119 635 429	145 200

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

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

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 30. juuni 2021 ja 31. detsember 2020 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 30. juuni 2021 ja 31. detsember 2020 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

### 14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 30. juuni 2021 ja 31. detsember 2020. Täiendavat teavet leiab lisast 20.

Tuhandetes eurodes	30.06.2021	31.12.2020
Saldo perioodi alguses	-1 661	-1 556
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	451	-108
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-31	3
<b>Muutus perioodi jooksul kokku</b>	<b>420</b>	<b>-105</b>
Saldo perioodi lõpus	-1 241	-1 661

### 14c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Perioodi väljamaksed	-2 632	-4 876
<b>Väljamaksed kokku</b>	<b>-2 632</b>	<b>-4 876</b>

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

24. aprillil 2020 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 701 tuhat eurot (0,015 eurot osaku kohta).

4. veebruaril 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta).

29. aprillil 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta).

## 15. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	30.06.2021	31.12.2020
<b>Pikaajalised võlakohustised</b>				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	49 873	49 839
Tagatud võlakirjad	11.2022	5,00%	3 904	-
Pank 1*	07.2022	3k EURIBOR + 1,30%	-	20 881
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	-	4 941
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	-	7 500
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	-	3 489
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 184	7 183
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 813	9 809
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 702	8 838
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 982	8 979
Pank 2	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	-	29 957
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 737	11 734
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 359	15 354
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,38%	17 184	17 178
Rendikohustised			489	288
Miinus: lühiajalised pangalaenu ja võlakirjad			-282	-282
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-36	-18
<b>Pikaajalised võlakohustised kokku</b>			<b>132 909</b>	<b>195 670</b>
<b>Lühiajalised võlakohustised</b>				
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 119	2 174
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,40%	7 750	7 748
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	4 942	-
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	7 500	-
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	3 493	-
Pank 1*	07.2022	3k EURIBOR + 1,30%	20 888	-
Pank 2	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	29 973	-
Pikaajaliste pangalaenu ja võlakirjade lühiajaline osa			282	282
Rendikohustiste lühiajaline osa			36	18
<b>Lühiajalised võlakohustised kokku</b>			<b>76 983</b>	<b>10 222</b>
<b>Kokku</b>			<b>209 892</b>	<b>205 892</b>

\* Ümber liigitatud lühiajalisteks võlakohustisteks laenu eritingimuste rikkumise tõttu. Fond sai laenuandjalt ametliku, kuni 2021. aasta III kvartali lõpuni kehtiva loobumise nõuetest, mida laenuandjal on lepingutingimuste rikkumise tõttu õigus esitada.

## Pangalaenu eritingimused

Seisuga 30. juuni 2021 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis on seatud Europa kinnisvarainvesteeringu (raamatupidamisväärtus 20,9 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordajale. See oli 2021. aasta II kvartali lõpus nõutud miinimumtasemest (4,00) madalam, kuid see ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, sest Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal on õigus eritingimuse rikkumise tõttu esitada. Loobumine kehtib kuni 2021. aasta III kvartali lõpuni. Eritingimuse rikkumine ei tähenda 2021. aasta IV kvartali lõpuni laenukohustuste täitmata jätmist. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pangaga, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

## Laenu ja võlakirjade tagatised

Seisuga 30. juuni 2021 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide tagatiseks	Ühis-hüpoteek	Kogu vara kommerts pant
<b>Pank 1</b>	Lincona, SKY, G4S-i peahoone, Europa, Domus Pro, LNK, Vainodes I, North Star ja Pirita	Europa, Domus Pro, Vainodes I	Pirita, Lincona ja G4S-i peahoone hüpoteek Pirita, Lincona ja G4S-i peahoone pangalaenu tagatiseks; Vainodes I ja LNK hüpoteek Vainodes I ja LNK pangalaenu tagatiseks	Vainodes I, LNK
<b>Pank 2</b>	Galerija Centrs	Galerija Centrs		Galerija Centrs
<b>Pank 3</b>	Upmalas Biroji			
<b>Pank 4</b>	Coca-Cola Plaza ja Postimaja, Duetto I ja II			
<b>Tagatud võlakirjad</b>	Meraki (maa ja büroohoone)			

\* Teave tagatiseks panditud varade raamatupidamisväärtuse kohta perioodi lõpus on esitatud lisan 10.

	Käendus	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Pangakontode pant	Osade/aktsiate pant
<b>Pank 1</b>	Europa käendus Domus Pro pangalaenule, Europa käendus North Stari pangalaenule, Vainodes I käendus LNK pangalaenule, LNK käendus Vainodes I pangalaenule	Lincona, SKY, Europa, ja Domus Pro	BH Northstar UAB	Europa, SKY, LNK ja Vainodes I	BH Domus Pro UAB, Vainodes Krasti SIA, BH S27 SIA
<b>Pank 2</b>					BH Galerija Centrs SIA
<b>Pank 3</b>				Upmalas Biroji	
<b>Pank 4</b>		Duetto I ja II	BH Duetto UAB	Duetto I ja II	BH Duetto UAB
<b>Tagatud võlakirjad</b>	Baltic Horizon fondi käendus Meraki tagatud võlakirjadele			Meraki (tingimuslik tähtajaline hoius)	

## 16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.06.2021	31.12.2020
Meraki arendusega seotud võlad	1 122	1 291
Võlad tarnijatele	795	829
Fondivalitsemise tasu võlg	444	434
Finantskulude viitvõlad	433	420
Maksuvõlad	391	355
Viitvõlad	249	205
Muud võlad	120	106
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>3 554</b>	<b>3 640</b>

Seisuga 30. juuni 2021 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 1 114 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest. Muud Meraki ehitustöödega seotud kulud olid 8 tuhat eurot.

Võlgade tingimused:

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

## 17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

### 17a. Kohtuvaidlused

Seisuga 30. juuni 2021 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

### 17b. Tingimuslikud varad

Seisuga 30. juuni 2021 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

### 17c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 30. juuni 2021 ei olnud kontsernil tingimuslikke kohustisi.

## 18. Seotud osapooled

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

### Northern Horizon Capital AS

Vastavalt Baltic Horizon fondi tingimustele, täidab fondivalitseja ülesandeid Northern Horizon Capital AS (fondivalitseja) ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 6).

Tehingute maht seotud osapooltega 2021. ja 2020. aastal:

Tuhandetes eurodes	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
Valitsemistasud	902	862
Tulemustasud	-	124

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 30. juuni 2021 ja 31. detsember 2020:

Tuhandetes eurodes	30.06.2021	31.12.2020
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
Valitsemistasude kohustis	444	434

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna kogu Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle 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 kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 30. juuni 2021.

#### Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 30. juunil 2021 lõppenud 6-kuulisel perioodil oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 24 tuhat eurot ja 2021. aasta II kvartalis 12 tuhat eurot (30. juunil 2020 lõppenud 6-kuulisel perioodil 24 tuhat eurot ja 2020. aasta II kvartalis 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

#### Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 30. juuni 2021 ja 31. detsember 2020 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevas tabelites:

#### **Seisuga 30. juuni 2021**

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	49 880 456	41,69%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	14 220 427	11,89%

Seisuga 31. detsember 2020

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	53 451 511	44,68%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	16 959 368	14,18%

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

19. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

Alljärgnevas tabelis on esitatud kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruandes kajastatud finantsinstrumentide raamatupidamisväärtuse ja õiglase väärtuse võrdlus:

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 444	1 901	2 444	1 901
Raha ja raha ekvivalendid	15 476	13 333	15 476	13 333
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-155 626	-155 765	-155 212	-155 126
Võlakirjad	-53 777	-49 839	-54 002	-50 001
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 554	-3 640	-3 554	-3 640
Tuletisinstrumendid	-1 312	-1 763	-1 312	-1 763

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 30. juuni 2021 ja 31. detsember 2020:

30. juunil 2021 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 444	2 444
Raha ja raha ekvivalendid	-	15 476	-	15 476
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-155 212	-155 212
Võlakirjad	-	-	-54 002	-54 002
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 554	-3 554
Tuletisinstrumendid	-	-1 312	-	-1 312



### 31. detsembril 2020 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 901	1 901
Raha ja raha ekvivalendid	-	13 333	-	13 333
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-155 126	-155 126
Võlakirjad	-	-	-50 001	-50 001
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 640	-3 640
Tuletisinstrumentid	-	-1 763	-	-1 763

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetne riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 30. juuni 2021 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõotdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglase väärtuste hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus -0,02% ja -0,64%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

### 20. Tuletisinstrumentid

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

Tuletisinstrumentide eesmärk on maandada kontserni pikaajaliste ja mõningate lühiajaliste laenu intressimäärade kõikumisest tulenevat intressimäärade riski, kuna kontserni järgib põhimõtet, mille kohaselt intressikulud peaksid olema fikseeritud. Intressimäärade vahetuslepingute kohaselt teeb kontsern pangale fikseeritud määraga intressimakseid ja saab pangalt vastu ujuva määraga intressimakseid. Intressi ülemmäärade seadmine võimaldab piirata intressimäärade kõikumise teatud tasemeni.

Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamisarvestus lubatud, kui on ootus, et riskimaandamine on efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumenti õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumenti kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamisarvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet leiab lisast 14b.

Tuletis- instrument Tuhandetes eurodes	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglane väärtus	
						30.06.2021	31.12.2020
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-6	-27
IRS	08.2017	02.2022	5 829	6k EURIBOR	0,305%	-31	-55
IRS	09.2017	05.2022	6 950	3k EURIBOR	0,26%	-50	-80
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-35	-63
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-92	-129
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-178	-235
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-104	-138
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-151	-192
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-665	-844
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	-	-
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	-	-
<b>Tuletisinstrumentid, kohustised</b>						<b>-1 312</b>	<b>-1 763</b>
<b>Tuletisinstrumentide netoväärtus</b>						<b>-1 312</b>	<b>-1 763</b>

\* Intressi ülemmäär

Tuletisinstrumentid seisuga 30. juuni 2021 ja 31. detsember 2020 on kajastatud õiglasel väärtusel. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Pikaajalised	-1 190	-1 736	-	-
Lühiajalised	-122	-27	-	-
<b>Kokku</b>	<b>-1 312</b>	<b>-1 763</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

14. juulil 2021 pikendas Fond 7,8 miljoni euro suurust G4S-i peahoone finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 31. oktoober 2022.

2021. aasta juulis pikendas Fond 2,1 miljoni euro suurust SKY ostukeskuse finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 31. jaanuar 2022.

28. juulil 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse osanikele summas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta).

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

22. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Hobujaama 4, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Domus Pro UAB	Ukmergės 308-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus- ettevõte	100%
BOF SKY SIA	Valdemara 21-20, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ	Hobujaama 4, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Europa UAB	Konstitucijos ave. 7A-1, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus- ettevõte	100%
BH P80 OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	14065606	6. juuli 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
Pirita Center OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Duetto UAB	Spaudos 8-1, Vilnius, Leedu	304443754	13. jaanuar 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
Vainodes Krasti SIA	Audeju 16, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
BH S27 SIA	Skantes iela 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Meraki UAB	Ukmergės 308-1, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Galerija Centrs SIA	Audeju 16, Riia, Läti	40003311422	13. juuni 2019	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Northstar UAB	Ulonų 2, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varavaldus- ettevõte	100%

# JUHTKONNA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud vahearunde avalikustamise heaks 5. augustil 2021.

Tarmo Karotam  
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė  
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas  
Juhatuseliige

# PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

## AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

## Dividend

Rahalised väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

## Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

## Fond

Baltic Horizon Fund

## Fondivalitseja

Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, registreeritud aadress Tornimäe 2, Tallinn 15010, Eesti

## IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

## Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega

## Laenu tagatuse suhtarv

Suhtarvu arvutus: välised laenukohustised miinus rendikohustised (IFRS 16) jagatud kinnisvarainvesteeringute (sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringud) raamatupidamisväärtusega.

## Lühiajaliste kohustuste kattekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

## Maksevõime kordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad miinus varud ja ettemakstud kulud jagatud lühiajaliste kohustistega.

## Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

## Omakapitali tootlus

Suhtarvu arvutus: aruandeperioodi kasum või kahjum jagatud perioodi keskmise omakapitaliga.

## Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

## Puhas laenu tagatuse suhtarv

Suhtarvu arvutus: välised laenukohustised miinus rendikohustised (IFRS 16) ja raha ja raha ekvivalendid jagatud kinnisvarainvesteeringute (sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringud) raamatupidamisväärtusega.

## Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

## Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

## Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

## Vara brutoväärtus

Fondi vara brutoväärtus (*Gross Asset Value* ehk GAV)

## Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus (*Net Asset Value* ehk NAV)

## Varade tootlus

Suhtarvu arvutus: aruandeperioodi kasum või kahjum jagatud perioodi keskmiste varadega.

## 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.