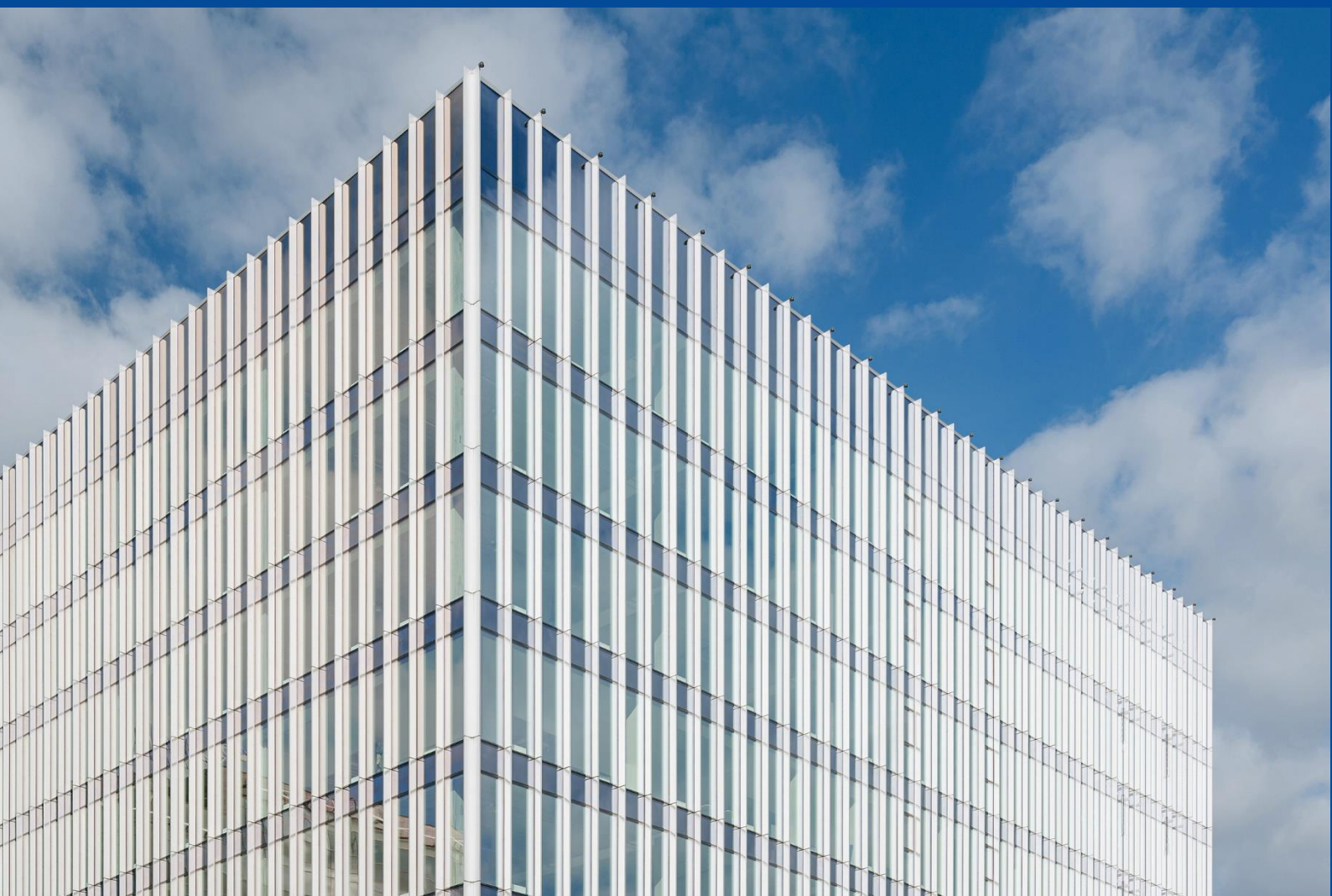


# Majandusaasta aruanne 2023



# SISUKORD

## Tegevusaruanne

- 3 Meie strateegia
- 5 Põhinäitajad
- 8 Kiri osakuomanikele
- 11 Ülevaade 2023. aastast
- 14 Kinnisvara aruanne
- 30 Väljavaade 2024. aastaks
- 33 Majandustulemuste ülevaade
- 38 Finantseerimine
- 43 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 50 Investorsuhted
- 54 Struktuur ja valitsemine
- 57 Riskijuhtimine
- 59 Jätkusuutlikkus
- 63 Finantskalender
- 64 Juhatuse kinnitus

## Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 65 Sõltumatu vandeaudiitori aruanne
- 71 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
- 72 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
- 73 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
- 74 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
- 75 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisa
- 116 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele
- 117 Põhimõistete ja lühendite selgitused

## Lisad

- 118 Lisad



# MEIE STRATEEGIA

Keerulises majandusolukorras, mida komplitseerivad inflatsioon, intressimäärade volatiilsus ja hiljutised geopoliitilised sündmused, on Fond hinnanud erinevaid strateegilisi valikuid, mis aitaksid neid katsumusi edukalt läbida ja tulevast kasvu tagada. Viimasel aastal oleme tegelenud oma strateegia ümberkujundamisega, et see toetaks jätkusuutlikku väärtuse loomist, keskendudes tegevustele, mis lubavad meie investoritele usaldusväärset ja järjepidevat kasvu. Võttes arvesse valitsevaid turutingimusi, usume kindlalt, et investorite huve teenib kõige paremini neile 2023. aasta suvel tutvustatud strateegia „Kaasaegne linnaelu“.

Eeldame, et Fond teenib lähiaastatel kaks kolmandikku oma puhtast äritulust „Kaasaegse linnaelu“ kontseptsioonile vastavast keskse asukohaga multifunktsionaalsest kinnisvarast. Need hooned on läbimõeldult kujundatud nii, et nad inspireeriksid tänapäeva inimesi ja kogukondi ning rikastaksid nende elu.

Ülejäänud tulu peaks tulema peamiselt valitsusasutustele renditud pindadest, valitud äärelinna supermarketitest ning muudest segmentidest. Meie väärtuspakkumise aluseks on kvaliteet, paindlikkus, kestlikkus ja tipptasemel teenindus, mida toetavad strateegilised asukohad, mida on kohandatud meie klientide muutuvate vajadustega.

Fondi juhtkond on teinud strateegilise otsuse võtta kasutusele peamised tulemusnäitajad, et tegevuse tulemuslikkust tõhusalt mõõta ja jälgida. See otsus tuleneb tõdemusest, et ilma selgete ja mõõdetavate võrdlusalusteta ei saa hinnata Fondi edusamme oma eesmärkide poole liikumisel. Konkreetsete peamiste tulemusnäitajate määratlemisega soovib meeskond suurendada läbipaistvust ja vastutust ning parandada otsustusprotsesse. Seda silmas pidades keskendub Fondi juhtkond järgmistele eesmärkidele:

## Täitumus

>90%

Portfelli täitumus  
2024. aasta lõpuks

## Tegevustulemused

18 mln  
eurot

Selge ESG ja parendusstrateegia järgmiseks 2 aastaks, et saavutada portfelli puhta äritulu potentsiaal 2027. aastaks

## Laenu ja väärtuse suhe

<50%

Laenu ja väärtuse suhte eesmärk ja 2024. aastal tähtaeguvate võlakirjade lunastamine

## Varade sertifitseerimine

100%

BREEAM-i või LEED-i sertifikaatidega portfelli

## Portfelli koosseis

Kaaluda mittestrateegiliste varade müüki järgmise 18 kuu jooksul

## GRESB-i hinnang

>4 täрни

GRESB-i kinnisvarahinnang



## Modern City Life

Nende eesmärkide saavutamiseks on Fond investeerinud oma keskse asukohaga varade uutesse kontseptsioonidesse ja juba leidnud ostukeskustesse esimesed uued ankurrentnikud, nagu ARKET, H&M Home ja IKI ning Dialogai ja BURZMA toidualad. Fond on 2023. aasta IV kvartalis ja 2024. aasta I kvartalis vakantsust vähendanud ning kuigi järgmistes kvartalites võib täitumuses esineda mõningat kõikumist, usume, et arvestades käimasolevaid läbirääkimisi mitme ankurrentnikuga ja hiljuti sõlmitud uusi lepinguid enam kui 13 000 m<sup>2</sup> pinna välja rentimiseks, sh Upmalas Biroji ja Meraki hoonetes, et täitumuse 90% eesmärk on saavutatav, kuna paljud uued rentnikud saavad 2024. aasta jooksul sisse kolida. Enamik uutest rendilepingutes hakkab tulu tootma alates 2024. aasta teisest kvartalist.

Sama oluline on see, et juhtkond on suutnud enamikku tähtaeguvatest pangalaenudest läbirääkimistega pikendada ja mõnel juhul laenu sobivamatel tingimustel refinantseerida. Lisaks müüsimise Leedus asuvad küpses faasis varad Duetto ja Domus PRO, millega oma investoritele kahekohalist sisemist tasuvusmäära teenisime. Need sammud on kooskõlas meie eesmärgiga maksta täielikult tagasi 2023. aasta mais emiteeritud võlakirjade lühiajaline osa. Fond teeb võlakirjaomanikega head koostööd ja on võtnud eesmärgiks 2024. aastal veelgi parandada oma kapitalistruktuuri, et pidevalt muutuval turumaastikul avanevaid võimalusi ära kasutada.

# PÕHINÄITAJAD

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	2023	2022	Muutus (%)
Renditulu	tuhat eurot	17 743	20 482	-13,4%
Puhas renditulu	tuhat eurot	14 617	17 430	-16,1%
Puhta renditulu marginaal <sup>1</sup>	%	82,4	85,1	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-21 876	-2 914	650,7%
EBIT	tuhat eurot	-13 879	11 238	-223,5%
EBIT-i marginaal <sup>2</sup>	%	-78,2	54,9	-
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	-22 973	3 944	-682,5%
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	-129,5	19,3	-
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	-0,19	0,03	-733,3%
Genereeritud neto rahavoog <sup>3</sup>	tuhat eurot	502	7 141	-92,9%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta <sup>4</sup>	eurot/osak	-	0,06	-100,0%

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.12.2023	31.12.2022	Muutus (%)
Varad kokku	tuhat eurot	261 138	343 963	-24,1%
Varade tootlus	%	-7,6	1,1	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	109 532	133 655	-18,0%
Omakapitali suhe	%	41,9	38,9	-
Omakapitali tootlus	%	-18,9	3,0	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	143 742	195 111	-26,3%
Kohustised kokku	tuhat eurot	151 606	210 308	-27,9%
Laenu ja väärtuse suhe	%	57,3	58,4	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	5,2	3,0	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,3	1,8	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,1	0,1	-
Maksevõime kordaja	kord	0,1	0,1	-
Rahakordaja	kord	0,1	0,1	-
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,9156	1,1172	-18,0%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.12.2023	31.12.2022	Muutus (%)
Portfelli õiglase väärtus	tuhat eurot	250 385	333 123	-24,8%
Kinnisvarainvesteeringud <sup>5</sup>	tk	12	15	-20,0%
Renditav netopind	m <sup>2</sup>	119 714	151 870	-21,2%
Täitumuse määr	%	81,1	90,5	-
Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood kuni lõpptähtajani <sup>6</sup>	aasta	4,2	3,3	27,3%
Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood kuni esimese katkestamise võimaluseni <sup>7</sup>	aasta	2,9	2,3	26,1%

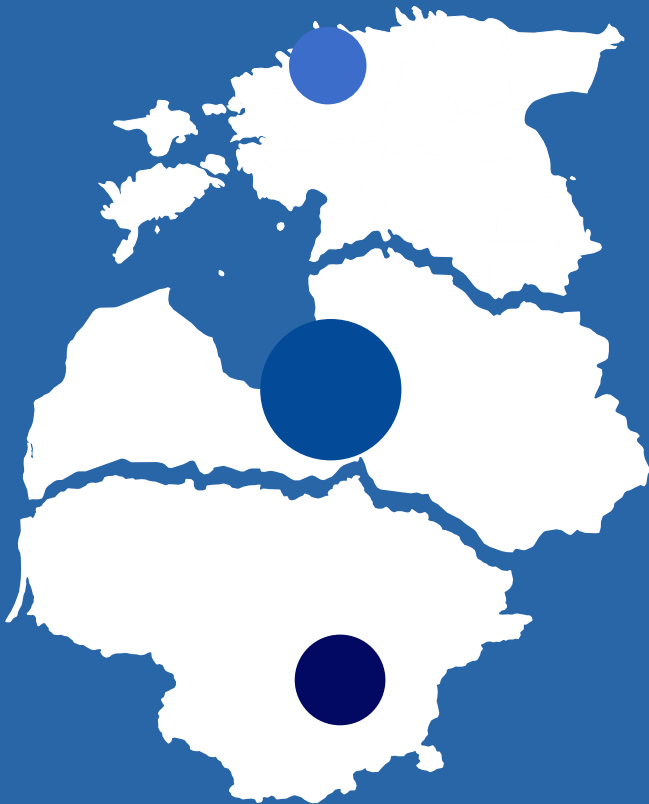
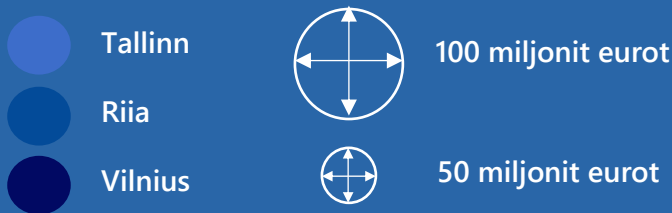
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	2023	2022	Muutus (%)
Otsene tootlus	%	4,5	5,1	-
Esmane puhastootlus	%	5,1	5,4	-
Perioodi keskmine rendihind	eurot/m <sup>2</sup>	13,5	12,8	5,5%

Osaku põhinäitajad	Ühik	31.12.2023	31.12.2022	Muutus (%)
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	0,3150	0,5750	-45,2%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	3,30	5,60	-41,1%
Turukapitalisatsioon <sup>8</sup>	euro	37 685 160	68 790 372	-45,2%

EPRA põhinäitajad	Ühik	2023	2022	Muutus (%)
EPRA kasum	tuhat eurot	2 294	8 260	-72,2%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,02	0,07	-71,4%
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)	%	32,4	30,2	7,2%
EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud)	%	26,7	27,1	-1,5%

EPRA põhinäitajad	Ühik	31.12.2023	31.12.2022	Muutus (%)
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	114 205	141 943	-19,5%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	0,9546	1,1865	-19,5%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	114 205	141 943	-19,5%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	0,9546	1,1865	-19,5%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	109 131	133 313	-18,1%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	0,9122	1,1143	-18,1%
EPRA laenu tagatuse suhtarv (LTV)	%	55,5	57,9	-4,1%
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	%	4,6	5,9	-22,0%
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	%	4,7	6,1	-22,9%
EPRA vakantsuse määr	%	17,1	6,9	147,8%

1. Puhastootluse protsendina kogu renditulust.
2. EBIT (kasum või kahjum enne intresse ja tulumaksu) protsendina renditulust.
3. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhastootluse, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamistega seotud kulud.
4. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.
5. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 12 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.
6. Näitaja arvutamise aluseks on rendilepingute aruandekuupäeva seisuga järelejäänud rendiperiood, mida on kaalutud lepingute aastatuluga.
7. Näitaja arvutamise aluseks on rendilepingute aruandekuupäeva seisuga järelejäänud rendiperiood kuni esimese võimaliku katkestamise kuupäevani, mida on kaalutud lepingute aastatuluga.
8. Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.



### Investeeringistrateegia

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 finantsvõimendus 50% tasemel või sellest madalamal. Ühelgi ajahetkel ei tohi finantsvõimendus ületada 65%.

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

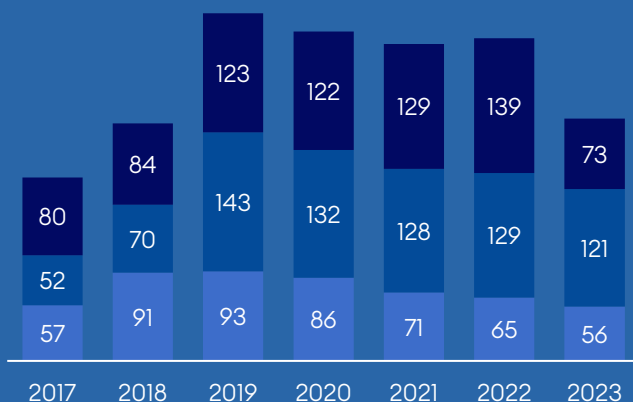
12

kinnisvara-  
investeeringut

119 714

Portfelli suurus (m<sup>2</sup>)

### Portfelli väärtus (miljonit eurot)



### 10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

1. Galerija Centrs	25,8%
2. Europa ostukeskus	14,6%
3. Upmalas Biroji bürookompleks	8,2%
4. North Star	8,0%
5. Postimaja	7,9%
6. Vainodes	6,7%
7. Meraki	6,5%
8. Lincona	5,7%
9. LNK Centre	5,6%
10. Coca-Cola Plaza	5,3%
11. Muud	5,7%

# KIRI OSAKUOMANIKELE



## Osaku hinna ja portfelli väärtuse vahelise lõhe kaotamine – strateegilised eesmärgid

Kui Baltic Horizon fond 2016. aastal käivitati, oli Fondi eesmärk pakkuda tugevat, hästi hajutatud kinnisvaraportfelli, mis koosneb büroohoonetest ja ostukeskustest. Fond kasvas 370 miljoni euroni ja aastatel 2016–2022 maksti ligikaudu 45 miljonit eurot dividende (ca 0,49 eurot osaku kohta). COVID-i ja hiljutiste geopoliitiliste sündmuste mõjul kaubeldakse Baltic Horizonsi osakutega praegu hinnaga, mis on rohkem kui 60% alla varade puhasväärtuse. On selge, et see ei ole vastuvõetav ei meie investoritele ega ka Northern Horizon Capitalile kui fondivalitsejale.

Seoses ootustele alla jääva osaku hinnaga on Baltic Horizon läbinud põhjaliku analüüsi, et teha kindlaks, milline peaks olema tema roll Balti kinnisvaraturul ja kuidas taastada osaku hind. Selle käigus kaaluti Fondi jaoks mitut strateegilist võimalust. Arvestades praegust turukeskkonda, jõuti järeldusele, et investorite huve teenib kõige paremini 2023. aasta suvel investoritele tutvustatud strateegia „Kaasaegne linnaelu“. Kaasaegse linnaelu strateegia eesmärk on pakkuda investoritele järgmistel aastatel positiivseid riskiga korrigeeritud tulemusi nii tegevustulemuste, netorahavoo kui ka osakute hinna arengu valdkonnas.

Fondivalitseja meeskond keskendub praegu ja edaspidi neljale põhieesmärgile:

- saavutada portfelli vähemalt 90% täitumus 2024. aasta lõpuks;

- viia laenu ja väärtuse suhe tasemele 50% või alla selle ning lunastada 2024. aastal tähtaeguvad võlakirjad;
- kaaluda mittestrateegiliste varade müüki järgmise 18 kuu jooksul;
- kujundada selge ESG- ja parenduste strateegia järgmiseks 1-2 aastaks, et saavutada 2027. aastaks portfelli puhta äritulu (NOI) potentsiaal 18 miljonit eurot.

## Strateegiline fookus kaasaegsel linnaelul

Traditsioonilised kinnisvaraliigid, nagu tavapärased büroohooned ja kauplused, on kogu maailmas raskustes ning Baltimaad ei ole siinkohal erandiks. Sellegipoolest usume, et keskse asukohaga hooned, mis vastavad tänapäevastele vajadustele, on rentnike ja investorite seas endiselt hinnas. Neid hooned tuleb aga kohandada, võttes arvesse kaasaegseid töö- ja suhtlemisviise, et need pakuksid mitmekülgse ärimudeliga rentnikele erineval eesmärgil kasutatavaid pindu ning ühtlasi rahuldaksid tänapäevase linnaelaniku vajadusi.

Avaliku taristu projektid ja arendusprojektid Tallinnas, Riias ja Vilniuses saavad rohkem kui kunagi varem täita inimesi ja ettevõtteid ühendavat funktsiooni. Traditsiooniline linnas asuv ostukeskus on muutumas elu-, töö- ja puhkekeskkonnaks, mis pakub elamusi nii kohalikele elanikele kui ka turistidele. Jätkame investeerimist oma keskse asukohaga ostukeskustesse – Europa, Galerija Centrs, Postimaja/CC Plaza – eesmärgiga kasutada ära uut majandusarengu tsüklit.



Büroohonete valdkonnas peab Baltic Horizon endiselt prioriteetseks koostööd riigiasutuste ja juhtivate ettevõtetega, et pakkuda nende töötajatele kvaliteetseid ruume ja kaasaegseid sisustuslahendusi, mis suurendavad efektiivsust ja rahulolu töökohaga.

Lisaks küpse faasi (väljakujunenud) varade võõrandamisele 75+ miljoni euro eest aastatel 2021–2023 oleme strateegilise ülevaatusena tulemusena tuvastanud, et järgmise 18 kuu jooksul on Fondil võimalik müüa veel varasid koguväärtusega 15–20 miljonit eurot. Nendest müükidest saadud tulu kasutatakse Fondi likviidsusvajaduste katmiseks või reinvesteeritaks varadesse, mis on Fondile pikas plaanis strateegiliselt sobivad.

Baltic Horizon soovib olla edaspidi kaasaegse linnaelu pakkuja, kuna usume, et see strateegia pakub uue ärikinnisvara ajastu rentnikele ja investoritele parimat väärtust. Eeldame, et kaasaegse linnaelu kontseptsioonile vastavast keskse asukohaga kinnisvarast teenib Fond kaks kolmandikku oma puhtast äritulust. Ülejäänud osa peaks tulema peamiselt valitsusasutustele renditud pindadest, valitud äärelinna supermarketitest ja muudest segmentidest.

### Ostukeskuste areng ja tulevane fookus

Kuigi turutingimused on endiselt keerulised ja enne 2025. aastat ei ole oodata turu täielikku taastumist, oleme 2024. aasta suhtes ettevaatlikult optimistlikud. Eesmärgiks on saavutada aasta lõpuks portfelli 90% täitumus. Selle eesmärgi saavutamisel mängivad suurt rolli meie strateegilised keskse asukoha ja mitmekülsete funktsioonidega kaubandus-, teenuste- ja meelelahutuskeskused.

2023. aastal rentnike huvi meie ostukeskuste vastu kasvas ning ootame, et see jätkub ka 2024. aastal. Usume, et see on tingitud sellest, et Fondi ostukeskused on väga atraktiivsed ja meeskond on teinud viimastel aastatel suuri investeringuid nende uuendamisse, sõlminud rendilepingud tuntud rentnikega, kes hindavad neid asukohti, ning tugevdanud ostukeskuste haldamise poolt, sõlmides Lätis ja Leedus uue lepingu Newseciga. Samuti soovivad nendes keskse asukohaga hoonetesse üha enam kolida ka elustiili-, tervishoiu- ja töökeskkonna teenuseid pakkuvad rentnikud.

Meie puhas äritulu selles segmendis kasvas viimase 12 kuu jooksul 12%. Uute suurentnike seas on ARKET, H&M Home ja IKI. Vaatamata keerulistele aegadele on meeskond kas uute läbirääkimistega pikendanud või välja rentinud 34% kogu renditavast ostukeskuste pinnast. See areng on positiivselt mõjutanud ostukeskuste jaoks võetud uute pangalaenude tingimusi, mis võimaldab meil vähendada lunastamata võlakirjade summat väiksemate rahastamiskuludega.

### Büroohonete areng ja tulevane fookus

Büroosegmendis on oodata, et turutingimused Balti riikide pealinnades, eriti Riias, jäävad lähiaastatel keeruliseks. See kajastub ka puhtas äritulus, mis 2023. aastal langes eelneva aastaga võrreldes 9%.

Büroohonete puhul on meil hea meel kinnitada, et oleme edukalt pikendanud kõiki peamisi rendilepinguid, mida me perioodil jaanuar – märts 2024 pikendada soovisime. Büroosegmendis on pikaajaline fookus kaasaegsetel hoonetel ja pikaajalisel koostööl avaliku sektori rentnikega: valitsus- ja omavalitsusasutustega. Kuigi meie rendihinnad ei pruugi alati olla turu kõrgemate seas, kaasneb sellega muid eeliseid, nagu stabiilne renditulu ja väiksem rentnike voolavus, mis avaldavad positiivset mõju.

Meie rendistrateegia edukust näitavad hiljuti sõlmitud lepingud Läti Politseiga Riias enam kui 4 000 m<sup>2</sup> pinna rentimiseks 12 aastaks ja Eesti Riigi Infosüsteemi Ametiga Tallinnas enam kui 3 000 m<sup>2</sup> pinna rentimiseks viieks aastaks ning meie kõige uuema, Meraki büroohoone vabade pindade edukas väljarentimine Vilniuses. 2023. aasta novembrist saadik on meie meeskond teinud edukat tööd, sõlmides lepinguid enam kui 4 500 m<sup>2</sup> pinna väljarentimiseks Merakis, mille tulemusena on selle täitumus oluliselt tõusnud ja ületab 90%.

### Rahastamiskulud ning laenu ja väärtuse suhe

2023. aasta mais saavutasime võlakirjaomanikega kokkuleppe tähtaeguvate võlakirjade summas 50 miljonit eurot refinantseerimiseks uue 42 miljoni euro suuruse võlakirjaemissiooniga, millest 7,5 miljonit eurot on juba lunastatud. Meil on hea meel kinnitada, et suurem osa ülejäänud, 12,5 miljoni euro suurusest lühiajalisest osast lunastatakse eeldatavasti lähiajal odavamate pangalaenude abil.

2022. aasta järsk intressimäärade tõus mõjutas negatiivselt kogu Euroopa kinnisvarasektorit. Lisaks võlakirjadele on suur osa Fondi pangalaenudest maandatud kuni 2024. aasta keskpaigani ja ülemmääraga piiratud isegi kuni 2025. aastani, mis on aidanud vähendada Fondi jooksvaid laenukulusid.

Võttes arvesse oma kinnisvara paranenud tootlust, sõlmis Fond 6. veebruaril 2024 pangaga Šiaulių bankas uued viieaastased laenulepingud kogusummas 26 miljonit eurot. Ligikaudu 17,4 miljonit eurot laenusummadest kasutatakse eeldatavasti olemasolevate pangalaenude refinantseerimiseks ning 4,5 miljonit eurot kasutatakse Baltic Horizon fondi 2023. aasta mais emiteeritud võlakirjade osaliseks lunastamiseks 8. aprillil 2024.

### ESG ja parenduste kapitalikulud

Meie varad peavad jääma atraktiivseks ja nende keskkonnamõju peab olema väike, et meelitada ligi selliseid rentnikke ja investoreid, keda me soovime. Viimase 36 kuu jooksul on tehtud märkimisväärseid investeeringuid keskse asukohaga varade uuendamisse (kokku 12,8 miljonit eurot), mis on aidanud kaasa tegevustulemuste jätkuvalle paranemisele.

Viimasel kolmel aastal oleme pööranud suurt tähelepanu keskkonna, ühiskonna ja juhtimisega seotud teemadele (ESG). 2021. aastal seadsime suure ESG-eesmärgi: saada 2023. aasta lõpuks 100% portfelli varadest BREEAM-i sertifikaadid. Uhkusega saame kinnitada, et oleme selle saavutanud ning pälvinud ka teist aastat järjest GRESB-i nelja täрни hinnangu.

### Tulevikuväljavaade ja dividend

Kui tegevustulemused ja intressikeskkond paranevad ning suuremaid makromajanduslikke muutusi ei toimu, on juhtkonna eesmärk hakata keskmise perioodi jooksul ehk 2025. aastast järkjärgult taas dividende maksma ja/või osakuid tagasi ostma.

Kuigi oleme pühendunud eespool nimetatud eesmärkide saavutamisele, ei ole tulevased finantstulemused ja tootlus garanteeritud ning Fondi varasemate perioodide tulemused ei garanteeri head tootlust tulevastel perioodidel.

Sellest hoolimata jätkame sihipärasest tööd Fondi juhtimiseesmärkide saavutamise nimel nii 2024. aastal kui ka edaspidi.

### Baltic Horizon fondi juhtkond

29. märts 2024

# ÜLEVAADE 2023. AASTAST

## 2023. aasta I kvartal

### BURZMA toiduala avamine Galerija Centrsis

27. veebruaril 2023 avas Fond Riias Galerija Centrsi viiendal korrusel toiduala BURZMA, kus on 10 unikaalse sisekujundusega kaasaegset restorani, kohvikut ja baari. Toidualalt avaneb Riia linnale ja selle katuseterrassidele suurepärase vaade, mille tõttu kujuneb sellest kindlasti üks linna uusi vaatamisväärsusi.

### BH Domus PRO UAB müük

8. veebruaril 2023 allkirjastas Fond ostu-müügilepingu ettevõttega UAB PREF III, et müüa 100% osalus ettevõttes BH Domus PRO UAB, millele kuuluvad kaubanduskeskus ja büroohoone Vilniuses (Leedu). Kokkulepitud müügihind oli ligikaudu 23,5 miljonit eurot. Üle 9-aastase hoidmisperioodi sisemine tasuvusmäär (IRR) oli ligikaudu 15,8% ja omakapitali kordaja 2,1. Tehingust laekunud raha kasutati peamiselt Fondi laenukohustiste vähendamiseks, sh osaliselt Fondi võlakirjade lunastamiseks. Tehing viidi lõpule 6. märtsil 2023.

### Võlakirjaemissioon

8. mail 2023 viis Fond lõpule oma viieaastaste tagatud võlakirjade märkimise kogumahu 42 miljonit eurot. Võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 8,0%, millele lisandub kolme kuu EURIBOR. Intressi makstakse kord kvartalis. Tehing toimus suunatud pakkumisena. Võlakirjad lunastatakse osade kaupa: esimene osa summas 20 miljonit eurot ühe aasta möödumisel emissiooni kuupäevast, teine osa summas 22 miljonit eurot viie aasta möödumisel emissiooni kuupäevast.

## 2023. aasta II kvartal

### BH Duetto UAB müük

17. mail 2023 allkirjastas Fond ostu-müügilepingu ettevõttega ECRE IV (Lux) S.a.r.l., et müüa 100% osalus ettevõttes BH Duetto UAB, millele kuuluvad Duetto I ja II büroohooned Vilniuses (Leedu). Kokkulepitud müügihind oli ligikaudu 37 miljonit eurot. Fond omandas büroohooned aastatel 2017 ja 2019 ning nende hoidmisperioodi sisemine tasuvusmäär (IRR) oli ligikaudu 13,7% ja omakapitali kordaja 1,8. Tehing viidi lõpule 6. juunil 2023.

### Üldkoosolek

2. juunil 2023 toimus Tallinnas Baltic Horizon fondi osakuomanike korraline üldkoosolek. Juhtkond andis ülevaate Baltic Horizon fondi 2022. aasta auditeeritud majandusaasta aruandest, 2023. aasta I kvartali vahearuandest ja tulevikustrateegiast.

### Võlakirjade osaline ennetähtaegne lunastamine

Fond lunastas osa võlakirjadest summas 7 500 003 eurot ennetähtaegselt 1. augustil 2023. Lunastamisega kaasnes võlakirjade nimiväärtuse vähendamine. Võlakirja uus nimiväärtus on 82 142,85 eurot. Enne lunastamist oli võlakirjade nominaalsumma kokku 42 000 000 eurot ja pärast lunastamist on see 34 499 997 eurot.

### Europa võitis Balti kinnisvarainvesteeringute foorumi auhinna

1. juunil 2023 toimunud rahvusvahelisel Balti kinnisvarainvesteeringute foorumil valiti Europa ostukeskuse renoveerimisprojekt kaubanduskeskuste kategoorias Balti riikide parimaks. Hindamiskomitee koosnes Balti riikide kinnisvara- ja arhitektuuriekspertidest.

### Muudatused Northern Horizon Capital AS-i nõukogus

Lars Ohnemus valiti Northern Horizon Capital AS-i nõukogu liikmeks ja esimeheks alates 24. juulist 2023. Uue nõukogu liikme valimine on seotud Milda Dargužaitė volituste lõppemisega 6. juulil 2023. Lars Ohnemus on Northern Horizon Capital AS-i emaettevõtte kaasasutaja ja juhatuse esimees.

## 2023. aasta III kvartal

### Noteerimisprospekti registreerimine

Eesti Finantsinspeksioon kinnitas võlakirjade noteerimise ja kauplemisele võtmise prospekti 16. oktoobril 2023. Võlakirjade esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas oli 25. oktoober 2023.

### BREEAM In-Use sertifikaadid

Baltic Horizon fondi Eesti kaubanduskeskused Postimaja, CC Plaza ja Pirita pälvisid BREEAM In-Use (kasutuses oleva hoone) sertifikaadi hinnanguga „hea“. BREEAM In-Use sertifikaat on üks tähtsamaid ärihoonete jätkusuutlikkuse hindamise vahendeid. Kinnisvara sertifitseerimine rahvusvaheliselt tunnustatud BREEAM-i standardite alusel on olnud Fondi jaoks üks ESG-alaseid prioriteete. 2021. aastal sai BREEAM-i sertifikaadi büroohonete portfelli ja 2022. aastal hakati rakendama kaubandushoonete portfelli kulupõhist sertifitseerimiskava eesmärgiga jõuda 2023. aasta lõpuks sajaprotsendiliselt sertifitseeritud portfelli.

### Baltic Horizon pälvis EPRA kuldtaseme auhinna

Baltic Horizon fond pälvis finantsaruandluse eest neljandat aastat järjest Euroopa Avaliku Kinnisvara Assotsiatsiooni (EPRA) kuldtaseme auhinna. Börsil noteeritud kinnisvaraettevõtete iga-aastase auhinnakonkursi raames hindas EPRA 182 börsil noteeritud Euroopa kinnisvaraettevõtte finantsaruandeid.

### GRESB-i hindamine

2023. aasta III kvartalis pälvis Baltic Horizon teist aastat järjest GRESB-ilt 4 tähti hinnangu. Hindamisel sai Fond kokku 82 punkti 100-st võimalikust, mis oli kolmas kõrgeim GRESB-i punktisumma võrdlusgrupis „Põhja-Euroopa | Hajutatud – büroo-/kaubandushooned | Börsil noteeritud“. GRESB-i kinnisvarahinnang on investorite huvidest lähtuv ülemaailmne börsil noteeritud kinnisvaraettevõtete, kinnisvarasse investeerivate erakapitalifondide, arendajate ja kinnisvarasse otseinvesteeringuid tegevate investorite võrdlus- ja aruandlusraamistik. GRESB-i kõrgeid hinnanguid peegeldavad Fondi järjepidevat tööd ESG valdkonnas.

## 2023. aasta IV kvartal

### Muutused kinnisvarahalduse meeskondades

Baltic Horizon fond valis oma Lätis asuvat kinnisvara haldama kinnisvarafirmad Newsec ja Colliers. Newsec määrati Galerija Centrsi ja SKY ostukeskuste strateegiliseks halduspartneriks. Colliers valiti Upmalas Biroji, Vainodes I ja S27 (endine LNK Centre) büroohonete haldajaks. Alates 1. veebruarist 2024 osutavad Newseci ja Colliersi eksperdid kõiki Lätis asuva kinnisvara haldamisega seotud teenuseid, sh kinnisvarahaldust, rendi-, raamatupidamis- ja turundusteenuseid. See on suur muutus, mis tähistab uut etappi ostukeskuste ja büroode arendusstrateegias.

### Kõigil Baltic Horizoni portfelli kuuluvatel hoonetel on nüüd BREEAM-i sertifikaat

Baltic Horizon fond teatas ka oma ülejäänud ostukeskuste edukast BREEAM-i sertifitseerimisest. Sellega jõudsim kinnisvarasse investeerivate Balti ettevõtete eliitgrupp, kelle kogu portfelli on sertifitseeritud kõrgeimate rahvusvaheliste keskkonnastandardite alusel. Praegu kuulub Fondi portfelli 12 kinnisvarainvesteeringut. Viimasena sai BREEAM-i sertifikaadi ajalooline Galerija Centrsi hoone Riias, millele anti muljetavaldav hinnang „väga hea“.

### Baltic Horizon fondi nõukogu uued liikmed

Baltic Horizon fondi üldkoosolek nimetas uued nõukogu liikmed, kelleks on Reimo Hammerberg, Monica Hammer ja Per V. Jenster. Uute liikmete ametiaeg algas 1. jaanuarist 2024.

Portfelli väärtus  
**250,3 mln**  
eurot

Otsene tootlus  
**4,5%**

WAULT kuni  
esimese  
vaheajani  
**2.9y**

Kinnisvara-  
investeeringuid  
**12**



# KINNISVARA ARUANNE

## Portfelli ja turu ülevaade

2023. aasta lõpus kuulus Baltic Horizon fondi kinnisvaraportfelli 12 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mis asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud mitmekesise investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad keskse asukohaga ostukeskused ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

Kuigi turutingimused on endiselt keerulised ja enne 2025. aastat ei ole oodata turu täielikku taastumist, on meie ostukeskuste portfelli järk-järgult taastumas COVID-i-eelsele tasemele. Tänu BURZMA toiduala ja Arketi edukale avamisele on eelkõige oluliselt paranenud Galerija Centrsi tulemused: keskuse aastakasv oli märkimisväärne – kogu 2023. aasta jooksul enam kui 7% ja detsembris lausa üle 10%. Ehkki Galerija Centrsi 2023. aasta tegevustulemusi mõjutasid rentnike vahetusega seotud ühekordsed kulud, prognoosime 2024. aastaks ja edaspidiseks selles osas märkimisväärset paranemist.

2023. aasta renditegevuse strateegilised jõupingutused on vilja kandnud: peagi pärast aasta lõppu saavutas Postimaja täieliku täitumuse, samuti suutsime leida ja hoida rentnikena selliseid silmapaistvaid brände nagu Arket, H&M Home ja Massimo Dutti. Seda edu saab seostada mitme teguriga: meie ostukeskuste esmaklassiliste asukohtade, viimaste aastate jooksul tehtud oluliste renoveerimistööde ning kinnisvara haldamise tugevdamisega, sh Newseci valimisega Europa ja Galerija Centrsi haldajaks. Lisaks sellele on meie kesklinnades asuv kinnisvara üha atraktiivsem elustiili-, tervishoiu- ja kutsealaseid teenuseid pakkuvatele rentnikele.

Ehkki külastatavus jääb veel pandeemiaeelsele tasemele alla, on see kõikides ostukeskustes, v.a Postimaja, stabiilselt kasvanud. Näiteks Europa külastatavus kerkis 2023. aastal võrreldes eelmise aastaga 5%. Galerija Centrsi uued põnevad kauplused ja rikkalik söögikohtade valik on soodustanud külastatavuse erakordselt kiiret kasvu: eelmise aastaga võrreldes 11%, mis on oluliselt kaasa aidanud selle üldisele taastumisele.

Postimaja külastatavuse ajutist vähenemist võib eelkõige seostada ostukeskuse vahetus läheduses toimuvate trammitee ehitustöödega.

Kliendid külastavad ostukeskusi küll varasemast harvemini, aga nende külastuste ajal tehtavad kulutused on järjepidevalt kasvanud ja ostud rohkem ette planeeritud. Turismi taastumine peaks külastatavust samuti suurendama, sest Galerija Centrs ja Postimaja on traditsiooniliselt olnud turistide seas populaarsed ostukohad.

2023. aastal õnnestus Fondil pikendada olulisi rendilepinguid ostukeskuste ankurrentnikega. Eriti märkimisväärne on toidukaupade alade ankurrentnikuga Rimi sõlmitud rendilepingute pikendamine soodsatel tingimustel nii Postimajas kui ka Galerija Centrsis. Tugevat rentnikebaasi aitab hoida ka rendilepingute pikendamine suurte moebrändidega, mida haldavad Inditex, LPP ja Apranga Group. Lisaks tegime strateegilisi jõupingutusi, et täiendada H&M-i kauplust Postimajas H&M Home'i kontseptsiooniga, tugevdamiseks meie pikaajalist partnerlust selle võtmerentnikuga.

Europa ostukeskuses kasvas rentimisaktiivsus 2023. aastal muljetavaldavalt: sõlmisime lepingud kokku 2 941 m<sup>2</sup> suuruse pinna rendile andmiseks 13 rentnikule, kelle seas on sellised tuntud ettevõtted nagu Pi Pilates, Optometrijos Centras, Codekus jt. Lisaks allkirjastas Fond hiljuti uue lepingu tuntud ankurrentnikuga IKI, sõlmides kümneaastase rendilepingu ligikaudu 1 900 m<sup>2</sup> pinnale. Uuest ankurrentniku kauplusest, mille avamist ootame 2024. aasta alguses, saab keskuse uuendatud kontseptsiooni tuum.

Uute rentnike lisandumine Europa ostukeskuses koos Pirita tugevate tulemustega 2023. aastal tõi kaasa kaubandussegmenti puhta äritulu märkimisväärse kasvu võrreldes 2022. aastaga. Fond peab aktiivselt läbirääkimisi üle 8 000 m<sup>2</sup> suuruse kaubanduspinna välja rentimiseks. Eesmärk on sõlmida rendilepingud 2024. aasta alguses.

Büroosegmenendis toimus pandeemia ajal nihe töökorralduses – paljud rentnikud läksid võimaluse korral üle kaugtööle. Töötajate seas kasvab siiski soov käia ka kontoris, et vahetult suhelda ja tulemuslikumalt koostööd teha. Kontoritöös toimuvaid muutusi arvestades on Baltic Horizon uuendanud suuremaid vabu kontoripindu, kohandades neid väiksemate rentnike vajadustele sobivateks paindlikeks tööruumideks. North Stari kontorihotell ja samalaadsed algatused Merakis on andnud häid tulemusi.

Turul toimuvate muutuste tõttu otsib Fond vabadele ja vabanevatele büroopindadele aktiivselt uusi rentnikke, arvestades muu hulgas EMERGN-i otsust vähendada pinda LNK kompleksis ja SEB lahkumist Upmalas Büroji bürookompleksist. Vabaks jääva pinna täitmisega tegeletakse aktiivselt. Näiteks on Fond leidnud ligikaudu 4 128 m<sup>2</sup> pinnale Upmalas Büroji bürookompleksis rentnikuks Läti Politsei, mis aitab osaliselt kompenseerida SEB lahkumisega tekkivat vakantsust. Rendileping Läti Politseiga sõlmiti 2023. aasta novembris.

Fond teeb tõhusat tööd ka selle nimel, et tagada Lincona hoone maksimaalne täitumus. Käimas on mitmed läbirääkimised ja hiljuti sõlmisime lepingu Pet24-ga, kes avab esimesel korrallemmikloomapoe. Otsime aktiivselt uusi väikerentnikke, kes asuksid S27 vabadele pindadele. Hoone hästi läbimõeldud põhiplaan võimaldab pakkuda ruume väiksematele ettevõtetele või anda kogu hoone ühe või kahe suure rentniku käsutusse. Käimas on läbirääkimised mitme S27 võimaliku suure rentnikuga, mida toetab Riia rendituru hiljutine elavnemine ja meie uus strateegiline partnerlus Läti juhtiva rendiagentuuriga Colliers.

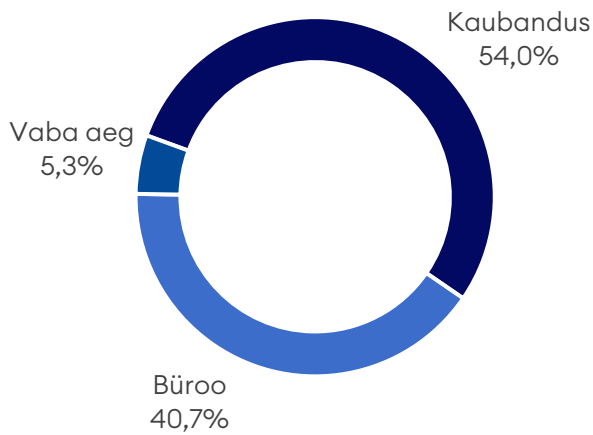
2023. aasta lõpus sõlmiti Meraki büroohoones edukalt neli uut rendilepingut, ligikaudu 1 540 m<sup>2</sup> ulatuses. Lisaks sellele sõlmisime 2024. aasta I kvartalis uusi lepinguid ligikaudu 3 562 m<sup>2</sup> välja rentimiseks, mille tulemusena hoone täitumus tõusis üle 90%. Kõik uued rentnikud peaksid kolima sisse järgmise 3–9 kuu jooksul.

Hiljutine pindade vabanemine LNK ja Upmalas Büroji hoonetes mõjutab tõenäoliselt bürooportfelli tulemusi. Siiski eeldame, et seda mõju leevendab osaliselt stabiilsus, mida pakuvad ülejäänud portfelli fikseeritud rendilepingud ja uute rentnikega sõlmitud lepingud, mis hakkavad mõju avaldama 2024. aasta alguses. Fondil õnnestus hiljuti lepinguid pikaajaliselt pikendada ja sõlmida uusi rendilepinguid, millega on hõlmatud ligikaudu 3 260 m<sup>2</sup> pinda North Staris ja ligikaudu 4 000 m<sup>2</sup> pinda Linconas. Teeme vakantsete pindade täitmiseks aktiivselt tööd, et pakkuda potentsiaalsetele uutele rentnikele paindlike lahendusi eesmärgiga hoida täitumust heal tasemel. Tuleb märkida, et rendi indekseerimine mängib olulist rolli bürooportfelli orgaanilise kasvu säilitamisel. 2024. aasta alguses saab Fond kohaldada indekseerimise ülempiirita rentnikele rendi indekseerimist 5–9% ulatuses.

Kokkuvõttes saab öelda, et Baltic Horizons büroohooned kas näitavad stabiilseid tulemusi või neid kohandatakse ümber, et nad vastaksid tänasele turunõudlusele, samas kui keskse asukohaga ostu- ja vaba aja keskused jätkavad stabiilset taastumist tipptulemuste saavutamise kursil. Tugevate tulemuste saavutamiseks teeb Fond kõik endast oleneva, et reageerida kiiresti muutuvatele turutingimustele parimal viisil, tegeleda väljakutsetega ennetavalt ja kasutada ära võimalusi tulemuste parandamiseks.

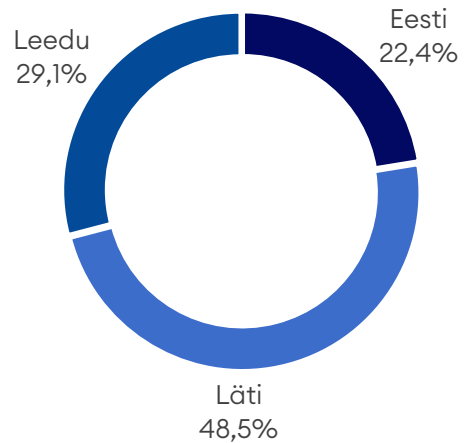
## Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 31. detsember 2023



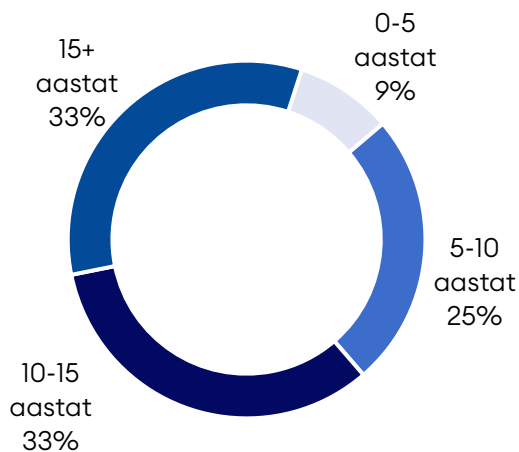
Fondil on mitmekesine varade portfelli, kuhu kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2023. aasta lõpus jagunes portfelli segmentide vahel järgmiselt: 54,0% kaubandus, 40,7% büroo ja 5,3% vaba aeg.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 31. detsember 2023



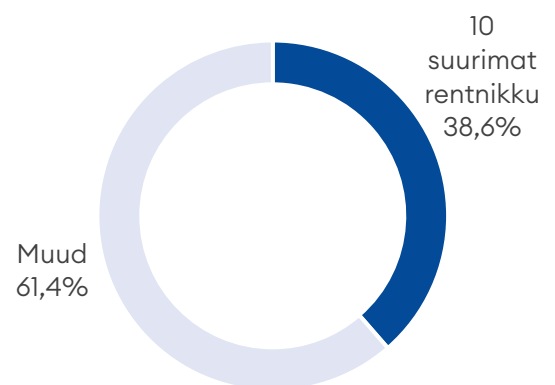
2023. aasta lõpus jagunes Fondi varade portfelli riikide vahel järgmiselt: Läti 48,5%, Leedu 29,1% ja Eesti 22,4%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 31. detsember 2023



Eelneval diagrammil on Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Juhtkonna eesmärk on Fondi portfelli keskmist vanust parandada, ostes uusi ja/või ümberarendades olemasolevasse portfelli kuuluvaid kinnisvarainvesteeringuid.

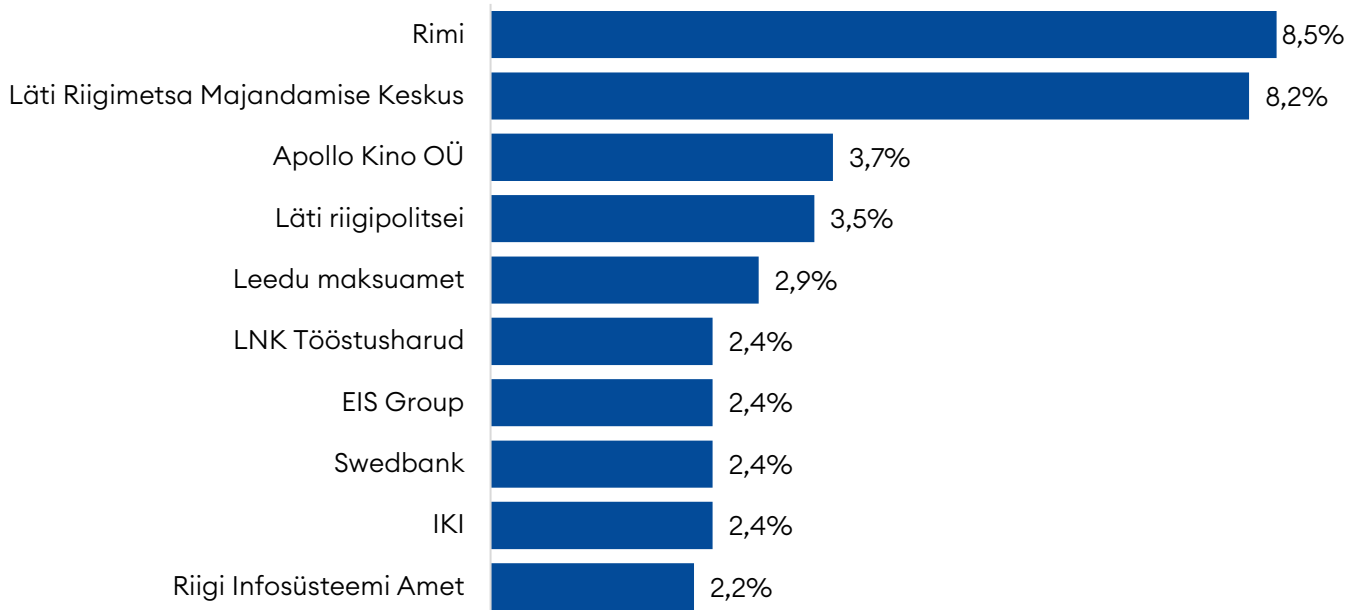
Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 31. detsember 2023



Fondi portfelli kuulub ligikaudu 270 rentnikku. Järgmine diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Kõige suurem rentnik on Rimi, kellelt laekuv renditulu moodustab 8,5% Fondi annualiseeritud renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.



## Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon: 10 suurimat rentnikku seisuga 31. detsember 2023

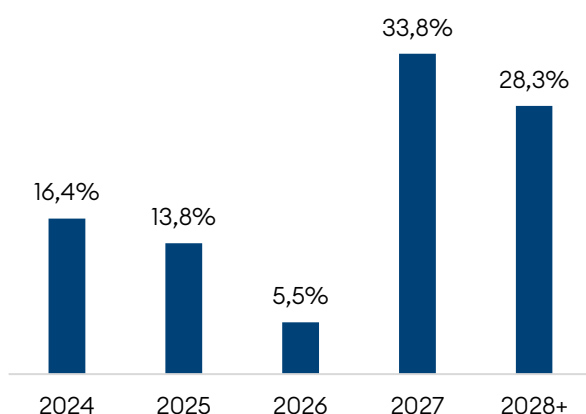


Fondi meeskond on pidanud aktiivseid läbirääkimisi nii praeguste rentnikega, et rendilepinguid pikendada, kui ka uute rentnikega, et vakantseid pindu täita. Üle 35% Fondi rendilepingutest lõppevad pärast 2025. aastat ja ülejäänud lõppevad järgneva kahe aasta jooksul. Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood esimese

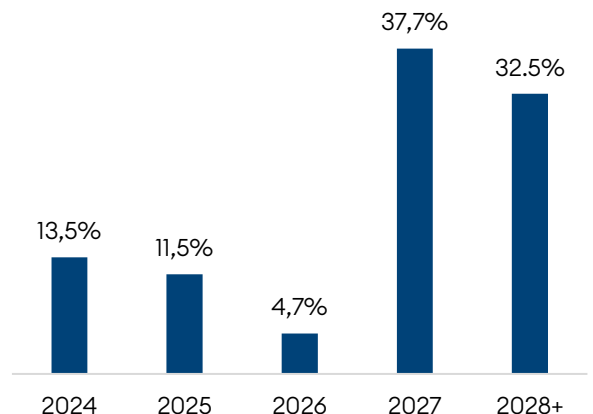
katkestamise võimaluseni oli 2023. aasta lõpus 2,9 aastat (31. detsember 2022: 2,3 aastat). Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood kuni lõpptähtajani oli 2023. aasta lõpus 4,2 aastat (31. detsember 2022: 3,3 aastat). Järgneval diagrammil on esitatud lepingujärgse renditulu lõppemise tähtajad.

**Rendilepingute tähtajad**

% lepingujärgsest renditulust kuni lõpptähtajani

**Rendilepingute tähtajad**

% lepingujärgsest renditulust kuni esimese katkestamise võimaluseni



## Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. detsember 2023

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus <sup>1</sup> (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	Otsene tootlus 2023 <sup>2</sup>	Esmane puhastootlus 2023 <sup>3</sup>	Täitumuse määr
<b>Vilnius, Leedu</b>						
Europa	Kaubandus	36 437	17 047	3,8%	4,2%	84,5%
North Star	Büroo	20 028	10 579	7,1%	7,2%	99,7%
Meraki	Büroo	16 340	8 162	0,3%	0,4%	47,7%
<b>Vilniuses kokku</b>		<b>72 805</b>	<b>35 788</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,6%</b>	<b>80,6%</b>
<b>Riia, Läti</b>						
Upmalas Biroji	Büroo	20 478	11 212	5,5%	6,4%	57,7%
Vainodes I	Büroo	16 710	8 128	6,6%	8,2%	100,0%
LNK Centre	Büroo	13 960	7 450	4,7%	5,0%	42,8%
SKY	Kaubandus	5 660	3 259	8,2%	7,5%	100,0%
Galerija Centrs	Kaubandus	64 592	19 306	2,8%	3,2%	80,4%
<b>Riias kokku</b>		<b>121 400</b>	<b>49 355</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,8%</b>	<b>74,1%</b>
<b>Tallinn, Eesti</b>						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	19 810	9 232	3,7%	5,5%	95,6%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	13 240	9 139	6,7%	6,1%	94,3%
Lincona	Büroo	14 370	10 775	6,6%	7,3%	83,5%
Pirita	Kaubandus	8 760	5 425	6,1%	8,6%	97,1%
<b>Tallinnas kokku</b>		<b>56 180</b>	<b>34 571</b>	<b>5,2%</b>	<b>6,5%</b>	<b>91,7%</b>
<b>Portfell kokku</b>		<b>250 385</b>	<b>119 714</b>	<b>4,5%</b>	<b>5,1%</b>	<b>81,1%</b>

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2023 teostatud hindamisel ja kajastatud kasutusõiguse varadel.

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

3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

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 portfelli keskmine tegelik täitumus oli 2023. aastal 83,7% (2022: 92,1%). Seisuga 31. detsember 2023 oli täitumus 81,1% (31. detsember 2022: 90,5%). Täitumuse langus tulenes peamiselt sellest, et Upmalas Biroji bürookompleksi põhirentniku leping lõppes ja EMERGN otsustas vähendada oma rendipinda LNK Centres. Fondil õnnestus sõlmida pikaajaline leping, mille alusel annab rendile 4 128 m<sup>2</sup> nimekas Upmalas Biroji bürookompleksis.

Uueks ankurrentnikuks on Läti Politsei, kes täitis osa SEB poolt 2023. aasta augustis tühjaks jäänud pinnast. Mõned uued rendilepingud sõlmiti 2023. aasta IV ja 2024. aasta I kvartalis kokku 5 102 m<sup>2</sup> pinna rendile andmiseks ka Meraki büroohoones.

Oma olemasolevate kinnisvarainvesteeringute arendamise strateegia kohaselt on Fond valinud Lätis asuvate büroo- ja kaubandushoonete haldamiseks uued partnerid. Juhtkond usub, et see muudab Lätis asuvate pindade väljarendamise kiiremaks.

## Puhta äritulu jaotus

tuhandetes eurodes

Kinnisvarainvesteering	Omandamise aeg	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	2 552	3 023	1 448	2 193	2 139
Postimaja ja CC Plaza	8. märts 2013 <sup>1</sup>	2 447	2 495	1 932	1 805	2 044	2 126
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 332	2 467	1 681	1 006	1 028	1 508
North Star	11. oktoober 2019	-	315	1 419	1 208	1 371	1 495
Vainodes I	12. detsember 2017	1 463	1 462	1 464	1 449	1 383	1 431
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	1 710	1 701	1 661	1 740	1 763	1 318
Lincona	1. juuli 2011	1 192	1 276	1 212	1 114	1 102	1 068
LNK Centre	15. august 2018	409	1 072	1 090	1 088	1 132	814
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	900	438	677	484	664	761
SKY ostukeskus	7. detsember 2013	407	370	402	395	423	420
Meraki <sup>4</sup>	10. september 2022	-	-	-	-	-101	63
<b>Aktiivsed kinnisvarainvesteeringud</b>		<b>10 860</b>	<b>14 148</b>	<b>14 561</b>	<b>11 737</b>	<b>13 002</b>	<b>13 143</b>
Duetto II <sup>2</sup>	27. veebruar 2019	-	1 090	1 354	1 353	1 409	598
Duetto I <sup>2</sup>	22. märts 2017	1 096	1 160	1 166	1 223	1 191	550
Domus PRO ostukeskus <sup>3</sup>	1. mai 2014	1 160	1 132	1 092	1 145	1 280	226
Domus PRO ärikeskus <sup>3</sup>	1. oktoober 2017	499	562	538	537	548	100
G4S-i peahoone <sup>5</sup>	12. juuli 2016	1 189	1 127	1 223	1 009	-	-
<b>Võõrandatud kinnisvarainvesteeringud</b>		<b>3 944</b>	<b>5 071</b>	<b>5 373</b>	<b>5 267</b>	<b>4 428</b>	<b>1 474</b>
<b>Portfell kokku</b>		<b>14 804</b>	<b>19 219</b>	<b>19 934</b>	<b>17 004</b>	<b>17 430</b>	<b>14 617</b>

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

2. Fond viis Duetto I ja Duetto II müügi lõpule 6. juunil 2023.

3. Fond viis Domus PRO kaubandus- ja bürookompleksi müügi lõpule 6. märtsil 2023.

4. Fondil valmis Meraki esimese torni arendus 2022. aasta septembris. Renditulu hakkas laekuma alates 2022. aasta oktoobrist. Esmaseid rendikulusid kajastati 2022. aasta septembris.

5. Fond viis G4S-i peahoone müügi lõpule 8. novembril 2021.

Fondi portfelli 2023. aasta puhas äritulu oli 14,6 miljonit eurot (2022: 17,4 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 2023. ja 2022. aasta

omandamis-, arendus- ja võõrandamis-tehingutest 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 31.12.2023	Puhas renditulu 2023	Puhas renditulu 2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
<b>Võrreldavad varad</b>					
Kaubandus	135 259	6 147	5 488	659	12,0%
Büroo	85 546	6 126	6 751	-625	-9,3%
Vaba aeg	13 240	807	864	-57	-6,6%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>234 045</b>	<b>13 080</b>	<b>13 103</b>	<b>-23</b>	<b>-0,2%</b>
Arendatud varad	16 340	63	-101	164	162,4%
Võõrandatud varad	-	1 474	4 428	-2 954	-66,7%
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>250 385</b>	<b>14 617</b>	<b>17 430</b>	<b>-2 813</b>	<b>-16,1%</b>

Portfelli 2023. aasta võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu jäi 2022. aastaga sarnasele tasemele (-0,2% ehk -23 tuhat eurot). Seda tingis peamiselt LNK Centre ja Upmalas Biroji bürookompleksi suur puhta äritulu langus.

Kaubandussegmenti tulemused paranesid: võrreldav puhas renditulu kasvas 12,0%. Puhta renditulu kasv tulenes peamiselt rendihindade indekseerimisest, 2022. aasta I poolaastal rentnikele koroonakriisi tõttu tehtud ajutiste allahindluste vähenemisest ja Europa ostukeskuse puhta äritulu renoveerimisjärgest taastumisest.

Kõigi kaubanduskeskuste, v.a Galerija Centrsi ja SKY, 2023. aasta puhas renditulu suurenes 2022. aastaga võrreldes. Galerija Centrsi 2023. aasta tegevustulemusi mõjutasid negatiivselt BURZMA avamise ja ankurrentnikuga Arket seotud ühekordsed kulud, suuremad nõuete allahindlused ja kõrgemad energiahinnad aasta alguses.

Kuna Fond katab osa üldkasutatavate alade energiakuludest, avaldab selliste kulude kasv puhtale äritulule negatiivset mõju. Negatiivne mõju on siiski teatud määral piiratud, sest Fond on Eestis energiahinnad fikseerinud. Europa puhas äritulu on renoveerimise järel oluliselt kasvanud. Vaba aja segmenti tulemused langesid seoses kino opereeriva rentniku raamrendilepingu muudatustega ja CC Plaza vakantsuse tõusuga.

Büroosegmenti tulemustes toimus negatiivne muutus: võrreldav puhas renditulu langes 9,3%. 2023. aastal puhas renditulu enamikus büroohonetes 2022. aastaga võrreldes vähenes. Suurim langus toimus Upmalas Biroji ja LNK büroohonetes, kuna lõppes rendileping SEB-ga ja EMERGN otsustas renditavat pinda vähendada. Kulude kasvu mõju oli piiratud, kuna enamikus Fondi büroohonetes on kasutusel laialt levinud *Triple Net* rendilepingud.

## EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2023	Puhas renditulu 2023	Puhas renditulu 2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
<b>Võrreldavad varad</b>					
Eesti	56 180	3 955	3 810	145	3,8%
Läti	121 400	6 122	6 894	-772	-11,2%
Leedu	56 465	3 003	2 399	604	25,2%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>234 045</b>	<b>13 080</b>	<b>13 103</b>	<b>-23</b>	<b>-0,2%</b>
Arendatud varad	16 340	63	-101	164	162,4%
Võõrandatud varad	-	1 474	4 428	-2 954	-66,7%
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>250 385</b>	<b>14 617</b>	<b>17 430</b>	<b>-2 813</b>	<b>-16,1%</b>

## Kinnisvara hindamine

Kõigi Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, et määratleda kinnisvaraportfelli turuväärtus. Sõltumatu kinnisvarahindaja hindas Fondi kinnisvaraportfelli väärtust 2022. ja 2023. aastal kaks korda. Välised hindamised tehti mõlemal aastal seisuga 30. juuni ja 31. detsember.

Fondivalitseja tagab, et Fondi kinnisvara väärtust hindab üksnes atesteeritud sõltumatu kinnisvarahindaja, kellel on hea maine ja piisav kogemus sarnase vara hindamisel ning kes tegutseb hinnatava vara asukohariigis. Välised hindamised seisuga 30. juuni 2023 tegi sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers. Seisuga 31. detsember 2023 hindas Fondi Leedus ja Lätis asuvat kinnisvara sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers ja Eestis asuvat kinnisvara sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec.

Sõltumatud hindamised tehakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA.

Välise hindaja hindamismetoodikat on üksikasjalikumalt kirjeldatud raamatupidamise aruande lisa 12.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtus vähenes 333,1 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2022 250,4 miljoni euroni seisuga 31. detsember 2023. Fond kajastas 2023. aastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 21,9 miljonit eurot (2022: kahjum 2,9 miljonit eurot). Portfelli väärtuse muutuse peamised põhjused olid projektidest väljumise kapitalisatsioonimäärade muutused ja kaalutud keskmise kapitalihinna (WACC) ülespoole korrigeerimine intressimäärade (EURIBOR) tõusu tõttu. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus peaks taastuma, kui Euroopa Keskpang langetab EURIBOR-i.

Järgnev tabel annab ülevaate Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtuse muutustest 2023. aastal. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad sõltumatute kinnisvarahindajate hindamistulemustel, 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 31.12.2023	Õiglase väärtus 31.12.2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2023
<b>Võrreldavad varad</b>					
Kaubandus	135 259	144 264	-9 005	-6,2%	54,0%
Büroo	101 886	110 289	-8 403	-7,6%	40,7%
Vaba aeg	13 240	14 385	-1 145	-8,0%	5,3%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>250 385</b>	<b>268 938</b>	<b>-18 553</b>	<b>-6,9%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Võõrandatud varad</b>					
Kaubandus	-	17 047	-17 047	-100,0%	-
Büroo	-	47 138	-47 138	-100,0%	-
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>250 385</b>	<b>333 123</b>	<b>-82 738</b>	<b>-24,8%</b>	<b>100,0%</b>

Kinnisvarainvesteeringute portfelli võrreldavaks korrigeeritud väärtus vähenes 2023. aastal 2022. aastaga võrreldes 18,6 miljoni euro võrra (6,9%). Langus tulenes keskse asukohaga ostukeskuste Postimaja ja Galerija Centrs väärtuse allapoole korrigeerimisest.

Kaubanduskinnisvara näitajas sisaldub Postimaja ja Galerija Centrsi õiglase väärtuse vähenemine vastavalt 6,9 miljonit eurot ja 2,6 miljonit eurot ning Euroopa ostukeskuse õiglase väärtuse ülespoole korrigeerimine 0,8 miljonit eurot.

2023. aasta võrreldavaks korrigeeritud kinnisvara hindamistulemused 2022. aasta lõpuga võrreldes vähenesid: Leedus 2,0 miljonit eurot ehk -2,6%, Lätis 7,5 miljonit eurot ehk -5,8% ja Eestis 9,1 miljonit eurot ehk -14,0%.

Aasta lõpu hindamistel tehtud allapoole korrigeerimised peegeldavad kõrget EURIBOR-i 2023. aasta lõpus.

Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt.

#### Portfelli õiglase väärtuse muutus riikide lõikes

tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2023	Õiglane väärtus 31.12.2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2023
<b>Võrreldavad varad</b>					
Eesti	56 180	65 300	-9 120	-14,0%	22,4%
Läti	121 400	128 862	-7 462	-5,8%	48,5%
Leedu	72 805	74 776	-1 971	-2,6%	29,1%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>250 385</b>	<b>268 938</b>	<b>-18 553</b>	<b>-6,9%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Võõrandatud varad</b>					
Leedu	-	64 185	-64 185	-100,0%	-
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>250 385</b>	<b>333 123</b>	<b>-82 738</b>	<b>-24,8%</b>	<b>100,0%</b>

## Müügitehingud

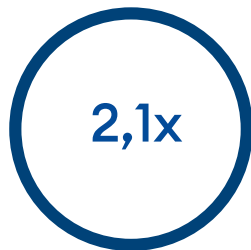


### Domus PRO

8. veebruaril 2023 allkirjastas Fond osaluse ostu-müügilepingu ettevõttega UAB PREF III, et müüa 100% osalus ettevõttes BH Domus PRO UAB, millele kuulub Domus PRO büroohoone ja kaubanduskeskus Vilniuses. Kokkulepitud müügihind oli ligikaudu 23,5 miljonit eurot. Üle 9-aastase hoidmisperioodi sisemine tasuvusmäär (IRR) oli ligikaudu 15,8% ja omakapitali kordaja 2,1. Tehingust laekuvat raha on kasutatud peamiselt Fondi võlakohustuste vähendamiseks, sh osaliselt Fondi 2023. aasta mais lunastustähtajani jõudnud võlakirjade lunastamiseks. Tehing viidi lõpule 8. märtsil 2023.



Puhas sisemine tasuvusmäär (IRR)



Omakapitali kordaja  
(üle 9 a)



Puhas sisemine tasuvusmäär (IRR)



Omakapitali kordaja  
(üle 6 a)



### Duetto

17. mail 2023 allkirjastas Fond ostu-müügilepingu ettevõttega ECRE IV (Lux) S.a.r.l., et müüa 100% osalus ettevõttes BH Duetto UAB, millele kuuluvad Duetto I ja II büroohood Vilniuses (Leedu). Kokkulepitud müügihind oli ligikaudu 37 miljonit eurot. Fond omandas büroohood aastatel 2017 ja 2019 ning nende hoidmisperioodi sisemine tasuvusmäär (IRR) oli ligikaudu 13,7% ja omakapitali kordaja 1,8. Tehingust laekuvat raha on kasutatud uute võlakirjade osaliseks lunastamiseks ja investeringuteks Fondi keskse asukohaga kinnisvarasse. Tehing viidi lõpule 6. juunil 2023.

# Eesti

## Majandus

Eesti majandusele on tekitanud raskusi Venemaa sissetung Ukrainasse, mis on põhjustanud inflatsiooni kasvu, tarneahelate tõrkeid ja peamiste kaubanduspartnerite majanduskasvu aeglustumist. SKP on vähenenud viis kvartalit järjest; 2023. aasta alguses registreeriti 3,2% langus võrreldes aastataguse tasemega. Selle peamiseks põhjuseks on olnud ekspordi kahanemine, mis on tingitud välisurgude väiksemast nõudlusest. Lisaks on eratarbimine märkimisväärselt nõrgenenud kiirenenud inflatsiooni tõttu, mis on hoolimata säästude jätkuvast kasutuselevõtust vähendanud reaalselt kasutatavat sissetulekut. Prognooside kohaselt peatub majanduslangus 2024. aastal ja 2025. aastal hakkab majandus taastuma.

	2023	2024	2025
SKP	-3,5%	0,6%	3,2%
Inflatsioon	9,1%	3,2%	1,9%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2024. a talvine majandusprognoos

## Portfell

Fondi Eestis asuvad kinnisvarainvesteeringud alustasid aastat puhta renditulu ja portfelli põhinäitajate tõusuga. Fondi portfelli Eesti kinnisvarainvesteeringute võrreldav puhas renditulu kasvas eelmise aastaga võrreldes 3,8%.

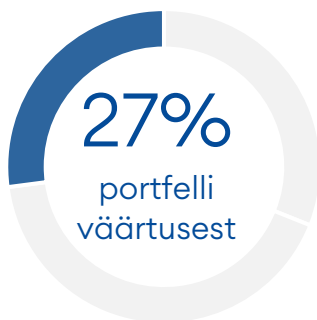
Postimaja ja CC Plaza kompleksi puhas renditulu eelmise aastaga võrreldes suurenes. Reval Café avamine 2023. aasta jaanuaris parandas Postimaja tulemusi veelgi.

CC Plaza tulemust mõjutasid negatiivselt kino opereeriva rentnikuga sõlmitud raamrendilepingu muudatused. Kinnisvarahalduse meeskond otsib CC Plaza tulemuste parandamiseks esimesele korrusele uut ankurrentnikku.

Lincona tegevustulemused olid 2023. aastal suhteliselt stabiilsed, kuna ühtegi suuremat rendilepingut ei sõlmitud ning suuri rendisoodustusi ei tehtud. Lincona täitumus vähenes pisut mõnede rendilepingute lõpetamise ja lõppemise tõttu. 2024. aasta alguses pikendas Fond viieks aastaks lepingut Riigi Infosüsteemi Ametiga, mille kohaselt jätkab amet 3 000 m<sup>2</sup> büroopinna rentimist Linconas. Juhtkond uurib võimalusi rajada Lincona vabadele pindadele kontorihotell väiksemate rentnike jaoks.

Pirita ostukeskus ületas 2022. aasta tulemusi tänu 2023. aastal rakendatud rendihindade indekseerimisele, suuremale täitumusele ja rentnike paremale maksedistsipliinile.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus suurenes 5,2%-ni (2022: 5,0%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 6,5% (2022: 5,6%). Keskmine täitumus oli 2023. aastal 93,3% (2022: 94,3%). Seisuga 31. detsember 2023 oli täitumus 91,7% (31. detsember 2022: 95,0%). Eesti kinnisvara-investeeringute võrreldavaks korrigeeritud õiglase väärtus langes 65 300 tuhandelt eurolt 2022. aastal 56,100 tuhande euroni seisuga 31. detsember 2023.



### 4

kinnisvarainvesteeringut

### 34 571 m<sup>2</sup>

renditavat pinda

### 3,9 mln

puhas renditulu (EUR)

### 91,7%

täitumuse määr

### 5,2%

otsene puhastootlus

### 56,1 mln

portfelli väärtus (EUR)



### Postimaja

Õiglane väärtus (mln eurot)	19,8
Ehitusaasta	1980
Omandamiskuupäev	13. veebruar 2018
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	9 232
Sertifikaat	BREEAM In-Use Good (Hea)



### Lincona

Õiglane väärtus (mln eurot)	14,4
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	2002 / 2008
Omandamiskuupäev	1. juuli 2011
Segment	büroo
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	10 775
Sertifikaat	BREEAM In-Use Good (Hea)



### Coca Cola Plaza

Õiglane väärtus (mln eurot)	13,2
Ehitusaasta	1999
Omandamiskuupäev	8. märts 2013
Segment	vaba aeg
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	9 139
Sertifikaat	BREEAM In-Use Good (Hea)



### Pirita

Õiglane väärtus (mln eurot)	8,8
Ehitusaasta	2016
Omandamiskuupäev	16. detsember 2016
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	5 425
Sertifikaat	BREEAM In-Use Good (Hea)



## Läti

### Majandus

2023. aastal olid Läti majandusele probleemideks kiirenenud inflatsioon, negatiivne majanduskasv ja keeruline geopoliitiline olukord. Inflatsioon tõusis järsult: mais oli aastane koguinflatsioon 12,3% ja alusinflatsioon 12,4%. SKP kasv aeglustus, kuna kiire inflatsioon pärssis eratarbimist, samal ajal kui suur ebakindlus ja rangema rahapoliitika rakendamine vähendasid ettevõtete ja kinnisvarasse tehtavaid investeeringuid. Prognooside kohaselt peaksid EL-i Ühtekuuluvusfondi investeeringud suurenema ja inflatsioon vähenema. See peaks 2024. aasta esimesel poolel majanduskasvule stimuleerivat mõju avaldama ning 2025. aastal kasvu kiirendama.

	2023	2024	2025
SKP	-0,6 %	1,7%	2,7%
Inflatsioon	9,1 %	2,2%	2,2%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2024. a talvine majandusprognoos

### Portfell

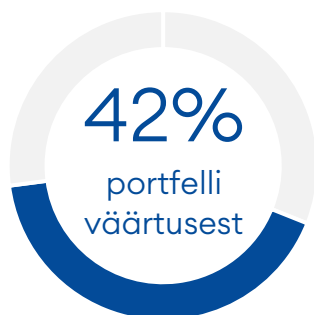
Fondi Läti kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu vähenes eelmise aastaga võrreldes 11,2%. Languse põhjustas peamiselt LNK Centre ja Upmalas Biroji bürookompleksi puhta äritulu märkimisväärne vähenemine, mis oli tingitud Upmalas Biroji põhirentniku lepingu lõppemisest ja EMERGN-i otsusest renditavat pinda LNK Centres vähendada.

Renditulu taastus jõudsalt, kuid energiakulude järsk tõus avaldas Läti portfelliile otsest negatiivset mõju, tuues kaasa puhta äritulu languse 2023. aasta algul. Fond katab renoveeritavate alade elektrikulud ajal, mil pindu valmistatakse ette uute lepingute jaoks.

Fond viis aastatel 2022–2023 ellu Galerija Centrsi kontseptsiooni strateegilise uuendamise, ehitades sinna toiduala ja tehes muid muudatusi. 2023. aasta jaanuaris sõlmiti leping 782 m<sup>2</sup> pinna rentimiseks põhjamaisele moe- ja elustiilibrändile ARKET. Kauplus, millest sai esimene ARKET Lätis, avas ukсед 2023. aasta detsembris. See strateegiline samm tugevdab veelgi Galerija Centrsi turupositsiooni, pakkudes klientidele uuenduslikku ja elamusi loovat ostukeskkonda. Kirjeldatud muutused peaksid kergitama Galerija Centrsi täitumust 5–15% ning tõstma selle järk-järgult taas 95–100% tasemele.

SKY ja LNK Centre hooneid mõjutas kulude kasv vähem. Seetõttu püsisid mõlema keskuse tulemused 2023. aasta I poolaastal stabiilsed. 2023. aasta juulis lõppes aga rendileping põhirentnikuga ja seda ei pikendatud. 2023. aasta novembris sõlmis Fond ligikaudu 4 128 m<sup>2</sup> pinna rendilepingu Läti Politseiga. Kolimine toimub 2024. aasta märtsis.

Läti kinnisvaraportfelli keskmine otsene tootlus vähenes 2023. aastal 4,2%-ni (2022: 4,8%). Keskmine esmane puhastootlus oli 4,8% (2022: 5,4%). Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2023. aastal vähenes ja oli 80,5% (2022: 91,0%). Seda põhjustas peamiselt Galerija Centrsi suurem vakantsus. Seisuga 31. detsember 2023 oli täitumus 74,1% (31. detsember 2022: 92,0%). Läti kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus vähenes 128 862 tuhandelt eurolt 2022. aastal 121 400 tuhande euroni seisuga 31. detsember 2023.



5

kinnisvarainvesteeringut

49 345 m<sup>2</sup>

renditavat pinda

6,1 mln

puhas renditulu (EUR)

74,1%

täitumuse määr

4,2%

otsene puhastootlus

121,4 mln

portfelli väärtus (EUR)

### Galerija Centrs

Õiglane väärtus (mln eurot)	64,6
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	1939 / 2006
Omandamiskuupäev	13. juuni 2019
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	19 306
Sertifikaat	BREEAM In-Use Very Good (Väga hea)

### Upmalas Biroji

Õiglane väärtus (mln eurot)	20,5
Ehitusaasta	2008
Omandamiskuupäev	30. august 2016
Segment	büroo
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	11 212
Sertifikaat	BREEAM In-Use Very Good (Väga hea)

### Vainodes I

Õiglane väärtus (mln eurot)	16,7
Ehitusaasta	2014
Omandamiskuupäev	12. detsember 2017
Segment	büroo
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	6 950
Sertifikaat	BREEAM In-Use Very Good (Väga hea)

### LNK Centre

Õiglane väärtus (mln eurot)	14,0
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	2006 / 2014
Omandamiskuupäev	15. august 2018
Segment	büroo
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	6 849
Sertifikaat	BREEAM In-Use Very Good (Väga hea)

### SKY ostukeskus

Õiglane väärtus (mln eurot)	5,7
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	2000 / 2010
Omandamiskuupäev	7. detsember 2013
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	3 259
Sertifikaat	BREEAM In-Use Very Good (Väga hea)



# Leedu

## Majandus

Pandeemiajärgne taastumine suurendas kasvanud nõudlusest tingitud inflatsioonisurvet, millele aitasid kaasa tarneahelate kitsaskohad ja toorainehindade märkimisväärne tõus pärast Venemaa sissetungi Ukrainasse. Tagajärjeks oli kõrge ja püsiv inflatsioon. Reaalne SKP vähenes 2023. aastal 0,3%. 2022. aastal 18,9% juures tippaseme saavutanud tarbijahinnainflatsioon alanes 2023. aastal 8,7%-le. Aeglustumise taga oli energiahindade langus 2023. aasta teisel poolel, samas kui ka toidu- ja tööstuskaupade hinnatõus aeglustus jätkuvalt. Hoolimata märkimisväärsetest kapitalisüstitidest ja inflatsiooni kiirest aeglustumisest takistasid majanduse elavnemist tagasihoidlik eratarbimine, loid eksport ja üha karmimad rahastamistingimused.

	2023	2024	2025
SKP	-0,3 %	2,1%	3,0%
Inflatsioon	8,7%	2,4%	2,4%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2024. a talvine majandusprognoos

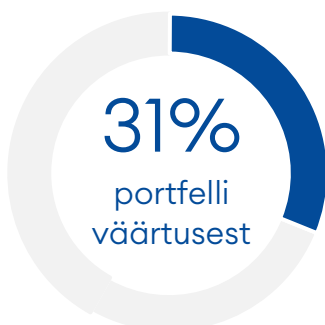
## Portfell

Fondi Leedu kinnisvaraportfell näitas tänu varade heale hajutatusele turgude võrdluses parimaid võrreldavaid tulemusi. Pärast renoveerimist on Europa ostukeskus uue kontseptsiooni ja vabade pindade väljarentimise poole liikunud. Europa 2023. aasta tegevustulemused näitavad puhta äritulu hoogsat kasvu. Bruto renditulu on juba mitme kvartali vältel kasvanud.

Tegevuskulude muutused sõltuvad peamiselt energiahindadest. Fond on sõlminud soodsate hindadega lepingu 50% energiavajaduse katteks alates 2023. aasta III kvartalist.

2023. aastal ületasid kõik Fondi Leedus asuvad kinnisvarainvesteeringud eelmise aasta tulemusi ja nendega seotud rendilepinguid pikendati või asendati uutega. Fondi renditegevus keskendub praegu peamiselt Europale ja Merakile, mille (ümber)arendus hiljuti lõppes. 2023. aasta IV kvartalis ja 2024. aasta I kvartalis sõlmiti Merakis uusi rendilepinguid kokku ligikaudu 5 102 m<sup>2</sup> välja rentimiseks. 2023. aasta septembris sõlmis Fond rendilepingu Leedu suuruselt teise toidukaupade jaemüüjaga IKI, kes avab kaupluse 1 869 m<sup>2</sup> pinnal Vilniuses asuvas Europa ostukeskuses. Uus IKI kauplus avas ukсед 2024. aasta I kvartalis.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2023. aastal 4,4%-ni (2022: 5,4%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 4,6% (2022: 5,3%). Täitumus seisuga 31. detsember 2023 oli 80,6% (31. detsember 2022: 91,9%). Leedu kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus langes 138 961 tuhandelt eurolt 2022. aastal 72 800 tuhande euronni seisuga 31. detsember 2023.



3

kinnisvarainvesteeringut

35 788 m<sup>2</sup>

renditavat pinda)

4,5 mln

puhas renditulu (EUR)

80,6%

täitumuse määr

4,4%

otsene puhastootlus

72,8 mln

portfelli väärtus (EUR)

### Europa ostukeskus

Õiglane väärtus (mln eurot)	36,4
Ehitusaasta	2004
Omandamiskuupäev	2. märts 2015
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	17 047
Sertifikaat	BREEAM In-Use Very Good (Väga hea)



### North Star

Õiglane väärtus (mln eurot)	20,0
Ehitusaasta	2009
Omandamiskuupäev	11. oktoober 2019
Segment	büroo
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	10 579
Sertifikaat	BREEAM In-Use Very Good (Väga hea)



### Meraki

Õiglane väärtus (mln eurot)	16,3
Ehitusaasta	2022
Omandamiskuupäev	10. september 2022
Segment	büroo
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	8 162
Sertifikaat	BREEAM In-Use Very Good (Väga hea) (projekteerimisetapi sertifikaat)



# VÄLJAVAADE 2024. AASTAKS

2024. aasta väljavaade peegeldab Baltic Horizonsi pühendumust eesmärgile tegutseda edukalt Baltimaade pealinnade kiiresti muutuval ja areneval kinnisvaraturul. Meie hiljutised strateegilised muudatused ja sihipärased jõupingutused Fondi struktuuri optimeerimiseks on suunatud pikaajalise kasvu tagamisele ning osaku hinna ja portfelli väärtuse vahelise lõhe ületamisele.

Lähiajaloo suured väljakutsed on sundinud investoreid pidevalt kohanema tegevuskeskkonna ebakindlusega. Tundub lausa, et ainus, millele saab kindel olla, on ebakindlus. Koroonapandeemiaga kaasnenud piirangud mõjutasid alates 2020. aastast mitme aasta vältel tugevalt reisimist ja südalinnas asuvat ärikinnisvara, sh hotelle, kaubanduskeskusi ja büroosid, sest inimesed tõrjuti südalinnast välja. Kuna liikumist ja kontakte piirati, olid inimesed sunnitud kodus töötama, ostlema ja meelt lahutama.

Põhja- ja Baltimaade kinnisvaraturge on viimastel aastatel mõjutanud mitmed välised šokid, mis on jäädavalt muutnud investeerimiskeskonda. Jätkuvalt on probleemiks materjali-, renoveerimis- ja rahastamiskulude kasv, volatiilsed energiahinnad, varasemast hapram majandus ja tarbijate nõrgenenud kindlustunne.

Arvestades koroonapandeemia ja viimase aja geopoliitiliste sündmuste mõju, kaubeldakse Baltic Horizonsi osakutega praegu hinnaga, mis jääb 60% alla varade puhasväärtusele (NAV). Selline kõrvalekalle ei ole kooskõlas meie standarditega ja on vastuvõetamatu nii meie investoritele kui ka fondivalitsejale Northern Horizonile.

Probleemi lahendamiseks keskendub Fond 2024. aastal keskse asukohaga ostukeskuste portfelli tugevdamisele. See hõlmab uute ankurrentnike leidmist ja täiendavaid kontseptsioonimuudatusi, et ostukeskuste atraktiivsust tõsta ja nende potentsiaali maksimeerida.

Samal ajal jätkab Fond võla teenindamise parandamist ja finantsvõimenduse vähendamist. Need jõupingutused on vajalikud finantspositsiooni tugevdamiseks ja portfelli üldise vastupidavuse suurendamiseks jätkuvalt volatiilses ja ebakindlas turukeskkonnas. Nende strateegiliste algatustega püüab Fond vähendada praegust lõhet osaku hinna ja varade puhasväärtuse vahel.

Domus PRO kompleksi ja Duetto I ja II edukas võõrandamine 2023. aasta I poolaastal oli pöördeline samm meie portfelli optimeerimisel. See oli ka kooskõlas meie strateegilise visiooniga, mille kohaselt soovime vähendada finantsvõimendust ja suurendada südalinnas asuva kinnisvara osakaalu, et seejärel keskenduda väärtuse loomisele ja kasutada täielikult ära meie südalinnas asuva kinnisvara potentsiaal.

Meie viimaste aastate investeerimisfookus on olnud südalinnas asuvate hoonete kontseptsiooni uuendamisel, mille juures oleme võtnud arvesse hübriidkeskuste ehk kaubandus- ja tööruumidega pindade populaarsuse kasvu. Traditsiooniliste kaupluste kõrval leiab meie atraktiivsetest hübriidkeskustest kinosid, spordiklubisid, ilusalonge, kliinikuid, ühiskasutatavaid tööruume ning autentse köögiga kvaliteetseid toidualasid. Europas avatud Dialogi toiduala ja Galerija Centrsis avatud BURZMA toiduala, mis on nii sotsiaalselt kui ka majanduslikult edukaks osutunud, kinnitavad, et oleme teinud õigeid strateegilisi valikuid.

Europa, Galerija Centrsi, Postimaja ja CC Plaza ümberehitatud pindade jätkuv väljarentimine aitavad meie portfelli rakendamata potentsiaali edukalt realiseerida. Galerija Centrsi mahukas rendileping tuntud jaebrändiga ARKET näitab, et oleme jätkuvalt pühendunud kliendikogemuse täiustamisele ja tegevustulemuste parandamisele.

Meie proaktiivne lähenemine Europa uuendamisele on andnud märgatavaid tulemusi, mida tõestab 2023. aasta III kvartalis IKI-ga sõlmitud 1869 m<sup>2</sup> pinna rendileping. Peame aktiivselt läbirääkimisi rentnikega, et täiendada Europa ja Galerija Centrsi ülemisi korruseid uuenduslike kontseptsioonidega, mis suurendaksid nende atraktiivsust ja ärilist elujõulisust.

Lisaks oleme omandanud kontrolli CC Plaza esimese korruse üle, kuhu kavandame strateegiliselt uut kontseptsiooni koos suure rentnikuga, et realiseerida hoone NOI potentsiaal ja luua sujuv ühendus Rotermanni kvartaliga. Ülemistel korrustel jätkab pikaajalist tegevust kino.

Meie meeskond on teinud aktiivset tööd, et leida lahendusi 2022. aasta lõpus toimunud energiahindade hüppelisele tõusule.

Elektri hinna fikseerimisega soovime pakkuda rentnikele stabiilset ja muutustele vastupidavat kulude haldamist. Mõistes oma keskkonnaalast vastutust, investeerime aktiivselt roheenergia projektidesse. Eeldame, et 2024. aasta lõpuks valmib mitu kaugpäikesejaama, mis suudavad varustada elektriga meie Leedu ja Läti kinnisvara. See strateegiline investering ei ole mitte ainult kooskõlas meie jätkusuutlikkuse eesmärkidega, vaid aitab ka vähendada meie süsinikujalajälge ja edendada taastuvaid energiaallikaid.

GRESB-ilt nelja tähti saamine aastatel 2022 ja 2023 oli märkimisväärne saavutus ja oleme otsustanud, et soovime hoida seda taset ka tulevastes hindamistes. Meie pühendumust jätkusuutlikkusele näitab see, et 2023. aasta lõpuks oli kõigil meie portfelli hoonetel BREEAM-i sertifikaat, ja meie keskkonnaalast vastutustundlikkust kinnitab roheklauslite lisamine rendilepingutele.

Rahastamise valdkonnas oli oluliseks teetähiseks 50 miljoni euro suuruse võlakirjaemissiooni lunastamine 2023. aasta II kvartalis. Uue võlakirjaemissiooniga kaasasime Fondi kapitalstruktuuri optimeerimiseks 42 miljonit eurot. Emissiooni esimese osa (20 miljonit eurot) lunastustähtaeg on 2024. aasta mais. Pärast Duetto I ja II võõrandamist lunastas Fond 2023. aasta augustis ennetähtaegselt esimese osa võlakirju 7,5 miljoni euro ulatuses. Fondi juhtkond on kindlalt otsustanud vähendada finantsvõimendust nii kiiresti kui võimalik.

Juhtkond jätkab võimaluste otsimist veel mõnest investeringust väljumiseks või refinantseerimislahenduste leidmiseks, et ka ülejäänud emissiooni esimese osa võlakirjad mahus 12,5 miljonit eurot enne tähtaega lunastada. Selle kohustuse täitmiseks pidasime Šiaulių pangaga edukalt läbirääkimisi uute Europa ja North Star laenude üle, mille tulemusel suurenesid nende varade laenujäägid 8,6 miljoni euro võrra. Suurem osa nendest laenuvahenditest suunatakse võlakirjade lunastamiseks ja üldiste rahastamiskulude vähendamiseks. Fond on teatanud, et 8. aprillil 2024 lunastatakse võlakirju 4,5 miljoni euro ulatuses.

Meraki täitumuse märkimisväärset tõusu arvestades on Fondil strateegiline valmidus selle vara tagatisel laenu võtmiseks. Juhtkond peab aktiivseid läbirääkimisi Leedu juhtivate pankadega, et hinnata finantseerimisvõimalusi. Laekuvaid vahendeid kasutatakse peamiselt väljastatud võlakirjade lühiajalise osa lunastamiseks.

Juhtkond peab ka ennetavalt läbirääkimisi pankadega Galerija Centrsi ja LNK Centre lühiajaliste laenude pikendamiseks. Meeskond töötab sellise uue strateegia loomise kallal, mis tugevdaks rahavoogusid ja kindlustaks finantseerimise parematel tingimustel.

Oleme otsustanud teha 2024. aastal refinantseerimiste ja potentsiaalsete varade võõrandamiste abil mitu ennetähtaegset võlakirjade lunastusmakset. See on kooskõlas meie üldise strateegiaga, mille kohaselt soovime järkjärgult vähendada finantsvõimendust, tuues selle lõpuks ligikaudu 50% tasemele pärast kõiki kavandatud refinantseerimisi 2024. aastal.

Baltic Horizonsi juhtkond tunnistab väljakutseid, mille on esitanud kõrged intressimäärad ja inflatsioon. Meie strateegia kohaselt tuleb kasvavatele kuludele vastukaaluks kohasel määral rendihindu indekseerida ja uusi rendilepinguid sõlmida. Rakendame aktiivselt kokkuhoiumeetmeid, et tagada kasumlikkus ja piirata võimalikku kulude kasvu.

Oleme turu arengutele reageerides strateegilistes otsustes paindlikud, et suudaksime tegevuskeskkonna muutustega edukalt kohaneda. Uuendame ja täiustame Fondi südalinnas asuvate varade kontseptsioone, et need toodaksid varasemast suuremat tulu. Samuti teeme tööd selle nimel, et ka muud varad toodaksid stabiilset rahavoogu. Vaid nii saame oma kõrgelt hinnatud investoritele stabiilse tootluse tagada. Nende eesmärkide täitmiseks eraldame täiendavaid ressursse rentimisega tegelevate meeskondade tugevdamiseks, et suudaksime saavutada kõrged täitumusmäärad.

Juhtkond pöörab suurt tähelepanu stabiilse finantsseisundi tagamisele, sest see on Fondi pikaajalise strateegia elluviimise jaoks äärmiselt oluline. Konservatiivse finantsjuhtimise ja aktiivse renditegevusega soovime saavutada kestlikke tulemusi ja panustada kõigi edusse, kes meid usaldavad.

Puhas renditulu

**14,6 mln eurot**

Vara brutoväärtus  
GAV (IFRS)

**261,1 mln eurot**

Vara puhasväärtus  
NAV (IFRS)

**109,5 mln eurot**

Vara puhasväärtus  
NAV (IFRS) osaku  
kohta

**0,9156 eurot**



# MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

## Fondi finantsseisund ja -tulemused

### Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2023. aasta puhaskahjum oli 23,0 miljonit eurot (2022: puhaskasum 3,9 miljonit eurot). Tulemit mõjutas tugevalt kinnisvaraportfelli õiglase väärtuse hindamisest saadud kahjum 21,9 miljonit eurot (2022: kahjum 2,9 miljonit eurot). Lisaks müüs kontsern osalused ettevõtetes BH Domus PRO UAB, millele kuulub kaubanduskeskus ja büroohoone, ja BH Duetto UAB, millele kuulub kaks büroohoonet, millest tekkis müügikahjum 4,0 miljonit eurot. Tulemit mõjutasid ka suurenenud finantskulud. 2023. aasta kahjum osaku kohta oli 0,19 eurot (2022: kasum 0,03 eurot). 2023. aasta auditikulud olid 163 tuhat eurot, mis on eelneva aastaga samas suurusjärgus (2022: 162 tuhat eurot).

Kontsern teenis 2023. aastal 14,6 miljonit eurot puhas renditulu (2022: 17,4 miljonit eurot). 2023. aasta tulemustes kajastub 2023. aasta veebruaris müüdnud Domus PRO ostu- ja ärikeskuse kahe kuu puhas renditulu summas 0,3 miljonit eurot ja 2023. aasta mais müüdnud Duetto hoonete viie kuu puhas renditulu summas 1,2 miljonit eurot. Sama koosseisuga (võrreldava) portfelli puhas renditulu jäi eelmise aastaga sarnasele tasemele.

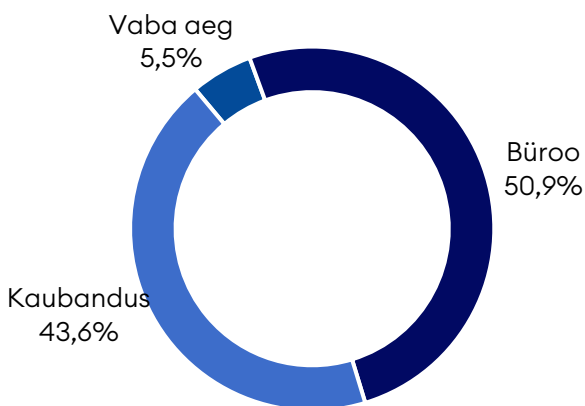
Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu jäi veidi eelmisele aastale alla (-0,2%). Seda tingisid peamiselt vakantsed pinnad Läti büroohonetes, kuna lõppes rendileping Upmalas Biroji bürookompleksi põhirentnikuga ja EMERGN otsustas renditavat pinda LNK Centres vähendada.

2023. aasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 50,9% (2022: 56,2%), kaubandus 43,6% (2022: 38,8%) ja vaba aeg 5,5% (2022: 5,0%).

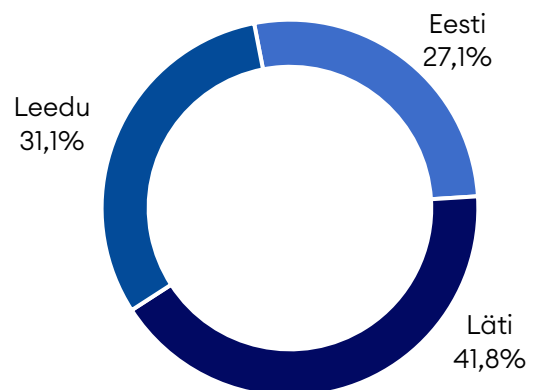
Südalinnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) renditulu moodustas 34,0% Fondi portfelli 2023. aasta puhas renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2023. aasta puhas renditulu osakaal oli 9,6%.

Fondi 2023. aasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 41,8% (2022: 39,5%), Leedu 31,1% (2022: 38,6%) ja Eesti 27,1% (2022: 21,9%).

### Puhas renditulu segmentide lõikes



### Puhas renditulu riikide lõikes



**Kinnisvarainvesteeringud**

2023. aasta lõpus kuulus Baltic Horizonsi portfelli 12 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli õiglane väärtus oli 250,4 miljonit eurot (31. detsember 2022: 333,1 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 119,7 tuhat m<sup>2</sup>. 2023. aastal müüs kontsern ligikaudu 23,5 miljoni euro eest Domus PRO hooned ja ligikaudu 37 miljoni euro eest Duetto I ja Duetto II hooned ning investeeris 1,1 miljonit eurot renoveerimisprojektidesse ja 2,3 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli.

**Varade brutoväärtus (GAV)**

Fondi varade brutoväärtus kahanes aruandeperioodil 24,1% ja oli 2023. aasta lõpus 261,1 miljonit eurot (31. detsember 2022: 344,0 miljonit eurot). Languse peamised põhjused olid BH Domus PRO UAB ja BH Duetto UAB müük ning kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse negatiivne tulemus.

**Peamised kasumlikkuse näitajad**

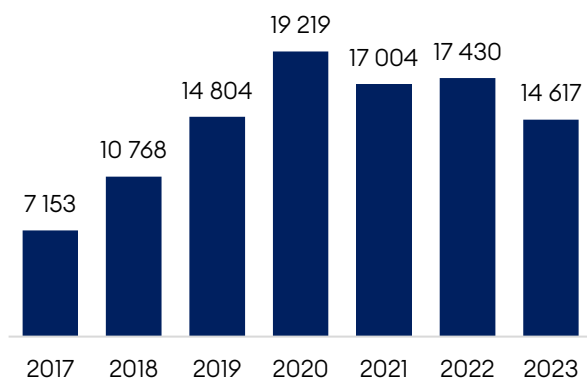
tuhandetes eurodes	2023	2022	Muutus
<b>Puhas renditulu</b>	<b>14 617</b>	<b>17 430</b>	<b>-16,1%</b>
Halduskulud	-2 617	-3 133	-16,5%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-4 047	-423	856,7%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-21 876	-2 914	650,7%
<b>Ärikasum/-kahjum</b>	<b>-13 879</b>	<b>11 238</b>	<b>-223,5%</b>
Finantskulud (neto)	-9 750	-6 311	54,5%
<b>Maksueelne kasum/kahjum</b>	<b>-23 629</b>	<b>4 927</b>	<b>-579,6%</b>
Tulumaks	656	-983	-166,7%
<b>Perioodi puhaskasum/-kahjum</b>	<b>-22 973</b>	<b>3 944</b>	<b>-682,5%</b>
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	119 635 429	-
<b>Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>-0,19</b>	<b>0,03</b>	<b>-</b>

**Peamised finantsseisundi näitajad**

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022	Muutus
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	250 385	333 123	-24,8%
<b>Varade brutoväärtus (GAV)</b>	<b>261 138</b>	<b>343 963</b>	<b>-24,1%</b>
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	143 487	194 569	-26,3%
<b>Kohustised kokku</b>	<b>151 606</b>	<b>210 308</b>	<b>-27,9%</b>
<b>IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)</b>	<b>109 532</b>	<b>133 655</b>	<b>-18,0%</b>
<b>EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)</b>	<b>114 205</b>	<b>141 943</b>	<b>-19,5%</b>
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
<b>Osaku puhasväärtus – IFRS NAV osaku kohta (eurodes)</b>	<b>0,9156</b>	<b>1,1172</b>	<b>-18,0%</b>
<b>EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)</b>	<b>0,9546</b>	<b>1,1865</b>	<b>-19,5%</b>
Laenu ja väärtuse suhe (%)	57,3%	58,4%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	5,2%	3,0%	-

**Puhas renditulu**

tuhandetes eurodes

**Intressikandvad laenud ja võlakirjad**

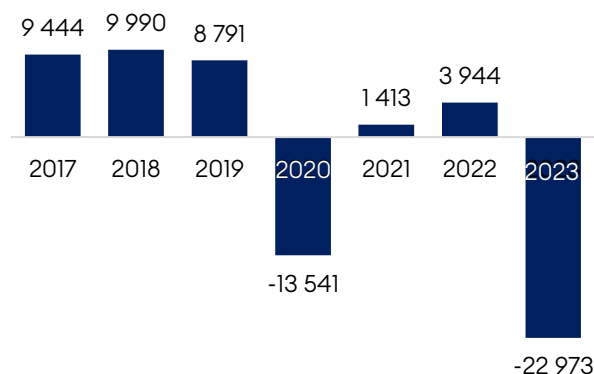
Seisuga 31. detsember 2023 moodustasid intressikandvad laenud ja võlakirjad (ilma rendikohustisteta) 143,5 miljonit eurot (31. detsember 2022: 194,6 miljonit eurot). Pangalaenude jääk vähenes Domus PRO ja Duetto laenude tagasimaksmise ning Europa ja Kontor SIA laenude osalise tagasimaksmise ja graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu. Lisaks lunastas Fond 1. augustil 2023 7,5 miljoni euro suuruse osa võlakirjadest, millega kaasnes võlakirjade nimiväärtuse vähendamine. Uus nimiväärtus on 82 142,85 eurot võlakirja kohta. Enne lunastamist oli võlakirjade nominaalsumma kokku 42 000 000 eurot. Pärast lunastamist on see 34 499 997 eurot. Aastane laenuamortisatsioon moodustas 1,4% kogu tasumata laenujägist.

**Rahavood**

2023. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 10,8 miljonit eurot (2022: positiivne summas 15,3 miljonit eurot). Investeeringutegevuse rahavoog oli tänu BH Domus PRO UAB ja BH Duetto UAB müügile positiivne summas 20,4 miljonit eurot (2022: negatiivne summas 9,7 miljonit eurot). Finantseeringutegevuse rahavoog oli negatiivne summas 30,4 miljonit eurot (2022: negatiivne summas 16,4 miljonit eurot). 2023. aastal Fond lunastas ja emiteeris võlakirju, maksis tagasi Domus PRO pangalaenu ja osa Europa pangalaenust ning maksis võlakirjade ja pangalaenude graafikujärgseid intresse. 2023. aasta märtsis tasus Fond BH Domus PRO UAB müügist saadud vahendite abil Domus PRO pangalaenu (11,0 miljonit eurot) ja 6,0 miljonit eurot Europa pangalaenust.

**Puhaskasum/-kahjum**

tuhandetes eurodes



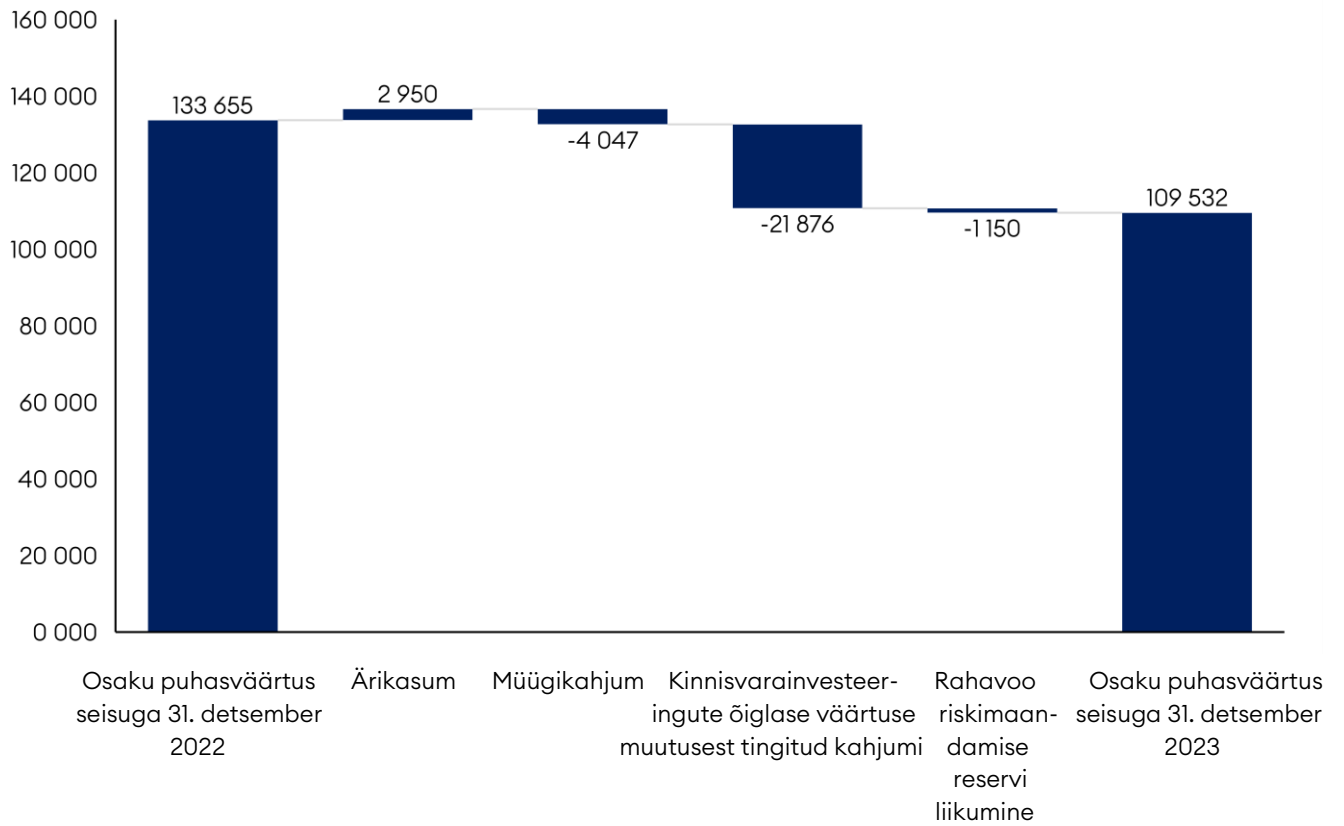
Mais lunastas Fond viieaastaste tagamata võlakirjade emissiooni mahus 50 miljonit eurot, viis lõpule viieaastaste võlakirjade suunatud pakkumise ja emiteeris võlakirju kogumahus 42 miljonit eurot. Augustis lunastas Fond ennetähtaegselt 7,5 miljoni euro suuruse osa võlakirjadest. Augustis refinantseeris Fond edukalt Kontor SIA laenu aastani 2028, vähendades esialgset laenu 1,2 miljoni euro võrra. 2023. aasta lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 6,2 miljonit eurot (31. detsember 2022: 5,3 miljonit eurot).

**Varade puhasväärtus (NAV)**

Fondi varade puhasväärtus oli 2023. aasta lõpus 109,5 miljonit eurot (31. detsember 2022: 133,7 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 18,0%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi vähendasid kinnisvaraportfelli ümberhindlusest saadud kahjum summas 21,9 miljonit eurot ning BH Domus PRO UAB ja BH Duetto UAB müügist saadud kahjum summas 4,0 miljonit eurot. Need olid peamised põhjused, miks Fondi varade puhasväärtus langes. Hindamiste mõju arvestamata oleks varade puhasväärtus 2023. aasta lõpus olnud 131,4 miljonit eurot ehk 1,098 eurot osaku kohta. Seisuga 31. detsember 2023 oli osaku IFRS puhasväärtus 0,9156 eurot (31. detsember 2022: 1,1172 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 0,9546 eurot (31. detsember 2022: 1,1865 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 0,9122 eurot (31. detsember 2022: 1,1143 eurot) osaku kohta.

### Muutused – IFRS NAV (osaku puhasväärtus)

tuhandetes eurodes



Laenu ja väärtuse  
suhe

**57,3%**

Keskmine  
intressimäär

**5,2%**

Pangalaenu  
amortisatsioon

**1,4% aastas**

Laenukohustiste  
kaalutud keskmine  
tagasimaksetähtaeg

**2,3 aastat**

## FINANTSEERIMINE

Fondi praegune eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 50% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65%. Võime laenata headel tingimustel mängib olulist rolli Fondi investeerimisstrateegias ja osakuomanikele väljamaksete tegemisel.

### S&P kinnitas krediitireitingu

6. aprillil 2023 määras S&P Global Ratings Baltic Horizon fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitivõimelisuse hinnangus reitingu MM5. Reitingu MM5 indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on B/B+. S&P Global Ratingsi analüüsi käsitlev täielik aruanne on avaldatud S&P Global Ratingsi veebilehel.

### Pangalaenude pikendamine

2023. aasta IV kvartalis pikendas kontsern Galerija Centrsi ja LNK pangalaene. LNK laenu pikendati 2024. aasta aprillini ja Galerija Centrsi laenu 2024. aasta augustini. IV kvartalis sai Fond ka siduvad pakkumised Europa ja North Stari laenude refinantseerimiseks. 6. veebruaril 2024 sõlmiti viieaastased refinantseerimislepingud pangaga Šiaulių bankas. BH Northstar UAB pangalaenu kogusumma on 9,5 miljonit eurot ja BH Europa UAB oma 16,5 miljonit eurot.

Kuna osade võlakirjade lunastustähtaeg saabub 2024. aasta mais, kavatakse nende lunastamiseks kasutada varade müügist saadud tulu ja kontserni ettevõtete võetud täiendavaid pangalaene.

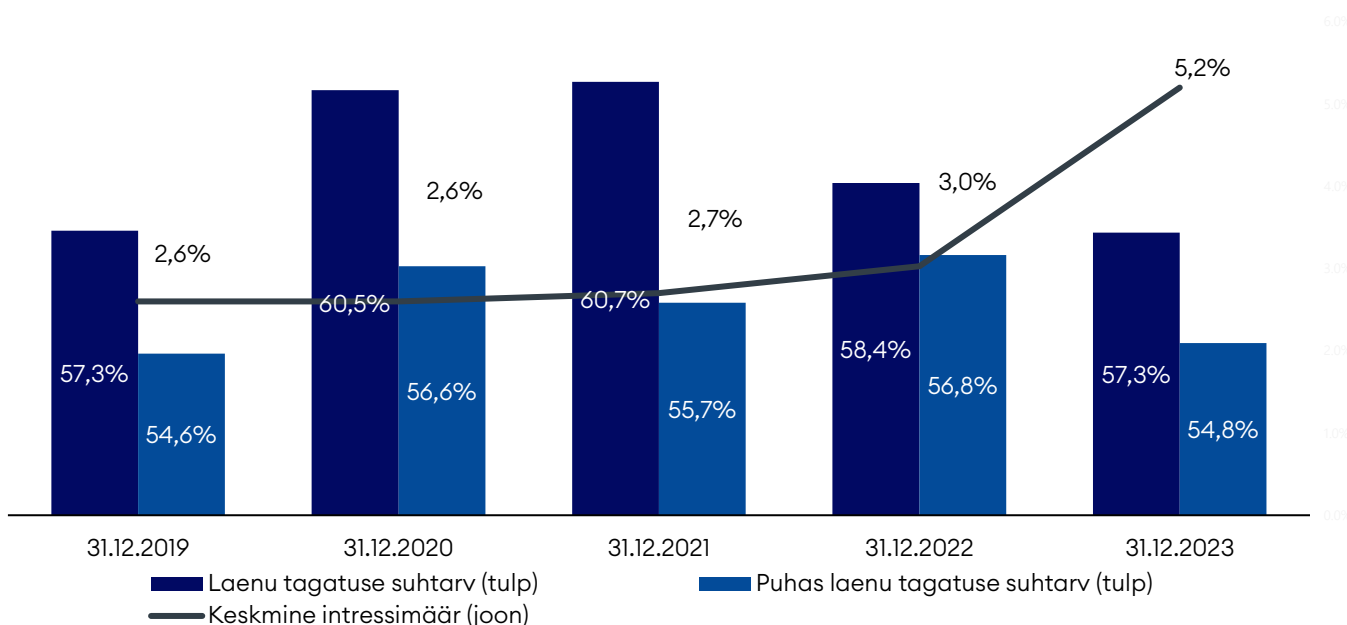
### Noteerimisprospekti registreerimine

Finantsinspeksioon kinnitas võlakirjade noteerimise ja kauplemisele võtmise prospekti 16. oktoobril 2023. Võlakirjade esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas oli 25. oktoober 2023.

### Pangalaenud ja võlakirjad

2023. aastal oli pangalaenude tavapärase amortisatsioon 1,4% (2,1 miljonit eurot) aastas. Laenu ja väärtuse suhe langes 2023. aasta lõpuks 57,3%-ni (31. detsember 2022: 58,4%). Kuna EURIBOR tõusis ja võlakirjade intressimäär oli 2023. aasta mais toimunud võlakirjade refinantseerimise järel kõrgem, siis keskmine intressimäär tõusis ja oli seisuga 31. detsember 2023 5,2% (31. detsember 2022: 3,0%). Juhtkond töötab eelseisvatel perioodidel selle nimel, et laenu ja väärtuse suhe (laenu tagatuse suhtarv) langeks allapoole 50% taset.

### Laenu ja väärtuse suhe ning keskmine intressimäär



Järgnev tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustistest. Seisuga 31. detsember 2023 koosnesid intressikandvad võlakohustised pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 110,1 miljonit eurot ja 34,5 miljonit eurot.

Kõigi laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenud on võtnud tütarettevõtted, kes

hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud viieaastased tagatud võlakirjad.

Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaja jooksul. 2023. aasta lõpus moodustasid laenude ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 522 tuhat eurot.

### Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. detsember 2023

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse- tähtpäev	Valuuta	Raamatupidamis- väärtus (tuhandetes eurodes)	Osatähtsus	Maandatud osa (%)
Galerija Centrs	26. august 2024	EUR	30 000	20,8%	100,0%
Postimaja ja CC Plaza	12. veebruar 2026	EUR	16 727	11,6%	102,8%
Europa	15. märts 2024	EUR	8 400	5,8%	219,1%
Upmalas Biroji	2. august 2028	EUR	10 455	7,3%	101,1%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	10 356	7,2%	47,5%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	6,2%	100,0%
LNK	2. aprill 2024	EUR	7 947	5,5%	73,0%
Lincona	31. detsember 2027	EUR	9 198	6,4%	0,0%
Pirita	20. veebruar 2026	EUR	4 629	3,2%	0,0%
SKY	31. jaanuar 2028	EUR	2 797	2,0%	0,0%
<b>Pangalaenud kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>109 509</b>	<b>76,0%</b>	<b>73,9%</b>
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud <sup>1</sup>		EUR	-121		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>109 388</b>		
5-aastased tagatud võlakirjad <sup>2</sup>	8. mai 2028	EUR	34 500	24,0%	0,0%
<b>Võlakirjad kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>34 500</b>	<b>24,0%</b>	<b>0,0%</b>
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud <sup>1</sup>			-401		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>34 099</b>		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>143 487</b>	<b>100,0%</b>	<b>73,9%</b>

1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

2. Võlakirjad nominaalsummas 12,5 miljonit eurot tuleb lunastada 8. maiks 2024.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2023. aasta lõpus 1,9 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,1 aastat.

### Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamis-instrumendid

Seisuga 31. detsember 2023 oli 73,9% laenukohustistest intressimäärariski suhtes

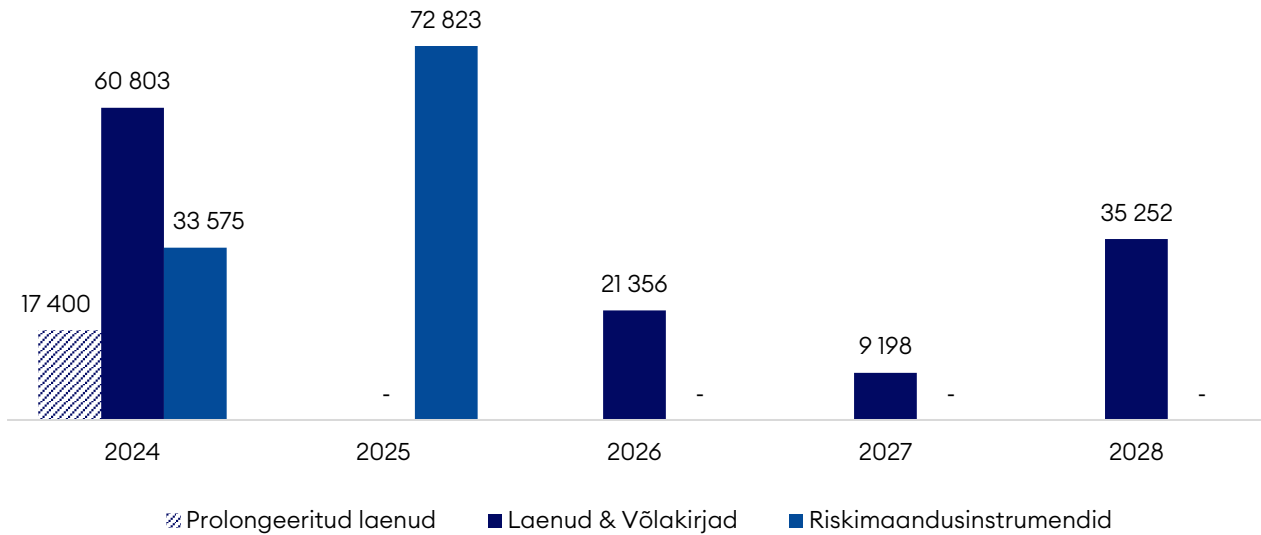
maandatud ning 26,1% laenukohustistest olid ujuvad intressimäärariskid.

Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärariski maandamiseks intressimääravahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõesvate intressimäärade mõju intressi ülemmäär (CAP) instrumentidega.

Järgnev diagramm näitab, et seisuga 31. detsember 2023 oli ligikaudu 54,3% laenukohustistest tagasimaksetähtpäev 2024. aastal.

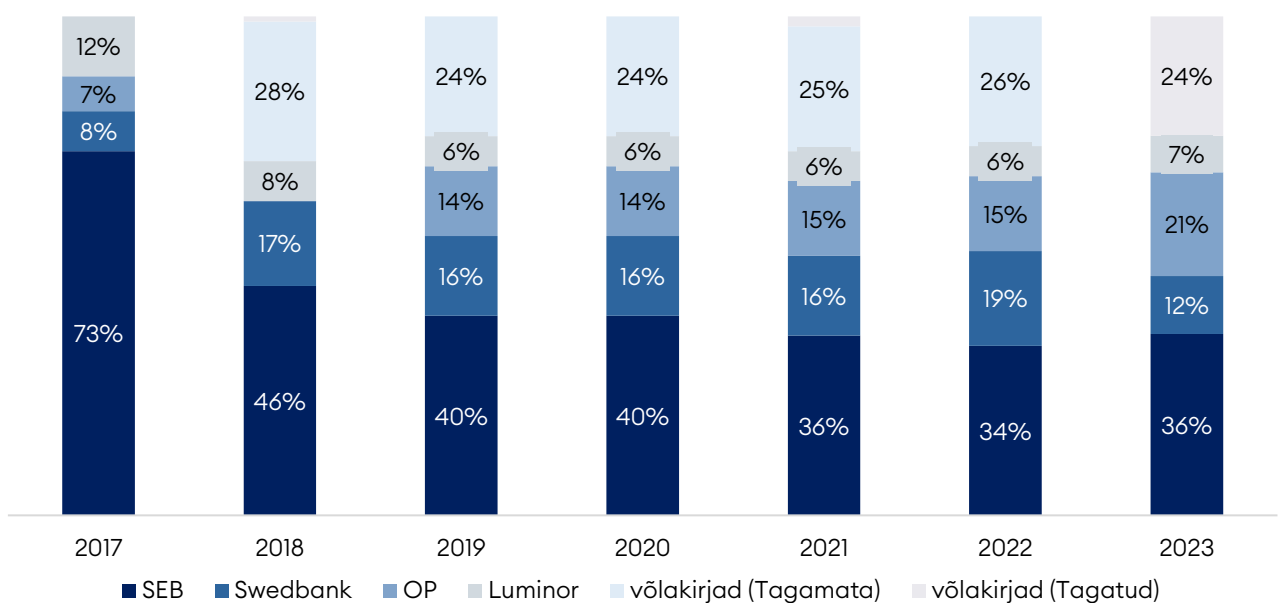
### Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tähtajad

tuhandetes eurodes



Järgnev diagramm näitab, et Fondi laenukapitali hankimine on hajutatud: kasutatakse Balti riikide 4 kõige mainekamat kohalikku ja rahvusvahelist panka ning tagamata ja tagatud võlakirju. SEB osakaal on langenud 73%-lt 2016. aastal 36%-ni 2023. aastal. Viieaastaste tagatud võlakirjade osakaal Fondi kogu laenukapitalis oli 2023. aastal 24%.

### Finantseerimise hajutus





## Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 31. detsember 2023 täitis Fond kõiki 8. mail 2023 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Seisuga 31. detsember 2023 täitis Fond kõiki laenulepingute eritingimusi, välja arvatud Galerija Centrsi kinnisvarainvesteeringuga seotud eritingimusi. Galerija Centrsi kinnisvara-investeeringu (laenu raamatupidamisväärtus 30 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordaja oli 2023. aasta lõpus allapoole nõutavat taset (1,8), kuid see ei toonud kaasa tagajärgi, sest Fond sai nimetatud eritingimuse rikkumise kohta laenuandjalt ametliku nõudest loobumise kinnituse. Seisuga 31. detsember 2023 oli Galerija Centrsi laenu ja väärtuse suhe (LTV) üle nõutava taseme, st üle 45%.

45% künnise ületamisel peab Galerija Centrs maksma 6 kuu jooksul pärast pangalt vastava teate saamist osa laenust ennetähtaegselt tagasi, et LTV langeks tasemeni, kus see ei ületa 45%. Sellise teate saamisel tuleks ennetähtaegselt tagasi maksta 939 000 eurot. Seni ei ole pangalt sellist teadet saadud.

Omakapitali suhe – omakapital jagatud varade kogusummaga.

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

### Tagamata võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 31.12.2022	Suhtarv 31.03.2023	Suhtarv 30.06.2023	Suhtarv 30.09.2023	Suhtarv 31.12.2023
Omakapitali suhe	> 35,0%*	39,3%	42,3%	45,2%	44,9%	42,9%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,100*	2,240	1,980	1,680	1,950	1,104**

\* Omakapitali suhe peab olema kuni tagatise vabastamiseni üle 35,0% ja seejärel üle 37,5%. Kontserni võlateeninduse kattekordaja peab olema üle 1,10 kuni ühe aasta möödumiseni emissiooni kuupäevast või tagatise vabastamiseni ning seejärel üle 1,20.

\*\* Kui maha arvestada makstud intress, mis oli seotud osaliselt lunastatud võlakirjade osaga, siis võlateeninduse kattekordaja seisuga 31. detsember 2023 oli 1,19.



EPRA puhas  
taastamis-  
väärtus NRV  
**0,9546 eurot**

EPRA kasum  
**0,02 eurot**  
osaku kohta

EPRA esmane  
puhastootlus NIY  
**4,6%**

EPRA BPR  
**Gold**  
(aruandluse kuldtase)

# EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

## Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate assotsiatsioon EPRA avaldab börsil noteeritud kinnisvaraettevõtetele soovituslike juhiseid (BPR) 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.

2022. aasta veebruaris avaldas EPRA uued hea tava soovituslikud juhised selle kohta, missuguseid tulemuslikkuse näitajaid börsil noteeritud kinnisvaraettevõtetel peaksid avalikustama. Uute juhistega esitati üks uus vara puhasväärtuse mõõdik: EPRA laenu ja väärtuse suhe (EPRA LTV). See on avaliku kinnisvarasektori jaoks mõeldud järjepidev ja võrreldav laenu tagatuse mõõdik, mis võimaldab hinnata avaliku kinnisvarafondi või -ettevõtte omakapitali võlakooormust.

Uued hea tava juhised kohalduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem. Kontsern soovib olla väga läbipaistev ja on rakendanud neid alates 2022. aasta I kvartalist.

## EPRA kuldtaseme auhind

Baltic Horizon fond pälvis Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA 2023. aasta aastakonverentsil neljandat aastat järjest prestiižse tunnustuse. Fondile anti kuldtaseme auhind EPRA hea tava soovituslike juhiste rakendamise eest. Tegemist on üldtunnustatud kinnisvarasektori standarditega, mis nõuavad finantsaruandluses suurimat läbipaistvust, võrreldavust ja nõuetele vastavust. Auhindade määramiseks hindas EPRA 182 börsil noteeritud Euroopa kinnisvaraettevõtte 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 jooksval dividendimakseid toetab.
EPRA puhas taastamisväärtus EPRA NRV	Näitaja eeldab, et ettevõtetel varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	
EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA	Eeldab, et ettevõtetel ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvutatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta erinevate stsenaariumite korral.
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 laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV	Võlg jagatud kinnisvarainvesteeringute turuväärtusega	Näidata, kui suur on võla osakaal kinnisvarainvesteeringute hinnatud väärtusega võrreldes.

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
<b>EPRA esmane puhastootlus EPRA NIY</b>	Aruandekuupäeval kehtivatel rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) renditulu, miinus kinnisvarainvesteeringu sissenõudmisele mittekuuluvad tegevuskulud, jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud ostja (hinnangulised) kulud.	Portfellide hindamise võrdlusmõõdik. See mõõdik peaks aitama investoritel hinnata, portfelli X väärtust võrreldes portfelli Y väärtusega.
<b>Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus EPRA Topped-up NIY</b>	EPRA esmane puhastootlus, mida on korrigeeritud, võttes arvesse rendivabade perioodide (või muude kehtivate rendistiimulite, nt allahindlusega rendiperioodide ja ajas muutuvate renditasude) lõppemist.	
<b>EPRA vakantsuse määr</b>	Vabade pindade hinnangulise tururendi väärtus jagatuna kogu portfelli tururendi väärtusega.	„Puhas“ (%) tururendi väärtusel põhinev kinnisvarainvesteeringute vakantse pinna mõõdik.
<b>EPRA kulusuhe</b>	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](http://www.epra.com))

### EPRA varade puhasväärtus NAV

tuhandetes eurodes	31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV</b>	<b>109 532</b>	<b>109 532</b>	<b>109 532</b>
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis <sup>1</sup>	5 204	5 204	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	40	40	-
VI. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	-571	-571	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-401
<b>Varade puhasväärtus NAV</b>	<b>114 205</b>	<b>114 205</b>	<b>109 131</b>
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
<b>Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)</b>	<b>0,9546</b>	<b>0,9546</b>	<b>0,9122</b>

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

31.12.2022

tuhandetes eurodes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV</b>	<b>133 655</b>	<b>133 655</b>	<b>133 655</b>
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis <sup>1</sup>	9 969	9 969	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	156	156	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-1 837	-1 837	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-342
<b>Varade puhasväärtus NAV</b>	<b>141 943</b>	<b>141 943</b>	<b>133 313</b>
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
<b>Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,1865</b>	<b>1,1865</b>	<b>1,1143</b>

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

## EPRA kasum

tuhandetes eurodes	2023	2022
<b>Kasum/kahjum – IFRS</b>	<b>-22 973</b>	<b>3 944</b>
Välja arvamised:		
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	21 876	2 914
II. Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute võõrandamisest	4 047	423
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-656	979
<b>EPRA kasum</b>	<b>2 294</b>	<b>8 260</b>
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	119 635 429
<b>EPRA kasum osaku kohta</b>	<b>0,02</b>	<b>0,07</b>

## EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
<b>Netovõlg</b>		
Sisse arvamised:		
Laenud finantsasutustelt	109 509	144 682
Võlakirjadega seotud laenukohustised	34 500	50 000
Netovõlad	1 018	3 502
Välja arvamised:		
Raha ja raha ekvivalendid	-6 182	-5 347
<b>Netovõlg (A)</b>	<b>138 845</b>	<b>192 837</b>
<b>Kinnisvarainvesteeringute väärtus</b>		
Sisse arvamised:		
Kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel	250 385	333 123
<b>Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)</b>	<b>250 385</b>	<b>333 123</b>
<b>EPRA LTV (A/B)</b>	<b>55,5%</b>	<b>57,9%</b>

Fondil ei ole olulisi sidusettevõtteid, mittekontrollivaid osalusi ega osalusi ühisettevõtetes.

## EPRA vakantsuse määr

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Vabade pindade hinnanguline rendiväärtus	2 984	1 716
Kogu portfelli hinnanguline rendiväärtus	17 491	24 889
<b>EPRA vakantsuse määr</b>	<b>17,1%</b>	<b>6,9%</b>

EPRA vakantsuse määr suurenes 6,9%-lt 2022. aasta lõpus 17,1%-ni 2023. aasta lõpus. Kasvu tingis peamiselt suurem vakantsus büroosegmendis, eelkõige EMERGN-i otsus vähendada rendipinda LNK Centres ja SEB lahkumine Upmalas Biroji rendipinnalt. Kogu portfelli rendiväärtus vähenes, sest Fond müüs aasta jooksul Domus PRO ning Duetto I ja II hooned.

## EPRA kulusuhted

tuhandetes eurodes	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	3 126	3 052
Haldus- ja üldkulud	2 617	3 133
Kapitaliseeritud üldkulud <sup>1</sup>	-	-
Kapitaliseeritud halduskulud <sup>1</sup>	-	-
<b>EPRA kulud (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A)</b>	<b>5 743</b>	<b>6 185</b>
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-999	-634
<b>EPRA kulud (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B)</b>	<b>4 744</b>	<b>5 551</b>
Renditulu	17 743	20 482
<b>Bruto renditulu (C)</b>	<b>17 743</b>	<b>20 482</b>
<b>EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A/C, %)</b>	<b>32,4%</b>	<b>30,2%</b>
<b>EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B/C, %)</b>	<b>26,7%</b>	<b>27,1%</b>

1. 2023. ja 2022. aastal ei kapitaliseeritud haldus- ega üldkulusid.

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

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringud	250 385	333 123
Välja arvamised:		
Arendused	-	-
<b>Lõpetatud kinnisvarainvesteeringute portfelli brutoväärtus (GAV)</b>	<b>250 385</b>	<b>333 123</b>
Aruandekuupäeval kehtival rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud renditulu	15 593	22 639
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	-4 030	-2 958
<b>Annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>11 562</b>	<b>19 681</b>
Sisse arvamised:		
Rendivabade perioodide või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	318	699
<b>Korrigeeritud (Topped-up) annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>11 880</b>	<b>20 380</b>
<b>EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)</b>	<b>4,6%</b>	<b>5,9%</b>
<b>EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (EPRA Topped-up NIY)</b>	<b>4,7%</b>	<b>6,1%</b>

## EPRA kapitalikulud

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Arendused	-	5 718
Kinnisvarainvesteeringud:		
Ilma rendipindade suurendamiseta	3 328	7 353
<b>Kapitalikulud kokku</b>	<b>3 328</b>	<b>13 071</b>
Ümberarvestus tekkepõhiselt kassapõhiseks	2 360	554
<b>Kapitalikulud kokku (kassapõhine)</b>	<b>5 688</b>	<b>13 625</b>

2023. ja 2022. aastal uut kinnisvara ei omandatud. 2022. aasta arenduskulud summas 5 718 tuhat eurot on seotud Meraki büroohoone ehitusega, mis jõudis lõpule 2022. aasta septembris. Rendipindade kapitalikulud tulenesid pindade kohandamisest rentnike vajadustele ja parendamisest.





Tallinna börsil kaubeldakse Fondi osakutega aktiivselt ning turukapitalisatsiooni mahu suurune käive saavutatakse umbes 13,4 aastaga



# INVESTORSUHTED

Baltic Horizon fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi osakutega kauplemine Nasdaq Tallinna börsil algas 6. juulil 2016. Alates 23. detsembrist 2016 kuni 31. oktoobrini 2022 olid Fondi osakud noteeritud ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistustega kauplemine Nasdaq Stockholmi börsil algas 31. oktoobril 2022.

## Osakute konverteerimine Rootsi hoidmistunnistusteks (SDR)

Fond korraldas 17. oktoobril 2022 Rootsi hoidmistunnistuste avaliku pakkumise, mis oli suunatud Nasdaq Stockholmi börsil kaubeldavate Baltic Horizon fondi osakute omanikele. Pakkumine ja sellele järgnev osakute eemaldamine Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide (AIF) nimekirjast oli tingitud Euroclear Sweden AB-ga (Euroclear Rootsi) sõlmitud Baltic Horizon fondi osakute Rootsi registrisüsteemis hoidmise lepingu lõppemisest tulenevalt Nordea Bank Abp strateegilisest otsusest lõpetada Põhjamaades teatud depositeenuste pakkumine.

Kokku konverteeriti hoidmistunnistusteks 22 599 522 Fondi osakut; iga (1) osak konverteeriti üheks (1) hoidmistunnistuseks. Kuna hoidmistunnistuste emiteerimine toimus üksnes osakute konverteerimise kaudu, ei tekkinud Fondil emissiooni kaudu täiendavat tulu. Seega jäi emiteeritud osakute koguarv samaks, nagu see oli enne hoidmistunnistuste pakkumise läbiviimist, s.o 119 635 429 osakut. 22 599 522 osakut, mis katavad väljastatud hoidmistunnistuste kogusumma, deponeeriti emiteerimisagendina tegutseva Nordic Issuing AB kontole Swedbank Eesti juures.

Pärast hoidmistunnistuste pakkumise perioodi lõppu on osakuomanikel õigus jooksvalt konverteerida osakuid hoidmistunnistusteks (ja vastupidi). Osakuomanikel, kelle osakuid hoiti Euroclear Rootsi juures, oli see võimalus kuni 2022. aasta oktoobri lõpuni. Seejärel määras Euroclear Rootsi müügiagendi, kes müüb osakud ja maksab välja saadud tulu (millest on maha arvatud müügikulud ja kõik kohaldatavad maksud) vastava Rootsi investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontole.

## Kauplemisinformatsioon

Osakute Nasdaq Tallinna börsi viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 31. detsember 2023 ligikaudu 37,7 miljonit eurot (31. detsember 2022: 68,8 miljonit eurot). 2023. aastal kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhaväärtus. Osaku turuhind hakkas langema 2022. aasta veebruaril lõpus, kui algas sõda Ukrainas. 2023. aasta lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,3150 eurot.

## Peamine informatsioon

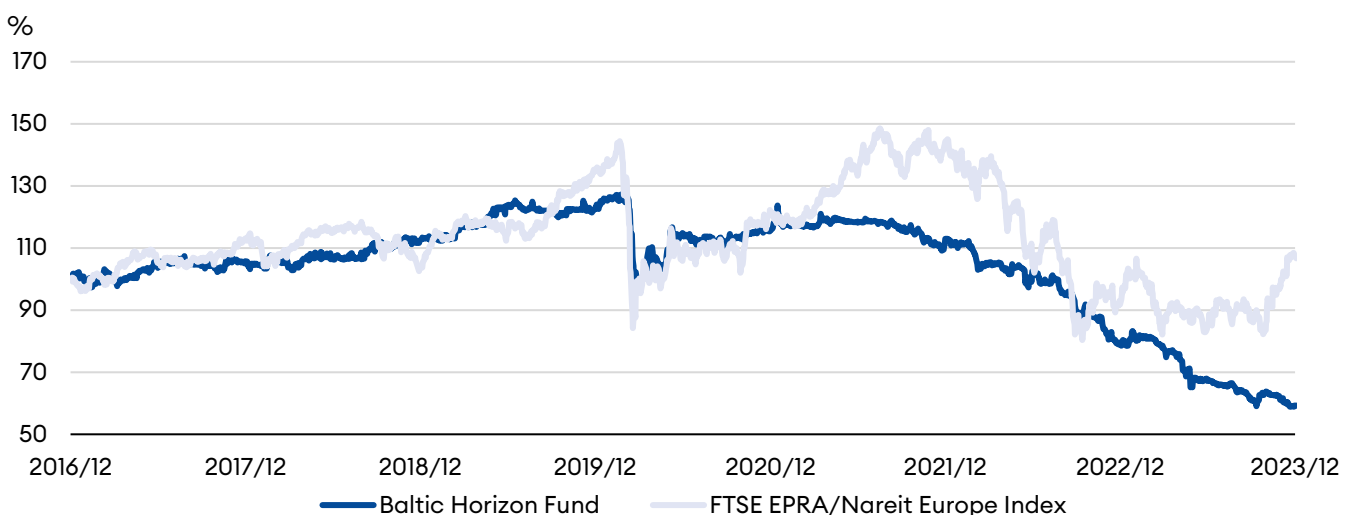
ISIN-kood	EE3500110244
Turud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
<b>Väärtpaberi lühinimed:</b>	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFSDB
<b>Bloombergi lühinimed:</b>	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT:ET
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS:SS

Põhinäitajad	31.12.2023	31.12.2022
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon <sup>1</sup> (eurodes)	37 685 160	68 790 372
Osaku puhaväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	0,9156	1,1172
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhaväärtusest <sup>2</sup> (%)	-65,6%	-48,5%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	0,9546	1,1865
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta <sup>3</sup> (%)	-67,0%	-51,5%

Põhinäitajad	2023	2022
<b>Nasdaq Tallinn:</b>		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	0,6547	1,0689
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,3000	0,5687
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,3150	0,5750
<b>Nasdaq Stockholm:</b>		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	6,40	11,42
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	3,26	5,26
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	3,30	5,60
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	-0,19	0,03
Perioodi väljamaksed osaku kohta <sup>4</sup> (eurodes)	-	0,026

1. Alus: Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimane sulgemishind ja arv.
2. Alus: Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja IFRS-i nõuete kohane osaku puhasväärtus (IFRS NAV) perioodi lõpu seisuga.
3. Alus: Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta perioodi lõpu seisuga.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2023. ja 2022. aasta tulemuste eest.

### Baltic Horizon fondi osaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil



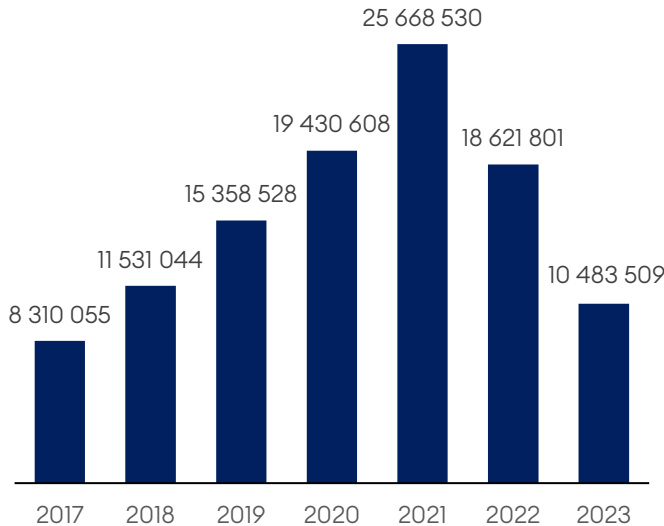
Baltic Horizon fondi osaku 2023. aasta kogutootlus oli -45,2%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

2023. aastal oli Baltic Horizon fondi osak likviidne. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 2023. aasta kauplemissaht oli 8,9 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 37,7 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna börsil ligikaudu 13,4 aastat. Fondi osak oli 2023. aastal Nasdaq Tallinna börsil 22. enim kaubeldud noteeritud väärtipaber.

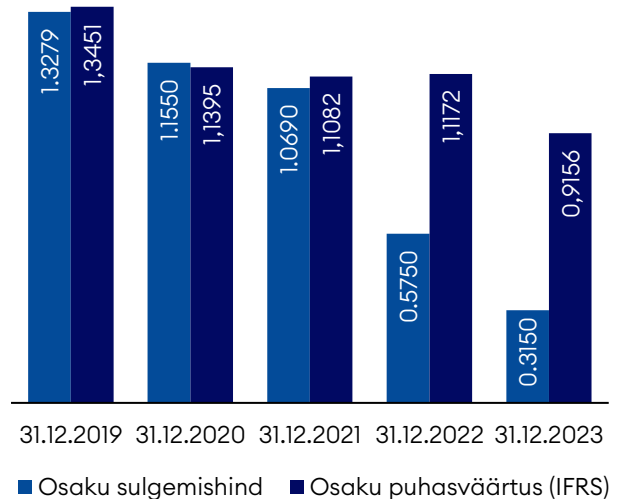
Esimene diagramm all näitab Fondi osakute aastaseid kauplemissahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

2023. aastal kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2023. aasta lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 65,6% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus (IFRS NAV) ja 67,0% madalam kui EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta. Teine diagramm all näitab Fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtusega kauplemise algusest alates.

### Osakute aastane kauplemaht Nasdaq Tallinna ja Stockholm börsil (osakute arv)



### Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhasväärtus (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.

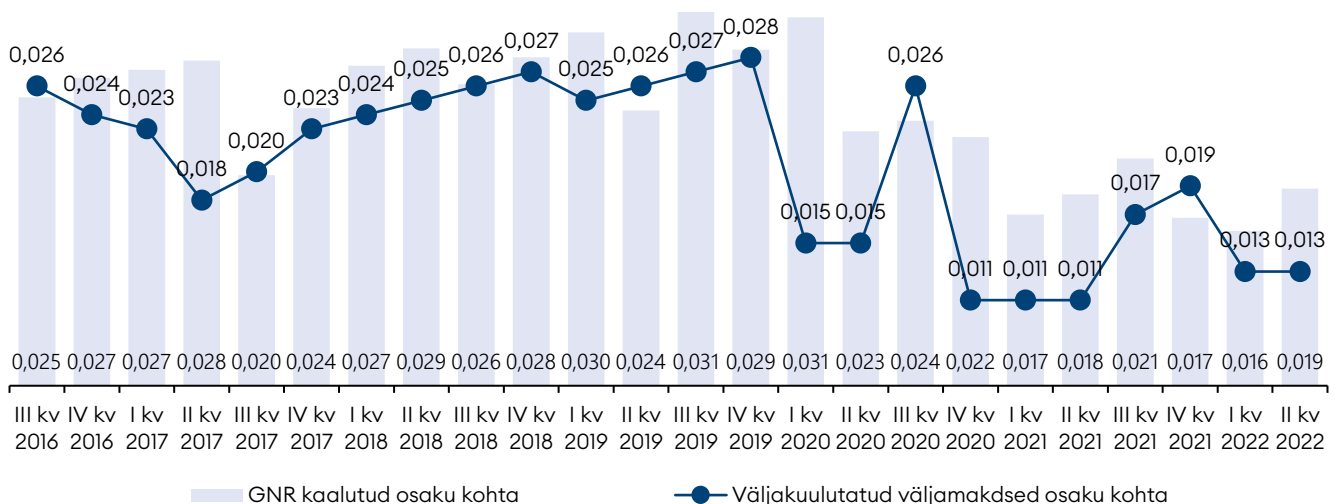
Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus on ohus, on juhtkonnal õigus otsustada, et Fond teeb väljamakseid, mis on 80% genereeritud neto rahavoost väiksemad.

Baltic Horizonsi fondivalitseja kiitis heaks rahaliste väljamaksete sageduse muutused alates 2022. aasta juulist. Korralisel üldkoosolekul tehti teatavaks otsus mitte teha osakuomanikele rahalisi väljamakseid 2023. aastal, et tugevdada Fondi ja suurendada Fondi varade tulemuslikkust. Fondi juhtkonnal ei ole kavas 2024. aastal osakuomanikele väljamakseid teha.

## Geneereeritud neto rahavoo arvutamise valem

Kirje	Kommentaar
(+) Puhas renditulu	
(-) Fondi halduskulud	
(-) Välised intressikulud	Pangalaenude intressikulud
(-) Kapitalikulud	Kinnisvarainvesteeringute parenduskulutused; arvutus sisaldab kapitaliinvesteeringute igaaastastel kavadel põhinevaid kapitalikulusid
(+) Kinnisvarainvesteeringutega seotud erakorraline tulu	
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	Sh tegemata jäänud omandamistehingute kulud
<b>Geneereeritud neto rahavoog (GNR)</b>	

## Väljamakse osaku kohta (eurodes)



## Väljamakse tegemise (dividendi maksmise) võime arvutus

tuhandetes eurodes	IV kv 2022	I kv 2023	II kv 2023	III kv 2023	IV kv 2023
(+) Puhas renditulu	4 457	4 202	4 293	3 228	2 894
(-) Fondi halduskulud	-996	-736	-678	-572	-631
(-) Välised intressikulud	-1 748	-1 822	-2 290	-2 794	-2 321
(-) Kapitalikulud	-577	-167	-116	-901	-1 094
(+) Tagasi lisatud omandamisega/võõrandamisega seotud kulud	-	-	-	7	-
<b>Geneereeritud neto rahavoog (GNR)</b>	<b>1 136</b>	<b>1 477</b>	<b>1 209</b>	<b>-1 032</b>	<b>-1 152</b>
<b>GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)</b>	<b>0,009</b>	<b>0,012</b>	<b>0,010</b>	<b>-0,009</b>	<b>-0,010</b>
<b>12 kuu jooksev GNR tootlus1 (%)</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,1%</b>	<b>11,3%</b>	<b>6,9%</b>	<b>1,3%</b>

1. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2023. aasta IV kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 31. detsember 2023).

## 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. Fondil pole töötajaid peale Leedu tütaretevõtete tegevjuhtide (kokku viis), kes on võetud tööle vastavalt Leedu seaduste nõuetele.

Fond on tähtajatu avalik fond, mille osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Fond on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide 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.

Fond on maksude seisukohast läbipaistev ja kulutõhus investeeeringuteks moodustatud vara kogum. Valitsemistasu on seotud kaubeldavate osakute turukapitalisatsiooniga.

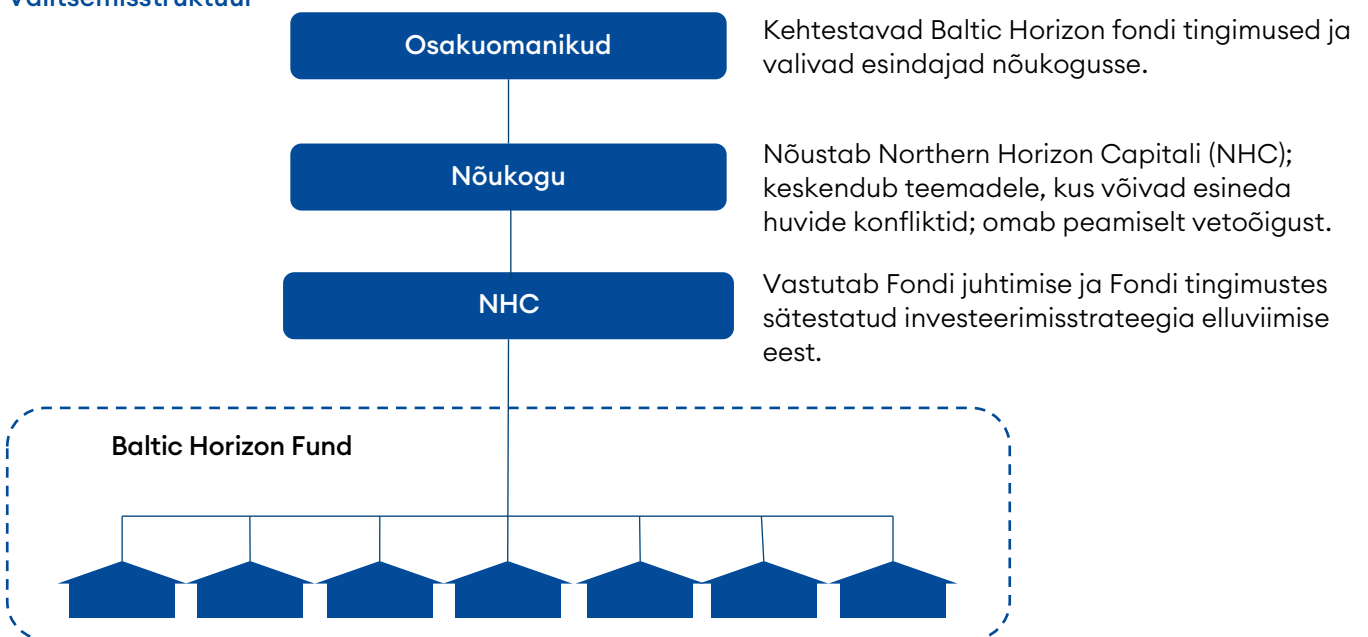
Lisaks näevad Fondi tingimused ette, et kui Fondi vara kasvab, siis langeb valitsemistasu 1,5%-lt kuni 0,5%-ni turukapitalisatsioonist.

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. Vahepeet juhtkond koosneb fondivalitseja juhatusest, mida juhivad fondijuht, ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

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

### Valitsemisstruktuur



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 juhatus 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 poliitikaid, reegleid ja eeskirju täiendavate juhistega täiendama.

### Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

Fondivalitseja juhatus vastutab Baltic Horizon fondi igapäevase äritegevuse eest. Fondivalitseja juhatus koosneb kolmest liikmest. Juhatuse tegevuse üle teostab järelevalvet ja juhatust 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 üldkoosolek nõukogu liikmed ametisse vähemalt kaheks aastaks. Nõukogu koosneb kolmest kuni viiest liikmest. Praegused nõukogu liikmed on valitud tähtajatult.

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.

### Auditeerimine

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)	Lars Ohnemus (esimees)	Reimo Hammerberg (esimees)
Aušra Stankevičienė	Nerijus Žebrauskas	Monica Hammer
Edvinas Karbauskas	Daiva Liubomirskienė	Per V. Jenster
		David Bergendahl



### **Tarmo Karotam**

*Juhatuse esimees/Fondijuht*

Tarmo Karotam on fondivalitseja juhatuse liige. Ta on olnud äriühingu Northern Horizon Capital investeringute juhtimise meeskonna pikaajaline liige ja BOF-i (Fondi eelkäija) fondijuht selle loomisest saadik. Tarmo on ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS liige (MRICS). Ta omandas École Hôtelière de Lausanne'i ülikoolis bakalaureusekraadi (B.Sc.) 2005. aastal.



### **Edvinas Karbauskas**

*Juhatuse liige/kaasfondijuht*

Edvinas Karbauskas on fondivalitseja juhatuse liige. Pärast Northern Horizon kontserniga ühinemist 2018. aastal on Edvinas töötanud investeerimisjuhi ja fondikontrolli osakonna juhina. Enne seda oli ta Northern Horizon kontserni fondikontrolör. Varem töötas Edvinas auditi- ja konsultatsiooniteenuste ettevõttes EY kinnisvarafondide ja finantsjuhtimise konsultandina.



### **Aušra Stankevičienė**

*Juhatuse liige/Fonditeenuste direktor*

Aušra Stankevičienė on fondivalitseja juhatuse liige. Enne liitumist Northern Horizon Capitali kontserniga töötas ta Leedu Swedbankis. Northern Horizonis töötas ta kõigepealt varahoidja ja hiljem Fondi haldusjuhina. Alates 1. märtsist 2019 on ta fonditeenuste direktor. Tal on CFA (Chartered Financial Analyst) kutsetunnistus. Aušra omandas 1998. aastal Vilniuse ülikoolis magistrikraadi (MBA).



# RISKIJUHTIMINE

Fondi olemasolevate ja võimalike riskide tuvastamise, mõõtmise, juhtimise ja jälgimise eest vastutab Fondi riskijuhtimise üksus. Riskijuhtimise üksuse üle teostab järelevalvet selleks määratud juhatuse liige (kes ei tegele portfelli juhtimise ega investorsuhetega) ning osaliselt on riskijuhtimise ülesanded delegeeritud fondivalitseja sõsarettevõttele Northern Horizon Capital AIFM Oy, kes on Soomes litsentseeritud alternatiivfondide fondivalitseja.

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

## Fondi peamised riskid

Risk	Riski kirjeldus
<b>Tururisk</b>	Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse. Ehkki Fondi portfelli on riikide ja turusegmentide vahel hästi hajutatud, mõjutavad kasvavad energiahinnad ja kiire inflatsioon kogu piirkonda, mis suurendab rentnike pankrotistumise riski ja nende rendimaksimise võimet. See võib avaldada negatiivset mõju kinnisvarainvesteeringute täitumuse määrale ja Fondi renditulule.
<b>Likviidsusrisk</b>	Fond on avatud likviidsusriskile seoses vajadusega uuendada rahastust, mille tähtaeg saabub. Kui rahastust ei õnnestu vastuvõetavatel tingimustel uuendada või võlakohustiste eritingimusi rikutakse, võib Fondil tekkida varade võõrandamise vajadus. Täiendavat teavet varade omandamise kohta leiab lisast 12. Täiendavat teavet võlakohustiste tähtaegade kohta leiab lisast 17.  Enamik rahastuslepinguid näevad ette laenude täiendavat amortiseerimist, kui võlakohustiste eritingimuste aluseks olevad näitajad halvnevad ning seega võib kinnisvara tootluse muutustest tingitud kinnisvarainvesteeringute tulemusnäitajate halvenemine või väärtuse vähenemine tuua kaasa täiendava likviidsuse vajaduse.  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.
<b>Intressimäära risk</b>	Fond on avatud intressimäära riskile kinnisvarainvesteeringute rahastamiseks kasutatava finantsvõimenduse (pangalaenu või võlakirjad) tõttu. Fond maandab intressimäära riski kas võttes fikseeritud intressimääraga laene või kasutades ujuva intressimääraga laenude puhul intressimäära vahetuslepinguid või intressi ülemmäära lepinguid. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, näiteks intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavooringu maandamiseks, mitte kauplemiseks.  Kuna suure osa välise rahastuse ja sellega seotud intressimäära riski maandamise instrumentide tähtajad saabuvad 2024. aastal ning turuintressimäärad ja riskimaandamise kulud on tõusnud, esineb risk, et uue rahastusega kaasnevad suuremad kulud.
<b>Üldised kinnisvara-investeeringutega seotud riskid</b>	Kinnisvara kui varaklassiga kaasnevad mõned spetsiifilised riskid, näiteks ehitusvigadest või puudulikust kinnisvarahooldusest tingitud riskid. Vaatamata põhjalikule kontrollile ja korralikule hooldusele võib esineda ettenägematuid sündmusi, näiteks tehnosüsteemide rikkeid. Fondi kinnisvarainvesteeringute seas on mitu hoonet, millel on vanust üle 10 aasta ja mis seetõttu võivad vajada plaanivälilist remonti või hoolduskulusid. Samuti võib olla vaja teha hoonetesse investeeringuid selleks, et täita rentnike muutuvaid vajadusi või regulatiivseid ja keskkonnanõudeid.



Fond sai 2023. aastal GRESB-i (Global Real Estate Sustainability Benchmark) kinnisvara jätkusuutlikkuse hinnangus 4 täрни. Tulemus näitab, et Fond töötab pidevalt selle nimel, et olla oma jätkusuutlikkuse tulemustega turul esirinnas.

# JÄTKUSUUTLIKKUS

## Meie väärtused

Me mõistame, et Baltic Horizonsi 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 (ESG) aspekte.

Usume, et järjepidev parimate ESG põhimõtete järgimine võimaldab meie investoritel saavutada oma investeerimiseesmärged 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 ja SIPA liikmed.

Northern Horizonsi kontsern ühines 2014. aastal ÜRO vastutustundliku investeerimise põhimõtete (UN PRI) ja esitab seetõttu UN PRI aruandeid. Pärast pausi 2022. aastal avaldas UN PRI uue aruandlusraamistiku ja 2023. aasta IV kvartalis said põhimõtete ühinenud ettevõtted hinnangud. Northern Horizonsi kontsern sai 4 täрни 5-st poliitika, juhtimise ja strateegia osas, 3 täрни 5-st kinnisvara otseinvesteeringute osas ja 3 täрни 5-st usaldusvärsuse suurendamise meetmete osas. Meil on hea meel teatada, et Northern Horizonsi kontsern saavutas aruande poliitika, juhtimise ja strateegia osas mediaanist paremaid tulemusi.

Et saada võrreldavat tagasisidet oma kestlikusalastele tulemustele, osales Fond kaGRESB-i kinnisvara hindamises, ja sai teist aastat järjest 4 täрни hinnangu. Fond avaldab igal aastal ka eraldi ESG aruande, mis põhineb GRI suunistel.

## Huvigruppide kaasamine

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

**Investorid:** Meie suhted investoritega põhinevad läbipaistvusel ja usaldusel. Loomes dialoogi ja leiame mõlema poole jaoks parima lahenduse, et tugevdada positiivseid ESG mõjusid meie investeeeringutele ja kogukonnale.

**Rentnikud:** Varahalduses on meie peamine eesmärk rentnike hoidmine ja varade hea majandamine. Soovime olla hooliv omanik, kes arvestab rentnike soovide ja ettepanekutega ja loob jätkusuutlikku kultuuri kogukonnades, keda me mõjutame.

**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.

## SFDR ja EL-i taksonoomia

Astume samme selleks, et võtta jätkusuutlikkuse tegureid arvesse investeeeringu elutsükli kõigis etappides. Baltic Horizon suhtub vastutustundega nii kohalike kui ka rahvusvaheliste jätkusuutlikkuse õigusaktide nõuetesse. Jälgime, et meie tegevus vastaks kehtivatele nõuetele ja haldame aktiivselt riske, mis võivad tuleneda uutest, alles arutlusel olevatest jätkusuutlikkuse regulatsioonidest. Sellealase tegevuse toetamiseks võtsime juba 2021. aastal vastu otsuse täita nõudeid, mis on esitatud SFDR-i (määrus, mis käsitleb jätkusuutlikkust käsitleva teabe avalikustamist finantsteenuste sektoris) artiklis 8. Lisateavet edendatavate keskkonnanõuetest ja nende saavutamise kohta leiab raamatupidamise aruande lisast.

2022. aastal analüüsisime esimest korda oma tegevuse koostõla EL-i taksonoomiaga ja leidsime, et 12% meie investeeeringutest olid EL-i taksonoomiaga kooskõlla viidud ning aitavad kaasa kliimamuutuste leevendamise eesmärgi saavutamisele. Oleme pidanud sammu regulatiivsete suuniste arenguga ja hindasime oma portfelli uuesti 2023. aastal: meie investeeeringutest 14% olid taksonoomiaga kooskõlas.

Kuna kõik Fondi varad on ehitatud enne 31. detsembrist 2020<sup>1</sup>, lähtusime taksonoomiaga kooskõlla viimise analüüsimisel tegevuse 7.7. (hoonete omandamine ja omandiõigus) kliimamuutuste leevendamise kriteeriumidest, võttes arvesse A-energiamärgise energiatõhususe nõudeid või kuulumist riigi hoonefondist parima 15% hulka. Lisaks energiatõhususel põhinevale sõelumisele hindas Fond juba 2022. aasta neljandas kvartalis füüsilisi kliimariske, et arvestada põhimõtet „ei kahjusta oluliselt“, lisas oma poliitikasse minimaalsed kaitsemeetmed ning viis 2022. aastal läbi inimõigustega seotud riskide hindamise.

Põhimõtet „ei kahjusta oluliselt“ kohaldatakse ainult finantstoote selliste alusinvesteeringute suhtes, mis võtavad arvesse EL-i keskkonnasäästliku majandustegevuse kriteeriume. Finantstoote ülejäänud alusinvesteeringud EL-i keskkonnasäästliku majandustegevuse kriteeriume arvesse ei võta.

### 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. 2023. aastal ajakohastasime ja täiendasime oma vastutustundliku investeerimise ja minimaalsete kaitsemeetmete poliitikat, mis tagab meie protsesside kooskõla inimõiguste ja OECD suunistega, et täita EL-i taksonoomia minimaalsete kaitsemeetmete nõudeid.

Oleme võtnud endale kohustuse järgida kõige kõrgemaid kutsealaseid ja moraalseid norme. Baltic Horizonsi käitumiskoodeks tagab, et meie äritegevus on aus ja eetiline, läbipaistev ja vastutustundlik. See võimaldab meil olla usaldusväärne ja vastutustundlik partner kõigile oma huvigruppidele.

LNK Centre, North Star, Vainodes, Upmalas  
Biroji, Galerija Centrs, Europa



BREEAM  
Very Good

Pirita, Coca Cola Plaza, Postimaja, SKY,  
Lincona



BREEAM  
Good

### Sertifitseerimine

Aruandeperioodil sertifitseeris Fond kogu ostukeskuste portfelli ja jätkas bürooportfelli sertifikaatide uuendamisega. Meraki sai BREEAM-i ajutise, projekteerimisetapi sertifikaadi ja

eeldatavasti saab BREEAM-i uue hoone sertifikaadi 2024. aastal. Seega saavutas Fond aruandeperioodil 100% sertifitseerimise.

<sup>1</sup> Regulaatiivsete suuniste kohaselt määratakse see, millal kinnisvara „ehitati“ kindlaks ehitusloa saamise kuupäeva alusel.



### GRESB-i hinnang

GRESB-i hindamisest on aastate jooksul saanud enesehindamise lahutamatu osa ja kompass paremate tulemuste, sh jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamiseks. GRESB-i kinnisvarahinnang koosneb kahest eraldi hindamismoodulist: juhtimine ja tulemuslikkus.

2023. aastal sai Fond GRESB-i hinnangus 4 täрни. Fond sai juhtimismoodulis 27 punkti (30-st) ja tulemuslikkuse moodulis 55 punkti (70-st).

### Taastuenergia

Üks Fondi pikaajalistest eesmärkidest on saavutada oma tegevuse süsinikuneutraalsus. Selleks et saavutaksime oma eesmärgid 2030. aastaks on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid. Meie Pirita ja Meraki hooned on varustatud kohapealsete päikesepaneelidega. 2023. aasta jooksul ostsid kõik Fondi hooned taastuenergiat. Fond otsib pidevalt uusi meetodeid taastuenergia kasutamise suurendamiseks.

### Rohelised rendilepingud

Oma jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamiseks peame tegema koostööd rentnikega. Selleks, et meie jätkusuutlikkuse töö kannaks vilja ja meie portfellis olevad hooned muutuksid tulevikukindlaks, oleme hakanud lisama oma tavapärasesse rendilepingutesse rohelisi klausleid, mis käsitlevad jätkusuutlikku tegevust, info jagamist, taastuvate energiaallikate kasutamist ja muid asjakohaseid teemasid.

Need võimaldavad teha pikaajalisele jätkusuutlikkusele suunatud muutusi meie portfellis ja toetavad koostööd rentnikega ESG vallas. 2023. aastal kasvas meie ostukeskuste portfelli roheliste rendilepingute osakaal 75%-ni. Bürooportfelli roheliste rendilepingute osakaal oli 68%, mis teeb roheliste rendilepingute osakaaluks kokku 72%.

### Inimeste tervis ja heaolu

Ostukeskused ja bürood on igapäevaelu lahutamatu osa – seetõttu tegeleb Baltic Horizon aktiivselt tervislikuma elustiili edendamise ja kogukondade võimestamisega. 2023. aastal rakendas ja toetas Fondi meeskond mitmesuguseid projekte, et tugevdada partnerlussuhteid ja luua kogukondlikke sidemeid.

Üks neist, kampaania „Peatu enne kui seisma jääd“, oli suunatud teadlikkuse tõstmisele läbipõlemisest. Europa ostukeskuses toimus mitu heaolu ja vaimset tervist toetavat seminari, mida täiendas vastav sotsiaalmeedia sisu.

Koos lähedalasuvate kontoritega tähistati Europa ostukeskuses töötajate tunnustamise päeva. Kogu päeva kestnud programm sisaldas hommikukohvi sarvesaiadega ja pärastlõunal arutelu töö- ja eraelu tasakaalustamisest, kus osales mitu selle valdkonna tippeksperiti. Fond toetas aktiivselt ka Leedu Punase Risti algatusi: esmaabi festival suurendas teadlikkust esmaabioskuste tähtsusest ning „LRK kalba“ (Leedu Punase Risti vestlused) üritusel jagasid vabatahtlikud oma kogemusi.



Kõigil Fondi portfelli kuuluvatel hoonetel on nüüd BREEAM-i sertifikaat.



# FINANTSKALENDER

**Majandusaasta aruanne**

2023 29. märts 2024

**Vahearuanne**

jaanuar 2024 – märts 2024 9. mai 2024

**Osakuomanike ja Rootsi  
hoidmistunnistuste omanike  
korraline üldkoosolek**

2023 3. juuni 2024

**Vahearuanne**

jaanuar 2024 – juuni 2024 8. august 2024

**Vahearuanne**

jaanuar 2024 – september 2024 7. november 2024

**Vahearuanne**

jaanuar 2024 – detsember 2024 17. veebruar 2025

## JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Edvinas Karbauskas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab konsolideeritud raamatupidamise aruanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest,

kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2023. aasta jooksul, ning nende mõjust konsolideeritud raamatupidamise aruandele.





# Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

## Baltic Horizon Fundi osakuomanikele

### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

#### Arvamus

Oleme auditeerinud Baltic Horizon Fundi (Fond või Kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023, konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

#### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

#### Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamusel kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamusel.

##### Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringute väärtus konsolideeritud finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2023 oli 250 385 tuhat eurot; aruandeperioodi kasumi- ja muu koondkasumi aruandes kajastatud kahjum ümberhindlusest oli 21 876 tuhat eurot.

Viitame järgmistele konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisadele: Lisa 2d (olulised arvestuspõhimõtted), Lisa 6 (tegevussegmendid) ja Lisa 12 (kinnisvarainvesteeringud).

##### Peamine auditi asjaolu

Fondi peamine tegevus on ärikinnisvarasse investimine. Sellest tulenevalt moodustavad kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2023 suurima osa Fondi varadest.

##### Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamusel tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

<p>Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse õiglasel väärtusel, mida Fond hindab välise hindamiskspertide kaasabil diskonteeritud rahavoogude meetodil.</p> <p>Määratlesime selle valdkonna peamiseks auditi asjaoluks, kuna hindamismetoodika ja -eelduste valikul ja rakendamisel tuleb langetada olulisi otsuseid ja teha olulisi hinnanguid. Kinnisvarainvesteeringute väärtused on peamiste, sh kapitalisatsiooni määra ja hinnangulise netotuluga seotud eelduste suhtes väga tundlikud ning eelduste muutused võivad hindamistulemust märkimisväärselt mõjutada.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— hindasime protsessi, mille põhjal juhatus valib, kontrollib ja hindab Fondi poolt palgatud väliseid hindamisksperte ja nende tööd;</li> <li>— hindasime välise hindamiskspertide objektiivsust ja kompetentsust ning selgitasime nendega kokkulepitud töövõtu tingimused, et tuvastada, kas esines asjaolusid, mis võisid mõjutada välise hindamiskspertide sõltumatust või seada piiranguid nende tööle;</li> <li>— koostöös meie enda hindamisspetsialistidega: <ul style="list-style-type: none"> <li>• hindasime Fondi välise hindamiskspertide poolt kasutatud hindamismetoodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega ja teiste hindamiskspertide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud meetodikatega;</li> <li>• kontrollisime Fondi poolt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatud peamiste eelduste ja sisendite (sh turupõhiste rendihindade ning projektist väljumise kapitalisatsiooni-, inflatsiooni- ja vakantsuse määrade) põhjendatust, võrreldes neid näitajatega, mille tuletasime sõltumatult, lähtudes kogemustest, mis meil on Fondi majandussektoris, ja välistest allikatest (nt juhtivate kinnisvarahindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabest);</li> <li>• võrdlesime prognoositud rahavooge kehtivate rendilepingute tingimustega;</li> <li>• tegime saadaoleva turuinfo põhjal alternatiivsed diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) arvutused ja võrdlesime seda määraga, mida oli kasutatud Fondi arvutustes.</li> </ul> </li> <li>— hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste suhtes) on piisav ja asjakohane.</li> </ul>
---	---

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalst, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja majandusaasta aruande lisasid lehekülgedel 118-126, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

## Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas kontsern suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

## Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeaudiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätku oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

## Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandevormingu regulatiivsete tehniliste standardite (ESEF RTS) nõuetele

Oleme teostanud põhjendatud kindlust andva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite osas, mis sisalduvad Baltic Horizon Fund koostatud digitaalsetes andmefailides nimega Baltic\_Horizon\_Fund\_2023-12-31\_ET.zip.

#### Juhatusese kohustused seoses digitaalsete andmefailide koostamisega vastavalt ESEF RTS-i nõuetele

Juhatus vastutab digitaalsete andmefailide koostamise eest vastavalt ESEF RTS-i nõuetele. See vastutus hõlmab:

- asjakohaste iXBRL-märgendite valimist ja rakendamist, kasutades vajadusel otsustust;
- digitaalse teabe ja inimloetavas vormingus esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande vastavuse tagamist;
- ESEF RTS-i kohaldamise seotud sisekontrollide kavandamist, rakendamist ja alalhoidmist

#### Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kogutud tõendusmaterjali põhjal arvamust selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektrooniline märgistamine vastab olulises osas ESEF-i regulatiivsetele tehnilistele standarditele (ESEF RTS).

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme Baltic Horizon Fondist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

Viisime läbi põhjendatud kindlust andva töövõtu vastavalt rahvusvahelisele kindlustandvate teenuste standardile (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad teenused, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE (EE) 3000 (muudetud)).

Standardi ISAE (EE) 3000 (muudetud) kohane põhjendatud kindlust andev töövõtt hõlmab protseduuride läbiviimist, et koguda tõendusmaterjali vastavuse kohta ESEF RTS-iga. Protseduuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeauditiitori otsustest, sealhulgas hinnangust ESEF RTS-i nõuetest pettuse või vea tõttu olulise kõrvalekaldumise riski kohta. Põhjendatud kindlust andev töövõtt sisaldab:

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2023;
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt kasutatud laiendtaksonoomia elementide kinnistamist põhitaksonoomia elementide külge.

Usume, et meie hangitud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Meie arvates on Baltic Horizon Fund 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega Baltic\_Horizon\_Fund\_2023-12-31\_ET.zip märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).

#### Muud auditiitori aruande nõuded tulenevalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusest (EL) nr 537/2014

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid esmakordselt 29. märts 2016 auditeerima Baltic Horizon Fundi seisuga 31. detsember 2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult 9 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2015 kuni 31. detsember 2023.

Meie sõltumatu vandeauditiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

Me kinnitame, et:

- meie auditiarvamus on kooskõlas kontserni auditikomitee esitatud täiendava aruandega;
- me ei ole osutanud kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

Tallinn, 29. märts 2024

*/digitaalselt allkirjastatud/*

**Helen Veetamm**

Vandeauditiitori number 606

*/digitaalselt allkirjastatud/*

**Liisa Piirsalu**

Vandeauditiitori number 709

**KPMG Baltics OÜ**

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

**KPMG Baltics OÜ**

Narva mnt 5

Tallinn 10117

Estonia

Tel +372 626 8700

[www.kpmg.ee](http://www.kpmg.ee)

Meie sõltumatu vandeauditiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.



# KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

tuhandetes eurodes	Lisa	2023	2022
Renditulu		17 743	20 482
Teenustasutulu	7	6 008	5 974
Renditegevuse kulud	7	-9 134	-9 026
<b>Puhas renditulu</b>	<b>6</b>	<b>14 617</b>	<b>17 430</b>
Halduskulud	8	-2 617	-3 133
Muu äritulu		44	278
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	12	-4 047	-423
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	12, 13	-21 876	-2 914
<b>Ärikasum/-kahjum</b>		<b>-13 879</b>	<b>11 238</b>
Finantstulud		104	1
Finantskulud	9	-9 854	-6 312
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-9 750</b>	<b>-6 311</b>
<b>Maksueelne kasum/kahjum</b>		<b>-23 629</b>	<b>4 927</b>
Tulumaks	6, 11	656	-983
<b>Perioodi kasum/kahjum</b>	<b>6</b>	<b>-22 973</b>	<b>3 944</b>
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	16b	-1 273	2 746
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumiga seotud tulumaks	16b, 11	123	-236
<b>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>-1 150</b>	<b>2 510</b>
<b>Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>-24 123</b>	<b>6 454</b>
<b>Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>10</b>	<b>-0,19</b>	<b>0,03</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

# KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
<b>Põhivarad</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	6, 12	250 385	333 123
Immateriaalsed põhivarad		11	6
Materiaalsed põhivarad		4	1
Tuletisinstrumendid	22	295	2 228
Muud põhivarad		647	-
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>251 342</b>	<b>335 358</b>
<b>Käibevarad</b>			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	14	2 591	2 693
Ettemaksed		402	273
Tuletisinstrumendid	22	621	292
Raha ja raha ekvivalendid	15	6 182	5 347
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>9 796</b>	<b>8 605</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>6</b>	<b>261 138</b>	<b>343 963</b>
<b>Omakapital</b>			
Sissemakstud kapital	16a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	16b	531	1 681
Jaotamata kahjum		-36 199	-13 226
<b>Omakapital kokku</b>		<b>109 532</b>	<b>133 655</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Intressikandvad võlakohustised	17	64 158	124 017
Edasilükkunud tulumaksukohustised	11	2 774	7 490
Muud pikaajalised kohustised		1 079	1 240
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>68 011</b>	<b>132 747</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Intressikandvad võlakohustised	17	79 584	71 094
Võlad tarnijatele ja muud võlad	18	3 343	5 644
Tulumaksukohustis		6	10
Muud lühiajalised kohustised		662	813
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>83 595</b>	<b>77 561</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>6</b>	<b>151 606</b>	<b>210 308</b>
<b>Omakapital ja kohustised kokku</b>		<b>261 138</b>	<b>343 963</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



# KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum/kahjum	Omakapital kokku
<b>Seisuga 01.01.2022</b>		145 200	-829	-11 787	132 584
<b>Koondkasum</b>					
Perioodi puhaskasum		-	-	3 944	3 944
Muu koondkasum	16b	-	2 510	-	2 510
<b>Koondkasum kokku</b>		-	<b>2 510</b>	<b>3 944</b>	<b>6 454</b>
<b>Tehingud osakuomanikega</b>					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	16c	-	-	-5 383	-5 383
<b>Tehingud osakuomanikega kokku</b>		-	-	<b>-5 383</b>	<b>-5 383</b>
<b>Seisuga 31.12.2022</b>		145 200	1 681	-13 226	133 655
<b>Seisuga 01.01.2023</b>		145 200	1 681	-13 226	133 655
<b>Koondkahjum</b>					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-22 973	-22 973
Muu koondkahjum	16b	-	-1 150	-	-1 150
<b>Koondkahjum kokku</b>		-	<b>-1 150</b>	<b>-22 973</b>	<b>-24 123</b>
<b>Seisuga 31.12.2023</b>		145 200	531	-36 199	109 532

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

# KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes	Lisa	2023	2022
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
<b>Maksueelne kasum/kahjum</b>		<b>-23 629</b>	<b>4 927</b>
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine		21 876	2 914
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	12	4 047	423
Materiaalse põhivara kulum		5	4
Muutus nõuete allahindluses		248	117
Finantstulud		-104	-1
Finantskulud	9	9 854	6 312
Realiseerimata kursivahed		-1	-
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-623	-102
Muu käibevara muutus		-136	-143
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		281	137
Võlgade muutus		-295	999
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-684	-300
Tasutud tulumaks		-	-6
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>10 839</b>	<b>15 281</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Laekunud intressid		104	1
Materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade omandamine		-13	-
Laekumised kinnisvarainvesteeringu müügist	12	25 962	3 970
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-1 588	-6 516
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-4 100	-7 109
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>20 365</b>	<b>-9 654</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		23 973	-
Saadud pangalaenud		14 500	4 000
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-19 746	-4 168
Võlakirjade lunastamine		-39 473	-4 000
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	16c	-	-5 383
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-955	-810
Rendikohustiste tagasimaksed		-15	-34
Makstud intressid		-8 653	-5 985
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-30 369</b>	<b>-16 380</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>835</b>	<b>-10 753</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>5 347</b>	<b>16 100</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>6 182</b>	<b>5 347</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 Finantsinspeksioon. 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 Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil.

Fondi registreeritud aadress on Hobujaama 5, 10151 Tallinn, Eesti.

Fondi eesmärk on pakkuda nii atraktiivset tulumäära kui ka keskpikka ja pikaajalist väärtuse kasvu eeskätt ärikinnisvarasse, kinnisvarainvesteeringute portfellidesse ja/või kinnisvaraettevõttesse 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	31.12.2023	31.12.2022
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	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%
BH Domus PRO UAB	-	100%
BH P80 OÜ (ühines ettevõttega BH CC Plaza OÜ 5. juulil 2023)	-	100%
BH Duetto UAB	-	100%

### Baltic Horizon fondi ühinemine Baltic Opportunity fondiga

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

Ühinemist käsitati kui ühise kontrolli all olevate majandusüksuste ümberkorraldamist. Baltic Horizon fondi ja Baltic Opportunity fondi ühinemisel kajastati varad ja kohustised nende raamatupidamisväärtustes ehk summades, milles need olid kajastatud Baltic Opportunity fondi raamatupidamisaruandes. Firmaväärtust ei tekkinud. Ühinemise ajal Baltic Horizon fondil enda varasid ja kohustisi ei olnud. Seega on Baltic Opportunity fondi ajaloolised ühinemiseelsed finants- ja tegevustulemused otseselt võrreldavad Fondi ühinemisjärgsete tulemustega. Käesolevas konsolideeritud aruandes on Baltic Opportunity fondi ühinemiseelsed finantstulemused esitatud Fondi tulemustena.

Neljal täiendaval avalikul pakkumisel, mis toimusid 2016., 2017. ja 2020. aastal, ning seitsmel suunatud pakkumisel, mis toimusid 2018. ja 2019. aastal, kaasas Fond täiendavalt 99 424 tuhat eurot kapitali (netosumma). 2018. aastal ostis Fond tagasi ja tühistas 404 294 enda arvel hoitud osakut. Uute osakute pakkumise ja omaosakute tühistamise tulemusena on Fondi osakute koguarv 119 635 429.

## 2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

### Aruande koostamise alused

Kontserni 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit need on vastu võtnud.

### Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

### Uued rakendatud finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Fond on rakendanud teatud standardeid ja standardite muudatusi, mis kohalduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem. Uued standardid ja standardite muudatused ei mõjutanud esmakordsel rakendamisel oluliselt Fondi konsolideeritud raamatupidamise aruannet.

### Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud.

### Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused: „Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks“ ja „Eritingimustega pikaajalised kohustised“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2024 või hiljem)

2020. aasta jaanuaris ja 2022. aasta oktoobris andis IASB välja standardi IAS 1 muudatused, millega selgitatakse kohustiste lühi- või pikaajaliseks liigitamise nõudeid. Muudatustega selgitatakse järgmist:

- mida on mõeldud arveldamise edasilükkamise õiguse all;
- arveldamise edasilükkamise õigus peab kehtima aruandeperioodi lõpus;
- edasilükkamise õiguse kasutamise tõenäosus liigitamist ei mõjuta;
- ainult juhul, kui konverteeritava kohustise osaks olev varjatud tuletisinstrument on ise omakapitaliinstrument, ei mõjutaks kohustise tingimused selle liigitamist.

**Standard IFRS 16 „Rendid“ muudatused „Müügi-tagasirendi tehingust tulenev rendikohustis“**

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2024 või hiljem)

Standardi IFRS 16 „Rendid“ muudatused mõjutavad seda, kuidas müüja-rentnik kajastab müügi-tagasirenditehingust tulenevaid muutuvaid rendimakseid. Muudatustega kehtestatakse uus arvestusmudel muutuvmaksete jaoks ja nõutakse, et müüjad-rentnikud hindaksid ümber alates 2019. aastast sõlmitud müügi-tagasirenditehingud ja vajadusel korrigeeriks neid. Muudatustega kinnitatakse järgmist:

- esmasel kajastamisel võtab müüja-rentnik müügi-tagasirenditehingust tuleneva rendikohustise mõõtmisel arvesse muutuvaid rendimakseid;
- pärast esmast kajastamist rakendab müüja-rentnik rendikohustise hilisema arvestusega seotud üldisi nõudeid sellisel, et ta ei kajasta temale allesjääva kasutusõigusega seotud kasumit ega kahjumit. Müüja-rentnik võib kasutada teistsugust lähenemisviisi, mis on kooskõlas uute hilisema mõõtmise nõuetega. Nende muudatustega ei muudeta muude rendilepingute kajastamist peale müügi-tagasirenditehingu raames sõlmitud lepingute.

**Standardite IAS 7 „Rahavoogude aruanne“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: „Tarnijate rahastamise kokkulepped“**

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2024 või hiljem)

Muudatustega kehtestatakse täiendavad avalikustamismõõdetud, mille kohaselt peab ettevõtte esitama oma tarnijate rahastamise kokkulepete kohta teavet, mis võimaldaks kasutajatel (investoritel) hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustistele ja rahavoogudele ning ettevõtte avatust likviidsusriiskile. Muudatusi kohaldatakse tarnijate rahastamise kokkulepete (mida nimetatakse ka tarneahela finantseerimiseks, võlgade finantseerimiseks või pöördfaktooringuks) suhtes, millel on kõik järgmised tunnused:

- rahastuse andja (nimetatakse ka faktooringu andjaks) maksab summad, mille ettevõtte (ostja) oma tarnijatele võlgneb;
- ettevõtte nõustub võla tasuma kokkulepete tingimuste kohaselt samal kuupäeval, kui makstakse tema tarnijatele, või hilisemal kuupäeval;
- ettevõttele võimaldatakse pikendatud maksetähtaega või tingimused võimaldavad teha tarnijatele varasema makse, võrreldes asjaomase arve maksetähtajaga.

Muudatusi ei kohaldata siiski nõuete või varude rahastamise kokkulepetele.

**Standardi IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõju“ muudatused: „Vahetatavuse puudumine“**

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2025 või hiljem)

IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõju“ kohaselt kasutab ettevõtte välisvaluutatehingu ümberarvestamisel hetkekurssi. Mõnes jurisdiktsioonis ei ole hetkekurss kättesaadav, sest valuutat ei saa mõne teise valuuta vastu vahetada.

IAS 21 muudatustega selgitatakse järgmist:

- millal on valuuta teise vastu vahetatav ja
- kuidas ettevõtte määrab hinnangulise hetkekursi, kui valuuta ei ole vahetatav. Muudatused sisaldavad ka täiendavaid avalikustamismõõdetud, mis aitavad kasutajatel hinnata hinnangulise vahetuskursi kasutamise mõju raamatupidamise aruandele.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused ja uued standardid esmakordsel rakendamisel tema raamatupidamise aruandele olulist mõju.

**Olulised arvestuspõhimõtted**

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

## Fondi olulised arvestuspõhimõtted:

### 2a. Esitusvaluuta

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui pole teisiti märgitud. Fondi arvestus- ja esitusvaluuta on euro.

### 2b. Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne sisaldab Fondi ja selle tütarettevõtete (koos nimetatud kontsern) finantsnäitajaid. Fond omab tütarettevõtte üle kontrolli, kui ta on avatud või tal on õigused tütarettevõttes osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab kasutada oma mõjuvõimu tütarettevõtte üle, et selle kasumi suurust mõjutada. Tütarettevõtte konsolideerimine algab kuupäevast, mil Fond omandab kontrolli tütarettevõtte üle ja lõpeb siis, kui Fond kaotab kontrolli tütarettevõtte üle.

Kontsernisisesed varad ja kohustised ja kontserni üksuste omavaheliste tehingute tulemused, kaasa arvatud realiseerumata kasumid ja kahjumid, elimineeritakse konsolideeritud aruande koostamisel.

Vara kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kontsern saab tulevikus varast majanduslikku kasu ja kui vara väärtust saab usaldusväärset mõõta.

Kohustis kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustise täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustuse väärtust saab usaldusväärset mõõta. Esmalt võetakse varad ja kohustised arvele nende soetusmaksumuses. Varade ja kohustiste edasine arvestamine toimub nii, nagu allpool kirjeldatud.

### 2c. Välisvaluutatehingute ja -saldode ümberarvestamine

Iga kontserni ettevõtte määratleb oma arvestusvaluutana valuuta, mis on tema peamise majanduskeskkonna valuuta. Kõik tehingud, mis tehakse valuutas, mis ei ole arvestusvaluuta, on välisvaluutatehingud.

Välisvaluutatehing arvestatakse ümber arvestusvaluutasse, kasutades algse tehingu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpannga ametlikku vahetuskurssi. Igal aruandekuupäeval arvestatakse välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised ümber, kasutades aruandekuupäeva vahetuskurssi.

Rahalistest tehingutest tulenevate valuutakursi vahede kumulatiivne mõju kajastatakse realiseerunud kasumi või kahjumina raha liikumise perioodi konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes.

Kui välismaise äriüksuse arvestusvaluuta erineb ematettevõtte arvestusvaluutast, siis konsolideerimisel arvestatakse selle välismaise äriüksuse varad ja kohustised ümber aruandekuupäeval kehtiva vahetuskursi alusel. Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruande kirjed arvestatakse ümber tehingupäevadel kehtinud vahetuskurssidega. Ümberarvestamisest tulenevad valuutakursi vahed kajastatakse omakapitalis eraldi komponendina nimetuse all „Valuutakursi vahede reserv“. Välismaise äriüksuse müümisel kajastatakse muus koondkasumis kajastatud ja omakapitali kogunenud valuutakursi vahede summa kasumis või kahjumis (kasumiaruandes).

Välismaise äriüksuse omandamisel tekkinud firmaväärtust ja õiglase väärtuse korrigeerimisi käsitletakse omandatud äriüksuse varade ja kohustistena. Need arvestatakse ümber tehingu kuupäeval kehtinud vahetuskursi alusel.

### 2d. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara (maa või ehitis – või osa ehitisest – või mõlemad), mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks kaupade tootmisel, teenuste osutamisel või halduslikel eesmärkidel või müügiks tavapärase majandustegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringut mõõdetakse esmasel kajastamisel selle soetusmaksumuses. Soetusmaksumus sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi, nt kinnisvara võõrandamisega seotud makse ja teenustasusid juriidiliste teenuste eest. Kinnisvarainvesteeringutega seotud hilisemad väljaminekud, mis lisavad kinnisvarainvesteeringule uusi või paremaid omadusi ja seeläbi suurendavad kinnisvarainvesteeringu tootlust, lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele. Kulutusi, mis kinnisvarainvesteeringule uusi või paremaid omadusi ei lisa, kajastatakse tegevuskuludena.

Nagu näeb ette finantsaruandluse standard IAS 40, mõõdetakse kinnisvarainvesteeringuid pärast soetamist sõltumatute kinnisvara hindajate poolt määratud õiglasel väärtusel. Õiglane väärtus on hind, mida saadaks vara müügil mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingul.

Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimisi kajastatakse kasumis või kahjumis kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumi või kahjumi koosseisus.

## 2e. Dividendid (kasumi väljamaksed)

Väljamakse summa, mille kohta on tehtud jaotusettepanek, kajastatakse kohustisena siis, kui väljamakse välja kuulutatakse.

## 2f. Eraldised

Eraldis kajastatakse siis, kui kontsernil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustuse summa on usaldusvärselt hinnatav.

Eraldised vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja nende väärtust korrigeeritakse, et need väljendaksid antud hetke kõige põhjendamat hinnanngut. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, siis kajastatakse eraldisena kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdisväärtust.

## 2g. Tuletisinstrumendid

Kontsern teeb intressimäära riski maandamiseks tehinguid tuletisinstrumentidega. Tuletisinstrumente kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes õiglasel väärtusel. Kui tuletisinstrumendi hinnanguline õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse see varana ja kui tuletisinstrumendi hinnanguline õiglane väärtus on negatiivne, kajastatakse see kohustisena. Kui tuletisinstrument ei ole riskimaandamisinstrument, siis kajastatakse selle õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid nende tekkimise perioodi kasumis või kahjumis.

## 2h. Riskimaandamisarvestus

Kontsern rakendab kõigi intressimäära vahetuslepingute arvestamisel riskimaandamisarvestuse nõudeid. Riskimaandamise efektiivsuse hindamiseks võrreldakse maandatava alusinstrumenti või -tehingu väärtust ja riskimaandamisinstrumenti lepingutingimustes fikseeritud nominaalväärtust.

Kontsern on liigitanud oma riskimaandamise rahavoogude riski maandamiseks. Rahavoogude riski maandamine on selliste rahavoogude kõikumiste riskile avatud positsioonide maandamine, mis tulenevad mingist konkreetsest kajastatud vara või kohustisega seotud riskist või prognoositud tehingust.

Kui rahavoogude riskimaandamine vastab riskimaandamisarvestuse nõuetele, siis see osa riskimaandamisinstrumentist tulenevast kasumist või kahjumist, mis on määratletud efektiivse riskimaandajana, kajastatakse esmalt muus koondkasumis või -kahjumis ja see osa, mis on ebaefektiivne, kajastatakse kasumis või kahjumis. Algselt muus koondkasumis või -kahjumis kajastatud efektiivsest rahavoo riski maandamisest tulenevad kasumid ja kahjumid liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse selles perioodis, mil maandatav tehing kasumit või kahjumit mõjutab või kui riskimaandamissuhe lõpeb.

## 2i. Intressikandvad laenukohustised

Võlakohustised pankade ja finantseerimisasutuste ees võetakse esmalt arvele õiglasest väärtusest, mille sisse ei arvestata tehingukulud. Hilisemas arvestuses kajastatakse selliseid kohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit.

Sisemise intressimäära meetod on meetod finantsvara või -kohustise korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude või -kulude asjakohasele perioodile jaotamiseks. Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased maksed või laekumised finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi vältel täpselt finantsvara või -kohustise neto raamatupidamisväärtusesse (jääkväärtusesse). Sisemise intressimäära arvutamisel prognoosib kontsern rahavoogusid, võttes arvesse finantsinstrumendi kõiki lepingulisi tingimusi. Arvestus hõlmab kõiki lepingu osapoolte vahel makstud või saadud tasusid, mis on sisemise intressimäära lahutamatuks osadeks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi.

Kontsern liigitab oma finantskohustised lühiajalisteks, kui need tuleb tasuda 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva isegi siis, kui:

- (a) esialgne tähtaeg oli pikem kui 12 kuud; ja
- (b) pikaajaline refinantseerimise või maksegraafiku muutmise leping on sõlmitud pärast aruandekuupäeva ja enne konsolideeritud raamatupidamise aruande avaldamise heakskiitmist.

Finantskohustis eemaldatakse finantsseisundi aruandest siis, kui see on täidetud, tühistatud või aegunud.

## 2j. Muud kohustised

Muid kohustisi, mille hulka kuuluvad võlad tarnijatele, rentnikelt saadud tagatisrahad ja muud võlakohustised, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit.

Tulevaste perioodide ettemakstud tulu kajastatakse kohustisena.

## 2k. Finantsvarad

Kontsern kajastab finantsvara oma finantsseisundi aruandes ainult siis, kui kontsernist saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

### Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusala jäävaid finantsvarasid liigitatakse järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglasest väärtusest läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglasest väärtusest läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvara lepinguliste rahavoogude tunnustest ja haldamise ärimudelitest.

Kontserni finantsvarade hulka kuuluvad nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, raha ja raha ekvivalendid ning tuletisinstrumendid. Kui pole kirjeldatud teisiti, siis hoiab kontsern oma finantsvarasid lepinguliste rahavoogude saamiseks ja lepingulised rahavood koosnevad ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksetest. Seetõttu mõõdab kontsern oma finantsvarasid korrigeeritud soetusmaksumuses. Tuletisinstrumendid ei vasta korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvarade kriteeriumitele ja neid mõõdetakse õiglasest väärtusest läbi kasumi või kahjumi.

### Kajastamine ja kajastamise lõpetamine

Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglasest väärtusest. Juhul kui tegu on investeeringuga, mis ei ole õiglasest väärtusest läbi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, liidetakse õiglasele väärtusele ka finantsvara omandamisega otseselt seotud tehingukulud. Kontsern määratleb, mis kategooriasse finantsvara kuulub selle esmasel kajastamisel. Kui see on lubatud ja vajalik, siis hinnatakse finantsvara määratluse asjakohasust iga aruandeperioodi lõpus.



Kõiki tavapärasel tingimustel toimuvaid finantsvara oste ja müüke, st oste ja müüke vastavalt lepingutele, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kehtestatud õigusaktidega või on konkreetsel turul kokkuleppeliselt välja kujunenud, kajastatakse tehingupäeval (tehingupäev on kuupäev, mil kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse). Muudel juhtudel kajastatakse vastavaid tehinguid tuletisinstrumentidena, kuni jõuab kätte nende arvelduspäev.

Kontsern lõpetab finantsvara (või finantsvara osa või sarnaste finantsvarade rühma) kajastamise siis, kui:

- tema õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad;
- ta annab üle õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks, kuid ta võtab endale kohustuse need rahavood arvete edasi esitamise kokkuleppe alusel olulise viivituseeta kolmandatele isikutele edasi kanda; ja
- ta kas (a) on andnud üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved või (b) ta pole andnud üle ega ka säilitanud sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid, kuid ta on andnud üle kontrolli finantsvara üle.

### Väärtuse langus

Pärast standardi IFRS 9 rakendamist hindab kontsern oma korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvaradega seotud eeldatavaid krediidikahjumeid tulevikku vaatava mudeli abil. Kasutatav väärtuse languse arvestamise meetod sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud või mitte.

Kontsern kasutab standardis IFRS 9 sätestatud eeldatava krediidikahjumi mudelit ainult järgmiste finantsvarade puhul: nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning raha ja raha ekvivalendid. Finantsvarade puhul, mis liigituvad gruppi nõuded ostjate vastu, kasutab kontsern standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mille kohaselt kajastatakse nõudele (pärast selle esmast kajastamist) allahindlus kehtivusaja jooksul eeldatava krediidikahjumi summas.

Eeldatavate kahjumite määrade aluseks on nõuete tasumise profiilid (lepingutingimused) 36 kuu jooksul enne aruandekuupäeva ja sama perioodi ajaloolised krediidikahjumid. Ajaloolisi kahjumi määrasid korrigeeritakse, võttes arvesse jooksvat ja tulevikku vaatavat teavet makromajanduslike tegurite kohta, mis mõjutavad rentnike nõuete tasumise võimet. Tulevikku vaatav teave hõlmab muu hulgas järgnevat:

- muutused majanduslikes, regulatiivsetes, tehnoloogilistes ja keskkonna tegurites (nt tööstusharu väljavaate, SKP, tööhõive, poliitika jm muutused);
- välised turunäitajad; ja
- rentnike baas.

Nõue ostja vastu kantakse maha, kui ei ole mõistlik oodata, et see tasutakse. Nõude tasumist ei ole mõistlik oodata muu hulgas siis, kui on tõenäoline, et võlgnik on maksejõuetu või suurtes rahalistes raskustes. Nõuded, mille väärtus on langenud, kantakse maha, kui nad hinnatakse lootusetuks.

Kontserni hinnangul on raha ja raha ekvivalentide krediidirisk madal, kui kohustuse täitmata jätmise risk on madal ja vastaspoole lühiajaline rahavooliste kohustuste täitmise võime on hea.

## **2l. Nõuded**

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Individuaalsete allahindluste vajadust hinnatakse aasta jooksul, vaadeldes nõudeid iga kliendi vastu eraldi. Kontsern hoiab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid eesmärgiga saada lepingulisi rahavoogusid.

## **2m. Raha ja raha ekvivalendid**

Rahana kajastatakse kontserni arvelduskontodel olevaid vahendeid. Raha ekvivalendid on lühiajalised (kuni kolmekuulise tähtajaga) eriti likviidsed investeeringud, mida saab kergesti vahetada teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumise risk on väike.

## 2n. Tingimuslikud varad ja kohustised

Tingimuslikku kohustist ei kajastata konsolideeritud finantsseisundi aruandes. Tingimuslik kohustis avalikustatakse, välja arvatud juhul, kui majanduslikku kasu sisaldavate ressursside vähenemise võimalus on äärmiselt vähetõenäoline.

Tingimuslikku vara ei kajastata konsolideeritud finantsseisundi aruandes. Tingimuslik vara avalikustatakse, kui majandusliku kasu saamine on tõenäoline.

## 2o. Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Pärast aruandekuupäeva toimunud sündmused, mis annavad täiendavat informatsiooni kontserni finantsseisundi kohta aruandekuupäeval (korrigeerivad sündmused), võetakse konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel arvesse, korrigeerides aruandes kajastatud summasid. Olulised aruandekuupäevajärgsed mittekorrigeerivad sündmused avalikustatakse konsolideeritud raamatupidamise aruande lisades.

## 2p. Tulu kajastamine

Kasutusrendilepingute alusel saadavat renditulu, mis koosneb klientidelt saadavatest rendisummadest, kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Renditulust arvatakse maha võimalikud müügitasud. Rentnikele rendilepingute sõlmimiseks või pikendamiseks antud stiimuleid kajastatakse rendiperioodi jooksul renditulu lahutamatu osana.

Teenustasutulusid kajastatakse kasumis või kahjumis brutosummas, kui kontsern ei tegutse kolmanda isiku nimel (käsundisaajana/esindajana). Tulu esitatakse brutosummas, kui kontsern sõlmib kolmandast isikust teenusepakkujaga lepingu ja võtab lepingust tulenevad riskid enda kanda. Teenustasutulu kajastatakse perioodil, mil teenust osutatakse. Tehinguhind sisaldab fikseeritud ja muutuvaid tasusid, mis on sätestatud kliendiga sõlmitud lepingu tingimustes. Teenustasu arveid esitatakse kord kuus ja tavapärase tasumise tähtaeg on 30 päeva. Kui kontsern tegutseb käsundisaajana kolmanda isiku nimel, siis kajastatakse rentnikult kaupade ja teenuste eest laekunud summad vastavalt standardile IFRS 15 netosummas kasumis või kahjumis ja arvete edasiesitamise tulu kajastatakse teenitud vahendustasu summas.

## 2q. Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Kontsern kajastab kulusid konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes, välja arvatud kinnisvarainvesteeringute soetamisel tekkivad kulud, mis lisatakse kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusele, ja laenukasutuse kulutused, mis kapitaliseeritakse. Tegevuskulud sisaldavad majandusaasta jooksul renditulu teenimisega seoses tekkinud kulusid, sh kinnisvarainvesteeringute käitus- ning remondi- ja hoolduskulusid.

## 2r. Halduskulud

Halduskulud sisaldavad majandusaasta jooksul kinnisvarainvesteeringute ja kontserni juhtimisega seoses tekkinud kulusid.

## 2s. Tasumisele kuuluv tulumaks

### Kontserni tütarettevõtete maksustamine

Kontserni konsolideeritavaid tütarettevõtteid maksustatakse riikides, kus nad tegutsevad. Tasumisele kuuluv tulumaks arvestatakse tütarettevõtete maksustatavale kasumile kohalduvate maksumäärade alusel.

## Fondi maksustamine

### Kasu vara võõrandamisest

Lepingulise investeerimisfondi kasu vara võõrandamisest maksustatakse tulumaksuga, kui:

- 1) müüdud kinnisasi asub Eestis; või
- 2) võõrandatud asja- või nõudeõigus oli seotud Eestis asuva kinnisasja või ehitise kui vallasasjaga; või
- 3) võõrandati või tagastati osalus äriühingus, lepingulises investeerimisfondis või muus varakogumis, mille varast võõrandamise või tagastamise ajal või mõnel perioodil sellele eelnenud kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt üle 50% Eestis asuvad kinnisasjad või ehitised kui vallasasjad ja milles võõrandajal oli nimetatud tehingu tegemise ajal vähemalt 10% osalus; või
- 4) kasu saadi punktis 3 nimetatud tingimustel samas punktis nimetatud äriühingu, lepingulise investeerimisfondi või muu varakogumi likvideerimisel.

Tulumaksuga ei maksustata punktis 3 nimetatud osaluse tagastamisel või punktis 4 nimetatud likvideerimise korral saadud kasu osa, mille aluseks olev tulu on tulumaksuga maksustatud tulumaksuseaduse sätete kohaselt või osaluse tagasi ostnud või likvideerimisjaotist maksnud äriühingu tasemel.

### 2t. Edasilükkunud tulumaks

Fondi Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaks:

Edasilükkunud tulumaksu arvestatakse kohustise meetodil kõigilt aruandekuupäeval esinevatelt ajutistelt erinevustelt. Ajutine erinevus on varade või kohustiste raamatupidamisväärtuse ja maksustamisbaasi vahe.

Edasilükkunud tulumaksukohustis kajastatakse kõigi maksustatavate ajutiste erinevuste kohta, välja arvatud juhul, kui:

- i) edasilükkunud tulumaksukohustis tekib vara või kohustise esmasel kajastamisel tehingu puhul, mis ei ole äriühendus ega mõjuta tehingu toimumise ajal arvestuslikku kasumit ega ka maksustatavat kasumit (maksukahjumit); ja
- ii) maksustatavad ajutised erinevused on seotud investeeringutega tütarettevõtetesse, sidusettevõtetesse ja osalustega ühistes ettevõtmistes, mille puhul on võimalik ajutise erinevuse tühistumise ajastamist kontrollida ja on tõenäoline, et ajutist erinevust ei tühistata lähitulevikus.

Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse kõikide mahaarvatavate ajutiste erinevuste, edasikantud kasutamata maksukahjumite ja edasikantud kasutamata maksukrediitide puhul ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustatavale kasumile, mille suhtes saab mahaarvatavat ajutist erinevust, edasikantud kasutamata maksukahjumit ja edasikantud kasutamata maksukrediiti kasutada, välja arvatud juhul, kui:

- i) ajutisest erinevusest tulenev edasilükkunud tulumaksuvara tekib vara või kohustise esmasest kajastamisest tehingus, mis ei ole äriühendus ja ei mõjuta tehingu toimumise ajal arvestuslikku kasumit ega ka maksustatavat kasumit (maksukahjumit); ja
- ii) mahaarvatavad ajutised erinevused on seotud investeeringutega tütarettevõtetesse, sidusettevõtetesse ja osalemistega ühistes ettevõtmistes – nende puhul kajastatakse edasilükkunud tulumaksuvara üksnes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et kõnealune ajutine erinevus lähitulevikus tühistub ja tulevikus tekib maksustatav kasum, mille arvelt saab ajutist erinevust kasutada.

Edasilükkunud tulumaksuvare raamatupidamisväärtus vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja seda vähendatakse ulatuses, mille puhul ei ole enam tõenäoline, et tekib piisavalt maksustatavat kasumit, mis võimaldab kogu edasilükkunud tulumaksuvara või selle osa kasutada. Finantsseisundi aruandes kajastamata edasilükkunud tulumaksuvare hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber. Eelnevalt kajastamata edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse finantsseisundi aruandes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et tulevane maksustatav kasum võimaldab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

Edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste mõõtmiseks kasutatakse maksumäärasid, mida eeldatavasti rakendatakse vara realiseerimise või kohustise arveldamise perioodil, lähtudes aruandekuupäeval kehtinud või olulises osas kehtima hakanud maksumääradest (ja maksustamist reguleerivatest seadustest).

Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised saldeeritakse ainult juhul, kui on juriidilist jõudu omav õigus saldeerida tasumisele kuuluvaid tulumaksuvarasid ja -kohustisi ning edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised on seotud sama majandusüksuse tulumaksuga, mida haldab sama maksuhaldusasutus.

Edasilükkunud tulumaks, mis on seotud otse omakapitalis kajastatavate tehingute ja sündmustega, kajastatakse omakapitalis, mitte kasumis või kahjumis. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse vastavalt selle aluseks oleva tehingu olemusele kas kasumis või kahjumis või otse omakapitalis.

Eesti ja Läti seaduste kohaselt ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidelt makstav tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib Eestis dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval ja Lätis dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 20. kuupäeval.

## 2u. Õiglase väärtuse mõõtmine

Kontsern kajastab teatud finantsinstrumente (nt tuletisinstrumente) ja mittefinantsvarasid (nt 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 turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

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

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetses 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).

## 2v. Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse omandamise meetodil, välja arvatud juhul, kui äriühendus toimub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel.

### 2w. Sissemakstud kapital

Osakute emiteerimise või tagasiostuga otseselt seotud lisakulud kajastatakse otse omakapitalis, kus need kas arvatakse laekunud summadest maha või kajastatakse tagasiostukulude koosseisus. Omakapitalitehingu tehingukuludega seotud tulumaksu arvestatakse kooskõlas standardi IAS 12 nõuetega.

### Omandamise meetodi rakendamine

Omandamise meetodit rakendatakse selliste uute tütarettevõtete omandamisel, mis vastavad äriks liigitamise tingimustele. Omandamise meetodi rakendamisel mõõdetakse omandatud ettevõtete eristatavaid varasid ja kohustisi ning tingimuslikke kohustisi nende kajastamisel omandamise kuupäeva õiglastes väärtustes. Omandatud ettevõtte soetusmaksumus koosneb üleantud tasu (raha või omaaktsiate) õiglasest väärtusest. Juhul kui makstava tasu lõplik suurus sõltub ühest või mitmest tulevikusündmusest, siis võetakse neid soetusmaksumuse kajastamisel arvesse vaid siis, kui viidatud sündmus või sündmused on tõenäolised ja nende maksumust saab usaldusväärselt mõõta. Hilisemaid muutusi varaks või kohustiseks liigitatud tingimusliku tasu õiglasest väärtusest kajastatakse vastavalt finantsaruandluse standardi IFRS 9 nõuetele kas kasumis või kahjumis või muu koondkasumi muutusena. Kui tingimuslik tasu liigitatakse omakapitaliks, siis seda ei mõõdetata ümber enne, kui toimub selle lõplik tasumine.

Kui omandamistehing ei liigitu äriühenduseks, arvestatakse seda kui eraldiseisvate varade ja kohustiste soetamist. Sel juhul jaotatakse omandamisel makstud tasu omandatud eraldiseisvate varade ja kohustiste vahel vastavalt nende eest makstud hinnale.

Omandatud varad kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kontsern saab tõenäoliselt varast tulevast majanduslikku kasu ja varade väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Omandatud kohustised kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustise täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustise õiglast väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esmasel kajastamisel mõõdetakse omandatud varasid ja kohustisi soetusmaksumuses. Pärast esmast kajastamist mõõdetakse omandatud varasid ja kohustisi, nagu eespool kirjeldatud.

### Äriühendused ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel

Äriühendus toimub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel, juhul kui:

- lõplik kontroll ühinevate majandusüksuste üle kuulub samale isikule (või isikutele) nii enne kui pärast äriühendust; ja
- see ühine kontroll ei ole ajutine.

Kui äriühendus liigitub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vaheliseks äriühenduseks, siis arvestatakse seda ühinemiseelsete väärtuste meetodil. Selle meetodi puhul võetakse omandatud varad ja kohustised arvele nende ühinemiseelses raamatupidamisväärtuses ja firmaväärtust ei kajastata.

## 3. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel peab juhtkond tegema otsuseid, andma hinnanguid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eelduste olemusliku ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused hinnangutest erinevaks kujuneda ja seetõttu võivad nendega seotud varade ja kohustiste raamatupidamisväärtused tulevikus märkimisväärset korrigeerimist vajada.

## Otsused

### Teenustasutulu esitus

Juhtkond loeb teenustasutulude kajastamisel järgmisi asjaolusid tunnuseks, et kontserni ettevõtte on rentnikega sõlmitud lepingute täitmisel käsundiandja: ettevõtte on peamine vastutaja lepingu täitmise eest ja tal on õigus kommunaal- ja muude teenuste lepinguid igal ajal lõpetada, peatada või muuta, sõlmida lepinguid teiste teenusepakkujatega või vahetada osutatava teenuse liiki.

Kui rentnikel on õigus kontserni ettevõtte eelneval kirjalikul nõusolekul kommunaalteenuste pakkujatega ka otse lepinguid sõlmida, siis on kontserni ettevõtte käsundisaaja.

Kui kontsern tegutseb käsundiandjana, siis kajastatakse teenustasutulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes brutosummas. Kui kontsern tegutseb käsundisaajana, siis kajastatakse tulud ja kulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes saldeeritult ning tulu arvete edasiesitamisest kajastatakse teenitud vahendustasu summas.

### Kasutusrendi lepingud – kontsern kui rendileandja

Kasutusrendiks liigitatakse rendilepingud, mille alusel kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad rendileandjale. Kontsern on hinnanud lepingute ja kokkulepete tingimusi ja jõudnud otsusele, et kõik kinnisvarainvesteeringute omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad kontsernile, mistõttu kinnisvarainvesteeringutega seotud rendilepingud on liigitatud kasutusrendi lepinguteks. Fondi ühel kinnisvarainvesteeringul (Vainodes) on ainult üks rentnik, kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping. Lepingu tingimuste kohaselt on leping liigitatud kasutusrendiks, kuna:

- kõik olulised kinnisvarainvesteeringu omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad kontsernile;
- kontsern jääb rendiperioodi lõpus vara omanikuks;
- ei ole sõlmitud kokkulepet, mille kohaselt rentnikul oleks võimalus osta kinnisvarainvesteering soodus hinnaga või hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus;
- algselt kokku lepitud rendiperioodi pikkus oli 20 aastat kuni 11. juulini 2034. Rentnikul on õigus rendileping igal ajal alates 11. juulist 2024 lõpetada. Seega ei hõlma rendiperiood suuremat osa kinnisvarainvesteeringu majanduslikust elueast;
- rentnikuga ei ole sõlmitud kokkulepet, mis võimaldaks rentnikul jätkata kinnisvarainvesteeringu rentimist teise perioodi jooksul hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui turuhind;
- rendi jõustumise kuupäeval ei olnud rendimaksete miinimumsumma nüüdise väärtus sama suur kui renditava vara õiglase väärtus.

## Hinnangud ja eeldused

### Edasilükkunud tulumaks

Kontsernile kohalduvad erinevate jurisdiktsioonide tulu- ja kapitalimaksud. Tasumisele kuuluvate ja edasilükkunud maksude arvestamine nõuab olulisi hinnangutel põhinevaid otsuseid. On palju tehinguid ja arvutusi, mille lõplikud maksusummad ja nende summade arveldamise aeg on tavapärase äritegevuse käigus ebakindlad. Näiteks sõltub kinnisvarainvesteeringutest tulenevatele ajutistele erinevustele rakenduv tegelik maksumäär kinnisvarainvesteeringu müügi viisist ja ajast.

Kontsern kajastab eeldatavate maksuvaidluste katteks kohustisi, mis põhinevad hinnangutel selle kohta, kas on vaja tasuda täiendavaid makse. Kui tegelikud tulemused erinevad algselt kajastatud summadest, siis mõjutavad need erinevused puhaskasumit ja edasilükkunud tulumaksu perioodides, kus erinevus ilmnes.

2018. aastal hakkas Lätis kehtima tulumaksusüsteem, mis sarnaneb Eesti omaga. Selle rakendamisel hakati aga edasilükkunud tulumaksu konsolideeritud IFRS aruannetes kajastama viisil, mis erines Eestis seni kasutusel olnud käsitlesest. Läti käsitlese alusel tuleb tütarettvõtetesse tehtud investeeringutelt tekkivat edasilükkunud tulumaksu kajastada ka siis, kui need investeeringud asuvad riikides, kus ettevõtte tulumaks kuulub tasumisele kasumi jaotamisel (Eesti ja Läti), välja arvatud juhul, kui ettevõtte suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine lähemas tulevikus ei ole tõenäoline. Eestis selle ajani kasutusel olnud käsitlese kohaselt edasilükkunud tulumaksukohustist sellisel juhul ei kajastatud.

Eesti rahandusministeerium küsis IFRS standardite tõlgendamise komitee (IFRIC) arvamust standardi IAS 12 „Tulumaks“ korrektse tõlgendamise kohta. IFRIC avaldas oma arvamuse standardi IAS 12 „Tulumaks“ korrektse tõlgendamise kohta 2020. aasta juunis. Arvamuses on öeldud, et IAS 12 punkti 39 kohaselt peab majandusüksus kajastama edasilükkunud tulumaksukohustise kõikide tütarettevõtetesse tehtud investeeringutega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste puhul, välja arvatud erinevused, mille puhul on täidetud järgmised tingimused:

- a) emettevõtte suudab kontrollida ajutise erinevuse tühistumise ajastamist ja
- b) on tõenäoline, et ajutine erinevus ei tühistu lähitulevikus.

Fondi hinnangul suudab Fond kontrollida tütarettevõtetega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumist, sest omab kõikides tütarettevõtetes 100% osalust. Kontserni struktuuri tõttu tütarettevõtetega seotud maksustatavad ajutised erinevused eeldatavasti ei tühistu lähitulevikus kasumi jagamise kaudu. Fond on andnud tütarettevõtetele märkimisväärse suurusega kontsernisisesid laene ja ootab nende laenude tagasimakseid, mitte kasumijaotisi. Kontserni juhtkonna hinnangul on kriteeriumid, mille puhul Fond ei pea edasilükkunud tulumaksukohustist kajastama, täidetud. Kontserni juhatus on otsustanud jätkuvalt rakendada tütarettevõtetesse tehtud investeeringute puhul edasilükkunud tulumaksukohustise arvestamisel seni kehtinud põhimõtet. Selle kohaselt on riikides, kus ettevõtte tulumaks tuleb tasuda kasumi jaotamisel (nt Eesti ja Läti), edasilükkunud tulumaksukohustis alati null, kuna vastavalt IAS 12 paragrahvile 52A mõõdetakse nendes riikides asuvatelt investeeringutelt tekkivat edasilükkunud tulumaksukohustist jaotamata kasumile kehtiva 0% tulumaksumääraga.

Maksimaalne tulumaksukohustis, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital dividendidena välja makstaks, on esitatud aastaaruande lisa 11.

Üksikasjalik teave Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste kohta on esitatud lisa 11.

#### Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kontsern kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid õiglaselt väärtuses ja õiglase väärtuse muutusi kasumis või kahjumis. Kontsern tellib õiglase väärtuse hindamised sõltumatutelt ekspertidelt. Teave hindamismeetodite ja rakendatud eelduste kohta on avalikustatud lisades 12 ja 13.

## 4. Finantsriski juhtimine

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

### 4a. Krediidirisk

Kontsern on kehtestanud protseduurid, mis tagavad, et rendilepinguid sõlmitakse klientidega, kellel on nõuetele vastav krediidi ajalugu, ja et vastuvõetava krediidiriski limiite ei ületata. Rentnikega seotud krediidiriski vähendatakse muu hulgas sellega, et nõutakse rentnikelt tagatisraha ja sõlmitakse rendigarantii lepinguid. Nõuetest ostjate vastu ja muudest nõuetest tuleneva krediidiriski piiramiseks kehtestab kontsern neile kuni 30-päevase maksetähtaja. Nõue loetakse mittetöötavaks (võlgnik ei täida kohustusi), kui see on enam kui 90 päeva tähtaja ületanud.

Maksimaalne krediidirisk on võrdne kõigi finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarade (sh tuletisinstrumentide) raamatupidamisväärtuste summaga.

Kontsernisiseselt ei esine märkimisväärset krediidiriski kontsentratsiooni. Seisuga 31. detsember 2023 oli krediidiriski positsioon järgmine:

tuhandetes eurodes	2023	2022
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 15)	6 182	5 347
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 14)	2 591	2 693
Tuletisinstrumendid (lisa 22)	916	2 520
<b>Krediidiriskipositsioon kokku</b>	<b>9 689</b>	<b>10 560</b>

2023. aasta lõpus liigitas kontsern ebatõenäoliselt laekuvaks nõudeid summas 625 tuhat eurot (2022: 513 tuhat eurot).

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

#### 4b. Intressimäär risk

Kontserni intressimäär risk tuleneb intressikandvatest laenukohustistest. Intressimäärade kõikumine mõjutab intressikulu (lisa 16b). Kontsern kasutab intressimääradega seotud rahavoo riski maandamiseks intressimäär vahetuslepinguid ja intressi ülemmäär lepinguid. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäär riski maandamiseks tuletisinstrumente. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad intressimäär vahetuslepinguid ja intressi ülemmäär lepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

31. detsembril 2023 oli 73,9%-l kontserni laenukohustistest intressimäär risk intressimäär vahetus- või intressi ülemmäär lepingute abil maandatud (31. detsember 2022: 80,3%). Kontserni juhtkonna hinnangul on 73,9% riskimaandamise määr praeguses intressikeskkonnas täiesti piisav. Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ja kui intressikeskkond muutub, siis on võimalik sõlmida täiendavaid riskimaandamislepinguid.

Järgnev tabel näitab kontserni maksueelse kasumi ja omakapitali tundlikkust intressimäärade piisavalt tõenäolise muutumise suhtes (rahavoo riskimaandamise reservile avalduva mõju kaudu) eeldusel, et kõik teised muutujad jäävad konstantseks:

tuhandetes eurodes	2023		2022	
	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile
Suurenemine +50 baaspunkti	-292	74	-372	234
Väheneimine -50 baaspunkti	292	-495	372	-234

#### 4c. Likviidsusrisk

Fond on avatud likviidsusriskile seoses tähtaeguva rahastuse uuendamisega. Kui rahastust ei õnnestu vastuvõetavatel tingimustel uuendada või võlakohustiste eritingimusi rikutakse, võib Fondil tekkida varade võõrandamise vajadus. Enamik rahastuslepinguid näevad ette laenude täiendavat amortiseerimist, kui võlakohustiste eritingimuste aluseks olevad näitajad halvenevad ning seega võib kinnisvara tootluse muutustest tingitud kinnisvarainvesteeringute tulemusnäitajate halvenemine või väärtuse vähenemine tuua kaasa täiendava likviidsuse vajaduse.



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.

Fondi eesmärk on tagada pangalaenude abil tasakaal rahastamise järjepidevuse ja paindlikkuse vahel.

Juhtkond ja rahandusosakond jälgivad hoolikalt kontserni likviidsust ja kaaluvad erinevaid finantseerimisvõimalusi, et tagada Baltic Horizonsi investorite jaoks parimad rahastamistingimused. 2024. aasta veebruaris saadi Šiaulių pangaga peetud läbirääkimiste tulemusena Europa ja North Stari jaoks uued laenud, mille tagajärjel suurenes nende varade laenujääkide summa 8,6 miljoni euro võrra. Osa nendest laenudest summas 4,5 miljonit eurot kasutatakse selleks, et lunastada 2024. aasta mais tähtaeguvad võlakirjad summas 12,5 miljonit eurot ennetähtaegselt 2024. aasta 8. aprillil. Võlakirjade summas 8 miljonit eurot kohustusliku ennetähtaegse lunastamise tähtaega pikendati 8. juulini 2024. Võlakirjad summas 8 miljonit eurot, mis tähtaeguvad 2024. aasta juulis, refinantseeritakse uue pangalaenuga, millel on eeldatavasti paremad tingimused.

Pangad tegelevad BH S27 SIA ja BH Galerija Centrs SIA laenude (aeguvad vastavalt 2024. aasta aprillis ja augustis) pikendamise. Vainodese laenu (aegub 2024. aasta IV kvartalis) refinantseerimine algatatakse 2024. aasta sügisel.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate kontserni finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2023. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

tuhandetes eurodes	Alla 3 kuu	3 kuud - 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku	Raamatupidamisväärtus
Intressikandvad laenukohustised (lisa 17)	17 400	48 303	3 844	78 283	-	147 830	143 742
Tuletisinstrumendid (lisa 22)	-	-	621	295	-	916	916
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 18)	3 343	-	-	-	-	3 343	3 343
<b>Lühi- ja pikaajalised finantskohustised kokku</b>	<b>20 743</b>	<b>48 303</b>	<b>4 465</b>	<b>78 578</b>	<b>-</b>	<b>152 089</b>	<b>148 001</b>

#### 4d. Valuutarisk

Fondi peamine valuuta on euro. 2023. ja 2022. aastal ei olnud kontsernil olulisi varasid ega kohustisi mitte üheski teises valuutas peale euro ja kontsern ei olnud kohustatud tegema pärast seda kuupäeva mingeid olulisi tehinguid mitte üheski teises valuutas peale euro.

#### 5. Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärk on hoida tugevat kapitalibaasi ja samal ajal teenida osakuomanikele pikaajaliselt head tulu. Selle saavutamiseks parandatakse pidevalt kapitalistruktuuri.

Kontserni kapital koosneb laenukohustistest (üksikasjad on esitatud lisas 17) ja omakapitalist. Kapitalistruktuuri, sh kapitalikulu ja iga kapitaliliigiga seotud riske vaadatakse regulaarselt üle.

Juhtkond jälgib kapitali laenu ja väärtuse (LTV) suhte abil. Selle arvutamiseks jagatakse laenukohustised kinnisvara väärtusega. Kontserni eesmärk on, et laenukohustiste ja kinnisvara väärtuse suhe oleks 50% või madalam. Seisuga 31. detsember 2023 täitis kontsern kõiki väliselt kehtestatud kapitalinõudeid.

tuhandetes eurodes	2023	2022
Intressikandvad laenukohustised (välja arvatud rendikohustised)	143 487	194 569
Kinnisvarainvesteeringud	250 385	333 123
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	-
<b>Finantsvõimendus (laenukohustiste ja kinnisvarainvesteeringute väärtuse suhe, LTV)</b>	<b>57,3%</b>	<b>58,4%</b>

## 6. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

- Kaubandus - kaubandussegmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), Domus PRO ostukeskuse (Leedu) (müüdnud 2023. aasta I kvartalis), SKY ostukeskuse (Läti), Pirita ostukeskuse (Eesti), Postimaja ostukeskuse (Eesti) ja Galerija Centrsi ostukeskuse (Läti) kinnisvarainvesteeringud.
- Büroo - büroosegmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), Upmalas Biroji büroohoone (Läti), Duetto I büroohoone (Leedu) (müüdnud 2023. aasta II kvartalis), Duetto II büroohoone (Leedu) (müüdnud 2023. aasta II kvartalis), Domus PRO III etapi (Leedu) (müüdnud 2023. aasta I kvartalis), 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 segmentiks jaotatud. Juhtkond jälgib ärisegmentide tulemusi eraldi, et võtta vastu otsuseid segmentidele eraldatavate vahendite kohta ja hinnata nende tegevuse tulemusi. Segmentide tulemusi hinnatakse puhta renditulu ja puhaskasumi või -kahjumi alusel.

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

### Tegevussegmentid – 31. detsember 2023

tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
<b>2023:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	12 924	9 830	997	23 751
<b>Segmenti puhas renditulu</b>	<b>6 375</b>	<b>7 435</b>	<b>807</b>	<b>14 617</b>
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-11 836	-8 881	-1 159	-21 876
Intressikulu <sup>2</sup>	-2 862	-2 127	-331	-5 320
Tulumaksutulu	47	609	-	656
<b>Segmenti puhaskahjum</b>	<b>-10 150</b>	<b>-5 515</b>	<b>-702</b>	<b>-16 367</b>

#### Seisuga 31.12.2023:

<b>Segmenti varad</b>	<b>140 308</b>	<b>104 702</b>	<b>13 545</b>	<b>258 555</b>
Kinnisvarainvesteeringud	135 259	101 886	13 240	250 385
<b>Segmenti kohustised</b>	<b>61 219</b>	<b>47 681</b>	<b>6 813</b>	<b>115 713</b>

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

## Tegevussegmentid – 31. detsember 2022

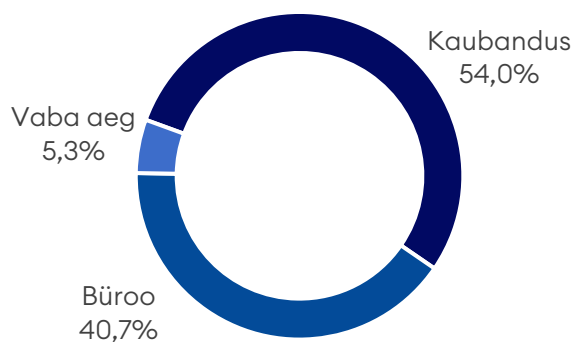
tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
<b>2022:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	13 813	11 640	1 003	26 456
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>6 768</b>	<b>9 798</b>	<b>864</b>	<b>17 430</b>
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-3 449	597	-62	-2 914
Intressikulu <sup>2</sup>	-2 019	-1 724	-102	-3 845
Tulumaksukulu	-202	-781	-	-983
<b>Segmendi puhaskasum</b>	<b>825</b>	<b>7 138</b>	<b>688</b>	<b>8 651</b>

## Seisuga 31.12.2022:

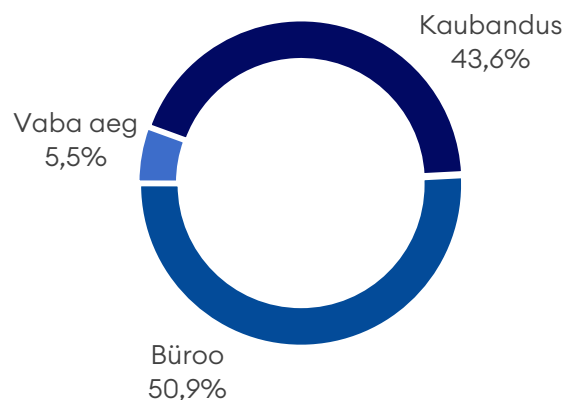
<b>Segmendi varad</b>	<b>167 207</b>	<b>161 030</b>	<b>14 874</b>	<b>343 111</b>
Kinnisvarainvesteeringud <sup>3</sup>	161 311	157 427	14 385	333 123
<b>Segmendi kohustised</b>	<b>78 009</b>	<b>75 220</b>	<b>6 115</b>	<b>159 344</b>

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu, Meraki võlakirjade intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (7 353 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (5 718 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 12 ja 13.

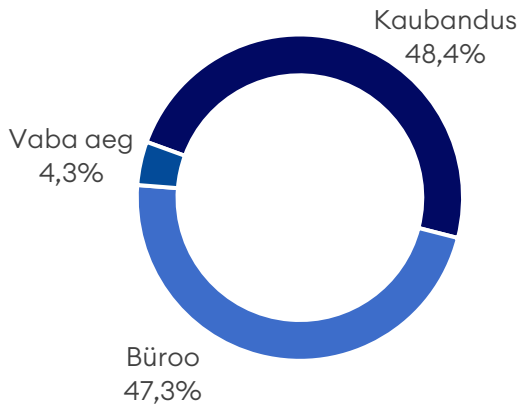
## Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2023\*



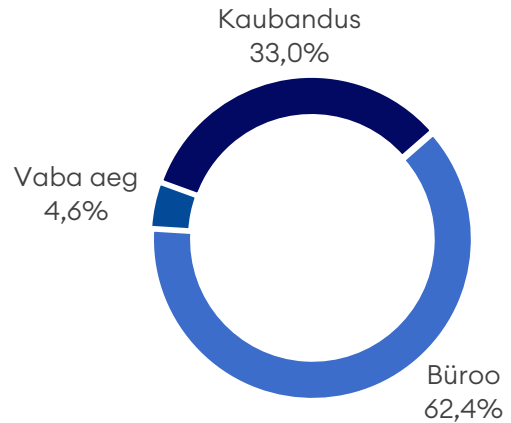
## 2023. aasta segmentide puhas renditulu\*



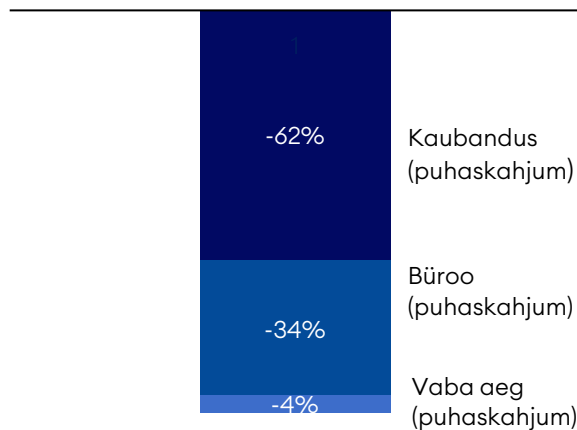
## Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2022\*



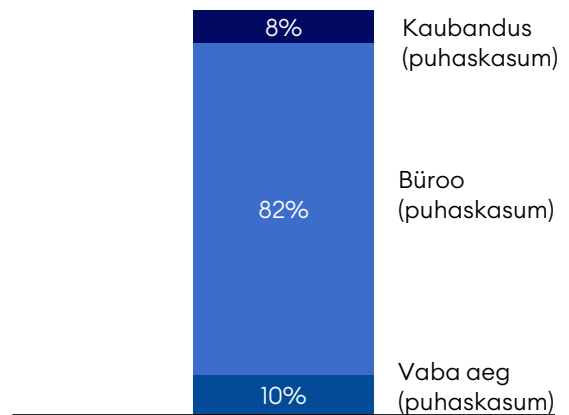
## 2022. aasta segmentide puhas renditulu\*



## 2023. aasta segmentide puhaskahjum\*



## 2022. aasta segmentide puhaskasum\*



\* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

## Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

## Tegevussegmentid – 31. detsember 2023

tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
<b>01.01.2023–31.12.2023:</b>			
Puhaskahjum	-16 367	-6 606 <sup>1</sup>	-22 973
<b>Seisuga 31.12.2023:</b>			
Segmentide varad	258 555	2 583 <sup>2</sup>	261 138
Segmentide kohustised	115 713	35 893 <sup>3</sup>	151 606

2023. aasta segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 493 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (3 532 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (458 tuhat eurot), depootasu (61 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (1 062 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (2 284 tuhat eurot), ja muid nõudeid (299 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (34 099 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (577 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (859 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (358 tuhat eurot).

## Tegevussegmentid – 31. detsember 2022

tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
<b>01.01.2022–31.12.2022:</b>			
Puhaskasum	8 651	-4 707 <sup>1</sup>	3 944
<b>Seisuga 31.12.2022:</b>			
Segmentide varad	343 111	852 <sup>2</sup>	343 963
Segmentide kohustised	159 344	50 964 <sup>3</sup>	210 308

2022. aasta segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 584 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (2 119 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (69 tuhat eurot), depootasu (68 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (867 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (852 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 976 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (307 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (491 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (190 tuhat eurot).

## Geograafiline informatsioon

tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus <sup>1</sup>	
	2023	2022	31.12.2023	31.12.2022
Leedu	7 608	10 616	72 805	138 961
Läti	10 489	10 795	121 400	128 862
Eesti	5 654	5 045	56 180	65 300
<b>Kokku</b>	<b>23 751</b>	<b>26 456</b>	<b>250 385</b>	<b>333 123</b>

- Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringute, õiglane väärtus.

## Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmenti rentnikult teenitud renditulu moodustas 2023. aastal 1 275 tuhat eurot (2022: 1 216 tuhat eurot).

## 7. Renditegevuse kulud

tuhandetes eurodes	2023	2022
Remondi- ja hoolduskulud	3 348	3 124
Kommunaalkulud	1 257	1 845
Varahalduskulud	1 053	1 435
Kinnisvaramaksud	717	1 039
Müügi- ja turunduskulud	1 958	759
Varakindlustus	151	127
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	248	117
Muu	402	580
<b>Renditegevuse kulud kokku</b>	<b>9 134</b>	<b>9 026</b>

2023. aastal esitati rentnikele edasi 6 008 tuhat eurot (2022: 5 974 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

## 8. Halduskulud

tuhandetes eurodes	2023	2022
Valitsemistasu kulu	1 493	1 584
Konsultatsioonikulud	172	324
Õigusabikulud	186	268
Fondi turunduskulud	83	191
Auditeerimiskulud	163	162
Depootasu kulu	61	68
Nõukogu tasude kulu	51	50
Muud halduskulud	408	486
<b>Halduskulud kokku</b>	<b>2 617</b>	<b>3 133</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 kuulus esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisan 20.

## 9. Finantskulud

tuhandetes eurodes	2023	2022
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	8 842	5 945
Laenude lepingutasu amortisatsioon	170	253
Intressikulu rendikohustistelt	10	19
Kahjum valuutakursside muutustest	-	-
Muud finantskulud	832	95
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>9 854</b>	<b>6 312</b>

## 10. Kasum 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	2023	2022
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	-22 973	3 944
<b>Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist</b>	<b>-22 973</b>	<b>3 944</b>

Kaalutud keskmine osakute arv:

	2023	2022
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635 429	119 635 429
<b>Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv</b>	<b>119 635 429</b>	<b>119 635 429</b>

Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta:

	2023	2022
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta*	-0,19	0,03

\* Kontsern ei ole väljastanud potentsiaalselt lahustavaid instrumente. Seetõttu on lahustatud kasum või kahjum osaku kohta võrdne tavakasumiga või -kahjumiga osaku kohta.

## 11. Tulumaks

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

2023. aastal oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär -2,8% (2022: 20%). 2023. aasta negatiivne tegelik tulumaksumäär tekkis Leedu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuste languse tõttu.

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2023 ja 2022 lõppenud perioodidel:

tuhandetes eurodes	2023	2022
<b>Konsolideeritud kasumiaruanne</b>		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-4
Edasilükkunud tulumaks	656	-979
<b>Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks</b>	<b>656</b>	<b>-983</b>
<b>Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne</b>		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	123	-236
<b>Muus koondkasumis kajastatud tulumaks</b>	<b>123</b>	<b>-236</b>

Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised tekivad ainult Fondi Leedus asuvatel tütarettevõtetel.

Edasilükkunud tulumaks seisuga 31. detsember 2023 ja 2022 on seotud järgneva:

tuhandetes eurodes	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne		Kajastatud kasumis või kahjumis	
	31.12.2023	31.12.2022	2023	2022
Edasikantud maksukahjumid	2 469	2 662	30	248
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-39	-	-	-
Muud korrigeerimised	-	-	-	-
<b>Edasilükkunud tulumaksuvarad</b>	<b>2 430</b>	<b>2 662</b>	-	-
Kinnisvarainvesteeringud	-5 204	-9 969	613	-1 206
Tuletisinstrumentide ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	-	-156	-	-
Muu maksukohustis	-	-27	13	-1
Muud korrigeerimised	-	-	-	-20
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustised</b>	<b>-5 204</b>	<b>-10 152</b>	-	-
<b>Edasilükkunud tulumaksutulu/-kulu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>656</b>	<b>-979</b>
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustised, neto</b>	<b>-2 774</b>	<b>-7 490</b>	-	-
<b>Kajastatud finantsseisundi aruandes:</b>				
Edasilükkunud tulumaksuvarad	-	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksukohustised	-2 774	-7 490	-	-
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustised, neto</b>	<b>-2 774</b>	<b>-7 490</b>	-	-

31. detsembril 2023 ja 2022 lõppenud aruandeaastate tegeliku maksumäära võrdlus:

tuhandetes eurodes	2023		2022	
<b>Tulumaksueelne kasum/-kahjum</b>		<b>-23 629</b>		<b>4 927</b>
Kohalduv maksumäär	0,0%	-	0,0%	-
Välisriikide maksumäärade mõju	-2,8%	662	-16,2%	-800
Mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju	0,0%	-6	-4,4%	-215
Kajastamata edasilükkunud tulumaksu muutus	0,0%	-	-0,6%	32
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>-2,8%</b>	<b>656</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-983</b>

Seisuga 31. detsember 2023 oli kontsernil maksukahjumeid summas 2 469 tuhat eurot, mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid.

Maksumäärad riikide lõikes:

	2023	2022
Leedu	15%	15%
Läti <sup>1</sup>	0%	0%
Eesti <sup>2</sup>	0%	0%

1. Jaotatava kasumi brutosummale kohaldub 20% tulumaksumäär ja netosummale kohaldub 25% tulumaksumäär.

2. Jaotatava kasumi brutosummale kohaldub 20% tulumaksumäär ja netosummale kohaldub 25% tulumaksumäär.



Maksimaalne tulumaksukohustus, miks tekiks, kui kogu Eesti ja Läti tütarettevõtete vaba jaotamata kasum Fondile dividendidena välja makstaks, on 2 493 tuhat eurot.

## 12. Kinnisvarainvesteeringud

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

Uued välised hindamised seisuga 31. detsember 2023 teostasid sõltumatud kinnisvarahindajad Colliers International ja Newsec.

Hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoo meetodit. Diskonteeritud rahavoo meetodi puhul leitakse kinnisvara väärtus tulevase netorahavoo nüüdisväärtuse määramise abil, milleks kasutatakse diskontomäära. Selle meetodi puhul arvutatakse esmalt oodatav brutotulu, millest seejärel arvatakse maha hinnangulised vakantsusest ja rendivõlgnevustest tulenevad kahjumid. Tulemuseks on netotulu, mida seejärel kapitaliseeritakse või diskonteeritakse sellise määraga, mis vastab hinnatava kinnisvara omandiõiguse olemuslikule riskile.

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

Hindamisel määratletakse iga kinnisvarainvesteeringu nõutav tootlus (diskontotegur). Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse hooneid, mida rendilepingute alusel välja renditakse.

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
<b>Perioodi algsaldo</b>	<b>333 123</b>	<b>315 959</b>
Arendus- ja parenduskulud	1 050	5 894
Kapitalikulud	2 278	1 459
Ümberliigitamine lõpetamata kinnisvarainvesteeringutest	-	17 194
Võõrandamised	-63 920	-4 393
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-21 859	-2 956
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	15	-
Kasutusõiguse varade kajastamise lõpetamine	-285	-
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-17	-34
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>250 385</b>	<b>333 123</b>
<b>Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta</b>	<b>250 130</b>	<b>332 581</b>

2023. aastal investeeris kontsern 1 050 tuhat eurot arendus- ja parendusprojektidesse. Peamised kapitalikulud olid seotud Europa (182 tuhat eurot) ja Galerija Centrsi (1 559 tuhat eurot) ostukeskuste ja Meraki büroohoonega (345 tuhat eurot). Ülejäänud kinnisvarainvesteeringute puhul tehti kapitalikulusid 192 tuhande euro ulatuses. Kokku moodustavad 2023. aasta kapitalikulud 2 278 tuhat eurot.

Kontsernil on hoonestusõiguse lepingud ja päikeseelektrijaama rendileping, mis kuuluvad IFRS 16 rakendusalas. Seetõttu on kontsern kajastanud kasutusõiguse varad ja rendikohustised. Kasutusõiguse varad, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu määratlusele, on esitatud kinnisvarainvesteeringute koosseisus ja rendikohustised on esitatud intressikandvate võlakohustiste koosseisus. Kasutusõiguse varade raamatupidamisväärtus seisuga 31. detsember oli 255 tuhat eurot (2022: 542 tuhat eurot).

#### Võõrandamised

Kontsern müüs Leedus Vilniuses asuva Domus PRO kinnisvarakompleksi 6. märtsil 2023 osaluse ostu-müügitehinguga. Osaluse hind arvatati vara hinna alusel, milleks oli 23,5 miljonit eurot. Vara raamatupidamisväärtus oli 24,9 miljonit eurot. Tehingu tulemuseks oli puhaskahjum summas 1,7 miljonit eurot.

Kontsern müüs Leedus Vilniuses asuvad Duetto büroohooned 6. juunil 2023 osaluse ostu-müügitehinguga. Osaluse hind arvatati vara hinna alusel, milleks oli 37,0 miljonit eurot. Vara raamatupidamisväärtus oli 39,0 miljonit eurot. Tehingu tulemuseks oli puhaskahjum summas 2,3 miljonit eurot.

Kontsern müüs oma osaluse Europa ostukeskuse parkimismajas 30. detsembril 2022 hinnaga 4 miljonit eurot. Vara müügiks liigituva tehingu tulemuseks oli puhaskahjum summas 423 tuhat eurot.

#### Õiglase väärtuse hierarhia

Järgnev tabel annab ülevaate finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglastest väärtustest ja nende liigitusest õiglase väärtuse hierarhia tasemetele seisuga 31. detsember 2023:

<b>tuhandetes eurodes</b>	<b>Õiglase väärtus kokku 3. tase</b>	<b>2023. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum</b>
Läti – Galerija Centrs (kaubandus)	64 592	-4 916
Leedu – Europa (kaubandus)	36 437	393
Eesti – Postimaja (kaubandus)	19 810	-6 930
Leedu – North Star (büroo)	20 028	-1 771
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	20 478	-511
Läti – Vainodes I (büroo)	16 710	-1 331
Leedu – Meraki (büroo)	16 340	-1 318
Läti – LNK Centre (büroo)	13 960	-3 089
Eesti – Lincona (büroo)	14 370	-861
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13 240	-1 159
Eesti – Pirita (kaubandus)	8 760	-251
Läti – SKY (kaubandus)	5 660	-132
<b>Kokku</b>	<b>250 385</b>	<b>-21 876</b>

Esitatud aastate jooksul pole kinnisvarainvesteeringuid ühelt tasemelt teisele ümber liigitatud. Õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud õiglaste väärtuste muutustest tulenenud kasumid ja kahjumid moodustasid 31. detsembril 2023 puhaskahjumi summas 21 859 tuhat eurot (2022: puhaskahjum summas 2 914 tuhat eurot). Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes on viidatud summa esitatud real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum”.

#### 3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliers Internationali ja Newseci seisuga 31. detsember 2023 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

### Seisuga 31. detsember 2023:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 17 185 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> )	9,3% 2,0% - 7,0% 5,0% - 10,0% 7,25% 14,1
<b>Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 10 775 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> )	9,3% 0,0% - 3,4% 10,0% 7,5% 10,1
<b>Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 7 046 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> )	8,6% 0,0% - 7,1% 2,0% - 5,0% 7,0% 11,7
<b>SKY ostukeskus, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 3 241 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> )	9,1% 2,1% - 5,0% 5,0% 7,25% 11,5
<b>Upmalas Biroji, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 9 876 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,9% 0,0% - 5,0% 2,0%-5,0% 7,0% 13,8
<b>Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 5 425 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> )	10,0% 0,0% - 3,4% 5,0% 8,0% 13,9
<b>Vainodes I, Riia (Läti)*</b> Renditav netopind – 6 950 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 0,0% - 3,4% 5,0% 6,9% 15,4
<b>Postimaja, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 9 232 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> )	8,6% 0,0% - 7,1% 2,0% - 5,0% 7,0% 14,0

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>LNK Centre, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 6 849 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> )	8,5% 0,0% - 5,0% 2,0% - 5,0% 6,5% 14,7
<b>Galerija Centrs, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 19 306 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939/2006	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	9,5% 0,0% - 5,0% 3,5% - 5,0% 7,5% 17,3
<b>North Star, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 10 579 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,8% 2,4% - 9,1% 5,0% - 15,0% 7,0% 12,6
<b>Meraki, Vilnius (Leedu)*</b> Renditav netopind – 16 221 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	9,9% 1,9% - 3,0% 5,0% 7,25% 11,2

\*Vainodes I ja Meraki hindamistulemused sisaldavad ka hoone laiendamise õigust. Vainodes I täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on 1,0 miljonit eurot.

### Seisuga 31. detsember 2022:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 17 006 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> )	8,8% 2,0% - 8,0% 5,0% - 10,0% 7,0% 13,0
<b>Domus PRO, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 16 057 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> )	8,8% - 9,2% 2,0% - 8,0% 5,0% - 10,0% 7,0% - 7,8% 10,3
<b>Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 10 871 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> )	8,6% 1,0% - 7,0% 10,0% 7,5% 10,2
<b>Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 11 439 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> )	7,9% 0,6% - 10,0% 3,0% 6,3% 8,5

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>SKY ostukeskus, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 3 241 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% 2,0% - 7,9% 1,0% - 5,0% 7,0% 11,1
<b>Upmalas Biroji, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 9 876 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,9% 2,0% - 7,9% 2,0% - 5,0% 6,5% 13,9
<b>Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 5 441 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> )	8,9% 1,8% - 7,0% 5,0% - 8,0% 7,5% 12,3
<b>Duetto I, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 8 498 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,8% 3,0% - 10,0% 2,5% - 10,0% 6,8% 13,1
<b>Duetto II, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 8 643 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,8% 2,0% - 8,3% 2,5% - 12,5% 6,8% 13,9
<b>Vainodes I, Riia (Läti)*</b> Renditav netopind – 6 950 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,7% 2,0% - 5,8% 0,0% - 5,0% 6,4% 15,4
<b>Postimaja, Tallinn (Eesti)**</b> Renditav netopind – 9 322 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> )	7,9% 0,6% - 10,0% 3,0% 6,3% 15,0
<b>LNK Centre, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 6 849 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> )	8,1% 0,0% - 7,9% 2,0% - 5,0% 6,0% 13,0
<b>Galerija Centrs, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 19 137 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939/2006	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	9,3% 0,0% - 7,9% 1,0% - 5,0% 6,8% 17,1

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>North Star, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 10 578 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,8% 0,0% - 8,0% 2,5% - 25,0% 6,8% 12,5
<b>Meraki, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 16 258 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	9,2% 2,0% - 8,0% 5,0% 7,0% 13,2

\* Vainodes I hindamistulemused sisaldavad ka hoone laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on 1,0 miljonit eurot.

\*\* Postimaja hindamisel 2021. aasta detsembris arvesse võetud laiendamise õigust 2022. aasta detsembris toimunud hindamisel arvesse ei võetud. Hindajad ei võtnud laiendamisõigust arvesse ehituskulude ja võimaliku laiendusprojekti ajastuse ebakindluse tõttu.

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2023 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis- tehnik	Oluline mitte- jälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2023: 6,5% - 8,0% 2022: 6,0% - 7,8%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	2023: 8,2% - 10,0% 2022: 7,7% - 9,3%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2023: 0,0% - 9,1% 2022: 0,0% - 10,0%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2023: 2,0% - 15,0% 2022: 0,0% - 25,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute portfelli tundlikkuse analüüs seisuga 31. detsember 2023 projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali kulukuse määra WACC) võimalike muutuste alusel:

Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära muutus	Diskontomäära muutus				
	-0,50%	-0,25%	0,00%	+0,25%	+0,50%
-0,50%	281 534	271 628	262 783	254 910	247 638
-0,25%	273 991	264 499	255 934	248 191	241 247
0,00%	266 913	255 715	<b>250 385</b>	236 999	235 165
+0,25%	260 170	251 255	243 200	236 004	229 473
+0,50%	253 835	245 082	237 359	230 391	223 947

Kirjeldused ja definitsioonid

Eespool tabelis esitatud õiglase väärtuse määramisel kasutatud hindamistehnikate ja oluliste mittejälgitavate sisendite kirjeldused ja definitsioonid on järgmised.

**Diskonteeritud rahavoogude meetod**

Diskonteeritud rahavoogude meetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse konkreetseid eeldusi tulude ja kulude kohta, mis vara eluea jooksul omandiõigusega kaasnevad, samuti vara nn lõpp- ehk terminaalväärtuse kohta hetkel, mil projektist väljutakse. Selleks prognoositakse mitut liiki rahavooge, mille suhtes rakendatakse turuandmete alusel valitud diskontomäär, et leida rahavoo nüüdsväärtus. Rahavoo kestus ning sisse- ja väljavooajastus sõltub erinevatest sündmustest ja asjaoludest, nagu näiteks rendihindade korrigeerimisest, olemasolevate rendilepingute uuendamisest, uute rentnike leidmiseks kuluvast ajast, vara ümberarendamisest või renoveerimisest.

**Renditulu kasv**

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.

**Pikaajaline vakantsuse määr**

Pikaajalise vakantsuse määra arvutamiseks jagatakse hinnanguline vakantne pind kogu renditava pinnaga. Tulemus esitatakse protsentides.

**Diskontomäär**

Analüüsitava perioodi renditegevuse rahavoogude diskonteerimise määr.

**Kapitalisatsioonimäär (oodatav tootlus) väljumisel**

Määr, mida kasutatakse, et hinnata kinnisvarainvesteeringu edasimüügväärtust hoidmisperioodi lõpul. Terminaalväärtuse arvutamiseks jagatakse eeldatav aastane puhas tegevustulu terminaalkapitalisatsioonimääraga. Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär arvutatakse stabiliseerunud puhta tegevustulu kasvumäär või prognoosi alusel.

Parim kasutus

Kõigi õiglases väärtuses mõõdetavate kinnisvarainvesteeringute puhul eeldatakse, et viis, kuidas vara hetkel kasutatakse on selle parim kasutus.

**13. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud**

<b>tuhandetes eurodes</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Saldo seisuga 1. jaanuar</b>	-	<b>11 400</b>
Lisandumine	-	5 718
Kinnisvarainvesteeringuks ümberliigitamine	-	-17 194
Kasum ümberhindlusest (neto)	-	76
<b>Lõppsaldo</b>	-	-

6. veebruaril 2020 allkirjastas kontsern Vilniuses (Leedu) asuva Meraki arendusprojekti ehituslepingu. Algselt kajastati kinnistut kinnisvarainvesteeringuna, kuid ehituse alguses liigitati see ümber lõpetamata kinnisvarainvesteeringuks. Seisuga 10. september 2022 liigitati kinnistu, mille hulka kuulub ka maa, taas kinnisvarainvesteeringuks.

2023. aastal lõpetamata kinnisvarainvesteeringuid ei olnud.

## 14. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 325	2 898
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-625	-513
Viitlaekumised	433	257
Muud nõuded	458	51
<b>Kokku</b>	<b>2 591</b>	<b>2 693</b>

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

Seisuga 31. detsember 2023 olid nõuded ostjate vastu summas 625 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2022: 513 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Saldo seisuga 1. jaanuar	-513	-508
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-248	-139
Maha kantud summad	136	105
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	-	29
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>-625</b>	<b>-513</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
Nõuded ostjate vastu, brutosumma 31.12.2023	2 325	924	288	175	105	181	652
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded 31.12.2023	-625	-5	-5	-6	-5	-88	-516
<b>Nõuded ostjate vastu (neto) 31.12.2023</b>	<b>1 700</b>	<b>919</b>	<b>283</b>	<b>169</b>	<b>100</b>	<b>93</b>	<b>136</b>
Nõuded ostjate vastu, brutosumma 31.12.2022	2 898	1 515	404	187	114	99	579
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded 31.12.2022	-513	-10	-13	-14	-16	-99	-361
<b>Nõuded ostjate vastu (neto) 31.12.2022</b>	<b>2 385</b>	<b>1 505</b>	<b>391</b>	<b>173</b>	<b>98</b>	<b>-</b>	<b>218</b>

## 15. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangas ja kassas	6 182	5 347
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>6 182</b>	<b>5 347</b>



Seisuga 31. detsember 2023 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 1 150 tuhandet eurot (31. detsember 2022: 350 tuhandet eurot).

## 16. Omakapital

### 16a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas ja Nasdaq Stockholmi börsi alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas. Seisuga 31. detsember 2023 oli Fondil kokku 119 635 429 osakut (seisuga 31. detsember 2022: 119 635 429 osakut). Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
<b>Seisuga 1. jaanuar 2023 ja 31. detsember 2023</b>	<b>119 635 429</b>	<b>145 200</b>

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

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

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

### 16b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavoorigi maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud ja intressi ülemmäära lepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022. Täiendavat teavet leiab lisast 21.

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>1 681</b>	<b>-829</b>
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-1 273	2 746
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 11)	123	-236
<b>Muutus perioodi jooksul kokku</b>	<b>-1 150</b>	<b>2 510</b>
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>531</b>	<b>1 681</b>

### 16c. Väljamaksed

tuhandetes eurodes	2023	2022
Perioodi jooksul välja kuulutatud väljamaksed	-	-5 383
<b>Väljamaksed kokku</b>	<b>-</b>	<b>-5 383</b>

3. veebruaril 2022 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 273 tuhat eurot (0,019 eurot osaku kohta).

28. aprillil 2022 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 555 tuhat eurot (0,013 eurot osaku kohta).

28. juulil 2022 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 555 tuhat eurot (0,013 eurot osaku kohta).

## 17. Intressikandvad võlakohustised

tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pikaajalised võlakohustised</b>				
Tagatud võlakirjad	05.2028	3k EURIBOR + 8,00%	34 099	-
Pank 1 <sup>1</sup>	01.2028	3k EURIBOR + 2,10%	2 792	1 962
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	-	14 380
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	-	10 987
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	-	8 991
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	-	9 826
Pank 1	02.2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 626	4 789
Pank 2	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	-	29 988
Pank 4 <sup>2</sup>	02.2026	6k EURIBOR + 1,38%	16 720	17 199
Pank 4 <sup>3</sup>	03.2028	6k EURIBOR + 2,15%	-	19 244
Pank 1	12.2027	6k EURIBOR + 1,40%	9 198	7 188
Pank 5 <sup>4</sup>	08.2028	6k EURIBOR + 2,50%	10 363	-
Rendikohustised			255	542
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-13 878	-1 046
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-17	-33
<b>Pikaajalised võlakohustised kokku</b>			<b>64 158</b>	<b>124 017</b>
<b>Lühiajalised võlakohustised</b>				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	-	49 976
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 998	-
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 3,90%	8 397	-
Pank 2 <sup>4</sup>	08.2024	6k EURIBOR + 3,10%	29 988	-
Pank 3 <sup>5</sup>	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	-	11 747
Pank 1 <sup>6</sup>	04.2024	3k EURIBOR + 1,75%	7 946	8 292
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,60%	10 349	-
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			13 878	1 046
Rendikohustiste lühiajaline osa			17	33
<b>Lühiajalised võlakohustised kokku</b>			<b>79 584</b>	<b>71 094</b>
<b>Kokku</b>			<b>143 742</b>	<b>195 111</b>

1. Laen refinantseeriti samas pangas 30. jaanuaril 2023.

2. Laen refinantseeriti samas pangas 9. veebruaril 2023.

3. Laen refinantseeriti samas pangas 17. veebruaril 2023.

4. Laenu pikendamise leping sõlmiti sama pangaga 22. detsembril 2023.

5. Laenu refinantseerimise leping sõlmiti teise pangaga 3. augustil 2023.

6. Laenu pikendamise leping sõlmiti sama pangaga 26. septembril 2023.

## Pangalaenude eritingimused

Seisuga 31. detsember 2023 täitis Fond kõiki laenulepingute eritingimusi, välja arvatud Galerija Centrsi kinnisvarainvesteeringuga seotud eritingimusi. Galerija Centrsi kinnisvarainvesteeringu (laenu raamatupidamisväärtus 30 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordaja oli 2023. aasta lõpus allapoole nõutavat taset (1,8), kuid see ei toonud kaasa tagajärgi, sest Fond sai nimetatud eritingimuse rikkumise kohta laenuandjalt ametliku nõudest loobumise kinnituse.

Seisuga 31. detsember 2023 oli Galerija Centrsi laenu ja väärtuse suhe (LTV) üle nõutava taseme, st üle 45%. 45% künnise ületamisel peab Galerija Centrs maksma 6 kuu jooksul pärast pangalt vastava teate saamist osa laenust ennetähtaegselt tagasi, et LTV langeks tasemeni, kus see ei ületa 45%. Sellise teate saamisel tuleks ennetähtaegselt tagasi maksta 939 000 eurot. Seni ei ole pangalt sellist teadet saadud.

## Kohustiste muutuste ja finantseerimistegevuse rahavoogude võrdlus

tuhandetes eurodes	01.01.2023	Muutus finantseerimistegevuse e rahavoogudest	Muud muutused	31.12.2023
<b>Kohustised</b>				
Intressikandvad laenukohustised (v.a rendikohustised)	194 569	-21 325	-29 757	143 487
Rendikohustised	542	-15	-272	255
Muud finantskulud	-	-376	376	-
Finantskulude viitvõlad	472	-8 653	8 994 <sup>1</sup>	813
<b>Kohustised finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>195 583</b>	<b>-30 369</b>	<b>-20 659</b>	<b>144 555</b>
<b>Omakapital</b>				
Sissemakstud kapital	145 200	-	-	145 200
Jaotamata kasum	-13 226	-	-22 973 <sup>2</sup>	-36 199
<b>Omakapitaliga seotud muutused kokku</b>	<b>131 974</b>	<b>-</b>	<b>-22 973</b>	<b>109 001</b>
<b>Kokku</b>	<b>327 557</b>	<b>-30 369</b>	<b>-43 632</b>	<b>253 556</b>

1. Fondi 2023. aasta intressikulud moodustasid 8 994 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 9.

2. 2023. aastal teenis Fond puhaskahjumi summas 22 973 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 6.

tuhandetes eurodes	01.01.2022	Muutus finantseerimistegevuse rahavoogudest	Muud muutused	Õiglase väärtuse muutus	31.12.2022
<b>Kohustised</b>					
Intressikandvad laenukohustised (v.a rendikohustised)	198 571	-4 255	253	-	194 569
Rendikohustised	576	-34	-	-	542
Tuletisinstrumendid	865	-723	-	-142	- <sup>2</sup>
Finantskulude viitvõlad	431	-5 985	6 026 <sup>1</sup>	-	472
<b>Kohustised finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>200 443</b>	<b>-10 997</b>	<b>6 279</b>	<b>-142</b>	<b>195 583</b>
<b>Omakapital</b>					
Sissemakstud kapital	145 200	-	-	-	145 200
Jaotamata kasum	-11 787	-5 383	3 944 <sup>3</sup>	-	-13 226
<b>Omakapitaliga seotud muutused kokku</b>	<b>133 413</b>	<b>-5 383</b>	<b>3 944</b>	<b>-</b>	<b>131 974</b>
<b>Kokku</b>	<b>333 856</b>	<b>-16 380</b>	<b>10 223</b>	<b>-142</b>	<b>327 557</b>

1. Fondi 2022. aasta intressikulud moodustasid 6 026 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 9.

2. Seisuga 31. detsember 2022 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtus positiivne (2 520 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisast 22.

3. 2022. aastal teenis Fond puhaskasumi summas 3 944 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 6.

## Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. detsember 2023 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide tagatiseks	Ühis-hüpoteek	Kogu vara kommertspant
Pank 1	Lincona, SKY, Europa, LNK, Vainodes I, North Star ja Pirita	Europa, Vainodes I	Pirita ja Lincona hüpoteek Lincona pangalaenude tagatiseks; Vainodes I ja LNK hüpoteek Vainodes I ja LNK pangalaenude tagatiseks	Vainodes I, LNK
Pank 2	Galerija Centrs	Galerija Centrs		Galerija Centrs
Pank 3	Upmalas Biroji			Upmalas Biroji
Pank 4	Coca-Cola Plaza ja Postimaja			
Tagatud võlakirjad	Meraki			

\* Teave tagatiseks panditud varade raamatupidamisväärtuse kohta perioodi lõpus on esitatud lisan 12.

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Pangakontode pant	Aktsiate pant
Pank 1	North Star ja Baltic Horizon fond Europa pangalaenule; Europa North Stari pangalaenule; Vainodes I ja SKY LNK pangalaenule, LNK ja SKY Vainodes I pangalaenule; Vainodes I ja LNK SKY pangalaenule	Lincona, SKY ja Europa,	BH Northstar UAB	Europa, North Star SKY, LNK ja Vainodes I	Vainodes Krasti SIA, BH S27 SIA
Pank 2	Baltic Horizon fond Galerija Centrs SIA-le kuni 1 500 000 euro ulatuses				BH Galerija Centrs SIA
Pank 3	Baltic Horizon fond Upmalas Birojile				Upmalas Biroji

## 18. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele	974	2 326
Meraki arendusega seotud võlad	-	1 588
Fondivalitsemise tasu võlg	859	491
Finantskulude viitvõlad	813	472
Maksuvõlad	162	363
Viitvõlad	166	217
Muud võlad	369	187
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>3 343</b>	<b>5 644</b>

Võlgade tingimused:

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

## 19. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

### 19a. Kasutusrent – kontsern rendileandjana

Kontsern rendib kasutusrendilepingute alusel välja kinnisvara. Renditingimused on kooskõlas vastaval turul kehtivate üldlevinud tavadega. Rendilepinguid vaadatakse üle või korrigeeritakse inflatsioonist tulenevalt automaatselt.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute rendilepinguid, mis sisaldavad klauslit, mis annab rentnikule õiguse lõpetada rendileping kuni kuuekuulise etteteatamisega, ei loeta katkestamatuteks rendilepinguteks.

Katkestamatutest rendilepingutest tulenevad rendimaksud on esitatud alljärgnevas tabelis. Tabeli koostamisel on lähtutud konservatiivsest eeldusest, et rendileping aegub esimesel võimalusel.

tuhandetes eurodes	2023		2022	
	Saadaolevad summad	%	Saadaolevad summad	%
<b>Lepingu aegumise või esimese lõpetamise võimaluse aasta</b>				
1 aasta jooksul	13 087	30%	18 635	39%
2 aasta jooksul	8 586	20%	10 822	22%
3 aasta jooksul	6 907	16%	6 585	14%
4 aasta jooksul	5 686	14%	4 876	10%
5 aasta jooksul	4 409	10%	3 541	7%
6 ja enama aasta jooksul	4 315	10%	3 848	8%
<b>Kokku</b>	<b>42 990</b>	<b>100%</b>	<b>48 307</b>	<b>100%</b>

### 19b. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 2023 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

### 19c. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. detsember 2023 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

### 19d. Tingimuslikud kohustised

Vastavalt BH Domus PRO UAB osaluse ostu-müügilepingule andis kontsern ostjale 2023. ja 2024. aastaks puhta äritulu garantii. Maksimaalne võimalik kohustus, mis garantii alusel võib tekkida, on 500 tuhat eurot. Käesoleva aruande avalikustamise kuupäeva seisuga ei ole märgitud garantii alusel ühtegi väljamakset tehtud.

Vastavalt BH Duetto UAB ostu-müügilepingule on kontsern väljastanud puhta äritulu ja võimalike defektide garantii. Puhta äritulu garantii kehtib kuni 31. detsembrini 2025 ja katab ostu-müügilepingus toodud tingimuste alusel arvutatud üüri ja tegeliku puhta äritulu vahelise puudujäägi. Maksimaalne võimalik kohustus defektide garantii alusel on 600 tuhat eurot. Käesoleva aruande avalikustamise kuupäeva seisuga ei ole märgitud garantii alusel ühtegi väljamakset tehtud.

Seisuga 31. detsember 2023 ei olnud kontsernil tingimuslikke kohustisi.

## 20. Seotud osapooled

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

### Northern Horizon Capital AS

Vastavalt Baltic Horizon fondi tingimustele, täidab fondivalitseja ülesandeid Northern Horizon Capital AS (fondivalitseja) ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 8).

Tehingute maht seotud osapooltega 2023. ja 2022. aastal:

<u>tuhandetes eurodes</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
Valitsemistasud	1 493	1 584

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022:

<u>tuhandetes eurodes</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
Valitsemistasude kohustis	859	491

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 on tulemustasu arvestatud alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulus esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal).

Northern Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud seisuga 31. detsember 2023 Fondi osakuid.

### Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 2023. aastal oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 48 tuhat eurot (2022: 48 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 8.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevates tabelites:

### Seisuga 31. detsember 2023

	Osakute arv	Protsent
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	24 077 945	25,2%
SEB Bank AB kliendid	15 689 287	16,4%
Swedbank AB kliendid	15 406 998	16,1%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	9 410 507	9,8%

### Seisuga 31. detsember 2022

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	24 262 695	20,3%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	15 576 748	13,0%
Swedbank AB kliendid	14 998 232	12,5%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	11 506 610	9,6%

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

## 21. Finantsinstrumendid

### Õiglase väärtus

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

tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 591	2 693	2 591	2 693
Raha ja raha ekvivalendid	6 182	5 347	6 182	5 347
Tuletisinstrumendid	916	2 520	916	2 520
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-109 388	-144 593	-109 388	-144 593
Võlakirjad	-34 099	-49 976	-34 500	-50 318
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 343	-5 644	-3 343	-5 644

### Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022:

## 31. detsembril 2023 lõppenud periood

tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 591	2 591
Raha ja raha ekvivalendid	-	6 182	-	6 182
Tuletisinstrumendid	-	916	-	916
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-109 388	-109 388
Võlakirjad	-	-	-34 500	-34 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 343	-3 343

## 31. detsembril 2022 lõppenud periood

tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 693	2 693
Raha ja raha ekvivalendid	-	5 347	-	5 347
Tuletisinstrumendid	-	2 520	-	2 520
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-144 593	-144 593
Võlakirjad	-	-	-50 138	-50 138
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-5 644	-5 644

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetsed riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2023 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate võlakohustiste hinnanguliste õiglaste väärtuste määramiseks kasutati kehtivate lepingute intressimäärasid, mis väljendavad hetke turu intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.



## 22. Tuletisinstrumentid

Kontsern on sõlminud pankadega SEB ja Nordea intressimäära vahetuslepingud (*interest rate swap* – IRS). Lisaks on kontsern sõlminud intressi ülemmäära (CAP) lepingud Swedbanki, OP ja SEB-ga. Tuletisinstrumentide eesmärk on maandada kontserni pikaajaliste ja mõningate lühiajaliste laenude intressimäärade kõikumisest tulenevat intressimäära riski, kuna kontsern järgib põhimõtet, mille kohaselt intressikulud peaksid olema fikseeritud. Intressimäära vahetuslepingute kohaselt teeb kontsern pangale fikseeritud määraga intressimakseid ja saab pangalt vastu ujuva määraga intressimakseid. Intressi ülemmäära seadmine võimaldab piirata intressimäära kõikumise teatud tasemeni.

Standardi IFRS 9 kohaselt on 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 16b.

Tuletis-instrument tuhandetes eurodes	Algus-kuupäev	Tähtpäev	Nominaal-summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglase väärtus	
						31.12.2023	31.12.2022
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-	180
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-	112
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	50	166
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	314	727
CAP	08.2024	08.2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	28	124
CAP	08.2023	08.2024	10 575	1k EURIBOR	3,0%	42	76
CAP	02.2023	02.2024	17 200	6k EURIBOR	3,0%	81	81
CAP	04.2024	04.2025	4 921	3k EURIBOR	3,0%	13	35
CAP	09.2023	09.2024	5 800	3k EURIBOR	3,0%	27	44
CAP	08.2022	03.2024	3 500	3k EURIBOR	2,0%	13	51
CAP	08.2022	03.2024	7 000	3k EURIBOR	2,0%	27	102
CAP	03.2024	03.2025	11 000	6k EURIBOR	3,0%	34	77
CAP	10.2022	05.2025	30 000	6k EURIBOR	3,0%	194	437
CAP	09.2022	03.2024	9 000	6k EURIBOR	1,0%	67	244
CAP	03.2024	03.2025	9 000	6k EURIBOR	3,0%	26	64
<b>Tuletisinstrumentid, varad</b>						<b>916</b>	<b>2 520</b>
<b>Tuletisinstrumentide netoväärtus</b>						<b>916</b>	<b>2 520</b>

Tuletisinstrumentid seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

### Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel

tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Pikaajalised	-	-	295	2 228
Lühiajalised	-	-	621	292
<b>Kokku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>916</b>	<b>2 520</b>

### 23. Aruandeperioodijärgsed sündmused

6. veebruaril 2024 sõlmis Fond BH Europa UAB ja BH Northstar UAB pangalaenude viieaastased refinantseerimislepingud pangaga Šiaulių bankas. BH Northstar UAB pangalaenu kogusumma on 9,5 miljonit eurot ja BH Europa UAB oma 16,5 miljonit eurot. Laene kasutatakse olemasolevate pangalaenude refinantseerimiseks ja Baltic Horizon fondi 2023. aasta mais väljastatud võlakirjade osaliseks lunastamiseks.

15. märtsil 2024 teatas Fond oma plaanist lunastada osa 8. mail 2024 tähtaeguvaid võlakirju summas 4 499 997,50 eurot ennetähtaegselt 8. aprillil 2024. Lunastamine plaanitakse läbi viia võlakirjade nimiväärtuse vähendamise teel ning uus nimiväärtus oleks 71 428,57 eurot võlakirja kohta. Investoritele väljamakstav summa on 10 978 eurot võlakirja kohta. Enne lunastamist on võlakirjade nominaalsumma kokku 34 499 997 eurot ja pärast lunastamist oleks nominaalsumma kokku 29 999 999,40 eurot.

2024. aasta märtsis kiitsid võlakirjaomanikud heaks võlakirjatingimuste muudatused. Otsustati pikendada võlakirjade summas 8 000 000 eurot kohustusliku ennetähtaegse lunastamise tähtaega kuni 8. juulini 2024 ja kehtestada ajavahemikul 1. jaanuarist kuni 31. detsembrini 2024 nõutavaks võlateeninduse kattekordajaks 0,85.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei ole toimunud.

## 24. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Domus PRO UAB (konsolideeriti 7. märtsini 2023) <sup>1</sup>	Ukmergės 308-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus- ettevõte	100%
BOF SKY SIA	Audēju 16-1, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Europa UAB	Konstitucijos 7A-1, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus- ettevõte	100%
BH P80 OÜ (ühines BH CC Plaza OÜ-ga 5. juulil 2023)	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	Merivälja 24, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Duetto UAB (konsolideeriti 7. juunini 2023) <sup>1</sup>	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 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Meraki UAB	Eitminų 3-102, 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%

<sup>1</sup> Täiendav teave võõrandamiste kohta on esitatud lisas 12.

# JUHTKONNA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi konsolideeritud raamatupidamise aruande avalikustamise heaks 29. märtsil 2024.

*/digitaalselt allkirjastatud/*  
Tarmo Karotam  
Juhatusesimees

*/digitaalselt allkirjastatud/*  
Aušra Stankevičienė  
Juhatuseliige

*/digitaalselt allkirjastatud/*  
Edvinas Karbauskas  
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

## IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

## IRR

Puhas sisemine tulumäär (*internal rate of return, IRR*)

## Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

## Laenu ja väärtuse suhe

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 kordaja (*Equity multiple*)

Suhtarvu arvutus: investeeringust laekunud kogu rahaline väljamakse jagatud kogu investeeritud omakapitaliga.

## 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 ja väärtuse suhe

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.

## Triple Net rendileping

Rendileping, mille kohaselt rentnik ehk üürnik peab lisaks rendilepingu kohase rendihinna tasumisele katma ka kõik renditava varaga seotud kulud.

## Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

## Vara brutoväärtus

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

## Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus (*Net Asset Value, 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.

## 5 AASTA PÕHINÄITAJAD

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	2023	2022	2021	2020	2019
Renditulu	tuhat eurot	17 743	20 482	19 495	21 697	20 776
Puhas renditulu	tuhat eurot	14 617	17 430	17 004	19 934	19 219
Puhta renditulu marginaal	%	82,4	85,1	87,2	91,9	92,5
EBIT	tuhat eurot	-13 879	11 238	7 347	-8 025	13 930
EBIT-i marginaal	%	-78,2	54,9	37,7	-37,0	67,0
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	-22 973	3 944	1 413	-13 541	8 791
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	-129,5	19,3	7,2	-62,4	42,3
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	-0,19	0,03	0,01	-0,12	0,09
Genereeritud neto rahavoog	tuhat eurot	877	7 141	8 749	11 409	10 996
Väljamaksed osaku kohta	eurot/osak	-	0,026	0,058	0,067	0,106
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta	eurot/osak	0,010	0,060	0,073	0,100	0,114
Bruto dividenditootlus	%	-	4,5	5,4	5,8	8,0

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Varad kokku	tuhat eurot	261 138	343 963	346 338	355 602	371 734
Varade tootlus	%	-7,6	1,1	0,4	-3,7	2,8
Omakapital kokku	tuhat eurot	109 532	133 655	132 584	136 321	152 518
Omakapitali suhe	%	41,9	38,9	38,3	38,3	41,0
Omakapitali tootlus	%	-18,9	3,0	1,1	-9,4	6,7
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	143 742	195 111	199 147	205 604	205 827
Kohustised kokku	tuhat eurot	151 606	210 308	213 754	219 281	219 216
Laenu ja väärtuse suhe	%	57,3	58,4	60,7	60,5	57,3
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	5,2	3,0	2,7	2,6	2,6
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,3	1,8	1,5	2,1	3,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,1	0,1	0,4	1,1	3,0
Maksevõime kordaja	kord	0,1	0,1	0,4	1,0	2,9
Rahakordaja	kord	0,1	0,1	0,3	0,9	2,3
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,9156	1,1172	1,1082	1,1395	1,3451

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	250 385	333 123	327 359	339 992	358 942
Kinnisvarainvesteeringud	tk	12	15	15	16	16
Renditav netopind	m <sup>2</sup>	119 714	151 870	144 081	153 345	153 350
Täitumuse määr	%	81,1	90,5	92,1	94,3	98,3

# Lepingueelne teave määruse (EL) 2019/2088 artikli 8 lõigetes 1, 2 ja 2a ning määruse (EL) 2020/852 artikli 6 esimeses lõigus osutatud finantstoodete kohta

## Kestlik investeering

on investeering majandustegevusse, mis aitab saavutada mõnda keskkonnavalast või sotsiaalset eesmärki, tingimusel et investeering ei kahjusta oluliselt ühtegi keskkonnavalast või sotsiaalset eesmärki ning et investeerimisobjektiks olevad äriühingud järgivad häid juhtimistavasid.

**EL-i taksonoomia** on määruses (EL) 2020/852 sätestatud klassifitseerimissüsteem, millega kehtestatakse **keskkonnakestlike majandustegevuste loetelu**. Nimetatud määrus ei sisalda sotsiaalselt kestlike majandustegevuste loetelu. Keskkonnavalast eesmärgiga kestlikud investeeringud võivad olla taksonoomiaga kooskõlas või mitte.

Toote nimetus: Baltic Horizon Fund

Juriidilise isiku tunnus: Northern Horizon Capital AS

## Keskkonnavalased ja/või sotsiaalsed omadused

### Kas sellel finantstootel on kestliku investeerimise eesmärk?

Jah

Ei

Sellega tehakse vähemalt järgmises ulatuses **kestlikke investeeringuid, millel on keskkonnavalane eesmärk: 100%**

majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

Sellega tehakse vähemalt järgmises ulatuses **kestlikke investeeringuid, millel on sotsiaalne eesmärk: \_\_\_%**

Sellega **edendatakse keskkonnavalaseid/sotsiaalseid omadusi** ning kuigi selle eesmärk ei ole kestlik investeerimine, on selle selliste kestlike investeeringute minimaalne osakaal 35%

millel on keskkonnavalane eesmärk ja mida tehakse majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

millel on keskkonnavalane eesmärk ja mida tehakse majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

millel on sotsiaalne eesmärk

Sellega edendatakse keskkonnavalaseid/sotsiaalseid omadusi, kuid **ei tehta kestlikke investeeringuid**



## Mil määral saavutati selle finantstoote poolt edendatavad keskkonnavalased ja/või sotsiaalsed omadused?

See finantstoode edendab järgmisi keskkonnavalaseid omadusi:

- Viie aasta jooksul alates 2022. aastast püüab Fond hoida selliste varade 12% osakaalu, mis aitavad oluliselt kaasa EL-i taksonoomia kohaste keskkonnavalasemärkide saavutamisele. Aruandeperioodil ületas Fond oma eesmärgi: 14% varadest oli taksonoomiaga kooskõlas.
- Aastaks 2030 kasutavad kõik Fondi kinnisvaraportfelli kuuluvad varad 100% mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit. Aruandeperioodil ostsid kõik Fondi varad taastuenergiat.
- Aastaks 2030 on 100% varadest sertifitseeritud BREEAM In-Use (kasutuses oleva hoone) või muu sarnase standardi kohaselt. Aruandeperioodil sertifitseeris Fond kogu oma ostukeskuste portfelli ja jätkas bürooportfelli sertifikaatide uuendamisega. Üks büroohoonetest, Meraki, on saanud ajutise, projekteerimisetapi sertifikaadi ja saab eeldatavasti lõpliku sertifikaadi 2024. aastal. Seega saavutas Fond aruandeperioodil 100% sertifitseerimise.
- Eesmärk on, et 100% rentnikest allkirjastaksid rendilepingute roheklauslid, et tagada parimal võimalikul viisil rentnike koostöö kestlikkuse küsimustes. Aruandeperioodil kasvas Fondi roheliste rendilepingute osakaal 72%-ni.

### Kuidas kestlikkuse näitajad toimivad?

Iga edendatavat omadust jälgitakse eraldi asjakohase moodsiku alusel: (i) keskkonnavalasemärkide saavutamisele oluliselt kaasa aitavate varade protsentuaalne osakaal portfellis, (ii) mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit kasutavate varade protsentuaalne osakaal portfellis, (iii) sertifitseeritud varade protsentuaalne osakaal portfellis ja (iv) nende varade protsentuaalne osakaal portfellis, mille puhul rentnikud on allkirjastanud roheklauslid.

#### 2023

Keskkonnavalasemärkide saavutamisele oluliselt kaasa aitavate varade protsentuaalne osakaal portfellis	14%
Mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit kasutavate varade protsentuaalne osakaal portfellis	100%
Sertifitseeritud varade protsentuaalne osakaal portfellis	100%
Protsentuaalne osakaal portfelist, mille puhul rentnikud on allkirjastanud roheklauslid	72%

### Ja võrreldes eelmiste perioodidega?

#### 2022

Keskkonnavalasemärkide saavutamisele oluliselt kaasa aitavate varade protsentuaalne osakaal portfellis	12%
Mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit kasutavate varade protsentuaalne osakaal portfellis	47% (8 vara 17-st)
Sertifitseeritud varade protsentuaalne osakaal portfellis	35,3% (11 vara 17-st)
Protsentuaalne osakaal portfelist, mille puhul rentnikud on allkirjastanud roheklauslid	62,2%

Kestlikkuse näitajatega mõõdetakse, kuidas finantstoote poolt edendatavaid keskkonnavalaseid või sotsiaalseid omadusi saavutatakse.



● **Millised on finantstoote poolt osaliselt tehtavate kestlike investeeringute eesmärgid ja kuidas aitavad kestlikud investeeringud kaasa nende eesmärkide saavutamisele?**

Fondi taksonoomiaga kooskõlas olevad varad aitasid oluliselt kaasa kliimamuutuste leevendamise eesmärgi saavutamisele. Seega sõelus Fond praeguseid investeeringud, et teha kindlaks, kas need aitavad oluliselt kaasa kliimamuutuste leevendamise keskkonnaeesmärkidele seoses tegevusega 7.7 „Hoonete omandamine ja omandiõigus“.

Muud kestlikud investeeringud aitasid kaasa kliimamuutuste leevendamise eesmärgi saavutamisele, kuna need vastavad energiatõhususe nõuetele (energiaklassid A–B), kasutavad taastuvenergiat ja piiravad kasvuhoonegaaside (KHG) heidet. Fondi tegevus keskendus energiatõhususe parandamisele, keskkonnasäästlike lahenduste, nt päikesejaamade kasutamisele, taastuvenergia hankimisele ja kaugpäikesejaamade rentimisele.

Samuti olid kõik varad sertifitseeritud BREEAM-i In-Use sertifitseerimisstandardi alusel, millega hinnatakse hoonete keskkonnasäästlikkust. Peale selle peavad varahaldurid roheliste rendilepingute sõlmimiseks rentnikega pidevalt läbirääkimisi, et motiveerida neid tegema koostööd ühiste kestlikkuse eesmärkide saavutamiseks.

● **Kuidas kestlikud investeeringud, mida finantstoote poolt osaliselt tehti, ei kahjustanud oluliselt ühtegi keskkonnaalast või sotsiaalset kestliku investeerimise eesmärki?**

Keskkonnasäästlike investeeringuid analüüsiti vastavalt tegevuse 7.7 „Hoonete omandamine ja omandiõigus“ taksonoomiakriteeriumidele; selleks viidi läbi füüsiliste kliimarisikade hindamine.

Muid kestlikke investeeringuid analüüsiti põhilise negatiivse mõju näitajate alusel, mida on kirjeldatud järgmises punktis.

**Kuidas võeti arvesse kestlikusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid?**

Fond on järginud regulatiivseid suuniseid ja analüüsinud põhimõtte „ei kahjusta oluliselt“ täitmist, kasutades põhilise negatiivse mõju näitajaid. Põhimõtte „ei kahjusta oluliselt“ täitmist analüüsidest võttis Fond arvesse fossiilsete kütuste kasutamise, kinnisvaraobjektide ebatõhususe, kasvuhoonegaaside heitkoguste, energiatarbimise ja jäätmetekke näitajaid.

Fond ei võtnud arvesse näitajat „Tooraine tarbimine uute ehitiste ehitamiseks ja suuremahuliseks renoveerimiseks“, sest sellist tegevust 2023. aastal ei olnud. Samuti ei võtnud Fond oma olemasoleva kinnisvara puhul arvesse ka maa kunstliku muutmise näitajat, kuna kõik hooned asuvad linnapiirkondades. Kestlike investeeringute hindamise uue metoodikaga, mille kohaselt võetakse arvesse „ei kahjusta oluliselt“ kriteeriume, vähenes kestlike investeeringute osakaal 97%-lt 35%-le. Regulatiivsete suuniste ja turutavade muutumise korral vaatab Fond oma kestlike investeeringute hindamise läbi, võttes arvesse kestlikkusele avalduvate mõjude olulisust, ning jätkab oma investeeringute kestlikkuse hindamisel valdkonna parimate tavade kohaldamist.

**Põhiline negatiivne mõju** on investeerimisotsuste kõige suurem negatiivne mõju kestlikusteguritele, mis on seotud keskkonnaalaste, sotsiaalsete ja töötajatega seotud küsimuste, inimõiguste austamise ning korrupsiooni- ja altkäemaksuvastase võitlusega.

	Kestlikkusele avalduva negatiivse mõju näitaja	Mõõdik	Mõju 2023. aastal	Mõju 2022. aastal	Selgitus	Põhimõttele „ei kahjusta oluliselt“ vastavuse hindamine
<b>Fossiil-kütused</b>	Avatus fossiilkütustega kinnisvarale	Fossiilkütuste kaevandamise, ladustamise, transpordi või tootmisega seotud kinnisvarasse tehtud investeeringute osakaal	0	0	Varad ei ole osutatud tegevustega seotud, seega ei ole vaja võtta kasutusele täiendavaid meetmeid.	Varad ei ole osutatud tegevustega seotud, seega ei ole vaja võtta kasutusele täiendavaid meetmeid.
<b>Energia-tõhusus</b>	Avatus kehva energia-tõhususega kinnisvarale	Kehva energia-tõhususega kinnisvarasse tehtud investeeringute osakaal	39,3%	32,0%*	Kehva energia-tõhususega varadena käsitatavatel varadel on B-st madalam energiklass	Energia-tõhusad varad (energiaklass A-B) loeti varadeks, mis eesmärki ei kahjusta.
<b>KHG heide</b>	Valdkonna 1 – 3 KHG heide	Valdkonna 1 KHG heide	493 tCO <sub>2</sub>	539 tCO <sub>2</sub>	KHG heide hõlmab tegevusega seotud heidet, nt KHG heide kaugküttest, gaasist ja kütustest ning elektritarbimisest. KHG heide arvutamisel kasutati asukohapõhist meetodikat, tuginedes kolmandast isikust ESG andmeplatvormi pakkuja süsinikdioksiidi kalkulaatorile, mis kasutab Rahvusvahelise Energiaagentuuri ja CRREM-i heitekoefitsiente. Andmete standardimise raskuste tõttu põhinevad kaugkütte heitekoefitsiendid ESG andmeplatvormi pakutaval standardkoefitsiendil. Fondi eesmärk on parandada KHG heide arvutamisel andmete täpsust ja lisada tulevikus ka arvutused, milles kasutatakse turupõhist meetodit.	Varad, mille KHG heite mahukus jäi alla CRREM-i Pariisi kokkulepet järgiva 1,5° eesmärgi suundumust, loeti varadeks, mis eesmärki ei kahjusta.
		Valdkonna 2 KHG heide	5 540 tCO <sub>2</sub>	7 028 tCO <sub>2</sub>		
		Valdkonna 3 KHG heide	1 495 tCO <sub>2</sub>	1 645 tCO <sub>2</sub>		
		KHG heide kokku	7 529 tCO <sub>2</sub>	9 213 tCO <sub>2</sub>		
<b>Energia-tarbimine</b>	Energia-mahukus	Omatava kinnisvara energiatarbimine gigavatt-tundides (GWh) m <sup>2</sup> kohta	147 kWh/m <sup>2</sup> aastas 0,000147 GWh/m <sup>2</sup> /aastas	175 kWh/m <sup>2</sup> /aastas 0,000175 GWh/m <sup>2</sup> /aastas	Energia-tarbimise arvestamisel m <sup>2</sup> kohta võeti arvesse elektritarbimist ja kütmiseks/jahutamiseks kasutatud energiat.	Varad, mis leiti olevat energia-tõhusad ja mille energiamahukus m <sup>2</sup> kohta jäi alla CRREM-i Pariisi kokkulepet järgiva 1,5° eesmärgi suundumuse, loeti varadeks, mis eesmärki ei kahjusta.

<b>Jäätmed</b>	Jäätmete tegevuse käigus	Selliste kinnisvara-objektide osakaal, mis ei ole varustatud jäätmete sorteerimise võimalustega ja mis ei ole hõlmatud jäätmete taaskasutamise või ringlussevõtu lepinguga.	5%	5%	Üks kinnisvaraobjekt ei ole hõlmatud jäätmete taaskasutamise või ringlussevõtu lepinguga.	Varad, mis on varustatud jäätmete sorteerimise võimalustega ja hõlmatud jäätmete taaskasutamise või ringlussevõtu lepinguga, loeti varadeks, mis eesmärki ei kahjusta.
<b>Kokkuvõttes:</b>		35% varadest, sh keskkonnasäästlikud varad, loeti kõikidele kriteeriumidele vastavaks ja seega kaasaitavaks nii kestlike investeeringute eesmärgile kui ka põhimõttele „ei kahjusta oluliselt“.				

\* 2022. aasta aruandes oli selleks osakaaluks ekslikult esitatud 92%.

*EL-i taksonoomias on sätestatud põhimõte „ei kahjusta oluliselt“, mille kohaselt ei tohiks taksonoomiaga kooskõlas olevad investeeringud oluliselt kahjustada EL-i taksonoomia eesmärke, ning sellega kaasnevad konkreetseid liidu kriteeriumid.*

Põhimõtet „ei kahjusta oluliselt“ kohaldatakse ainult selliste finantstoote aluseks olevate investeeringute suhtes, mille puhul võetakse arvesse liidu kriteeriume keskkonnakestliku majandustegevuse kohta. Selle finantstoote ülejäänud osa aluseks olevate investeeringute puhul ei võeta arvesse liidu kriteeriume keskkonnakestliku majandustegevuse kohta.

*Mis tahes muud kestlikud investeeringud ei tohi samuti oluliselt kahjustada keskkonnavalaseid ega sotsiaalseid eesmärke.*

### **Kas kestlikud investeeringud olid kooskõlas OECD suunistega hargmaistele ettevõtetele ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtetega? Üksikasjad:**

*Jah, OECD suunised hargmaistele ettevõtetele ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtted sisalduvad finantstoote vastutustundlikus investeerimispoliitikas ja minimaalsete kaitsemeetmete poliitikas, samuti riskijuhtimismenetlustes ja -protsessides. Fond on koostanud oma tegevuse kohta inimõigustega seotud riskianalüüsi ja lisanud oma hankeprotsessidesse inimõiguste küsimustiku.*

### **Kuidas võttis finantstoode arvesse põhilist negatiivset mõju kestlikusteguritele?**

*Toode ei kaalunud põhilise negatiivse mõju näitajaid eraldi põhimõttest „ei kahjusta oluliselt“.*

● Millised olid selle finantstoote suurimad investeeringud?

Suurimad investeeringud	Sektor	Varade %	Riik
Galerija Centrs	Kaubandus	25,8%	Läti
Europa ostukeskus	Kaubandus	14,6%	Leedu
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	8,2%	Läti
North Star	Büroo	8,0%	Leedu
Postimaja ja CC Plaza kompleks	Kaubandus	7,9%	Eesti
Vainodes I	Büroo	6,7%	Läti
Meraki	Büroo	6,5%	Leedu
Lincona	Büroo	5,7%	Eesti
LNK Centre	Büroo	5,6%	Läti
Postimaja ja CC Plaza kompleks	Vaba aeg	5,3%	Eesti
Pirita ostukeskus	Kaubandus	3,4%	Eesti
SKY ostukeskus	Kaubandus	2,3%	Läti

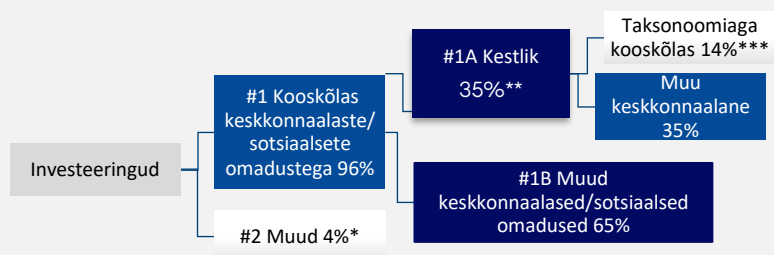
Loetelu sisaldab investeeringuid, mis moodustavad suurima osa finantstoote investeeringutest aruandeperioodil, milleks on 31. detsember 2023



● Kui suur oli kestlikkusega seotud investeeringute osakaal?

*Milline oli varade jaotus*

Varade jaotus kirjeldab konkreetsetesse varadesse tehtud investeeringute osakaalu.



Kategooria **#1 „Kooskõlas keskkonnaalaste/sotsiaalsete omadustega“** hõlmab finantstoote investeeringuid, mida kasutatakse finantstoote poolt edendatavate keskkonnaalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks.

Kategooria **#2 „Muud“** hõlmab finantstoote ülejäänud investeeringuid, mis ei ole kooskõlas keskkonnaalaste või sotsiaalsete omadustega ega kvalifitseeru kestlikuks investeeringuks.

Kategooria **#1 „Kooskõlas keskkonnaalaste/sotsiaalsete omadustega“** hõlmab:

- allkategoriat **#1A „Kestlik“**, mis hõlmab kestlikke investeeringuid, millel on keskkonnaalased või sotsiaalsed eesmärgid;
- allkategoriat **#1B „Muud keskkonnaalased/sotsiaalsed omadused“**, mis hõlmab investeeringuid, mis on kooskõlas keskkonnaalaste või sotsiaalsete omadustega, kuid mis ei kvalifitseeru kestlikuks investeeringuks.

**Millistesse majandussektoritesse investeeringuid tehti?**

Tertsiaarsektorisse – kinnisvarasse.

**Toetav tegevus** võimaldab teistel tegevustel otseselt anda olulise panuse keskkonnamärgi saavutamisse.

**Üleminekutegevus** on tegevus, millel ei ole veel vähese CO<sub>2</sub>-heitega alternatiive ja mille kasvuhoonegaaside heite tase vastab muu hulgas parimatele näitajatele.



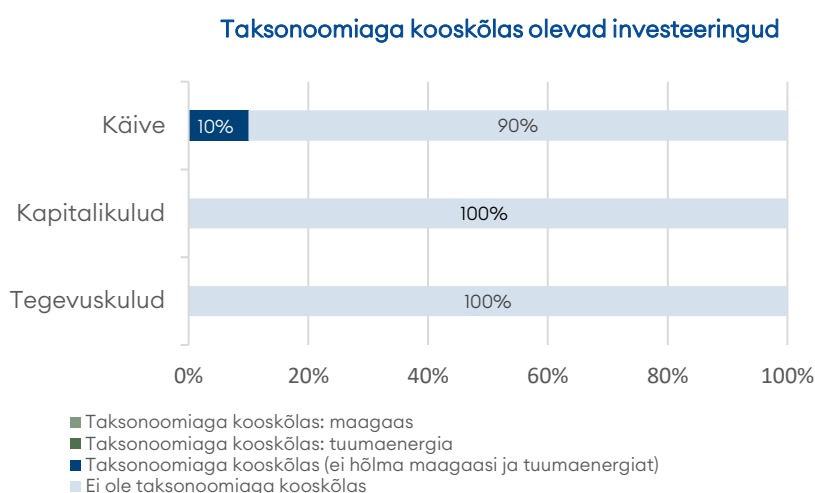
## Mil määral on keskkonaeesmärgiga kestlikud investeeringud kooskõlas EL-i taksonoomiaga?

Taksonoomiaga kooskõlas olevate varade turuväärtus, lähtudes kliimamuutuste leevendamise kriteeriumidest (7.7), oli 36 240 000 eurot, mis vastab 14%-lisele kooskõlale EL-i taksonoomiaga.

- Kas finantstoode investeeris EL-i taksonoomiale vastavatesse maagaasi ja/või tuumaenergiaga seotud tegevustesse<sup>1</sup>?

Ei

Allpool olevatel diagrammidel on rohelisega näidatud EL-i taksonoomiaga kooskõlas olevate investeeringute osakaal\*.



\* Fond ei ole investeerinud riigivõlakirjadesse.

- Kui suur oli ülemineku- ja toetavatesse tegevustesse tehtavate investeeringute osakaal?

0 %

- Kuidas oli investeeringute osakaal kooskõlas EL-i taksonoomiaga võrreldes eelmiste aruandlusperioodidega?

2023. aasta lõpus oli Fondi investeeringutest EL-i taksonoomiaga kooskõlas 14% (2022. aasta lõpus: 12%).



## Kui suur oli nende keskkonaeesmärgiga kestlike investeeringute osakaal, mis ei olnud kooskõlas EL-i taksonoomiaga?

Aruandeaastal 2023 oli kestlike investeeringute osakaal ilma taksonoomiaga kooskõlas olevate investeeringuteta 21%.

<sup>1</sup> Maagaasi ja/või tuumaenergiaga seotud tegevus vastab EL-i taksonoomiale ainult siis, kui see aitab kaasa kliimamuutuste piiramisele (kliimamuutuste leevendamisele) ja ei kahjusta oluliselt ühtegi EL-i taksonoomia eesmärki – vt selgitav märkus vasakul veerus. EL-i taksonoomiale vastava maagaasi ja tuumaenergiaga seotud majandustegevuse täielikud kriteeriumid on sätestatud komisjoni delegeeritud määruses (EL) 2022/1214.



### Kui suur oli sotsiaalselt kestlike investeeringute osakaal?

*Fond ei teinud sotsiaalse eesmärgiga kestlikke investeeringuid.*



### Millised investeeringud kuulusid kategooriasse #2 „Muud“, mis oli nende eesmärk ja kas olid olemas minimaalsed keskkonnavalased või sotsiaalsed kaitsemeetmed?

*Kategooria #2 „Muud“ hõlmab raha ja raha ekvivalente, tuletisinstrumente, nõudeid klientidele ja sarnaseid varasid.*



### Milliseid meetmeid on aruandlusperioodil võetud kasutusele keskkonnavalaste ja/või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks?

*Kuna üks Fondi prioriteetidest on säilitada 12%-line kooskõla taksonoomiaga, sõelus Fond oma varasid taksonoomia kriteeriumide alusel. Leiti, et kaks Fondi kinnisvaraobjekti, North Star ja Meraki, vastavad olulise panuse ja kooskõlla viimise kriteeriumidele. Kuna mõlemad objektid on saanud ehitusloa enne 31. detsembrist 2020, hinnati nende kooskõla taksonoomiaga vastavalt kategooria 7.7 alapunktile 1.*

*Fond töötab ka selle nimel, et 2030. aastaks kasutaks kõik portfellis olevad kinnisvaraobjektid 100% taastuvallikatest toodetud elektrienergiat ning selle eesmärgi saavutamiseks on Fondi varad ostnud taastuenergiat, millel on elektritootja roheline elektri sertifikaat või päritolutunnistus.*

*Fondi eesmärk oli, et 2030. aastaks oleks varad 100% sertifitseeritud (BREEAM-i In-Use või sarnase standardi alusel). 2023. aastal sai Fond BREEAM-i sertifikaadid kogu oma ostukeskuste portfelligi. Bürooportfelli sertifikaate uuendati; erandiks on Meraki, mis sai projekteerimisetapi ajutise sertifikaadi ja mille lõplik sertifitseerimine on veel pooleli. Võttes arvesse ajutist sertifitseerimist, on Fond saavutanud oma sertifitseerimiseesmärgi ja püüab seda taset ka edaspidi hoida.*

*Fond tegi jätkuvalt pingutusi selleks, et rendilepingud sisaldaksid keskkonnahoidlikke klausleid, mis tagaksid rentnike valmiduse teha kestlikkusküsimustes võimaluste piires koostööd. Fondi roheliste rendilepingute osakaal suurenes aruandeperioodil oluliselt.*

### Kuidas see finantstoode toomis võrreldes võrdlusalusega?

*Fondi poolt edendatavate keskkonnavalaste omaduste saavutamiseks ei ole võrdlusaluseks määratud ühtegi indeksit.*

- **Kuidas võrdlusalus erineb laiapõhjalisest turuindeksist?**

*Fondi poolt edendatavate keskkonnavalaste omaduste saavutamiseks ei ole võrdlusaluseks määratud ühtegi indeksit.*

- **Kuidas see finantstoode toomis seoses kestlikkuse näitajatega, et teha kindlaks võrdlusaluse kooskõla edendatavate keskkonnavalaste või sotsiaalsete omadustega?**

*Ei ole asjakohane, sest ei ole võrdlusalust määratud.*

- **Kuidas see finantstoode toomis võrreldes võrdlusalusega?**

*Ei ole asjakohane, sest ei ole võrdlusalust määratud.*

- **Kuidas see finantstoode toomis võrreldes laiapõhjalise turuindeksiga?**

*Ei ole asjakohane.*



on keskkonna-eesmärgiga kestlikud investeeringud, mille puhul **ei võeta arvesse** määruse (EL) 2020/852 kohaseid keskkonnamestlike majandustegevuste kriteeriume.





**Baltic Horizon Fund**

Hobujaama 5

10151 Tallinn

Eesti

Telefon +372 674 3200

E-post [estonia@nh-cap.com](mailto:estonia@nh-cap.com)

[www.baltichorizon.com](http://www.baltichorizon.com)