

VAHE- ARUANNE

IV KVARTAL 2022

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD 12 KUU
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE
PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES
31. DETSEMBRIL 2022



SISUKORD

Tegevusaruanne

- 3 Põhinäitajad
- 6 Ülevaade IV kvartalist 2022
- 7 Kinnisvara aruanne
- 20 Majandustulemuste ülevaade
- 23 Finantseerimine
- 26 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 30 Investorsuhted
- 35 Struktuur ja valitsemine
- 37 Riskijuhtimine
- 38 Jätkusuutlikkus
- 41 Väljavaade 2023. aastaks
- 42 Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 43 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
- 44 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
- 45 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
- 46 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
- 47 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
- 70 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele
- 71 Põhimõistete ja lühendite selgitused

Baltic Horizon Fund

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

Fond on tähtjatu avalik fond, mille osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Fond on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil.

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

PÕHINÄITAJAD

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I-IV kv 2022	I-IV kv 2021	Muutus
Renditulu	tuhat eurot	20 482	19 495	5,1%
Puhas renditulu	tuhat eurot	17 430	17 004	2,5%
Puhta renditulu marginaal ¹	%	85,1	87,2	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-2 914	-7 161	59,3%
EBIT	tuhat eurot	11 238	7 347	53,0%
EBIT-i marginaal ²	%	54,9	37,7	-
Puhaskasum	tuhat eurot	3 944	1 413	179,1%
Puhaskasumi marginaal	%	19,3	7,2	-
Kasum osaku kohta	euro	0,03	0,01	200,0%
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	7 141	8 749	-18,4%
Väljamaksud osaku kohta ⁴	eurot/osak	0,026	0,058	-55,2%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁵	eurot/osak	0,060	0,073	-17,8%
Bruto dividenditootlus ⁶	%	4,5	5,4	-

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.12.2022	31.12.2021	Muutus
Varad kokku	tuhat eurot	343 963	346 338	-0,7%
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	1,1	0,4	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	133 655	132 584	0,8%
Omakapitali suhe	%	38,9	38,3	-
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	3,0	1,1	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	195 111	199 147	-2,0%
Kohustised kokku	tuhat eurot	210 308	213 754	-1,6%
Laenu tagatuse suhtarv	%	58,4	60,7	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	3,0	2,7	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	1,8	1,5	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,1	0,4	-
Maksevõime kordaja	kord	0,1	0,4	-
Rahakordaja	kord	0,1	0,3	-
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	1,1172	1,1082	0,8%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.12.2022	31.12.2021	Muutus
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	333 123	327 359	1,8%
Kinnisvarainvesteeringud ⁷	tk	15	15	-
Renditav netopind	m ²	151 870	144 081	5,4%
Täitumuse määr	%	90,5	92,1	-

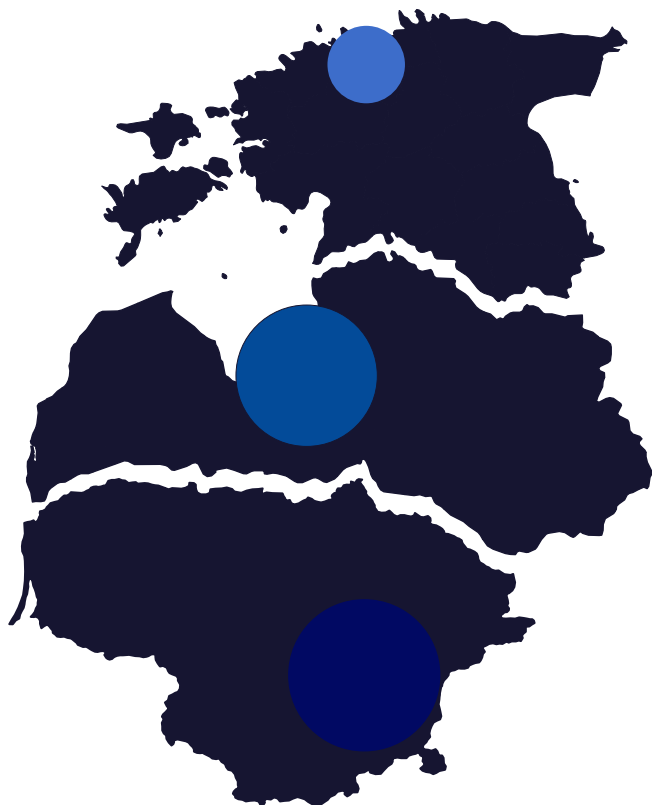
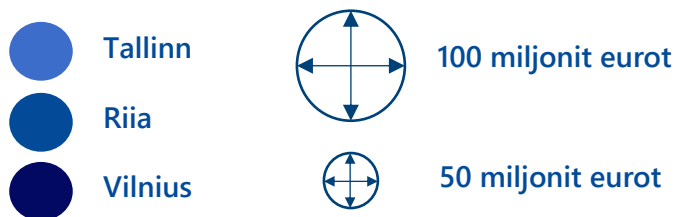
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I-IV kv 2022	I-IV kv 2021	Muutus
Otsene tootlus	%	5,1	5,0	-
Esmane puhastootlus	%	5,4	5,2	-

Osaku põhinäitajad	Ühik	31.12.2022	31.12.2021	Muutus
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	0,5750	1,0690	-46,2%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	5,60	10,87	-
Turukapitalisatsioon ⁸	euro	68 790 372	127 519 749	-46,1%

EPRA põhinäitajad	Ühik	I-IV kv 2022	I-IV kv 2021	Muutus
EPRA kasum	tuhat eurot	8 260	8 867	-6,8%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,07	0,07	0,0%

EPRA põhinäitajad	Ühik	31.12.2022	31.12.2021	Muutus
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	141 943	142 176	-0,2%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	1,1865	1,1884	-0,2%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	141 943	142 176	-0,2%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	1,1865	1,1884	-0,2%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	133 313	132 622	0,5%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	1,1143	1,1086	0,5%
EPRA laenu tagatuse suhtarv (LTV)	%	57,9	56,9	-

1. Puhas renditulu protsendina kogu renditulust.
2. EBIT (kasum või kahjum enne intresse ja tulumaksu) protsendina renditulust.
3. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamisega seotud kulud.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2021. ja 2022. aasta tulemuste eest.
5. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.
6. Bruto dividenditootluse arvestuse aluseks on osaku sulgemishind börsil perioodi lõpu seisuga (2022. aasta IV kvartal: sulgemishind seisuga 31. detsember 2022).
7. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.
8. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.



Investeeringustrateegia

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 55% tasemel. 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.

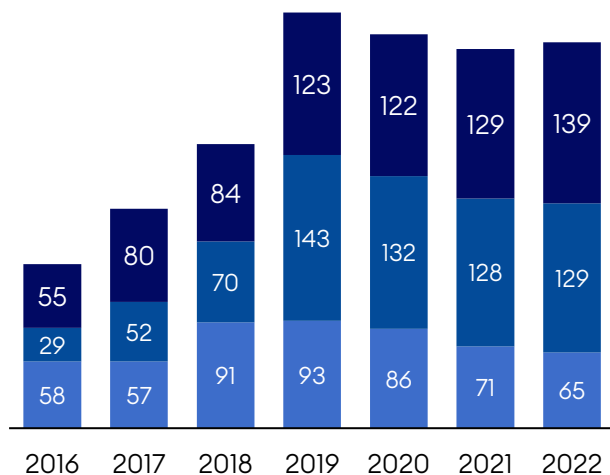
15

kinnisvara-
investeeringut

151 870

Portfelli suurus (m²)

Portfelli väärtus (miljonit eurot)



10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

1. Galerija Centrs	20,2%
2. Europa ostukeskus	10,7%
3. Postimaja	8,0%
4. North Star	6,5%
5. Upmalas Biroji bürookompleks	6,3%
6. Duetto II	6,1%
7. Duetto I	5,7%
8. Vainodes	5,4%
9. Meraki	5,2%
10. Domus Pro (kaubandus)	5,1%
11. Muud	20,8%

ÜLEVAADE IV KVARTALIST 2022



Juhatuse koosseisu muudatused

Edvinas Karbauskas valiti Northern Horizon Capital AS-i uueks juhatuse liikmeks neljaks aastaks alates 3. jaanuarist 2023. Edvinas Karbauskas nimetati ka Baltic Horizon Fundi kaasfondijuhiks koos praeguse fondijuhi Tarmo Karotamiga. Northern Horizon Capital AS-i pikaajaline juhatuse liige Algirdas Vaitiekunas astus juhatusest tagasi ning tema ametiaja viimane päev oli 2. jaanuar 2023.

Europa ostukeskuse parkimismaja müük

30. detsembril 2022 sõlmis Baltic Horizon Fund ostumüügilepingu ettevõttega UAB Prime Location Property Fund, viies lõpule tehingu millega müüs oma osaluse Europa ostukeskuse parkimismajas, mis oli varem ostjaga kaasomandis. Müügihind oli 4 miljonit eurot. Tehingust saadud tulu kasutati finantsseisundi aruande struktuuri optimeerimiseks ja Fondi finantsvõimenduse vähendamiseks. Pärast tehingut kahanes Fondi tasumata laenujääk 3,5 miljoni euro võrra. Müügilepinguga on ette nähtud teatavad garantiid, et ostukeskuse sujuvaks opereerimiseks oleks tagatud piisaval arvul parkimiskohti ja et Europa ostukeskuse klientidele oleks võimalik pakkuda tasuta parkimist. Baltic Horizon Fund jääb Europa ostukeskuse ainuomanikuks.

Uus veebisait ja uus kuvand

2022. aasta IV kvartalis võttis Fond kasutusele täiesti uue veebisaidi. Varasemaga võrreldes on uuel veebisaidil mitmeid eeliseid, nagu kiirem navigeerimine, parem funktsionaalsus ja rohkem teavet Fondi varade ja meeskonna kohta.

Uue veebisaidi üks keskne rubriik on „Investori koduleht“, mis on mõeldud osakuomanikele, potentsiaalsetele investoritele ja finantsanalüütikutele. Investori kodulehelt leiab mugavalt teadaanded, dokumendid ja aruanded ning Fondi finantskalendri. Samuti pakutakse seal erinevaid tööriistu Fondi osakute tulemuste analüüsimiseks ning hetkeväärtuse ja tootluse arvutamiseks ning võimalust tellida teadaandeid ja teavitusi sündmuste kohta. Investori kodulehel on ka uutele investoritele mõeldud lehekülg, kust leiab vastuseid küsimustele, miks ja kuidas investeerida.

Uue veebisaidi kasutusele võtmine on loonud võimaluse Baltic Horizonsi brändi värskendamiseks, et tagada parem kooskõla Fondi tegevuse ja välise kuvandi vahel. Investori kodulehe ja ettevõtte uue kuvandiga tutvumiseks külastage veebisaiti www.baltichorizon.com.

KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

2022. aasta lõpus kuulus Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mis asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

2022. aastal taastusid Fondi keskses äripiirkonnas asuvad ostukeskused COVID-19 pandeemia negatiivsest mõjust kiiresti. Ostukeskuste rentnike kogukäive kasvas kogu aasta vältel hoogsalt ja saavutas tipu detsembris. Ehkki külastatavus jääb veel koroonaeelsele tasemele alla, on ka see näitaja kõigis kolmes ostukeskuses kasvama hakanud. Fondi ostukeskustes on märgata selget suundumust: kliendid kulutavad külastuste käigus rohkem, kuid nende külastused on harvenenud ja keskenduvad kindlasti turismi taastumine, kuna Galerija Centrs ja Postimaja on alati olnud turistide seas populaarsed ostukohad. Praegu külastab Balti riike üksnes 50–60% pandeemiaeelse aja turistidest.

2022. aasta III kvartalis lõpetati Europa ostukeskuse rekonstrueerimine. Pindade värskendamine on toonud ostukeskusele uut tähelepanu ning suurendanud selle atraktiivsust rentnike ja klientide silmis. Viimastel kuudel on keskuses avatud mitu unikaalset kontseptsioonipoodi, millest uusim on Odore D'amore – luksuslik baariga parfüümpood. Toiduala Dialogai ja muud renoveeritud alad on loonud Vilniuse keskse äripiirkonna kontoritöötajatele suurepärase väärtuspakkumise. Fondi kaubandussegmenti meeskond kavatses sarnased värskendusprojektid ette võtta ka Galerija Centrsis ja Postimajas, et luua eeldused kaubanduspindade järgmiseks arengutsükliks.

Europas tehtud muutuste tulemusena on keskuse külastatavus, käive ja muud peamised tulemusnäitajad kiiresti kasvanud. Rekonstrueerimine avaldas täiendavate ühekordsete kulude tõttu Europa puhtale renditulule 2022. aasta I-III kvartalis ajutist

negatiivset mõju. Pärast rekonstrueerimist ja uute rendilepingute sõlmimist on renditulu aga järjest taastunud. Et renoveerimist ja suurenenud huvi rendipindade vastu võimalikult hästi ära kasutada, valis Fond alates oktoobrist Europa uueks kinnisvarahalduse ja rendivahenduse partneriks Põhja-Euroopa ühe juhtiva kinnisvaraettevõtte Newsec.

Viimastel aastatel on peamiselt kaubanduspinna rentnikega peetud aktiivselt läbirääkimisi rendisoodustuste üle, mis on Fondi 2020.-2022. aasta tulemustele negatiivset mõju avaldanud. Soodustusi on viimasel ajal tublisti kärbitud, kuna pandeemia otsene mõju on vähenenud. Galerija Centrsi ja Postimaja puhta äritulu suurenemine näitab selgelt, et stabiilses ja piiranguteta keskkonnas, kus ei tehta suuri rendisoodustusi, taastuvad kaubandussegmenti kinnisvarainvesteeringute tulemused kiiresti.

Pandeemia ajal läksid paljud Balti riikide büroosegmenti rentnikud üle kaugtööle, kui töö iseloom seda võimaldas. Küsitlused aga näitavad, et töötajad soovivad kontorisse naasta, sest sotsiaalset suhtlust ja vahetut koostööd väärtustatakse endiselt. Uut laadi kontoritöö eeldab suurt paindlikkust ja mitmeotstarbelisi alasid, mis võimaldavad kontoriruumi vastavalt vajadusele ümber korraldada.

Kontoritöö muutunud olemuse tõttu on Fond kohandanud suuremaid vabu kontoripindu väiksematele rentnikele sobivateks paindlikeks tööruumideks. 2022. aasta I-III kvartalis kujundati North Stari ärikeskuse vabad pinnad edukalt ümber kontorihotelliks. Kõik pinnad on juba välja renditud, mis on oluliselt suurendanud North Stari täitumust. Sarnase kontseptsiooni alusel valmis Meraki büroohoone üks korrus ja kaalutakse, kas kasutada seda ka teistes büroohoonetes. Peale hiljuti valminud Meraki on peaaegu kõik Fondi büroopinnad välja renditud. Bürooportfell näitab endiselt tugevaid tulemusi tänu fikseeritud hinnaga rendilepingutele ja Fondi pakutavatele paindlikele lahendustele. Bürooportfelli näitajate kasvus mängib suurt rolli rendi indekseerimine, mis peaks ka 2023. aasta näitajatele positiivset mõju avaldama.

Kokkuvõttes võib öelda, et Baltic Horizons bürooportfell on välistele šokkidele hästi vastu pidanud ning keskses äripiirkonnas asuvad ostu- ja

meelelahutuskeskused jätkavad taastumist oma parimate tulemuste suunas.

Arendused

Meraki



2022. aasta septembris valmis Fondil kaasaegse A-klassi büroohoone Meraki ehituse esimene etapp. Kahes etapis arendatakse kaks Meraki bürootorni, kus asub umbes 15 800 m² renditavat kontoripinda. Esimene etapp hõlmab esimese bürootorni ja kogu kompleksi parkimismaja ehitust. Esimene torn võeti renditegevuses kasutusele juba 2022. aasta III kvartalis. Kokku on esimeses tornis 8 113 m² renditavat netopinda. Fond on võtnud eesmärgiks taotleda valmis hoonele BREEAM-i sertifikaati hinnanguga „suurepärase“.

Meraki hoone teise torni ehitus algab eeldatavasti pärast seda, kui Fond on refinantseerinud võlakirjad väärtuses 50 miljonit eurot, aga mitte enne, kui vähemalt 50% selle rendipinnast on eelrendilepingutega kaetud. Seisuga 31. detsember 2022 moodustasid Meraki arenduskulud 19,5 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 32,7 miljonit eurot. Järgmistel kuudel Meraki projekti tõenäoliselt olulisi investeeringuid ei tehta, v.a investeeringud, mis on vajalikud pindade kohandamiseks rentnike vajadustele.

Fondi eesmärk on pakkuda kvaliteetset büroo- ja segakasutuspinda, eelistades paindlikke ja kestlikke lahendusi ning arvestades kogukonna vajadusi. Projekti raames on Fond arendanud tiheda rahvastusega Pašilaičiai piirkonnas



unikaalse avaliku roheala rentnikele, külastajatele ja kohalikele elanikele. Tõhusad insenertehnilised lahendused peaksid tagama mugavad töötingimused, töötajate heaolu ja vähesed CO₂ heite.

2022. aasta IV kvartali lõpus oli esimese torni renditavast netopinnast 30,8% välja renditud 8 rentnikule, sh kohviku-, kontori- ja meditsiiniteenuseid pakkuvatele ettevõtetele. 2022. aasta IV kvartalis sõlmis Fond logistikaettevõttega Baltic Line rendilepingu ligikaudu 600 m² suuruse pinna rendile andmiseks. Samaaegselt hoone valmimisega lõpetas Fond ka kontorihotelli ehituse, et rahuldada väikerentnike nõudlust väiksemate pindade ja üldkasutatavate alade järele. Ruumid on täielikult rentnike vajadustele vastavaks kohandatud, mis võimaldab rentnikul kohe pärast rendilepingu sõlmimist sisse kolida. Esimeste pindade kohandamine lõpetati 2022. aasta III kvartali lõpus ja septembris kolisid esimesed rentnikud sisse. Meraki pindadelt hakkas renditulu laekuma alates 2022. aasta oktoobrist.

Jätkub aktiivne uute rentnike otsing ning viimastel kuudel on toimunud mitmed lootustandvad läbirääkimised. Fondi juhtkond osaleb aktiivselt rendiprotsessis ja Newsec on rendivaldkonna juhtiv välispartner

Postimaja



2020. aasta I kvartalis alustati Postimaja ja CC Plaza ühendamise I etapi lõpliku projekteerimis- ja ehitusprojektiga. Tallinna linnalt on saadud ehitusluba maa-aluse parkla ühendamiseks. Lõplik ehitusluba kahe hoone ühendamiseks saadi 2021. aasta jaanuaris.

Rekonstrueerimisprojekti I etapp – Reval Café terrassi ehitus, mis eraldati kogu projektist ja algas varem, valmis ja anti rentnikule üle 2022. aasta IV kvartalis. Avamine on kavandatud 2023. aasta I kvartalis.



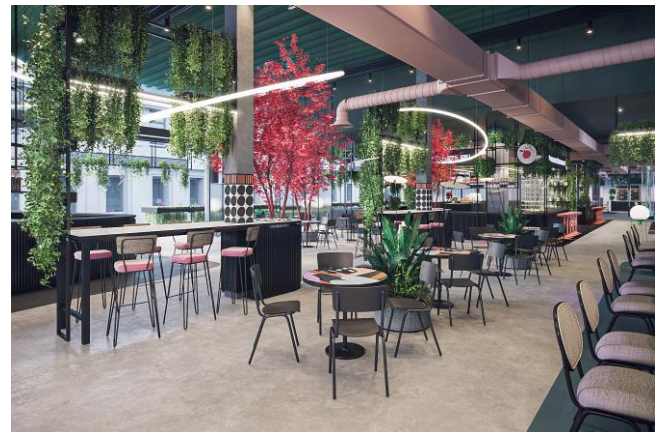
Investeeringu hinnanguline maksumus on 0,2 miljonit eurot. Äsja valminud terrass laiendab ostukeskuse rendipinda umbes 90 m² võrra. Terrass ehitati, et pakkuda Reval Caféle pikaajalise rendilepingu sõlmimisel lisapinda. Projekti II etapp – kahe hoone täielik ühendumine – on kavandatud hilisemaks. Valmistades ette teist etappi, osaleb Fond ka Tallinna linnavalitsuse aruteludel, mis on seotud uue trammipeatuse loomisega Postimaja ostukeskuse ette.

Galerija Centrs



2022. aasta alguses kiitis Fond heaks Galerija Centrsi viienda korruse toiduala värskendatud kontseptsiooni. Projekteerimisetapp on teostatud ning kõik projekti jaoks vajalikud load saadi 2022. aasta II kvartalis. Ehitustööd algasid 21. septembril 2022. Sama aasta II-III kvartalis loodi ja kinnitati Galerija Centrsi uue toiduala kaubamärk BURZMA. Kavandatud investeering Galerija Centrsi toidualasse võib ulatuda 2 miljoni euroni.

Uue kontseptsiooniga toiduala sisaldab kiirtoiduala Grab&Go, toidunautlemisala Rest&Taste ja terrassi,



kust avaneb vaade Riia vanalinnale. Toiduala, kus avatakse 11 restorani ja baari, laiub 1 500 m² pinnal. Kogu toiduala renditav pind on eelrendilepingutega kaetud ja poolte toiduala rentnikega on sõlmitud ka rendilepingud. Toiduala kavatakse avada 2023. aasta II kvartalis.

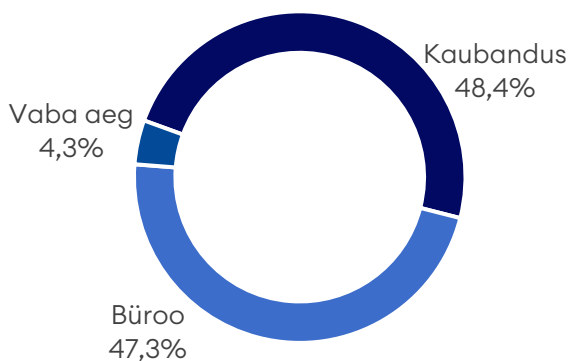
2022. aasta IV kvartalis kiitis Fond heaks uue moekaupade müügiga tegeleva ankurrentniku, kellega sõlmiti leping 2023. aasta jaanuaris. Rentnik hakkab paiknema ostukeskuse esimesel korrusel (väljarenditav kogupind on 782 m²). Uus

ankurrentnik avab Galerija Centrsis üleilmse keti esimese esinduskaupluse Baltikumis. Koguinvesteering võib ulatuda 1,5 miljoni euroni. Ehitustöödega kavatakse alustada 2023. aasta I

kvartalis ja kauplus peaks uksed avama 2023. aasta novembris.

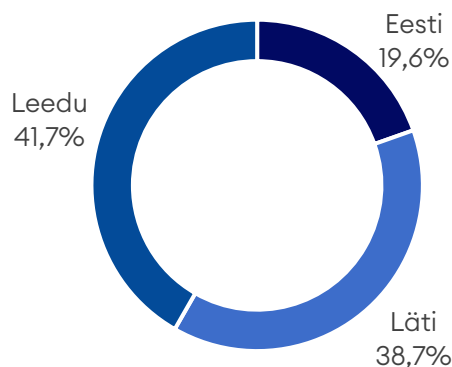
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 31. detsember 2022



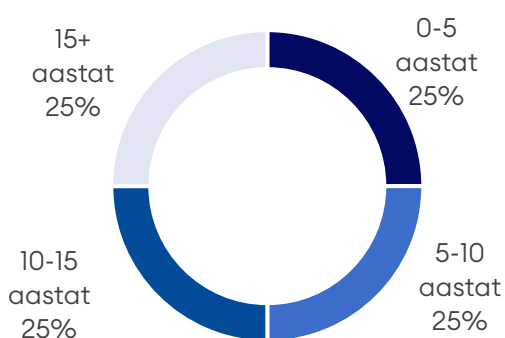
Fondi portfelli on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2022. aasta IV kvartali lõpus jagunes varade portfelli segmentide vahel järgmiselt: 48,4% kaubandus, 47,3% büroo ja 4,3% vaba aeg. Ehkki büroosegmenti osakaal Fondi portfellis oli vaid 47,3%, moodustas selle puhas renditulu 56,2% Fondi 2022. aasta 12 kuu puhtast renditulust

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 31. detsember 2022



Riikide võrdluses suurenes 2022. aasta IV kvartalis Leedu osakaal Fondi portfellis Meraki arendusprojekti esimese etapi lõppemise tõttu. 2022. aasta IV kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfelli riikide vahel järgmiselt: Leedu 41,7%, Läti 38,7% ja Eesti 19,

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 31. detsember 2022



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 praegusesse portfelli kuuluvaid kinnisvarainvesteeringuid.

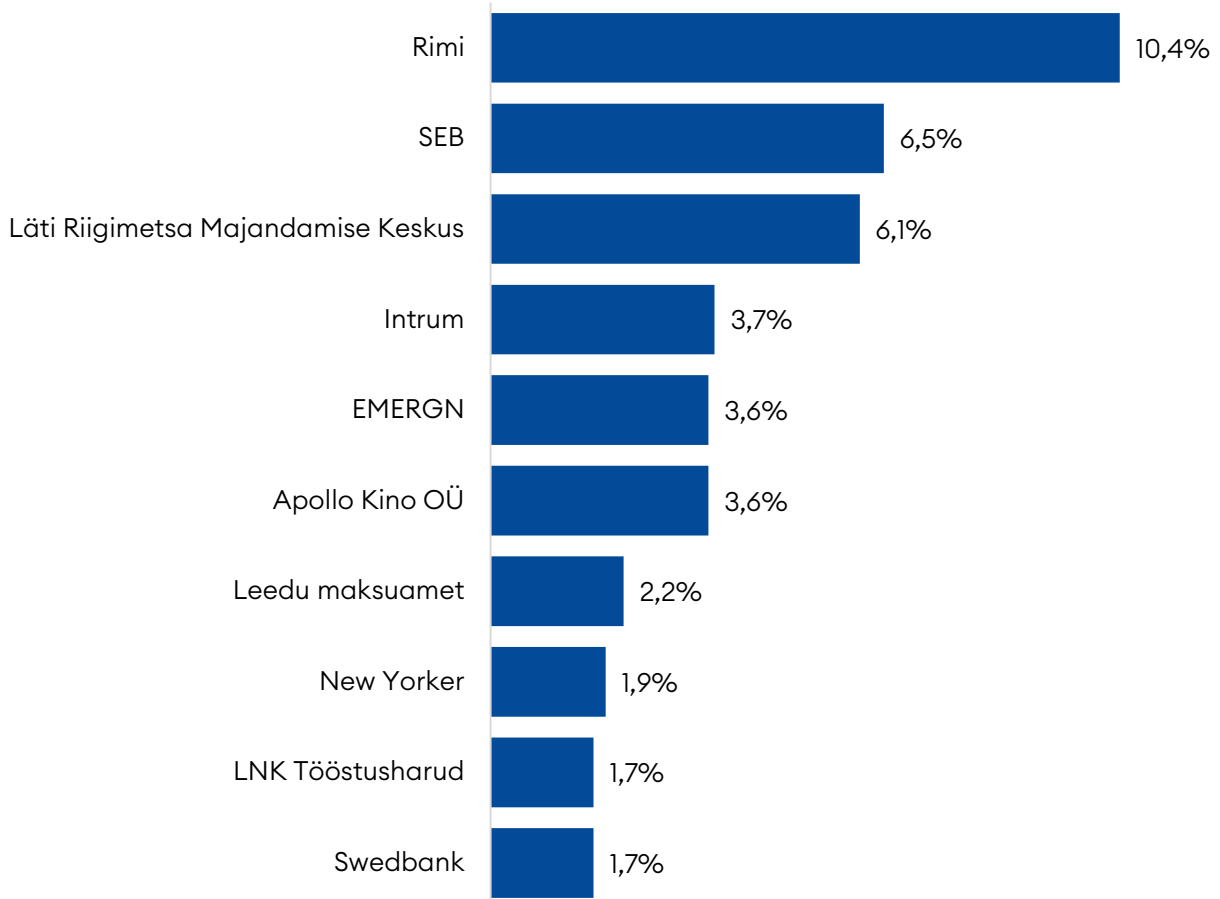
Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 31. detsember 2022



Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi portfelli kuulub ligikaudu 270 rentnikku. Järgmine diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsusele kõige suurem rentnik on Rimi Baltic, kellelt laekuv renditulu moodustab 10,4% 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 2022



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. detsember 2022

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandete s eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus IV kv 2022 ²	Esmane puhastootlus IV kv 2022 ³	Täitumuse määr
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	18 845	8 587	8,0%	6,5%	97,6%
Duetto II	Büroo	20 253	8 674	7,9%	7,2%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	35 658	16 901	3,5%	3,9%	85,5%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	17 047	11 226	8,2%	7,7%	98,5%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	8 040	4 831	8,7%	7,0%	91,4%
North Star ärikeskus	Büroo	21 788	10 579	6,9%	6,7%	100,0%
Meraki ⁴	Büroo	17 330	8 113	-1,3%	-1,5%	30,9%
Vilniuses kokku		138 961	68 911	5,2%	5,1%	87,2%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	20 961	10 459	8,0%	8,9%	98,8%
Vainodes I	Büroo	18 010	8 128	6,0%	7,2%	100,0%
LNK Centre	Büroo	17 000	7 452	6,5%	6,4%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	5 761	3 241	9,5%	8,5%	98,5%
Galerija Centrs	Kaubandus	67 130	19 137	2,9%	3,4%	80,6%
Riias kokku		128 862	48 417	4,9%	5,5%	92,0%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	26 715	9 232	3,4%	4,5%	95,6%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 385	9 094	4,5%	3,7%	100,0%
Lincona	Büroo	15 200	10 775	6,7%	6,5%	91,5%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 000	5 441	5,6%	7,6%	92,6%
Tallinnas kokku		65 300	34 542	4,6%	5,2%	95,0%
Portfell kokku		333 123	151 870	5,0%	5,3%	90,5%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2022 teostatud hindamisel, hilisematel kapitalikuludel ja kajastatud kasutusõiguse varadel.
2. Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.
3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
4. Fondil valmis 2022. aasta septembris Meraki esimese torni arendus. Renditulu teenitakse alates 2022. aasta oktoobrist.

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

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine tegelik täitumus oli 2022. aasta IV kvartalis 90,2% (III kv 2022: 92,5%). Seisuga 31. detsember 2022 oli täitumus 90,5% (30. september 2022: 90,0%). Portfelli üldist täitumust mõjutas Meraki esimese

torni arenduse valmimine. Esimesed rentnikud kolisid sisse 2022. aasta septembris. Detsembris suurenes portfelli täitumus ilma Meraki hoone mõjuta 93,9%-ni (III kv 2022: 93,8%). Täitumuse kasvu toetasid uued rendilepingud North Stari ja Vainodes I ärikeskustes. 2022. aasta IV kvartalis renditi Vainodes I ja North Stari hoonetes olemasolevatele rentnikele lisapinda vastavalt peaaegu 500 m² ja 200 m².

Büroosegmendi täitumust mõjutas tugevalt Meraki büroohoone valmimine. Hoone võeti kasutusele septembris täitumusega 23,4%.

Kui Meraki välja arvata, näitas büroosegment endiselt tugevaid tulemusi: 2022. aasta IV kvartalis oli täitumus ligikaudu 97,6%. Enamik vabadest pindadest olid ajutised, kuna rendilepingud on sõlmitud ja rentnikud kolivad varsti sisse. Näiteks Duetto II, North Star, LNK Centre ja Vainodes I on praeguseks täielikult välja renditud. Rendiprotsessi kiirendamiseks suurendati 2022. aastal nii kaubandus- kui ka büroosegmentis rentimisega tegelevaid meeskondi. 2022. aasta detsembris sõlmiti leping Galerija Centrsi ankurrentnikuga. Paljusid rendilepinguid pikendati 2022. aasta III ja IV kvartalis, mis suurendas Fondi WAULT-i (kaalutud

keskmise kehtiv rendiperiood). Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2022. aasta IV kvartalis 5,0% (III kv 2022: 5,0%) ja kogu portfelli esmane puhastootlus 5,3% (III kv 2022: 5,3%).

Fondi kaubandussegment ei ole koroonapandeemiast tingitud täitumuse langusest veel täielikult taastunud. Kui kaubandussegmenti kuuluvate varade tulemused taastuvad koroonaeelsele tasemele ja Meraki esimese torni väljarentimine läheb edukalt, võib portfelli tootlus kerkida ajaloolise 6,5-7,0%-ni.

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	2 552	3 023	1 448	2 193
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	985	2 447	2 495	1 932	1 805	2 044
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	1 693	1 710	1 701	1 661	1 740	1 763
Vainodes I	12. detsember 2017	75	1 463	1 462	1 464	1 449	1 383
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	1 090	1 354	1 353	1 409
North Star	11. oktoober 2019	-	-	315	1 419	1 208	1 371
Domus Pro ostukeskus	1. mai 2014	1 185	1 160	1 132	1 092	1 145	1 280
Duetto I	22. märts 2017	799	1 096	1 160	1 166	1 223	1 191
LNK Centre	15. august 2018	-	409	1 072	1 090	1 088	1 132
Lincona	1. juuli 2011	1,172	1 192	1 276	1 212	1 114	1 102
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 365	2 332	2 467	1 681	1 006	1 028
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	900	900	438	677	484	664
Domus Pro ärikeskus	1. oktoober 2017	35	499	562	538	537	548
SKY supermarket	7. detsember 2013	410	407	370	402	395	423
Meraki ²	10. september 2022	-	-	-	-	-	-101
G4S-i peahoone ³	12. juuli 2016	1 149	1 189	1 127	1 223	1 009	-
Portfell kokku		10 768	14 804	19 219	19 934	17 004	17 430

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

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

3. Fond viis G4S-i peahoone võõrandamise lõpule 8. novembril 2021.

Fondi portfelli 2022. aasta 12 kuu puhas äritulu oli 17,4 miljonit eurot (12 kuud 2021: 17,0 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 2022. ja 2021. aasta omandamis-, arendus- ja võõrandamistingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõjud. Võrreldava puhta renditulu muutus annab ülevaate portfelli selle osa puhta renditulu muutusest, mis on mõlema esitatud perioodi vältel pidevalt renditulu tootnud (ei ole olnud arendusjärgus).

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2022	Puhas renditulu I-IV kv 2022	Puhas renditulu I-IV kv 2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	161 311	6 768	5 506	1 262	22,9%
Büroo	140 097	9 899	9 712	187	1,9%
Vaba aeg	14 385	864	777	87	11,2%
Võrreldavad varad kokku	315 793	17 531	15 995	1 536	9,6%
Arendatud varad	17 330	-101	-	-101	-100,0%
Võõrandatud varad	-	- ¹	1 009	-1 009	-100,0%
Portfelli varad kokku	333 123	17 430	17 004	426	2,5%

1. Fond müüs oma osaluse Europa ostukeskuse parkimismajas. Kuna parkimismaja ei teeninud renditulu, siis ei kajastu see eelnevas tabelis.

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 2022. aasta 12 kuu jooksul eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 9,6% ehk 1 536 tuhande euro võrra. Puhas renditulu kasvas kõigis segmentides peamiselt seetõttu, et koroonapiirangute leevendamise ja tühistamise järel segmentide tegevus taastus. 2022. aasta III ja IV kvartalis taastumine aeglustus energiakriisi tõttu Euroopas, mis suurendas kulusid, mida ei saa rentnikele edasi esitada.

Büroosegmenti tulemused paranesid: võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 1,9%. Enamiku kinnisvarainvesteeringute renditulu 2022. aasta 12 kuu jooksul eelmise aastaga võrreldes kasvas. Kulude kasvu mõju Fondile oli piiratud, kuna enamikus Fondi büroohoonetes on kasutusel laialt levinud Triple Net rendilepingud. Kõige enam mõjutab energiakulude kasv hooneid, mille rentnikud on valitsusasutused, st Vainodest I ja North Stari, sest valitsussektori lepingutes on kulude edasi esitamisele seatud piirmäärad.

Kaubandus- ja vaba aja segmenti 2022. aasta 12 kuu tulemusi mõjutasid teatud määral veel COVID-19-st tingitud rendisoodustused ning kõige enam energiahindade tõus. Kuna Fond katab osa üldkasutatavate alade energiakuludest, avaldab selliste kulude järsk suurenemine puhtale äritulule negatiivset mõju. Negatiivne mõju on siiski osaliselt piiratud, kuna Fond on Eestis energiahinnad fikseerinud. Järgmisest aastast alates on ka Leedus energiahinnad osaliselt fikseeritud, kuna Fond sõlmis tänavu lepingud päikeseenergia ostmiseks.

Hoolimata pikaajalistest välistest väljakutsetest on Fondil õnnestunud kasvatada puhas äritulu ja ka kaubandussegmenti puhas äritulu läheneb pandeemiaeelsele tasemele. Kaubandussegmenti puhas renditulu suurenes 2021. aasta 12 kuuga võrreldes 22,9%, sest rentnikele tehtud rendisoodustused 2022. aastal märkimisväärselt vähenesid. Selle teguri positiivset mõju vähendas veidi Europa ostukeskuse ajutine puhta äritulu langus, mille tingisid toiduala ja muude pindade avamisega seotud täiendavad turundus, kommunaal- ja muud kulud. Europa puhas äritulu on rekonstrueerimise järel osaliselt stabiliseerunud.

Leedus, Lätis ja Eestis oli võrreldav puhas renditulu kogu 2022. aasta 12 kuu jooksul suurem kui 2021. aasta samal perioodil. Riikide üldisi tulemusi mõjutas peamiselt ostukeskuste tulemuste taastumine.

Kõikide kinnisvarainvesteeringute, välja arvatud Vainodes I, Lincona ja Duetto I, 2022. aasta 12 kuu puhas renditulu ületas eelmise aasta sama perioodi tulemusi. Ehkki enamik varasid näitas häid tulemusi, jäi 2022. aasta II poolaastal puhta renditulu kasv piiratuks, sest elektrikulud ja üldkasutatavate alade kulud, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada, kasvasid. Võrreldes 2022. aasta augusti rekordtasemega on energiakulud juba kiiresti langenud. Energiakulude vähenemine avaldab Fondi järgmiste kvartalite puhtale äritulule positiivset mõju.

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 31.12.2022	Puhas renditulu I-IV kv 2022	Puhas renditulu I-IV kv 2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	65 300	3 810	3 403	407	12,0%
Läti	128 862	6 894	6 120	774	12,6%
Leedu	121 631	6 827	6 472	355	5,5%
Võrreldavad varad kokku	315 793	17 531	15 995	1 536	9,6%
Arendatud varad	17 330	-101	-	-101	-100,0%
Võõrandatud varad	-	-	1 009	-1 009	-100,0%
Portfelli varad kokku	333 123	17 430	17 004	426	2,5%

Kinnisvara hindamine

Kõigi Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, et määratleda kinnisvarainvesteeringute portfelli turuväärtus. 2021. ja 2022. aastal hindas sõltumatu kinnisvarahindaja Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli väärtust kaks korda. Välised kinnisvara 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 2022 (ja 31. detsember 2022) tegi sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers.

Sõltumatud hindamised tehakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamis-standardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Väliste hindajate hindamismetoodikat on kirjeldatud raamatupidamise aruande lisades 10 ja 11.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtus suurenes 327,4 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2021 333,1 miljoni euroni seisuga 31. detsember 2022.

Fond kajastas 2022. aastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 3,1 miljonit eurot (2021: kahjum 7,1 miljonit eurot). 2022. aasta IV kvartalis kajastas Fond 2022. aastal ellu viidud rekonstrueerimis- ja arenguprojektide tõttu ümberhindamisest tingitud kahjumi summas 3.1 miljonit eurot. Portfelli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus suurenes peamiselt Meraki büroohoone esimese torni valmimise, olemasolevate rendilepingute pikendamise ja uute rendilepingute mõjul.

Aasta keskel tehtud hindamisega võrreldes toimunud muutuse taga olid peamiselt rahavoo eeldused, mida mõjutas kiire inflatsioon kogu Euroopas, ja diskontomäärade ülespoole korrigeerimine.

Järgnev tabel annab ülevaate Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtuse muutustest 2022. aastal. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliers Internationali hindamistulemustel, millele on lisatud kasutusõiguse varade väärtus (IFRS 16). Allpool esitatud tabel ei kajasta perioodi jooksul tehtud kapitaliinvesteeringuid.

Portfelli õiglase väärtuse muutus segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2022	Õiglane väärtus 31.12.2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2022
Võrreldavad varad					
Kaubandus	161 311	162 876	-1 565	-1,0%	48,4%
Büroo	140 097	138 641	1 456	1,1%	42,1%
Vaba aeg	14 385	14 442	-57	-0,4%	4,3%
Võrreldavad varad kokku	315 793	315 959	-166	-0,1%	94,8%
Arendatavad varad					
Büroo	17 330	11 400	5 930	52,0%	5,2%
Portfelli varad kokku	333 123	327 359	5 764	1,8%	100,0%

Kinnisvarainvesteeringute võrreldav õiglase väärtus (ilma arendatavate varadeta) vähenes 2022. aasta IV kvartalis eelmise aasta lõpuga võrreldes 0,2 miljoni euro võrra (0,1%). Langust mõjutas peamiselt keskses äripiirkondades asuvate Europa ja Postimaja ostukeskuste väärtuse allapoole korrigeerimine. Kaubanduspindade hindamise tulemus sisaldab Europa ostukeskuse ja Postimaja õiglase väärtuse vähenemist vastavalt 1,0 miljoni euro ja 3,1 miljoni euro võrra ning Galerija Centrsi väärtuse korrigeerimist 1,6 miljoni euro võrra ülespoole.

Kõigi büroofoonete väärtust korrigeeriti ülespoole, v.a Lincona, Vainodes I ja Upmalas Biroji bürookompleks. Meraki büroohoone väärtust korrigeeriti ülespoole seoses Meraki esimese torni arenduse valmimisega.

2021. aasta lõpus tehtud hindamise tulemustega võrreldes kasvas kinnisvarainvesteeringute väärtus Leedus (3,9 miljonit eurot ehk 3,3%) ja Lätis (1,3 miljonit eurot ehk 1,0%), kuid vähenes Eestis (5,4 miljonit eurot ehk -7,6%). Eesti kinnisvarainvesteeringute väärtuse langust mõjutas peamiselt Postimaja laiendamisõiguste väljajätmine (2021. aasta lõpus tehtud hindamises võeti neid arvesse) ja Lincona, mille väärtust korrigeeriti kõrgemate vakantsus-, kapitalisatsiooni- ja diskontomäära eelduste tõttu.

Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt

Portfelli õiglase väärtuse muutus riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2022	Õiglane väärtus 31.12.2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2022
Võrreldavad varad					
Eesti	65 300	70 676	-5 376	-7,6%	19,6%
Läti	128 862	127 574	1 288	1,0%	38,7%
Leedu	121 631	117 709	3 922	3,3%	36,5%
Võrreldavad varad kokku	315 793	315 959	-166	-0,1%	94,8%
Arendatavad varad					
Leedu	17 330	11 400	5 930	52,0%	5,2%
Portfelli varad kokku	333 123	327 359	5 764	1,8%	100,0%

Eesti

Majandus

Eesti majandus on viimaste aastate muutliku keskkonnaga väga kiiresti kohanenud ja kasvas 2021. aastal jõuliselt. Ukrainas toimuv sõda on Eesti majandust aga negatiivselt mõjutanud. 2022. aasta 12 kuu jooksul majanduskasv pidurdus. Nõrgenev majapidamiste ostujõud ja välisõudlus ning intressimäärade järsk tõus peaksid kiiret inflatsiooni aeglustama. Valitsus on teinud energiakriisi mõju leevendamiseks täiendavaid kulutusi. Tööturg on endiselt väliste šokkide suhtes vastupidav. Eurostati andmetel vähenes Eesti SKP 2022. aasta III kvartalis eelmise kvartaliga võrreldes -1,8%. Võttes arvesse Eesti vastupidavust hiljutiste majandusšokkide suhtes ja fiskaalseid stiimuleid, prognoositakse 2023. aastaks 0,7% majanduskasvu ja kasvu kiirenemist 2,1%-ni 2024. aastal.

	2022	2023	2023
SKP	-0,1%	0,7%	2,1%
Inflatsioon	19,3%	6,6%	2,6%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta sügisene majandusprognoos

Portfell

Eesti kinnisvarainvesteeringute võrreldava puhta renditulu kasv oli Fondi portfellis kõige kiirem (12,0% eelmise aasta sama perioodiga võrreldes). Seda tingis peamiselt Postimaja ja CC Plaza suur puhta äritulu kasv pärast seda, kui rentnike müügid taastusid ja rendisoodustusi seetõttu vähendati. Fond toetas piirangute ajal CC Plaza kino

opereerivat rentnikku ja Postimaja rentnikke. See vähendas 2020. ja 2021. aasta renditulu. Pärast pandeemia mõjude taandumist on rentnike toetuse vajadus aga kiiresti vähenenud ja Fondi tulemused on paranenud. Reval Café avamine lähikuudel peaks Postimaja majandustulemusi veelgi parandama.

2022. aasta IV kvartalis olid Lincona tegevustulemused suhteliselt stabiilsed, kuna ühtegi suuremat rendilepingut ei sõlmitud ega lõpetatud ning suuri rendisoodustusi ei tehtud. Juhtkond uurib võimalusi rajada Lincona hoone vabadele pindadele kontorihotell väiksemate rentnike jaoks. Pirita ostukeskuse 2022. aasta 12 kuu tulemused olid paremad kui eelmisel aastal, sest võrdlusperioodil tehti mahakandmisi. CC Plaza ja Postimaja kompleksi puhas renditulu suurenes võrreldes eelmise aastaga, ehkki energiahindade kasvu tõttu tuli Fondil võimaldada CC Plazas kino opereerivale rentnikule rendisoodustusi.

2022. aasta IV kvartali põhilised tulemusnäitajad olid 2022. aasta III kvartali tulemustega madalamal tasemel. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus vähenes 4,6%-ni (III kv 2022: 5,4%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 5,2% (III kv 2022: 6,1%). Keskmine täitumus oli 2022. aasta IV kvartalis 95,0% (III kv 2022: 94,5%). Seisuga 31. detsember 2022 oli täitumus 95,0% (30. september 2022: 95,0%).



4

kinnisvarainvesteeringut

95,0%

täitumuse määr

34 542 m²

renditavat pinda

4,6%

otsene puhastootlus

3,8 mln

puhas renditulu (EUR)

65,3 mln

portfelli väärtus (EUR)

Läti

Majandus

Ehkki valitsuse kehtestatud uued piirangud põhjustasid 2021. aasta lõpus ajutise languse, alustas Läti majandus 2022. aastat positiivselt. Aasta teises pooles see suundumus aeglustus eratarbimise ja ekspordi vähenemise mõjul. Analüütikud prognoosivad kasvutempo aeglustumist kogu 2023. aasta vältel, kuna eratarbimine on jätkuvalt languses ja eksport hakkab taastuma alles 2023. aasta lõpu poole. SKP langeb prognoosi kohaselt 2023. aastal 0,3%. 2024. aastal taastub kasv järk-järgult 2,6%-ni.

	2022	2023	2024
SKP	1,9%	-0,3%	2,6%
Inflatsioon	16,9%	8,3%	1,3%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta sügisene majandusprognoos

Portfell

Lätis asuvad kinnisvarainvesteeringud alustasid aastat paljutootavalt ning nende puhas renditulu ja muud põhinäitajad paranesid. Positiivse muutuse taga oli peamiselt Galerija Centrsi ostukeskuse puhta äritulu suur kasv pärast käibe ja külalastatavuse taastumist Läti viimaste COVID-19 piirangute lõppedes.

Ehkki renditulu taastus jõudsalt, avaldas energiakulude järsk tõus Läti portfellile otsest negatiivset mõju, mis tõi kaasa puhta äritulu languse. Kõige enam mõjutas langust Galerija Centrs. Fond katab renoveeritavate alade elektrikulud perioodil, mil pindu valmistatakse ette uute lepingute jaoks. IV kvartalis, kui elektrihinnad langesid, paranesid Galerija Centrsi finantstulemused tunduvalt.

Fond on algatanud strateegilise tegevuskava, mille eesmärk on muuta Galerija Centrsi kontseptsiooni aastatel 2022–2023, ehitades sinna toiduala ja tehes muid muudatusi. 2023. aasta jaanuaris sõlmiti leping uue moevaldkonna ankurrentnikuga (väljarenditav kogupind on 782 m²). Kauplus peaks avama ukseid 2023. aasta novembris. See on üleilmse keti esimene esinduskauplus Baltikumis. Need suured muutused kergitavad täitumust 5–15% võrra, mistõttu keskuse täitumus tõuseb järk-järgult taas 95–100% juurde.

SKY ja LNK Centre'i hooneid mõjutas kulude kasv vähem ja nende puhas renditulu aasta jooksul kasvas. Vainodes I on nüüd taas täielikult välja renditud.

Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus oli 2022. aasta IV kvartalis 4,9% (III kv 2022: 4,3%). Keskmine esmane puhastootlus oli 5,5% (III kv 2022: 4,8%). Renditulu kasv ei olnud aga piisav selleks, et kompenseerida järsku energiahindade tõusu. Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2022. aasta IV kvartalis suurenes ja oli 91,5% (III kv 2022: 90,5%). Seisuga 31. detsember 2022 oli täitumus 92,0% (30. september 2022: 91,1%). 2022. aasta IV kvartali lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kaks täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele. Läti kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatses lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.



5

kinnisvarainvesteeringut

92,0%

täitumuse määr

48 417 m²

renditavat pinda

4,9%

otsene puhastootlus

6,9 mln

puhas renditulu (EUR)

128,9 mln

portfelli väärtus (EUR)

Leedu

Majandus

Leedu on näidanud isegi majandusšokkide ajal tugevat majanduskasvu. Hiljutised geopoliitilised sündmused on tarbijate ostujõudu ja kindlustunnet halvendanud, kuid ei see tohiks Leedu majanduskasvu teiste EL-i liikmesriikidega võrreldes palju järsumalt kammitseada. Kahekohalisest palgakasvu näitajast inflatsiooniga täielikuks toimetulekuks ei piisa, kuid see aitab kõrge inflatsiooniga seotud riske suuresti leevendada. Kasv jääb tõenäoliselt mõõdukaks ning majandust toetavad jätkuvalt ettevõtete hea finantsseis, leibkondade kogunenud säästud ja fiskaaltoetused. Inflatsioonisurve küll väheneb, kuid majanduskasvu hoiavad tagasi kõrgemad intressimäärad, ostujõu vähenemine ja kahaneva välisõudluse mõju ekspordile. 2023. aastaks prognoositakse majanduskasvu aeglustumist 0,5%-ni ning 2024. aastal oodatakse selle kiirenemist 2,4%-ni.

	2022	2023	2024
SKP	2,5%	0,5%	2,4%
Inflatsioon	18,9%	9,1%	2,1%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta sügisene majandusprognoos

Portfell

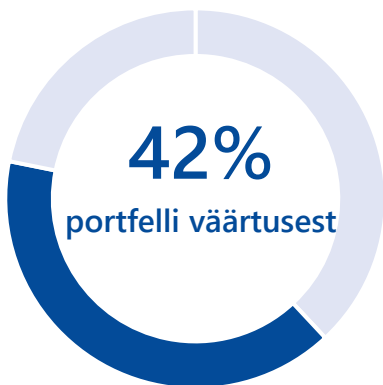
Fondi Leedu portfell kasvas 2021. ja 2022. aastal järjepidevalt, kuna jätkub investeerimine (ümber)ehitusprojektidesse. Pärast rekonstrueerimise esimese etapi lõppu liigub Europa ostukeskus järkjärgult uue kontseptsiooni ja vabade pindade väljarentimise poole. Europa 2022. aasta 12 kuu tegevustulemused veel suurt kasvu ei näidanud, kuna hoone rekonstrueerimine on põhjustanud tegevuskulude ajutist tõusu ja ühekordseid allahindlusi. Tegevuskulud peaksid järgmistes kvartalites normaliseeruma, kuna rekonstrueerimine

on lõppenud ja bruto renditulu on viimaste kvartalite vältel kasvanud.

Leedu varade tegevuskulude ja puhta renditulu muutused sõltuvad tõenäoliselt peamiselt energiahindade kõikumisest. Fond on sõlminud soodsate hindadega lepingu 50% energiavajaduse katteks alates 2023. aastast. See vähendab kulude survet puhtale äritulule. Domus Pro kompleksi puhas renditulu oli tugev, kasvades eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 8,7%. Tulemust mõjutasid peamiselt rendi indekseerimine, edukas töö rentnike leidmisel ja pandeemiast tingitud rendisoodustuste vähendamine miinimumini. North Stari tulemused olid samuti oodatust ja eelmise aasta tasemest tunduvalt paremad.

North Staris sõlmiti 2022. aasta IV kvartalis uued lepingud väiksemate rentnikega, mille tulemusel on hoone taas täielikult välja renditud. Fondi renditegevus keskendub praegu peamiselt hiljuti valminud Europa ja Meraki (ümber)arendusprojektidele. Mõlemad projektid peaksid hakkama järgmistes kvartalites portfelliga täiendavat renditulu tootma.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2022. aasta IV kvartalis 5,2%-ni (III kv 2022: 5,5%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,1%-ni (III kv 2022: 5,3%). Keskmine täitumus langes 2022. aasta IV kvartalis peamiselt ajutiselt vakantsete pindade tõttu 86,9%-ni (III kv 2022: 93,2%). Pärast Meraki hoone valmimist langes IV kvartali keskmine täitumus 86,9%-ni (III kv 2022: 93,2%). Täitumus seisuga 31. detsember 2022 kerkis tänu Northstari ja Meraki kõrgemale täitumusele 87,2%-ni (30. september 2022: 86,8%). Duetto II ja North Star olid 2022. aasta IV kvartali lõpus täielikult välja renditud.



6

kinnisvarainvesteeringut

87.2%

täitumuse määr

68 911 m²

renditavat pinda

5,2%

otsene puhastootlus

6,7 mln

puhas renditulu (EUR)

139,0 mln

portfelli väärtus (EUR)

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2022. aasta puhaskasum oli 3,9 miljonit eurot (2021: 1,4 miljonit eurot). Tulemile avaldas suurt mõju Galerija Centrsi majandustulemuste taastumine, mis saavutati tänu sellele, et rentnikele tehti 2022. aastal vähem pandeemiast tingitud rendisoodustusi ja rendi indekseerimine kasvas. 2021. aasta tulemit mõjutas märkimisväärselt ühekordne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum summas 7,1 miljonit eurot. 2022. aastal oli ümberhindluse tulemuseks kahjum summas 2,9 miljonit eurot (-1,8% portfelli väärtusest). Puhta renditulu kasvu positiivset mõju vähendasid osaliselt kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada. 2022. aasta kasum osaku kohta oli 0,03 eurot (2021: 0,01 eurot).

2022. aastal teenis kontsern 17,4 miljonit eurot puhast renditulu (2021: 17,0 miljonit eurot). 2021. aasta tulemustes kajastus 2021. aasta IV kvartalis müüdnud G4S-i peahoone puhas renditulu summas 1,0 miljonit eurot. 2022. aasta tulemusi G4S enam ei mõjutanud. 2022. aasta tulemust mõjutas Meraki hoone negatiivne puhas renditulu (0,1 miljonit eurot). Meraki büroohoone esimene torn valmis 2022. aasta septembris. Renditulu teenitakse alates 2022. aasta oktoobrist. 2022. aasta septembris kajastati esialgsed rendikulud. Rendihindade indekseerimine ja tulude taastumine suurendasid aga sama koosseisuga (võrreldava) portfelli puhast renditulu.

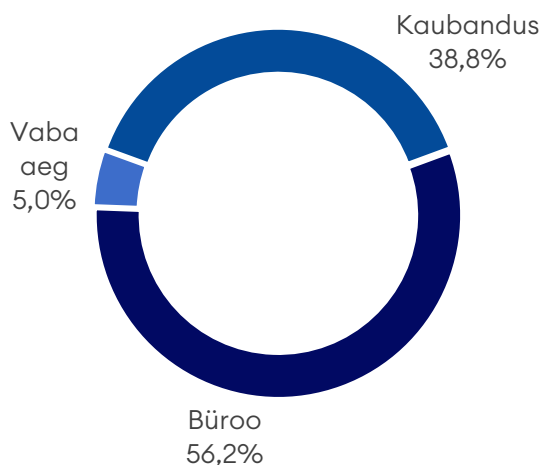
Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 9,6% peamiselt kaubandussegmendi, sealhulgas eelkõige Galerija Centrsi, paremate tulemuste tõttu. Kasvu mõjutasid ka suhteliselt stabiilsed tulemused büroosegmendis, mida makromajanduslike ja väliste sotsiaalsete tegurite muutused eriti ei mõjutanud.

2022. aasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 56,2% (2021: 63,0%), kaubandus 38,8% (2021: 32,4%) ja vaba aeg 5,0% (2021: 4,6%).

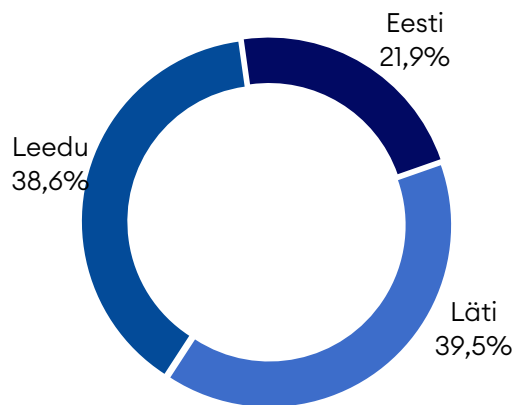
Keskses äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 25,2% Fondi portfelli 2022. aasta puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2022. aasta puhta renditulu osakaal oli 13,6%.

Fondi 2022. aasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 39,5% (2021: 38,1%), Leedu 38,6% (2021: 31,6%) ja Eesti 21,9% (2021: 25,9%).

Puhast renditulu segmentide lõikes



Puhast renditulu riikide lõikes



Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus kahanes aruandeperioodil 0,7%, langedes 2022. aasta IV kvartali lõpuks 344,0 miljoni euroni (31. detsember 2021: 346,3 miljonit eurot). Languse peamine põhjus oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindamise kahjum summas 2,9 miljonit eurot.

Kinnisvarainvesteeringud

2022. aasta lõpus kuulus Baltic Horizonsi portfelli 15 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli õiglase väärtus oli 333,1 miljonit eurot (31. detsember 2021: 327,4 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 151 870 m². Fondi portfelli kuuluvat pinda on suurendanud Meraki büroohoone esimene torn, mis võeti kasutusele 2022. aasta septembris.

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	IV kv 2022	IV kv 2021	Muutus (%)
Puhas renditulu	4 457	3 798	17,4%
Halduskulud	-996	-633	-57,3%
Muu äritulu	-	440	-100,0%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-423	-71	-495,8%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	-3 072	7 103	-143,2%
Äri kasum	(34)	10 637	-100,3%
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 849	-1 484	-24,6%
Maksueelne kasum	-1 883	9 153	-120,6%
Tulumaks	-310	-861	-64,0%
Perioodi puhaskasum	-2 193	8 292	-126,4%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	119 635 429	-
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	-0,02	0,07	-

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	333 123	315 959	5,4%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	11 400	-100,0%
Varade brutoväärtus (GAV)	343 963	346 338	-0,7%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	194 569	198 571	-2,0%
Kohustised kokku	210 308	213 754	-1,6%
IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)	133 655	132 584	0,8%
EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	141 943	142 176	-0,2%
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
Osaku puhasväärtus – IFRS NAV osaku kohta (eurodes)	1,1172	1,1082	0,8%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)	1,1865	1,1884	-0,2%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	58,4%	60,7%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	3,0%	2,7%	-

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Intressikandvad laenud ja võlakirjad (ei sisalda rendikohustisi) moodustasid 194,6 miljonit eurot, jäädes 2021. aasta lõpuga sarnasele tasemele (31. detsember 2021: 198,6 miljonit eurot). Pangalaenude jääk vähenes veidi Europa ostukeskuse laenu osalise tagasimaksmise, Meraki võlakirjade lunastamise ja graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustab 0,7% kogu tasumata laenujäägist.

Rahavood

2022. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 15,3 miljonit eurot (2021: positiivne summas 14,7 miljonit eurot). Investeeringutegevuse rahavoog oli olemasolevasse kinnisvaraportfelli tehtud täiendavate investeeringute ning Meraki, Postimaja ja CC Plaza kompleksi ning Europa ja Galerija Centrsi arendusprojektide rahastamise tõttu negatiivne summas 9,7 miljonit eurot (2021: negatiivne summas 6,9 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 16,4 miljonit eurot (2021: negatiivne summas 18,7 miljonit eurot). 2022. aastal tegi Fond osakuomanikele rahalise väljamakse summas 5,4 miljonit eurot, maksis pangalaenudelt ja võlakirjadelt graafikujärgseid intresse ning

preemiat intressi ülemmääralt. Novembris lunastas Fond Meraki võlakirjad ja detsembris maksis Europa ostukeskuse parkimismaja müügist saadud tulust tagasi 3,5 miljonit eurot Europa laenust. 2022. aasta lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 5,3 miljonit eurot (31. detsember 2021: 16,1 miljonit eurot). Tegevuskulud on täielikult kaetud renditegevusest laekuvate rahavoodega.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus pisut suurenes ja oli 2022. aasta lõpu seisuga 133,7 miljonit eurot (31. detsember 2021: 132,6 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus suurenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 0,8%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi ja positiivset rahavoo riskimaandamise reservi muutust summas 2,5 miljonit eurot tasakaalustas osaliselt osakuomanikele tehtud väljamakse summas 5,4 miljonit eurot. Seisuga 31. detsember 2022 oli osaku IFRS puhasväärtus 1,1172 eurot (31. detsember 2021: 1,1082 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,1865 eurot (31. detsember 2021: 1,1884 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,1143 eurot (31. detsember 2021: 1,1086 eurot) osaku kohta.

FINANTSEERIMINE

Fondi praegune eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 55% 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

22. aprillil 2022 kinnitas rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitireitingu MM3. Reitingu MM3 indikaativne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB. S&P Global Ratingsi analüüsi käsitlev täielik aruanne on avaldatud S&P Global Ratingsi veebilehel.

Pangalaenude pikendamine

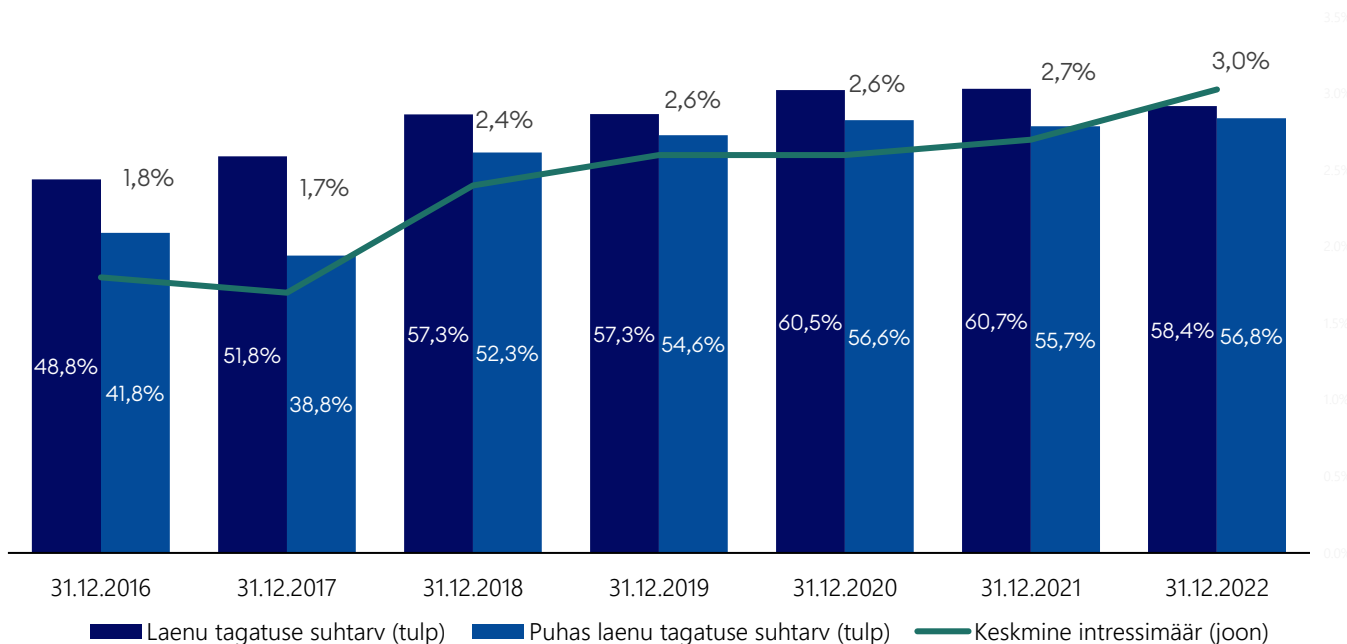
2022. aasta IV kvartalis õnnestus Grupil pikendada Lincona ja Duetto pangalaene, jõudes kokkuleppele samade pankadega. Panga krediitikomitee kiitis heaks Lincona laenu (laenusumma 7,2 miljonit eurot) pikendamise kuni 2027. aasta detsembrini.

Duetto laenu suurendati summas 4,0 miljonit eurot. 2022. aasta IV kvartali lõpus sai Fond siduvad pakkumised CC Plaza ja Postimaja, Duetto ja Sky ostukeskuse pangalaenude pikendamiseks. Seepärast liigitati need ümber pikaajalisteks laenudeks. Fond on käivitanud ka protsessi 2023. aastal tähtaeguvate 5-aastaste tagamata võlakirjade refinantseerimiseks. Fond kaalub erinevaid rahastusvõimalusi, et tingimused oleksid Baltic Horizonsi investorite jaoks kõige soodsamad.

Pangalaenud ja võlakirjad

2022. aasta IV kvartalis oli pangalaenude tavapärase amortisatsioon jätkuvalt 0,7% (1,3 miljonit eurot) aastas. Laenu tagatuse suhtarv langes Meraki ja Europa täiendavate investeeringute tõttu 2022. aasta IV kvartali lõpuks 58,4%-ni (31. detsember 2021: 60,7%). Kuna 2022. aasta IV kvartalis EURIBOR tõusis, siis keskmine intressimäär tõusis pisut ja oli seisuga 31. detsember 2022 3,0% (31. detsember 2021: 2,7%). Juhtkond töötab selle nimel, et järgmistel perioodidel laenu tagatuse suhtarvu järk-järgult vähendada.

Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustistest. Seisuga 31. detsember 2022 koosnesid intressikandvad laenukohustised pangalaenudest ja võlakirjadest

raamatupidamisväärtusega vastavalt 144,6 miljonit eurot ja 50 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro.

Pangalaenud on võtnud tüdrettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mida on laenude tagamiseks panditud. Emaettevõte on emiteerinud 5-aastased tagatiseta võlakirjad. Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja

amortiseeritakse laenu tähtaaja jooksul. 2022. aasta IV kvartali lõpus moodustasid laenude ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 113 tuhat eurot.

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. detsember 2022

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse-tähtpäev	Valuuta	Raamatupidamis-väärtus (tuhandetes eurodes)	Osatähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. jaanuar 2024	EUR	30 000	15,4%	100,0%
Duetto I ja II	31. märts 2028	EUR	19 247	9,9%	-%
Postimaja ja CC Plaza	12. veebruar 2026	EUR	17 200	8,8%	100,0%
Europa ostukeskus	15. märts 2024	EUR	14 400	7,4%	127,8%
Upmalas Biroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	6,0%	90,0%
Domus Pro	15. märts 2024	EUR	11 000	5,7%	95,5%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	5,1%	50,0%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,6%	100,0%
LNK	27. september 2023	EUR	8 300	4,3%	69,9%
Lincona	31. detsember 2027	EUR	7 188	3,6%	-%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2026	EUR	4 793	2,5%	-%
SKY ostukeskus	31. jaanuar 2028	EUR	1 962	1,0%	-%
Pangalaenud kokku		EUR	144 682	74,3%	73,5%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ¹		EUR	-89		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	144 593		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	25,7%	100,0%
Võlakirjad kokku		EUR	50 000	25,7%	100,0%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ¹		EUR	-24		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	49 976		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	194 569	100,0%	80,3%

1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaaja jooksul.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2022. aasta IV kvartali lõpus 1,8 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,5 aastat.

Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamis-instrumendid

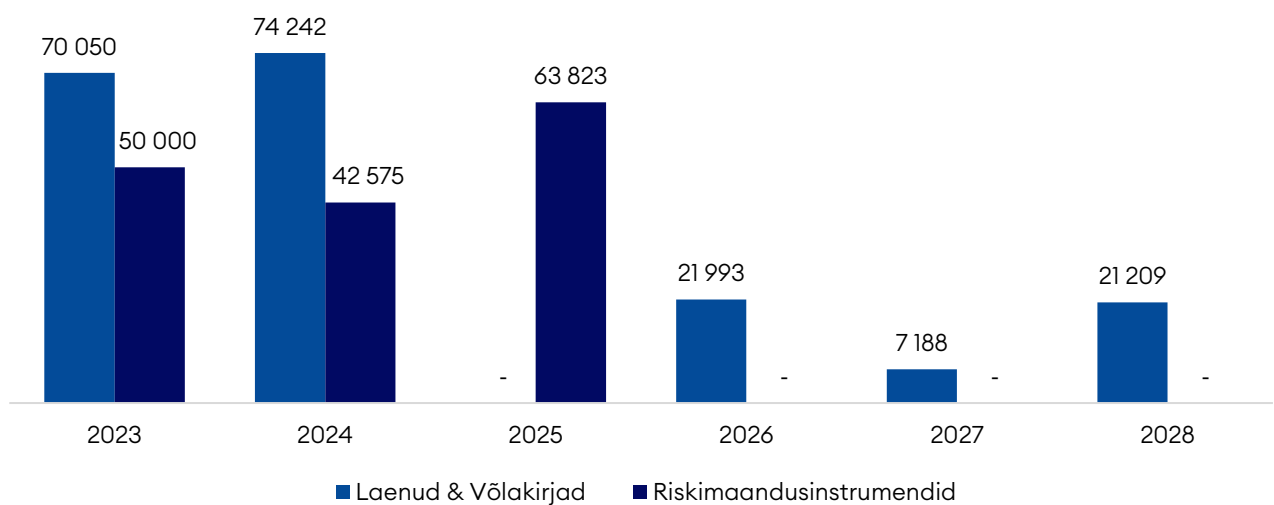
Seisuga 31. detsember 2022 oli 80,3% laenukohustistest intressimäärariskide suhtes maandatud ning 19,7% laenukohustistest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade

laenukohustiste intressimäärariskide maandamiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab töusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega. Tagamata võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 4,25%. Fondi eesmärk on hoida maandatud riskiga laenukohustiste osakaal alati ligikaudu 80% juures.

Järgnev diagramm näitab, et seisuga 31. detsember 2022 oli ligikaudu 74,1%-l laenukohustistest tagasimakse tähtpäev 2023. või 2024. aastal. 2022. aasta IV kvartali lõpus sai Fond siduvad pakkumised CC Plaza ja Postimaja ning Sky ostukeskuse pangalaenude pikendamiseks.

Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tagasimaksetingimused

tuhandetes eurodes



Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 31. detsember 2022 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Seisuga 31. detsember 2022 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pankadega, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

Omakapitali suhe – rahavoo riskimaandamise reserviga korrigeeritud omakapital jagatud varade kogusumma, millest on arvestuspõhimõtete

kohaselt välja arvatud finantsvarad ja raha ekvivalendid. Võlateeninduse kattekordaja – EBITDA jagatud intressikandvate võlakohustiste põhiosa maksete ja intressikuludega (12 kuu jooksev näitaja).

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

Tagamata võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 31.12.2021	Suhtarv 31.03.2022	Suhtarv 30.06.2022	Suhtarv 30.09.2022	Suhtarv 31.12.2022
Omakapitali suhe	> 35,0%	40,4%	39,7%	39,6%	39,2%	39,3%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	2,49	2,48	2,50	2,40	2,24

EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

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

2022. aasta veebruaris avaldas EPRA uued hea tava soovituslikud juhised selle kohta, missuguseid tulemuslikkuse näitajaid börsil noteeritud kinnisvaraettevõtte peaksid avalikustama. Uutes juhistes on esitatud üks uus vara puhasväärtuse mõõdik: EPRA laenu tagatuse suhtarv (EPRA LTV). See on avaliku kinnisvarasektori jaoks mõeldud järjepidev ja võrreldav laenu tagatuse mõõdik, mis võimaldab hinnata avaliku kinnisvarafondi või -ettevõtte omakapitali võlakoormust.

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

Kontsern avalikustab EPRA kasumi, EPRA puhta taastamisväärtuse (NRV), puhta materiaalse põhivara (NTA), puhta võõrandamisväärtuse (NDV) ja EPRA laenu tagatuse suhtarvu (LTV) iga kvartali kohta ja muud EPRA mõõdikud poolaasta kohta.

EPRA kuldauhind

Baltic Horizon fond pälvis Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA 2022. aasta virtuaalsel aastakonverentsil kolmandat aastat järjest prestiižse tunnustuse. Fondile anti kuldauhind 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 181 Euroopa börsil noteeritud 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 jooksvaid dividendimakseid toetab.
EPRA puhas taastamisväärtus EPRA NRV	Näitaja eeldab, et ettevõtte varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	
EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA	Eeldab, et ettevõtte ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvatud 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 tagatuse suhtarv EPRA LTV	Võlg jagatud kinnisvarainvesteeringute turuväärtusega	Näidata, kui suur on võla osakaal kinnisvarainvesteeringute hinnatud väärtusega võrreldes.
EPRA esmane puhastootlus	Aruandekuupäeval kehtival rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud	

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
EPRA NIY	(aastaseks ümber arvestatud) renditulu, miinus kinnisvarainvesteeringu sissenõudmisele mittekuuluvad tegevuskulud, jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud ostja (hinnangulised) kulud.	Portfellide hindamise võrdlusmöödik. See möödik peaks aitama investoritel hinnata, portfelli X väärtust võrreldes portfelli Y väärtusega.
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus EPRA Topped-up NIY	EPRA esmane puhastootlus, mida on korrigeeritud, võttes arvesse rendivabade perioodide (või muude kehtivate rendistiimulite, nt allahindlusega rendi-perioodide ja ajas muutuvate renditasude) lõppemist.	
EPRA vakantsuse määr	Vabade pindade hinnangulise tururendi väärtus jagatuna kogu portfelli tururendi väärtusega.	„Puhas“ (%) tururendi väärtusel põhinev kinnisvarainvesteeringute vakantse pinna möödik.
EPRA kulusuhe	Haldus- ja tegevuskulud (otsesed vakantsusega seotud kulud kaasa arvatud ja välja arvatud) jagatud bruto rendituluga.	Üks peamisi näitajaid, mis aitab mõõta ettevõtte tegevuskuludes toimunud muutusi.

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

EPRA varade puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	133 655	133 655	133 655
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	9 969	9 969	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	156	156	-
VI. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	-1 837	-1 837	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-342
Varade puhasväärtus NAV	141 943	141 943	133 313
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,1865	1,1865	1,1143

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	132 584	132 584	132 584
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	8 763	8 763	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-36	-36	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	865	865	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	38
Varade puhasväärtus NAV	142 176	142 176	132 622
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,1884	1,1884	1,1086

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

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	IV kv 2022	IV kv 2021	I-IV kv 2022	I-IV kv 2021
Kasum – IFRS	-2 193	8 292	3 944	1 413
Välja arvamised:				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	3 072	-7 103	2 914	7 161
II. Kasum või kahjum kinnisvara-investeeringute võõrandamisest	423	71	423	71
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	307	858	979	222
EPRA kasum	1 609	2 118	8 240	8 867
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
EPRA kasum osaku kohta	0,01	0,02	0,07	0,07

EPRA laenu tagatuse suhtarv EPRA LTV

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Netovõlg		
Sisse arvamised:		
Laenud finantsasutustelt	144 682	144 850
Võlakirjadega seotud laenukohustised	50 000	54 000
Netovõlad	3 502	3 497
Välja arvamised:		
Raha ja raha ekvivalendid	-5 347	-16 100
Netovõlg (A)	192 837	186 247
Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
Sisse arvamised:		
Kinnisvarainvesteeringud õiglates väärtuses	333 123	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	11 400
Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	333 123	327 359
EPRA LTV (A/B)	57,9%	56,9%

Fondil ei ole märkimisväärseid sidusettevõtteid, mittekontrollivaid osalusi ega osalusi ühissetevõtetes.

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 depooteenuste 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, deponeeritakse 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 oktoobri lõpuni. Seejärel määrab 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 ja Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 31. detsember 2022 ligikaudu 68,8 miljonit eurot (31. detsember 2021: 127,5 miljonit eurot). 2022. aasta IV kvartali jooksul kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. Osaku turuhind sattus veebruari lõpus Ukrainas alanud sõja tõttu langusesse. 2022. aasta IV kvartali lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,5750 eurot osaku kohta.

Peamine informatsioon

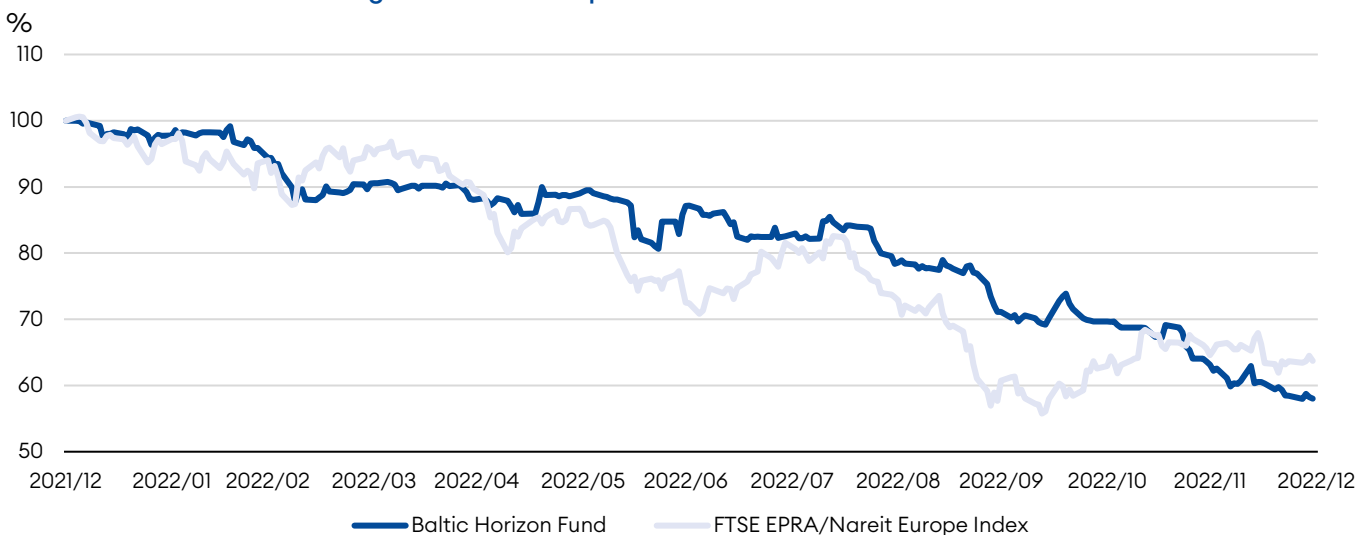
ISIN-kood	EE3500110244
Turud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
Väärtpaberi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS
Bloombergi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT:ET
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS:SS

Põhinäitajad	31.12.2022	31.12.2021
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	68 790 372	127 519 749
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	1,1172	1,1082
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest ² (%)	-48,5%	-3,5%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	1,1865	1,1884
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-51,5%	-10,0%

Põhinäitajad	I-IV kv 2022	I-IV kv 2021
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	1,0689	1,2800
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,5687	1,0160
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,575	1,0690
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	11,42	13,05
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	5,26	10,27
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	5,6	10,87
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,03	0,01
Perioodi väljamaksud osaku kohta ⁴ (eurodes)	0,026	0,058

1. Aluseks on Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimane sulgemishind ja arv.
2. Aluseks on Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja IFRS-i nõuete kohane osaku puhasväärtus (IFRS NAV) perioodi lõpu seisuga.
3. Aluseks on Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta perioodi lõpu seisuga.
4. Väljamaksud osakuomanikele Fondi 2022. aasta 12 kuu ja 2021. aasta 12 kuu tulemuste eest.

Baltic Horizon fondiosaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil



Baltic Horizon fondi osaku 2022. aasta 12 kuu kogutootlus oli -42,0%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

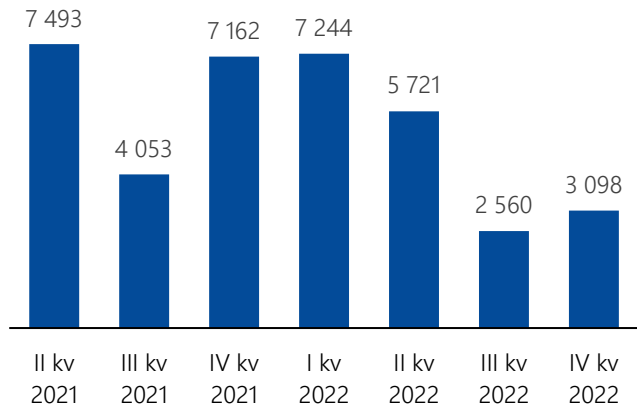
2022. aasta 12 kuu jooksul oli Baltic Horizon fondi osak väga likviidne. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 2022. aasta jooksev kauplemismaht oli 18,6 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 68,8 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 6,5 aastat. Baltic Horizon fondi osak oli 2022. aasta 12 kuu jooksul Nasdaq Tallinna börsil üheteistkümnend

enim kaubeldud noteeritud väärtpaper. Esimene diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osakute kvartaalseid kauplemismahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

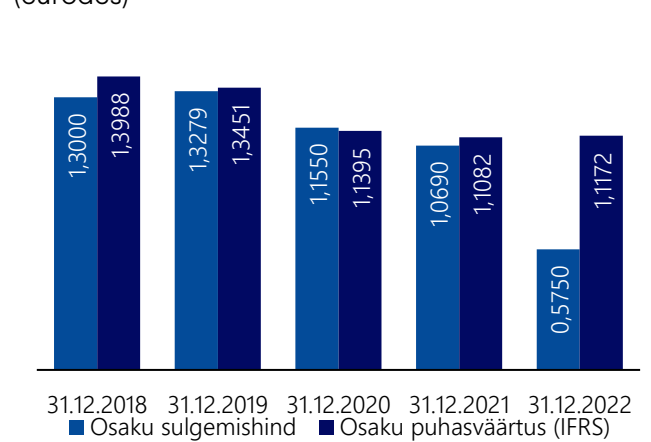
2022. aasta IV kvartalis kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil valdavalt hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2022. aasta IV kvartali lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 48,5% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus (IFRS NAV) ja 51,5% madalam kui EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta. Teine diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtusega kauplemise algusest alates.

Osakute kvartaalne kauplemismaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil

(osakute arv tuhandetes)



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 on kiitnud heaks muutused rahaliste väljamaksete sageduses. Kui seni tehti väljamakseid kord kvartalis, siis alates 2022. aasta juulist hakati neid tegema kord poolaastas. 2022. aasta III ja IV kvartali väljamaksed tehakse teatavaks koos 2023. aasta alguses.

Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

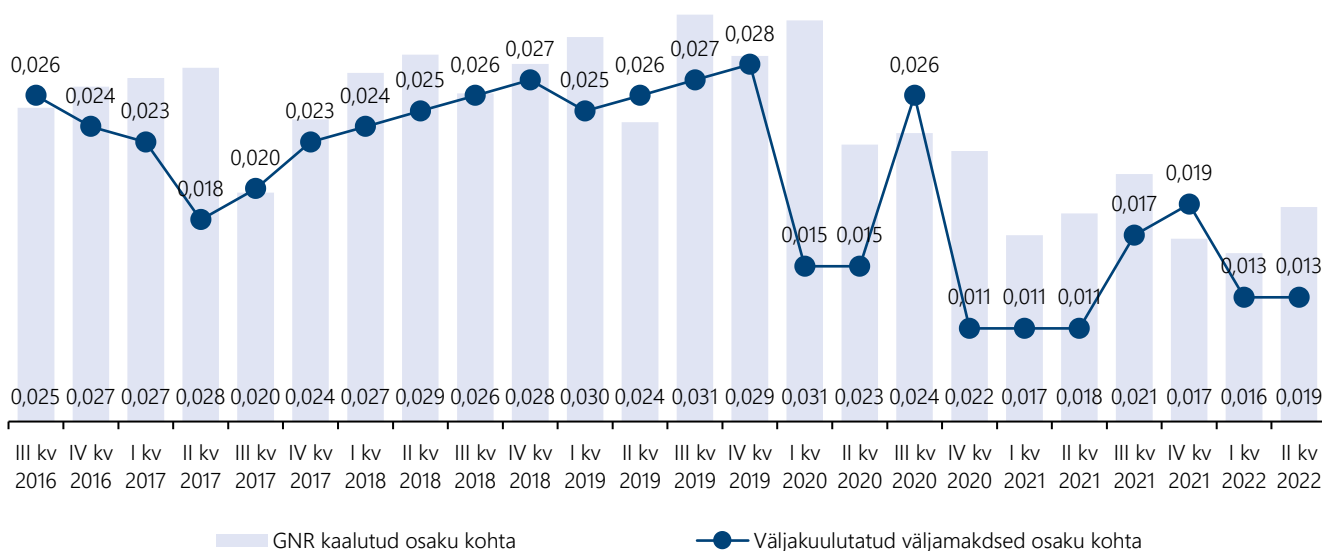
Kirje	Kommentaar
(+) Puhas renditulu	
(-) Fondi halduskulud	
(-) Välised intressikulud	Pangalaenu intressikulud
(-) Kapitalikulud	Kinnisvarainvesteeringute parendamiseks tehtud kulutused; arvutus sisaldab kapitaliinvesteeringute iga-aastastel kavadel põhinevaid kapitalikulusid
(+) Kinnisvarainvesteeringutega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

Väljamaksed osakuomanikele Fondi tulemuste eest

28. aprillil 2022 kuulutas Fond osakuomanikele 2022. aasta I kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 555 tuhat eurot (0,013 eurot osaku kohta). See teeb 2022. aasta I kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,17%.

28. juulil 2022 kuulutas Fond osakuomanikele 2022. aasta II kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 555 tuhat eurot (0,013 eurot osaku kohta). See teeb 2022. aasta II kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,17%.

Väljamakse osaku kohta (eurodes)



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

Väljamakse tegemise võime arvutus

Tuhandetes eurodes	IV kv 2021	I kv 2022	II kv 2022	III kv 2022	IV kv 2022
(+) Puhas renditulu	3 798	4 193	4 482	4 298	4 457
(-) Fondi halduskulud	-633	-659	-726	-752	-996
(-) Välised intressikulud	-1 408	-1 372	-1 403	-1 441	-1 748
(-) Kapitalikulud ¹	-222	-266	-369	-247	-577
(+) Kinnisvarainvesteeringutega seotud erakorraline tulu ²	440	-	261	-	-
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	-	-	-	-	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	32	1	5	-	-
Geneereeritud neto rahavoog (GNR)	2 007	1 897	2 250	1 858	1 136
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,017	0,016	0,019	0,016	0,09
12 kuu jooksev GNR tootlus³ (%)	6,8%	7,6%	8,0%	9,4%	10,4%
Väljakuulutatud väljamaksed	2 273	1 555	1 555	-	-
Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta⁴ (eurodes)	0,019	0,013	0,013	-	-
12 kuu jooksev dividenditootlus³ (%)	5,4%	6,3%	6,9%	-	-

1. Tabelis on esitatud kvartali tegelik kapitalikulu. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on kvartalite vahel võrdselt ära jaotatud. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. Läti valitsuse COVID-19 toetused, mis on seotud puhta renditulu vähenemisega Galerija Centrsi rentnikele tehtud soodustuste tõttu. Toetusi kasutatakse kinnisvarainvesteeringu tegevuskulude katmiseks.
3. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2022. aasta IV kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 31. detsember 2022).
4. Väljamaksele õigust omavate osakute arvu alusel.

STRUKTUUR JA VALITSEMINE

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

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

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

Fondi valitseb fondivalitseja, kelleks on Northern Horizon Capital AS. Vahejuhtkond koosneb fondivalitseja juhatusest, mida juhivad juhikud, ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatu liikmest.

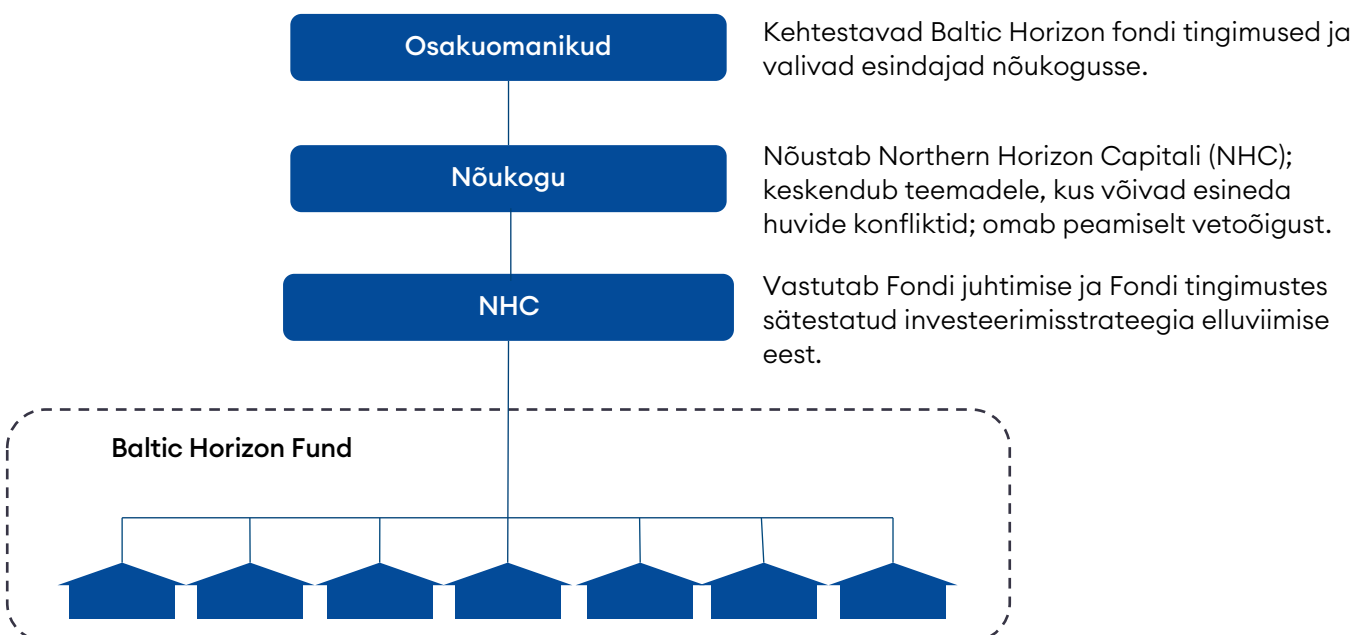
Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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.

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

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

Valitemisstruktuur



Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

Fondivalitseja juhatus vastutab Baltic Horizon fondi igapäevase äritegevuse eest. Fondivalitseja juhatus koosneb kolmest liikmest. Juhatus 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 nõukogu liikmed ametisse üldkoosolek. Nõukogu koosneb kolmest kuni viiest liikmest.

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

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

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

Kinnisvara hindamine

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

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

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)	Milda Dargužaitė (esimees)	Raivo Vare (esimees)
Aušra Stankevičienė	Nerijus Žebrauskas	Andris Kraujins
Edvinas Karbauskas	Daiva Liubomirskienė	Per Moller
		David Bergendahl

RISKIJUHTIMINE

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

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

Fondi peamised riskid

Risk	Riski kirjeldus
Tururisk	<p>Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse.</p> <p>Balti riikides on praegu märgata parima kvaliteediga büroo- ja kaubanduspindade tootluse langust, sest konkurents kinnisvarainvestorite vahel suureneb järjepidevalt. Investeeringute tootlused Balti riikides jäävad büroo- ja kaubandussegmentis vahemikku 6,0-7,0% ning parima kvaliteediga büroopindade tootlus on ligikaudu 5,3-5,5%.</p>
Intressimäära risk	<p>Kontserni intressimäära risk on seotud intressikandvate võlakohustistega. Fondi riskimaandamise poliitika kohaselt peab pikaajalistel laenudel kogu laenuperioodi vältel olema fikseeritud intressimäär. Selleks tuleb ujuva intressimääraga kohustised muuta fikseeritud intressimääraga kohustisteks. Selle saavutamiseks Fond kas võtab fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, näiteks intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optsoone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.</p>
Krediidirisk	<p>Fondi eesmärk on investeeringuid hajutada; seejuures eelistab Fond madala krediidiriskiga partnereid. Suurte omandamistehingute ja projektide rahastamise krediidiriskide minimeerimiseks jagatakse riske pankade ja kindlustusandjatega. Selleks et maandada krediidiriske, mis tulenevad likviidsete vahendite paigutamisest ja finantsinstrumentidega kauplemisest (vastaspoole krediidiriske), sõlmib Fond lepinguid vaid kõige mainekamate kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega.</p>
Likviidsusrisk	<p>Likviidsusrisk on võimalus, et Fond kannab olulist kahju, sest ei suuda avatud positsiooni likvideerida, vara õigeaegselt õiglase hinnaga realiseerida või võlakohustisi refinantseerida.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringutel on madal likviidsus ja ei saa olla kindel, et Fondil õnnestub neist investeeringutest õigeaegselt väljuda. Kinnisvarainvesteeringud ja osalused teistes, mitteavalikes majandusüksustes on olemuselt sellised, et neid mõjutavad majandusharu tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev.</p> <p>Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tulemusliku rahavoo juhtimise, likviidsuspuhvi hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvarainvesteeringutele piisav likviidsus.</p>
Tegevusrisk	<p>Tegevusrisk on oht saada kahju, mille põhjuseks on ebapiisavad või mittetoimivad sisemised protsessid või süsteemid, inimestega seotud tegurid või välised sündmused, kaasa arvatud tavapärase äritegevuse või süsteemi toimimise katkemine. Fond on avatud mitmesugustele tegevusriskidele ja püüab neid maandada sisekontrollisüsteemi abil, mis koosneb protseduuridest ja protsessidest, mille eesmärgiks on hoida risk sobival tasemel. Tegevusriske aitab tuvastada ja maandada ka personali koolitamine ja arendamine ning aktiivne dialoog investoritega.</p>

JÄTKUSUUTLIKKUS

Meie väärtused

Me mõistame, et Baltic 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, SIPA ja GRESB-i liikmed ning allkirjastasid juba 2014. aastal ÜRO juhised vastutustundlikuks investeerimiseks ja said 2020. aasta eest hinnangu A+/A. Fond koostab ka igal aastal GRI suuniste põhjal eraldi ESG aruande.

Keskkond

Kõik Baltic Horizonsi töötajad suhtuvad kõigis oma tegevustes keskkonda vastutustundlikult. Usume, et õiged keskkonnavalused otsused võimaldavad saavutada paremaid investeerimistulemusi ning suurendavad meie huvigruppide ja kogu ühiskonna heaolu. Seepärast on meie eesmärk järjekindlalt oma tegevuse negatiivseid keskkonnamõjusid kõigis valdkondades vähendada.

Selleks et ESG aspekte kõigis investeeringu elutsükli etappides arvesse võetaks, oleme määratlenud positiivse väärtuse mõõdikutele, mis märgitud aspekte toetavad. Baltic Horizon suhtub vastutustundega nii kohalike kui ka rahvusvaheliste ESG õigusaktide nõuetesse. Jälgime, et meie tegevus vastaks kehtivatele nõuetele ja haldame aktiivselt riske, mis võivad tuleneda uutest, alles arutlusel olevatest ESG regulatsioonidest. Sellealase tegevuse toetamiseks võtsime 2021. aastal vastu otsuse täita nõudeid, mis on esitatud SFDR-i (määrus, mis käsitleb jätkusuutlikkust käsitleva teabe avalikustamist finantsteenuste sektoris) artiklis 8.

Algatasime protsessi et hinnata, mil määral on Fondi tegevus EL-i taksonoomiaga kooskõlas, et määratleda meie jätkusuutlike tegevuste osakaal.

Huvigruppide kaasamine

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

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

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.

2022. aasta IV kvartalis täiendasime oma olemasolevaid eetilise äritegevuse poliitikaid ja protseduure, et need hõlmaksid ka inimõigusi ja OECD suuniseid. 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.

Sertifitseerimine

Baltic Horizon sertifitseeris 2021. aastal kõik oma tegutsevad büroohooned vastavalt BREEAM-i kasutuses oleva hoone keskkonna hindamise standardile ja seega saavutas ühe ESG eesmärkidest.

Minimaalne sertifitseerimiseesmärk - BREEAM-i hinnang „väga hea“ – suures osas saavutati. Ainult üks kinnisvarainvesteering (Lincona) sai hinnangu „hea“, kõik teised aga hinnangu „väga hea“. Fondi meeskond ületas sertifitseerimiseesmärgi ja nüüd on sertifitseeritud 55% kogu portfelist. Fond kavatab lisada sertifitseerimisprogrammi ka kaubandushooned, kui praegu käsilolevad rekonstrueerimisprojektid on lõpetatud. Fond on alustanud ülejäänud kaubandushoonete sertifitseerimise protsessi ja loodab 2023. aastal viia lõpule kogu portfelli sertifitseerimise.

GRESB-i hinnang

GRESB-i hindamisest on aastate jooksul saanud enesehindamise lahutamatu osa ja kompass paremate tulemuste, sh ESG eesmärkide saavutamiseks.

GRESB-i kinnisvarahinnang koosneb kahest eraldi hindamismoodulist: juhtimine ja tulemuslikkus.

2021. aastal sai Baltic Horizon juhtimismoodulis 26 punkti (30-st) ja tulemuslikkuse moodulis 44 punkti (70-st), st kokku 70 punkti (100-st), millega saadi 2 täрни. See oli edenemine võrreldes 2020. aastaga, kui juhtimismoodulis saadi 25 punkti (30-st) ja tulemuslikkuse moodulis 38 punkti (70-st), kokku 63 punkti (100-st).

2022. aasta III kvartalis sai BHF esimest korda hinnanguks 4 täрни ja ületas oma eesmärgi saada 3 täрни. Fond sai juhtimismoodulis 28 punkti (30-st) ja tulemuslikkuse moodulis 55 punkti (70-st). 2021. aastal osales Baltic Horizon ka avalikustamise hinnangus, kus saavutas 63 punkti (100-st) ja jõudis tasemele B3. 2022. aastal tõusis Fondi reiting A tasemele (85 punkti 100-st).

Baltic Horizon fondil on eraldi tegevuskava paremate GRESB-i tulemuste saavutamiseks. Selle 2023. aasta eesmärgid on parandada rentnike ja kogukonna parameetreid, seada fondile mõõdetavamaid eesmärke ning parandada tulemuslikkuse mooduli tulemusi, suurendades keskkonnaandmete kättesaadavust, vähendades CO2 heidet ja jätkates hoonete täiustamist.

Taastuenergia

Meie eesmärk on, et 2030. aastaks oleksid kõik meie hooned süsinikuneutraalsed. Selle eesmärgi saavutamiseks on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid. Me oleme selle poole teel. 2021. aastal paigaldasime Domus Pro ostukeskuse katusele päikeseelektrijaama, mis toodab rohelist elektrit.



Elektrisõidukite laadimisjaamad

Jätkusuutlikkuse nõuded täienevad pidevalt ja üheks kiiresti muutuvaks valdkonnaks on ka liikuvus. Tavapärase transpordiliikide elektrifitseerimine kogub hoogu ja Fond soovib, et tema hooned suudaksid elektrisõidukite kasvava laadimisnõudlusega toime tulla. Eelnevatel aastatel oli Duetto 8 elektrisõidukite laadimispunkti (4 jaama).

2022. aastal paigaldati Duetto 6 laadimispunkti, North Stari 4 laadimispunkti koostöös InBalance'iga ning Domus Prose 8 laadimispunkti koostöös InBalance'iga.

Rohelised rendilepingud

Oma jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamiseks peame tegema koostööd rentnikega. Selleks, et meie ESG töö kannaks vilja ja meie portfellis olevad hooned muutuksid tulevikukindlaks, oleme hakanud lisama oma tavapärastrasse 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.

Toimetulek energiakriisiga

2022. aasta III ja IV kvartalis kerkisid energiahinnad Balti riikides, eriti Leedus ja Lätis, rekordtasemele. Fondi meeskond on käivitanud aktiivselt algatusi, et aidata meie rentnikel suurenenud kulusid vähendada. Kaubandussegmendis oleme kõiki hooned optimeerides vähendanud energiatarbimist 9–15% võrra. Mõnes hoones on lühendatud tööaega. Samu meetmeid on rakendatud ka büroohoonete energiakasutuse vähendamiseks. Soovime jätkuvalt hoida kõigi hoonete energiatarbimist ligikaudu 15% varasemast madalamal.

Kaubandus- ja büroohoonete rentnikele jagati teavet energia säästmise kohta. Juhtkond ja partnerid jälgivad pidevalt hooned ja rentnikke, et mõõta rakendatud optimeerimismeetmete tõhusust ja rentnike rahulolu selles küsimuses. Meie kinnisvara- ja varahaldurid on rentnikega tihedalt kontaktis, et aidata lahendada keerulisel ajal tekkida võivaid probleeme.

Inimeste tervis ja heaolu

BHF on teadlik oma mõjust ühiskonnale ja sotsiaalsele heaolule, kuna kauplused ja bürood on igapäeva elu lahutamatu osa. II poolaastal korraldas BHF-i meeskond kohalikele elanikele mitu meelelahutuslikku ja harivat kogukonnaüritust.

Europa ostukeskuses korraldati heaolu ja vaimse tervise seminaride sari, et pakkuda inimestele ostukeskuses võimalust sisukalt ja harivalt aega veeta ning õppida ekspertidelt, kuidas tööl ja eraelus hoida vaimset tervist ja heaolu. Peale selle korraldati Domus Pro ja Meraki kompleksis tore perepäev, et tähistada ehitustööde lõppu ja väljaku avamist ning kõigile meelde tuletada, et Domus Pro ostukeskus on jälle hõlpsasti juurdepääsetav.

VÄLJAVAADE 2023. AASTAKS

Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub pärast Domus Pro kompleksi müüki 2023. aasta alguses 14 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mis asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

Nii 2021. kui ka 2022. aasta algas kõigis kolmes Balti riigis koroonaviiruse juhtumite arvu kasvu ja valitsuse kehtestatud piirangutega. Tänapäevaks on pandeemia otsene negatiivne mõju inimeste elule ja äritegevusele Balti riikides suuresti taandunud. Fondi portfelli tulemused taastusid 2022. aastal kiire tempos, sest valitsused tühistasid piirangud ning külastajad ja töötajad tulid ostukeskustesse ja kontoritesse tagasi. Inimeste hirm pandeemia ees on vähenenud ja nad soovivad jätkata COVID-19-eelset elu. Kui rahutu väliskeskkonna muud mõjud kõrvale jätta, on normaalne elu Balti riikides peaaegu täielikult taastunud.

2022. aastal toimus Euroopas järjekordne pöördeline sündmus – Venemaa alustas täiemahulist sõda Ukraina vastu. Isegi pärast aasta möödumist valitseb sõja lõpptulemuse suhtes endiselt suur ebakindlus. Praegu tundub selge vaid see, et Euroopa varasemad suhted Venemaaga on pikemaks ajaks katkenud ning NATO on valmis kaitsma oma liitlasi ja iga tolli oma territooriumist.

Balti riikide majandussuhted Venemaaga on viimastel aastatel minimaalseks muutunud. Siiski on sõjal vahetu negatiivne mõju energia, ehitusmaterjalide ja muude kaupade ja teenuste hindadele mitte üksnes Balti riikides, vaid ka mujal Euroopas. Energiahinnad on sõja tõttu kogu Euroopas järsult tõusnud ja see on avaldanud ränka mõju enamiku ettevõtete kuludele. Energiahindade kasv on mõjutanud ka Fondi, ent aktiivne varahaldus on aidanud hinnakasvu mõju piirata.

Nagu on kirjeldatud aruande teistes peatükkides, on Fondi meeskond vähendanud Fondi energiatarbimist ligikaudu 15% ja otsib jätkuvalt võimalusi tarbimise vähendamiseks. Fond on fikseerinud Eestis asuvate varade elektrihinna

soodsa tasemel ning fikseerib järgmisel aastal Leedu varade elektri hinna 50% ulatuses. Fond on sõlminud lepingu päikeseelektri ostmiseks fikseeritud hinnaga, mis on elektri praegusest turuhinnast madalam. Fondi kinnisvara- ja varahaldurid jälgivad aktiivselt kulusid ja otsivad võimalusi kulude optimeerimiseks näiteks taastuenergia lahendustesse investeerimise või hoonete üldkasutatavatel aladel elektritarbimise vähendamise kaudu. Fondil on käsil ka mitme roheenergia projekti hindamine.

2022. aastal korraldati suuremale osale kinnisvarast uued haldusteenuse hanked, et tagada parim hinna-kvaliteedi suhe. Fondi arendusprojektide ehitushinnad fikseeriti enne sõda ja muud kulud ei ole eriti kasvanud. Fond jätkab tavapäraselt tegevust – sõlmib ostukeskuste pindade täitmiseks uusi rendilepinguid, pikendab büroode rendilepinguid, indekseerib rendihindu ja pikendab võlakohustusi.

Üks keskkonna-, sotsiaalse ja juhtimisalase tegevuse olulisemaid eesmärke oli saadaGRESB-ilt 2022. aasta hinnangus 4 täрни. Pärast selle eesmärgi saavutamist on Fond võtnud sihiks saavutada järgmistesGRESB-i hindamistes samuti vähemalt 4 täрни. ESG valdkonnas on käimas ka muud projektid. Fond loodab saada 2023. aasta lõpuks laialt tunnustatudBREEAM-i sertifikaadi kõigile oma portfelli kuuluvatele varadele. Samuti jätkame tööd selle nimel, et lisada kõigisse rendilepingutesse rohelised klauslid. Et meie pakutavad rendipinnad oleksid ka pikas perspektiivis atraktiivsed, kavatsime vähendada kõigi meile kuuluvate hoonete energiatarbimist ja tõsta nende energiatarbimise klassi võrra ning töötada välja strateegia portfelli süsinikuneutraalsuse saavutamiseks aastaks 2030.

Meraki pindade jätkuv väljarentimine ning Europa ostukeskuse, Galerija Centrsi ja Postimaja ümberehitatud pindade uued rendilepingud aitavad Fondi portfelli rakendamata potentsiaali edukalt realiseerida. 2023. aasta algul on Fondi juhtkond juba sõlminud Galerija Centrsis ühe suure rendilepingu tuntud rahvusvahelise moeketiga. Galerija Centrsi toiduala avamine, uus moevaldkonna ankurrentnik ja muud suured poed võimaldavad pakkuda Galerija Centrsi klientidele ainulaadset kogemust ning eristavad seda teistest

Riia jaekauplustest. See peaks omakorda veelgi parandama tegevustulemusi. 2023. aastal kavatakse avada ka Europa ja Postimaja ostukeskuses mitu uut ja unikaalse kontseptsiooniga kauplust.

2023. aasta alguses sõlmis Fond lepingu ettevõttega UAB PREF III, et müüa 100% osalus ettevõttes BH Domus PRO UAB, mis omab Domus Pro büroohoonet ja kaubanduskeskust Vilniuses. Kokkulepitud müügihind oli ligikaudu 23,5 miljonit eurot. Müük on kooskõlas Fondi järgmiste aastate strateegiaga, mis näeb ette kõrvaliste varade müüki Fondi finantsvõimenduse vähendamiseks ja keskendumist linnakeskustes asuvatele projektidele. Tehingust laekuvat raha plaanitakse peamiselt kasutada Fondi laenukohustuste vähendamiseks, sealhulgas osaliselt Fondi 2023. aasta mais lunastustähtajani jõudvate võlakirjade lunastamiseks. Tehing viiakse eeldatavasti lõpule 2023. aasta veebruari lõpuks.

Pärast Domus Pro kompleksi ja Europa ostukeskuse parkimismaja müüki suunab Fond tähelepanu võlakirjade refinantseerimise projektile. Juba pool aastat käimas olnud 50 miljoni euro suuruse võlakirjade refinantseerimise projekti eesmärk on

lunastada võlakirjad enne lõpptähtaega. Fond kavatab võtta oma kinnisvara tagatisel täiendavaid laene ja kasutada müükidest saadud tulu praeguste võlakirjade osaliseks lunastamiseks. Ülejäänud osas kavatakse praegused võlakirjad lunastada uue, väiksema mahuga võlakirjaemissiooniga 2023. aasta märtsis või aprillis. Fondi eesmärk on vähendada finantsvõimendust refinantseerimisega ligikaudu 55%-ni.

Fond on teinud tõhusat tööd selleks, et võimaliku kulude kasvu, mida intressikulude ja inflatsiooni tõus võib põhjustada, tasakaalustaks rendihindade indekseerimisest ja uutest rendilepingutest tulenev tulude kasv. Fondi strateegiat ja otsuseid korrigeeritakse, kui tegevuskeskkonnas toimuvad muutused seda nõuavad. Nagu hiljutised tehingud ja refinantseerimistegevus on näidanud, on tugeva bilansi säilitamine Fondi juhtkonna jaoks endiselt prioriteet. Ka praeguses erakordselt ebakindlas olukorras teeb Fondi juhtkond kõik endast oleneva, et tagada investoritele, rentnikele, partneritele ja muudele sidusrühmadele meelerahu ja parimaid võimalikke tulemusi.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Edvinas Karbauskas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2022. aasta 12 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest,

kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2022. aasta 12 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.10.2022- 31.12.2022	01.10.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Renditulu		5 060	4 651	20 482	19 495
Teenustasutulu	5	1 967	1 204	5 974	4 901
Renditegevuse kulud	5	-2 570	-2 057	-9 026	-7 392
Puhas renditulu	4	4 457	3 798	17 430	17 004
Halduskulud	6	-996	-633	-3 133	-2 869
Muu äritulu		-	440	278	444
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	10	-423	-71	-423	-71
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	10, 11	-3 072	7 103	-2 914	-7 161
Ärikasum/-kahjum		-34	10 637	11 238	7 347
Finantstulud		-	-	1	1
Finantskulud	7	-1 849	-1 484	-6 312	-5 706
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 849	-1 484	-6 311	-5 705
Maksueelne kasum/kahjum		-1 883	9 153	4 927	1 642
Tulumaks	4, 9	-310	-861	-983	-229
Perioodi kasum/kahjum	4	-2 193	8 292	3 944	1 413
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum	14b	142	279	2 746	898
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumiga/-kahjumiga seotud tulumaks	14b, 9	-19	-32	-236	-66
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum kokku		123	247	2 510	832
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/-kahjum kokku		-2 070	8 539	6 454	2 245
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	8	-0,02	0,07	0,03	0,01

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	333 123	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4, 11	-	11 400
Immateriaalsed põhivarad		6	9
Materiaalsed põhivarad		1	2
Tuletisinstrumendid	20	2 228	-
Muud põhivarad		-	23
Põhivarad kokku		335 358	327 393
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	2 693	2 708
Ettemaksed		273	137
Tuletisinstrumendid	20	292	-
Raha ja raha ekvivalendid	13	5 347	16 100
Käibevarad kokku		8 605	18 945
Varad kokku	4	343 963	346 338
Omakapital			
Sissemakstud kapital	14a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	1 681	-829
Jaotamata kahjum		-13 226	-11 787
Omakapital kokku		133 655	132 584
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	15	124 017	157 471
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	7 490	6 297
Tuletisinstrumendid	20	-	756
Muud pikaajalised kohustised		1 240	1 103
Pikaajalised kohustised kokku		132 747	165 627
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	15	71 094	41 676
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	5 644	5 223
Tulumaksukohustis		10	5
Tuletisinstrumendid	20	-	109
Muud lühiajalised kohustised		813	1 114
Lühiajalised kohustised kokku		77 561	48 127
Kohustised kokku	4	210 308	213 754
Omakapital ja kohustised kokku		343 963	346 338

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogu de riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum/kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2021		145 200	-1 661	-7 218	136 321
Koondkasum					
Perioodi puhaskasum		-	-	1 413	1 413
Muu koondkasum		-	832	-	832
Koondkasum kokku		-	832	1 413	2 245
Tehingud osakuomanikega					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-5 982	-5 982
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-5 982	-5 982
Seisuga 31.12.2021		145 200	-829	-11 787	132 584
Seisuga 01.01.2022		145 200	-829	-11 787	132 584
Koondkasum					
Perioodi puhaskasum		-	-	3 944	3 944
Muu koondkasum	14b	-	2 510	-	2 510
Koondkasum kokku		-	2 510	3 944	6 454
Tehingud osakuomanikega					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-5 383	-5 383
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-5 383	-5 383
Seisuga 31.12.2022		145 200	1 681	-13 226	133 655

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kasum		4 927	1 642
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	2 914	7 161
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		423	71
Materiaalse põhivara kulum		4	1
Muutus nõuete allahindluses	12	117	106
Finantstulud		-1	-1
Finantskulud	7	6 312	5 706
Realiseerimata kursivahed		-	-1
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-102	-913
Muu käibevara muutus		-143	215
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		137	77
Võlgade muutus		999	455
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-300	132
Tasutud tulumaks		-6	-1
Rahavood äritegevusest kokku		15 281	14 650
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud/makstud intressid		1	1
Materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade omandamine		-	-12
Laekumised kinnisvarainvesteeringu müügist		3 970	15 332
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-6 516	-5 952
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-7 109	-2 515
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-9 654	6 854
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		-	4 000
Saadud pangalaenu		4 000	-
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-4 168	-11 138
Võlakirjade lunastamine		-4 000	-
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	14c	-5 383	-5 982
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-810	-121
Rendikohustiste tagasimaksed		-34	-28
Makstud intressid		-5 985	-5 468
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-16 380	-18 737
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-10 753	2 767
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		16 100	13 333
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		5 347	16 100

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 deposiitorium 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 Tornimäe 2, 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	31.12.2022	31.12.2021
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

2. Aruande koostamise alused

Käesolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ja seda tuleks lugeda koos kontserni 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Käesolev lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise

aruandes. Esitatud on vaid valitud lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised, et mõista kontserni finantsseisundis ja finantstulemustes eelmise aastaaruande koostamise järgselt toimunud muutusi.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel 1. jaanuaril 2022 alanud aruandeperioodile, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuannde koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde koostamisel peab juhtkond andma hinnanguid, tegema otsuseid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärset korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuannde koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva lühendatud vahearuannde koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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

4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

- Kaubandus - kaubandussegmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), Domus Pro ostukeskuse (Leedu), SKY supermarketi (Läti), Pirita ostukeskuse (Eesti), Postimaja ostukeskuse (Eesti) ja Galerija Centrsi ostukeskuse (Läti) kinnisvarainvesteeringud.
- Büroo - büroosegmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), Upmalas Biroji büroohoone (Läti), Duetto I büroohoone (Leedu), Duetto II büroohoone (Leedu), Domus Pro III etapi (Leedu), Vainodes I (Läti), LNK Centre'i (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/-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 2022

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.10.2022-31.12.2022:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 633	3 167	227	7 027
Segmenti puhas renditulu	1 854	2 468	135	4 457
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	872	-3 799	-145	-3 072
Intressikulu ²	-633	-551	-33	-1 217
Tulumaksukulu	-217	-93	-	-310
Segmenti puhaskasum/-kahjum	1 341	-2 197	-47	-903
01.01.2022-31.12.2022:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	13 813	11 640	1 003	26 456
Segmenti puhas renditulu	6 768	9 798	864	17 430

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-3 449	597	-62	-2 914
Intressikulu ²	-2 019	-1 724	-102	-3 845
Tulumaksukulu	-202	-781	-	-983
Segmendi puhaskasum	825	7 138	688	8 651

Seisuga 31.12.2022:

Segmendi varad	161 311	161 030	14 874	343 111
Kinnisvarainvesteeringud ³	161 311	157 427	14 385	333 123
Segmendi kohustised	78 009	75 220	6 115	159 344

1. Väliselt 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 10 ja 11.

Tegevussegmendid – 31. detsember 2021

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.10.2021-31.12.2021:				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 734	2 932	189	5 855
Segmendi puhas renditulu	1 148	2 478	172	3 798
Kasum õiglase väärtuse muutusest	257	6 664	182	7 103
Intressikulu ²	-437	-413	-21	-871
Tulumaksukulu	-173	-688	-	-861
Segmendi puhakasum	1 389	7 694	332	9 415

01.01.2021-31.12.2021:

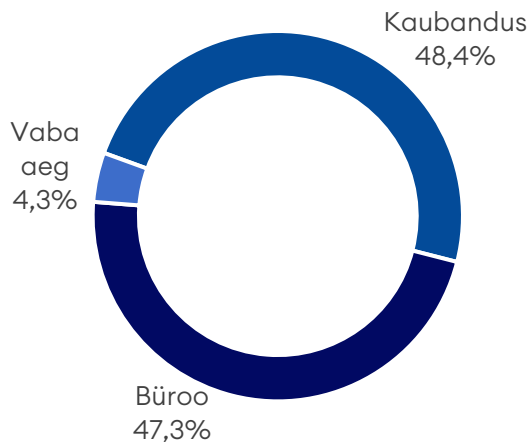
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	11 049	12 527	820	24 396
Segmendi puhas renditulu	5 506	10 721	777	17 004
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-6 355	-1 078	272	-7 161
Intressikulu ²	-1 678	-1 590	-79	-3 347
Tulumaksutulu/-kulu	285	-514	-	-229
Segmendi puhakasum/-kahjum	-1 885	6 955	961	6 031

Seisuga 31.12.2021:

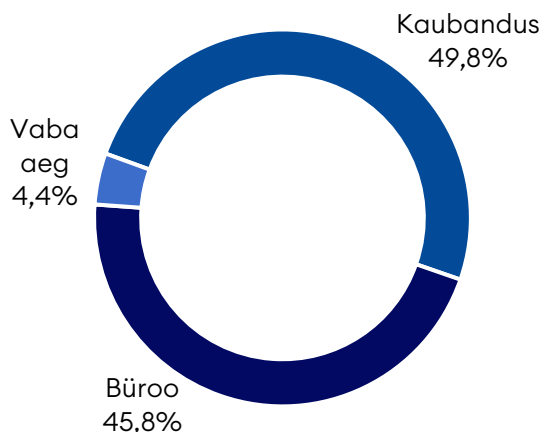
Segmendi varad	168 464	158 234	15 344	342 042
Kinnisvarainvesteeringud ³	162 876	138 641	14 442	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	11 400	-	11 400
Segmendi kohustised	81 856	75 469	5 661	162 986

1. Väliselt 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 (2 567 tuhat eurot), kasutusõiguse varade lisandumist (317 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (7 047 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.

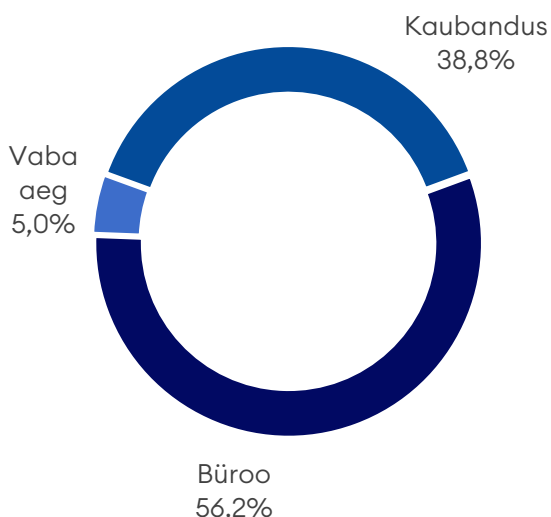
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2022*



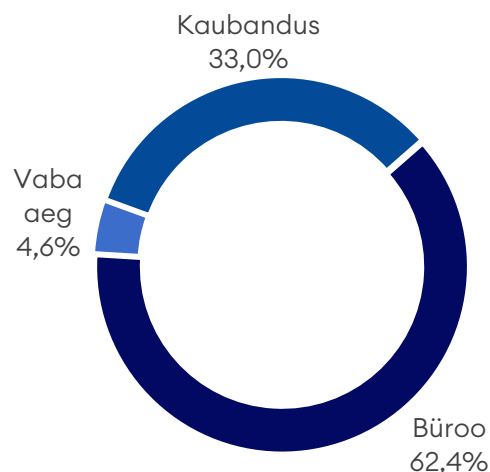
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2021*



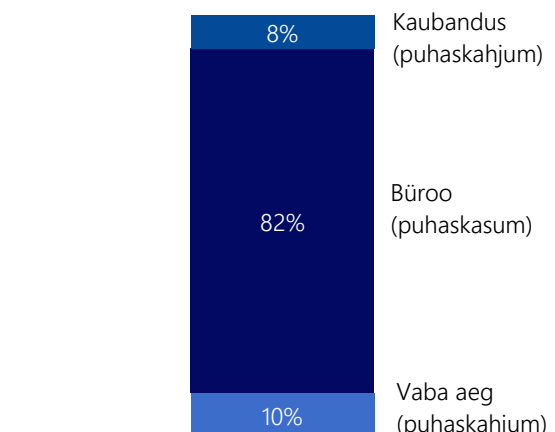
2022. aasta segmentide puhas renditulu*



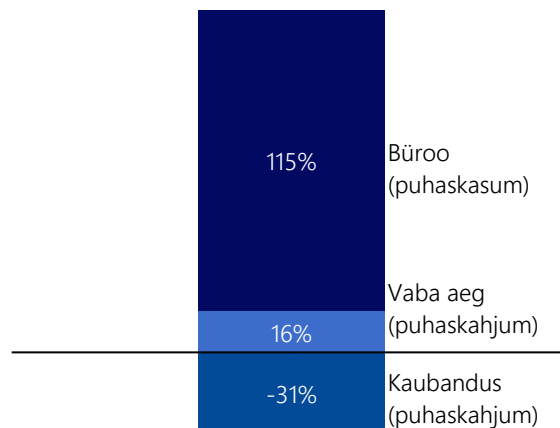
2021. aasta segmentide puhas renditulu*



2022. aasta segmentide puhaskasum/-kahjum*



2021. aasta segmentide puhaskasum/-kahjum*



* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2022

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.10.2022–31.12.2022:			
Puhaskahjum	-903	-1 290 ¹	-2 193
01.01.2022–31.12.2022:			
Puhaskasum	8 651	-4 707 ²	3 944
Seisuga 31.12.2022:			
Segmentide varad	343 111	852 ³	343 963
Segmentide kohustised	159 344	50 964 ⁴	210 308
1.	2022. aasta IV kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (405 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (531 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), depootasu (17 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (320 tuhat eurot).		
2.	2022. aasta 12 kuu 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).		
3.	Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (852 tuhat eurot).		
4.	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).		

Tegevussegmentid – 31. detsember 2021

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.10.2021 – 31.12.2021:			
Puhaskasum	9 415	-1 123 ¹	8 292
01.01.2021 – 31.12.2021:			
Puhaskasum	6 031	-4 618 ²	1 413
Seisuga 31.12.2021:			
Segmentide varad	342 042	4 296 ³	346 338
Segmentide kohustised	162 986	50 768 ⁴	213 754
1.	2021. aasta IV kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (420 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (537 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), depootasu (16 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (133 tuhat eurot).		
2.	31. detsembril 2021 lõppenud 12-kuulise perioodi segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 765 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (2 125 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (69 tuhat eurot), depootasu (65 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (594 tuhat eurot).		
3.	Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (4 296 tuhat eurot).		
4.	Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 907 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (420 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (128 tuhat eurot).		

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu				Kinnisvarainvesteeringute väärtus	
	01.10.2022 - 31.12.2022	01.10.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Leedu	2 839	2 401	10 616	9 574	138 961	129 109
Läti	2 935	2 232	10 795	9 403	128 862	127 574
Eesti	1 253	1 222	5 045	5 419	65 300	70 676
Kokku	7 027	5 855	26 456	24 396	333 123	327 359

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rendilepingut, millelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmendi rentnikuga sõlmitud rendilepingult teenitud renditulu moodustas 31. detsembril 2022 lõppenud 12-kuulisel perioodil 1 216 tuhat eurot ja 2022. aasta IV kvartalis 315 tuhat eurot kontserni kogu renditulust (31. detsembril 2021 lõppenud 12-kuulisel perioodil 1 200 tuhat eurot ja 2021. aasta IV kvartalis 300 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2022 - 31.12.2022	01.10.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Remondi- ja hoolduskulud	839	631	3 124	2 270
Kommunaalkulud	646	444	1 845	1 549
Varahalduskulud	395	337	1 435	1 251
Kinnisvaramaksud	278	301	1 039	1 144
Müügi- ja turunduskulud	175	227	759	789
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	-4	16	117	106
Varakindlustus	36	23	127	90
Muu	205	78	580	193
Renditegevuse kulud kokku	2 570	2 057	9 026	7 392

31. detsembril 2022 lõppenud 12-kuulisel perioodil esitati rentnikele edasi 5 974 tuhat eurot ja 2022. aasta IV kvartalis 1 967 tuhat eurot (31. detsembril 2021 lõppenud 12-kuulisel perioodil 4 901 tuhat eurot ja 2021. aasta IV kvartalis 1 204 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2022 - 31.12.2022	01.10.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Valitsemistasu kulu	405	420	1 584	1 765
Konsultatsioonikulud	108	51	324	262
Õigusabikulud	168	17	268	130
Fondi turunduskulud	65	29	191	134
Auditeerimiskulud	57	28	162	125
Depootasu kulu	17	16	68	65
Nõukogu tasude kulu	13	12	50	48
Muud halduskulud	163	60	486	340
Halduskulud kokku	996	633	3 133	2 869

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 sisse makstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 18.

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes				01.10.2022 - 31.12.2022	01.10.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Intressikulu	välistelt	laenudelt	ja	1 744	1 395	5 945	5 449
Intressikulu võlakohustistelt							
Laenude lepingutasu amortisatsioon				56	69	253	226
Intressikulu rendikohustistelt				4	13	19	23
Kahjum valuutakursside muutustest				-	-	-	1
Muud finantskulud				45	7	95	7
Finantskulud kokku				1 849	1 484	6 312	5 706

8. 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:

Tuhandetes eurodes	01.10.2022 - 31.12.2022	01.10.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist/kasumist	-2 193	8 292	3 944	1 413
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist/kasumist	-2 193	8 292	3 944	1 413

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.10.2022 - 31.12.2022	01.10.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

	01.10.2022 - 31.12.2022	01.10.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta*	-0,02	0,07	0,03	0,01

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

9. 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.

31. detsembril 2022 lõppenud 12-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksuäär 20,0% (31. detsembril 2021 lõppenud 12-kuulisel perioodil 13,9%).

Seisuga 31. detsember 2022 oli kontsernil maksukahjumeid summas 2 662 tuhat eurot (31. detsember 2021: 2 414 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 31. detsember 2022 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksukohustus summas 156 tuhat eurot (31. detsember 2021: vara summas 80 tuhat eurot). Seisuga 31. detsember 2022 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 9 996 tuhat eurot (31. detsember 2021: 8 791 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2022 ja 2021 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.10.2022 - 31.12.2022	01.10.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-3	-3	-4	-7
Edasilükkunud tulumaks	-307	-858	-979	-222
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-310	-861	-983	-229
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-19	-32	-236	-66
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-19	-32	-236	-66

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Perioodi algsaldo	315 959	334 518
Arendus- ja parenduskulud	5 894	2 136
Kapitalikulud	1 459	431
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu ümberliigitamine	17 194	-
Võõrandamised	-4 393	-15 403
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-2 956	-6 012
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	-	317
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-34	-28
Perioodi lõppsaldo	333 123	315 959
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	332 581	315 383

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse hooneid, mida rendilepingute alusel välja renditakse. Meraki büroohoone õiglase väärtuse liigitati aruandeperioodil lõpetamata kinnisvarainvesteeringust ümber kinnisvarainvesteeringuks.

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 müügitgevust, 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.

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.

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliersi seisuga 31. detsember 2022 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade ja hilisemate kapitalikulude võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. detsember 2022:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 17 006 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% 2,0% - 8,0% 5,0% - 10,0% 7,0% 13,0
Domus Pro, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 057 m ² Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% - 9,2% 2,0% - 8,0% 5,0% - 10,0% 7,0% - 7,8% 10,3
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 871 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,6% 1,0% - 7,0% 10,0% 7,5% 10,2
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 11 365 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,9% 0,6% - 10,0% 3,0% 6,3% 8,5

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 241 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,9% 2,0% - 7,9% 1,0% - 5,0% 7,0% 11,1
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 9 876 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,9% 2,0% - 7,9% 2,0%-5,0% 6,5% 13,9
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 441 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,9% 1,8% - 7,0% 5,0% - 8,0% 7,5% 12,3
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 294 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% 3,0% - 10,0% 2,5% - 10,0% 6,8% 13,1
Duetto II, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 643 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% 2,0% - 8,3% 2,5% - 12,5% 6,8% 13,9
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 6 950 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod*	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,7% 2,0% - 5,8% 0,0% - 5,0% 6,4% 15,4
Postimaja, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 9 406 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,9% 0,6% - 10,0% 3,0% 6,3% 15,0
LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 6 849 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006/2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,0% - 7,9% 2,0% - 5,0% 6,0% 13,0

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Galerija Centrs, Riia (Läti) Renditav netopind – 19 137 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,3% 0,0% - 7,9% 1,0% - 5,0% 6,8% 17,1
North Star, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 10 819 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% 0,0% - 8,0% 2,5% - 5,0% 6,8% 12,5
Meraki, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 258 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,2% 2,0% - 8,0% 5,0% 7,0% 13,2

* Vainodes I hindamistulemus sisaldab ka hoone laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on 1,0 miljonit eurot. Laiendamiseõiguse puhul kasutati hindamistehnikana võrdlusmeetodit.

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2022 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis- tehnik	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2022: 6,0% - 7,8% 2021: 6,1% - 7,8%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	2022: 7,7% - 9,3% 2021: 7,4% - 8,6%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2022: 0,0% - 10,0% 2021: 0,0% - 3,7%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2022: 0,0% - 12,5% 2021: 0,0% - 10,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. detsember 2022:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	67 130
Leedu - Europa (kaubandus)	35 658
Eesti - Postimaja (kaubandus)	26 715
Leedu - Domus Pro (kaubandus/büroo)	25 087
Leedu - North Star (büroo)	21 788
Läti - Upmalas Biroji (büroo)	20 961
Leedu - Duetto II (büroo)	20 253
Leedu - Duetto I (büroo)	18 845
Läti - Vainodes I (büroo)	18 010
Leedu - Meraki (büroo)	17 330
Läti - LNK Centre (büroo)	17 000
Eesti - Lincona (büroo)	15 200
Eesti - Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 385
Eesti - Pirita (kaubandus)	9 000
Läti - SKY (kaubandus)	5 761
Kokku	333 123

11. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Saldo seisuga 1. jaanuar	11 400	5 474
Lisandumine	5 718	7 047
Kinnisvarainvesteeringuks ümberliigitamine	-17 194	-
Kasum/kahjum ümberhindlusest (neto)	76	-1 121
Lõppsaldo	-	11 400

16. mail 2018 viis Fond lõpule Domus Pro ostukeskuse kõrval asuva kinnistu omandamise. 2019. aasta detsembris alustas kontsern ehitus- ja arendustöid omandatud kinnistule büroohoone ehitamiseks. 6. veebruaril 2020 allkirjastas kontsern Vilniuses (Leedu) asuva Meraki arendusprojekti ehituslepingu. Algselt kajastati kinnistut kinnisvarainvesteeringuna, kuid ehituse alguses liigitati see ümber lõpetamata kinnisvarainvesteeringuks. Seisuga 30. september 2022 liigitati kinnistu, mille hulka kuulub ka maa, taas kinnisvarainvesteeringuks.

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 898	2 992
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-513	-508
Viitlaekumised	257	174
Muud nõuded	51	50
Kokku	2 693	2 708

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

Seisuga 31. detsember 2022 olid nõuded ostjate vastu summas 513 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2021: 508 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Saldo seisuga 1. jaanuar	-508	-589
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-139	-517
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	105	187
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	29	411
Perioodi lõppsaldo	-513	-508

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud <30 päeva	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva	
31.12.2022	2 385	1 514	404	187	80	74	126
31.12.2021	2 484	1 023	286	347	353	135	340

13. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Raha pangas ja kassas	5 347	16 100
Raha ja raha ekvivalendid kokku	5 347	16 100

Seisuga 31. detsember 2022 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhandet eurot (31. detsember 2021: 350 tuhandet eurot).

14. Omakapital

14a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil. Seisuga 31. detsember 2022 oli Fondil kokku 119 635 429 osakut (seisuga 31. detsember 2021: 119 635 429 osakut). Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2022 ja 31. detsember 2022	119 635 429	145 200

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

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

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021. Täiendavat teavet leiab lisast 20.

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Saldo perioodi alguses	-829	-1 661
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	2 746	898
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-236	-66
Muutus perioodi jooksul kokku	2 510	832
Saldo perioodi lõpus	1 681	-829

14c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Perioodi jooksul välja kuulutatud väljamaksed	-5 383	-5 982
Väljamaksed kokku	-5 383	-5 982

- 4. veebruaril 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta).
- 29. aprillil 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta).
- 28. juulil 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta).
- 28. oktoobril 2022 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 024 tuhat eurot (0,017 eurot osaku kohta).
- 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).

15. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2022	31.12.2021
Pikaajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	-	49 907
Pank 1	01.2028	3k EURIBOR + 2,10%	1 962	2 068
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	-	8 565
Pank 1 ¹	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	14 380	17 894
Pank 1 ²	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	10 987	7 500
Pank 1 ²	03.2024	6k EURIBOR + 1,90%	-	3 497
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 991	8 985
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 826	9 817
Pank 1 ³	02.2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 789	4 943
Pank 2 ⁴	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	29 988	-
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	-	11 740
Pank 4 ⁸	02.2026	6k EURIBOR + 1,38%	17 199	17 189
Pank 4 ⁶	03.2028	6k EURIBOR + 2,15%	19 244 ⁶	15 364
Pank 1 ⁷	12.2027	6k EURIBOR + 1,40%	7 188 ⁷	-
Rendikohustised			542	576
Miinus: lühiajalised pangalaenu ja võlakirjad			-1 046	-539
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-33	-35
Pikaajalised võlakohustised kokku			124 017	157 471
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	49 976	-
Tagatud võlakirjad	11.2022	5,00%	-	3 929
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	-	7 185
Pank 2 ⁴	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	-	29 988
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 747	-
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 292	-
Pikaajaliste pangalaenu ja võlakirjade lühiajaline osa			1 046	539
Rendikohustiste lühiajaline osa			33	35
Lühiajalised võlakohustised kokku			71 094	41 676
Kokku			195 111	199 147

1. Laen refinantseeriti samas pangas 10. veebruaril 2022.
2. Laen refinantseeriti samas pangas 9. veebruaril 2022.
3. Laen refinantseeriti samas pangas 3. veebruaril 2022.
4. Laen refinantseeriti samas pangas 2. aprillil 2022.
5. Laen refinantseeriti samas pangas 11. jaanuaril 2022 ja 30. jaanuaril 2023.
6. Laen refinantseeriti samas pangas 17. novembril 2022.
7. Laen refinantseeriti samas pangas 22. detsembril 2022.
8. Laen refinantseeriti samas pangas 9. veebruaril 2023.

Pangalaenude eritingimused

Seisuga 31. detsember 2022 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pankadega, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. detsember 2022 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide tagatiseks	Ühis-hüpoteek	Kogu vara kommertsipant
Pank 1	Lincona, SKY, Europa, Domus Pro, LNK, Vainodes I, North Star ja Pirita	Europa, Domus Pro, Vainodes I	Pirita ja Lincona hüpoteek Pirita ja 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			
Pank 4	Coca-Cola Plaza ja Postimaja, Duetto I ja II			

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

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Pangakontode pant	Käendus/garantii
Pank 1	Domus Pro, North Stari ja Baltic Horizon fondi käendus Europa pangalaenule; Domus Pro ja Europa käendus North Stari pangalaenule; Europa ja North Stari käendus Domus Pro pangalaenule; Vainodes I käendus LNK pangalaenule, LNK käendus Vainodes I pangalaenule	Lincona, SKY, Europa, ja Domus Pro	BH Northstar UAB	Europa, Domus Pro, North Star, SKY, LNK ja Vainodes I	Vainodes Krasti SIA, BH S27 SIA
Pank 2					BH Galerija Centrs SIA
Pank 3				Upmalas Biroji	
Pank 4		Duetto I ja II	BH Duetto UAB	Duetto I ja II	BH Duetto UAB

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele	2 326	1 327
Meraki arendusega seotud võlad	1 588	2 386
Fondivalitsemise tasu võlg	491	420
Finantskulude viitvõlad	472	431
Maksuvõlad	363	285
Viitvõlad	217	244
Muud võlad	187	130
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	5 644	5 223

Seisuga 31. detsember 2022 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 1 588 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest. Muid Meraki ehitustöödega seotud võlgnevusi Fondil ei ole.

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.

17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

17a. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 2022 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

17b. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. detsember 2022 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

17c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31. detsember 2022 ei olnud kontsernil tingimuslikke kohustisi.

18. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Tehingute maht seotud osapooltega 2022. ja 2021. aasta 12 kuu jooksul:

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 584	1 765

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021:

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	491	420

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 sisse makstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel hakatakse tulemustasu arvestama alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal).

Northern Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 31. detsember 2022.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 31. detsember 2022 lõppenud 12-kuulisel perioodil oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 48 tuhat eurot ja 2022. aasta IV kvartalis 12 tuhat eurot (31. detsembril 2021 lõppenud 12-kuulisel perioodil 48 tuhat eurot ja 2021. aasta IV kvartalis 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevatel tabelites:

Seisuga 31. detsember 2022

	Osakute arv	Protsent
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	24 262 695	20,28%
SEB Bank AB kliendid	15 576 748	13,02%
Swedbank AB kliendid	14 998 232	12,54%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	11 506 610	9,62%

Seisuga 31. detsember 2021

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	47 661 240	39,84%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	13 632 289	11,39%
Swedbank AB kliendid	11 794 054	9,86%

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

19. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 693	2 708	2 693	2 708
Raha ja raha ekvivalendid	5 347	16 100	5 347	16 100
Tuletisinstrumendid	2 520	-	2 520	-
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-144 593	-144 735	-144 593	-144 524
Võlakirjad	-49 976	-53 836	-50 318	-54 009
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-5 644	-5 223	-5 644	-5 223
Tuletisinstrumendid	-	-865	-	-865

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021:

31. detsembril 2022 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase
				väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 693	2 693
Raha ja raha ekvivalendid	-	5 347	-	5 347
Tuletisinstrumendid	-	2 520	-	2 520

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase
				väärtus kokku
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-144 593	-144 593
Võlakirjad	-	-	-50 138	-50 318
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-5 644	-5 644

31. detsembril 2021 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase
				väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 708	2 708
Raha ja raha ekvivalendid	-	16 100	-	16 100

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase
				väärtus kokku
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-144 524	-144 524
Võlakirjad	-	-	-54 009	-54 009
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-5 223	-5 223
Tuletisinstrumendid	-	-865	-	-865

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetse riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2022 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõotdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglase väärtuste hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus +2,21% ja +4,25%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

20. Tuletisinstrumendid

Kontsern on sõlminud pankadega SEB ja Nordea intressimäärade vahetuslepingud (*interest rate swap* – IRS). Lisaks on kontsern sõlminud intressi ülemmäärade (CAP) lepingud Swedbanki, PO-i ja SEB-ga.

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

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

Tuletis- instrument Tuhandetes eurodes	Algus- kuupäev	Tähtpäev	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglase väärtus	
						31.12.2022	31.12.2021
IRS	08.2017	02.2022	5 766	6k EURIBOR	0,305%	-	-7
IRS	09.2017	05.2022	6 825	3k EURIBOR	0,26%	-	-23
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-	-20
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-	-59
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	180	-119
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	112	-70
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	166	-104
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	727	-463
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%	-	-
CAP	08.2024	08.2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	124	-

Tuletis- instrument Tuhandetes eurodes	Algus- kuupäev	Tähtpäev	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglane väärtus	
						31.12.2022	31.12.2021
CAP	08.2023	08.2024	10 575	1k EURIBOR	3,0%	76	-
CAP	02.2023	02.2024	17 200	6k EURIBOR	3,0%	81	-
CAP	04.2024	04.2025	4 921	3k EURIBOR	3,0%	35	-
CAP	09.2023	09.2024	5 800	3k EURIBOR	3,0%	44	-
CAP	08.2022	03.2024	3 500	3k EURIBOR	2,0%	51	-
CAP	08.2022	03.2024	7 000	3k EURIBOR	2,0%	102	-
CAP	03.2024	03.2025	11 000	6k EURIBOR	3,0%	77	-
CAP	10.2022	05.2025	30 000	6k EURIBOR	3,0%	437	-
CAP	09.2022	03.2024	9 000	6k EURIBOR	1,0%	244	-
CAP	03.2024	03.2025	9 000	6k EURIBOR	3,0%	64	-
Tuletisinstrumentid, varad/kohustised						2 520	-865
Tuletisinstrumentide netoväärtus						2 520	-865

Tuletisinstrumentid seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Pikaajalised	-	-756	2 228	-
Lühiajalised	-	-109	292	-
Kokku	-	-865	2 520	-

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

30. jaanuaril 2023 kirjutas Fond alla BH S27 SIA 8,3 miljoni euro suuruse pangalaenu muudatusele, millega ei muudeta laenu tähtpäeva ega laenusummat.

30. jaanuaril 2023 pikendas Fond 2,0 miljoni euro suurust pangalaenu ja suurendas summat 1,0 miljoni euro võrra, et rahastada ettevõtet BOF SKY SIA. Lepingu kohaselt on laenu tähtpäev 31. jaanuar 2028.

9. veebruaril 2023 kirjutas Fond alla BH CC Plaza OÜ 17,2 miljoni euro suuruse pangalaenu muudatusele. Lepingu kohaselt on laenu tähtpäev 12. veebruar 2026.

2023. aasta alguses sõlmis Fond lepingu ettevõttega UAB PREF III, et müüa 100% osalus ettevõttes BH Domus PRO UAB, mis omab Domus Pro büroohoonet ja kaubanduskeskust 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 plaanitakse kasutada peamiselt Fondi laenukohustuste vähendamiseks, sealhulgas osaliselt Fondi 2023. aasta mais lunastustähtajani jõudvate võlakirjade lunastamiseks. Tehing viiakse eeldatavasti lõpule 2023. aasta veebruari lõpuks.

Teisi olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei ole toimunud.

22. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

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

JUHTKONNA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud vahearuande avalikustamise heaks 15. veebruaril 2023.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

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, registreeritud aadress Tornimäe 2, Tallinn 15010, Eesti

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

Laenu tagatuse suhtarv

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

Maksevõime kordaja

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

Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Omakapitali tootlus

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

Osaku puhaskväärtus

Fondi varade puhaskväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

Puhas laenu tagatuse suhtarv

Suhtarvu arvutus: välised võlakohustised 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.

Varade brutoväärtus

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

Varade puhaskväärtus

Fondi varade puhaskväärtus (*Net Asset Value* ehk NAV)

Varade tootlus

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

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

Fondi kinnisvarainvesteeringutelt teenitud puhas äritulu, millest on maha arvatud Fondi halduskulud, välised intressikulud ja kõik jooksvad kapitalikulud, sh kulutused, mis on tehtud, et kohandada Fondi kinnisvara rentnikele sobivaks. Uusi investeeringuid ja omandamisi, samuti kinnisvara jätkuinvesteeringuid jooksvateks kapitalikuludeks ei loeta.