

MAJANDUSAASTA
ARUANNE
2019



BALTIC
HORIZON



SISUKORD

Tegevusaruanne

2	Üldine informatsioon Fondi kohta
3	Põhinäitajad
7	Olulised sündmused 2019. aastal
8	Majandustegevuse ülevaade
10	Kinnisvara aruanne
23	Majandustulemuste ülevaade
26	Finantseerimine
31	EPRA tulemuslikkuse näitajad
34	Investorsuhted
40	Struktuur ja juhtimine
42	Riskijuhtimine
43	Jätkusuutlikkus
44	Väljavaade 2020. aastaks
44	Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

45	Sõltumatu vandeaudiitori aruanne
50	Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
51	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
52	Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
53	Konsolideeritud rahavoogude aruanne
54	Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad



ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

Baltic Horizon Fund

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

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

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

Investeerimisstrateegia

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

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

Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline laenude ja vara väärtuse suhe ehk laenu tagatuse suhtarv 50% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi laenu tagatuse suhtarv ületada 65% Fondi varade väärtusest.

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

Põhiandmed

Fondi nimi	Baltic Horizon Fund
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Majandusaasta	1. jaanuar – 31. detsember
Fondi asukoht	Tornimäe 2 Tallinn 10145, Eesti
Fondi liik	Avalik kinnine lepinguline kinnisvarafond
Investeerimisstrateegia	Madala ja mõõduka riski ja tootluse strateegia (<i>core/core plus</i>)
Turusegmenid	Kaubandus / Büroo / Vaba aeg
Tähtaeg	Tähtajatu
Börsid, kus Fond on noteeritud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
Depositoorium (varade hoidja)	Swedbank AS
Fondi audiitor	KPMG Baltics OÜ
Fondijuht	Tarmo Karotam
Fondivalitseja juhatus	Tarmo Karotam (esimees) Aušra Stankevičienė Algirdas Vaitiekūnas



PÕHINÄITAJAD

Osaku puhasväärtus (IFRS)

1,3451 eurot

31. detsember 2018: 1,3988 eurot

Portfelli õiglase väärtus

358,9 miljonit eurot

31. detsember 2018: 245,1 miljonit eurot

Väljamaksed osaku kohta 2019. a eest

0,106 eurot

2018: 0,102 eurot

Osaku puhasväärtus (EPRA)

1,4333 eurot

31. detsember 2018: 1,5101 eurot

Kinnisvarainvesteeringute otsene tootlus

6,6%

2018: 6,8%

Osaku kogutootlus¹

10,3%

2018: 6,9%

Puhas renditulu

19,2 miljonit eurot

2018: 14,8 miljonit eurot

Keskmine täitumus

97,5%

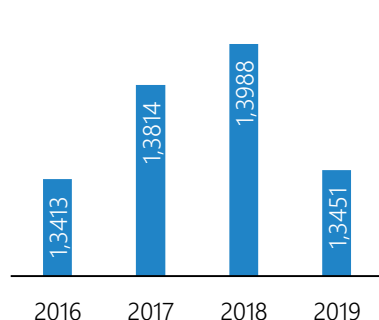
2018: 98,0%

Laenu tagatuse suhtarv

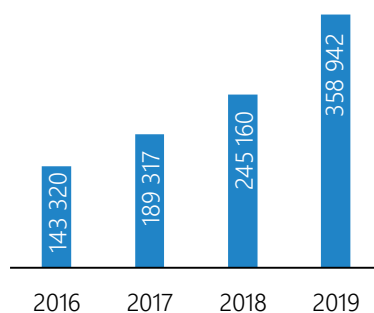
57,3%

31. detsember 2018: 57,3%

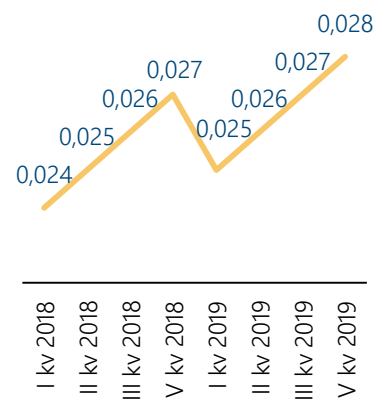
Osaku puhasväärtus (eurodes) (IFRS)



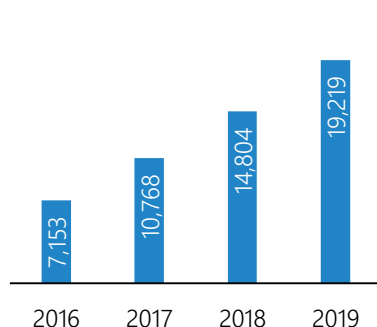
Portfelli väärtus (tuhandetes eurodes)



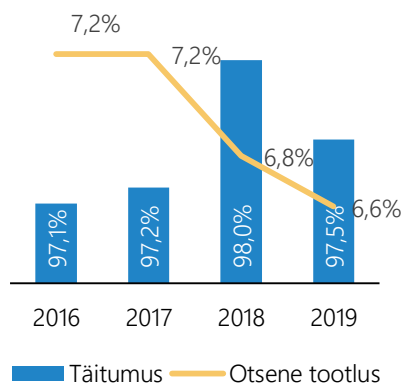
Väljamaksed (eurot osaku kohta)



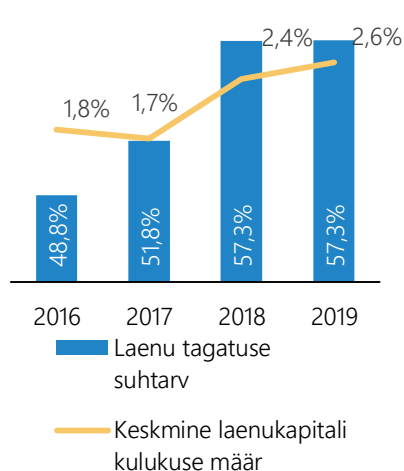
Puhas renditulu (tuhandetes eurodes)



Täitumus ja kinnisvarainvesteeringute tootlus (%)



Laenu tagatuse suhtarv ja keskmine laenukapitali kulukuse määr (%)



1. Konkreetse aasta osaku kogutootlus võrdub vastaval aastal toimunud Fondi osaku hinna tõusuga Nasdaq Tallinna börsil; arvutuses eeldatakse, et aasta jooksul tehtud väljamakseid kasutati täiendavate Fondi osakute omandamiseks.



Tulu ja kasumi põhinäitajad

Tuhandetes eurodes	2019	2018	Muutus (%)
Renditulu	20 776	15 860	31,0%
Puhas renditulu	19 219	14 804	29,8%
Puhta renditulu marginaal (%) ¹	92,5%	93,3%	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum/kasum	-2 064	2 014	-202,5%
EBITDA	13 930	14 079	-1,1%
Perioodi kasum	8 791	9 990	-12,0%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,09	0,13	-30,1%
Geneereeritud neto rahavoog ²	10 996	8 683	26,6%

1. Puhas renditulu protsendina kogu renditulust.

2. Geneereeritud 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.

Finantsseisundi põhinäitajad

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	356 575	245 160	45,4%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	2 367	-	-
Varad kokku	371 734	260 878	42,5%
Omakapital kokku	152 518	109 805	38,9%
Omakapitali suhe (%)	41,0%	42,1%	-
Intressikandvad laenukohustised	206 132	140 507	46,7%
Kohustised kokku	219 216	151 073	45,1%
Osaku puhasväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,3451	1,3988	-3,8%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	57,3%	57,3%	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	2,6%	2,4%	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg (aastates)	3,1	4,0	-22,5%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad

Tuhandetes eurodes	2019	2018	Muutus (%)
Portfelli õiglane väärtus	358 942	245 160	46,4%
Kinnisvarainvesteeringud ¹	16	13	23,1%
Renditav netopind (m ²)	153 350	113 934	34,6%
Otsene tootlus (%)	6,6%	6,8%	-
Esmane puhastootlus (%)	6,3%	6,5%	-
Täitumus (%) ²	97,5%	98,0%	-
Keskmine rendihind (eurot/m ²)	13,1	11,8	11,0%
Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood (aastat) ³	3,94	5,21	-24,4%

1. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust ja Meraki arendusprojektist.

2. Sisemine täitumuse määr, mis hõlmab rendigarantiisid.

3. Kaalutud keskmine aegumata rendiperioodi arvestuse aluseks on rendilepingute aruandekuupäeva seisuga järelejäänud rendiperiood, mida on kaalutud lepingute aastatuluga.



Osaku põhinäitajad

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018	Muutus (%)
Ringluses olevate osakute arv	113 387 525	78 496 831 ¹	44,4%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	96 718 348	78 764 895 ¹	22,8%
Osaku sulgemishind (eurodes)	1,3279	1,3000	2,1%
Osaku sulgemishind (Rootsi kroonides)	14,00	13,45	4,1%
Turukapitalisatsioon (eurodes) ²	151 232 586	102 680 258	47,3%
Väljamaksed osaku kohta (eurodes) ³	0,106	0,102	3,9%
Bruto dividenditootlus (%) ⁴	8,0%	7,8%	-

1. Esitatud osakute arv ei sisalda 255 969 osakut, mille Fond omandas osakute tagasiostu programmi raames.

2. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholm börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.

3. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2019. aasta tulemuste eest.

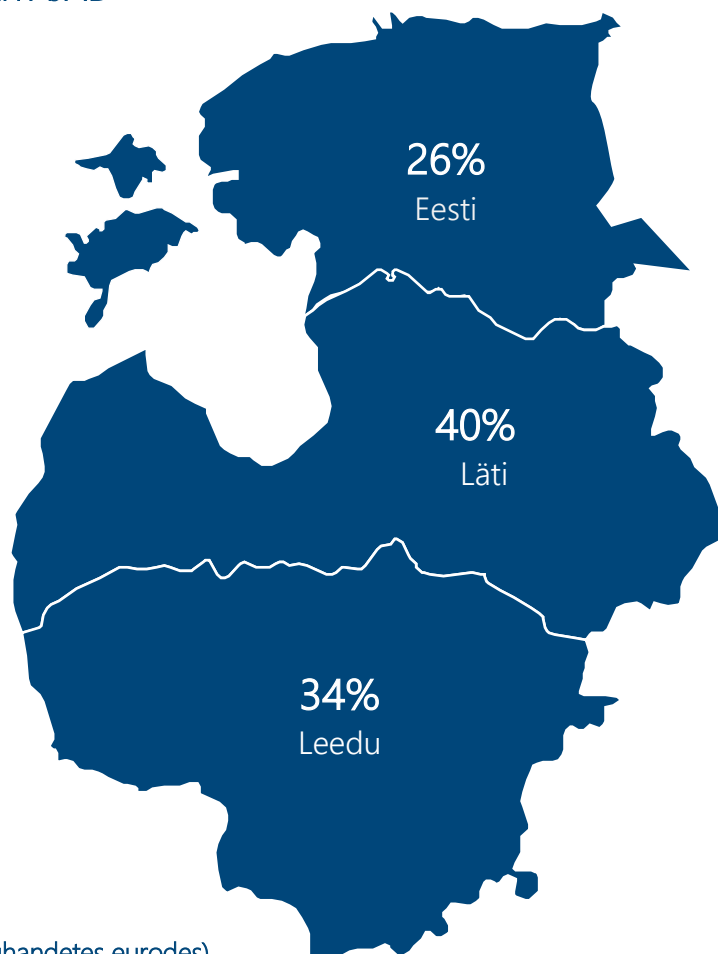
4. Bruto dividenditootluse arvestuse aluseks on osaku sulgemishind börsil aasta lõpu seisuga (2019: sulgemishind seisuga 31. detsember 2019).

EPRA põhinäitajad

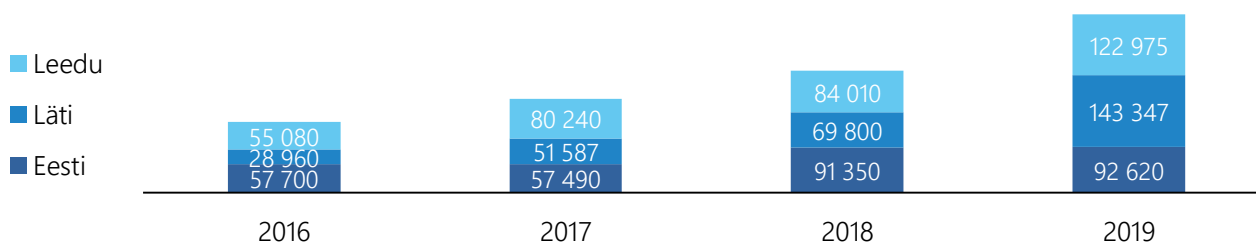
Tuhandetes eurodes	2019	2018	Muutus (%)
EPRA kasum	11 254	8 711	29,2%
EPRA kasum osaku kohta	0,12	0,11	9,1%
EPRA vara puhasväärtus (NAV)	162 514	118 541	37,1%
EPRA osaku puhasväärtus	1,4333	1,5101	-5,1%
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV)	160 380	116 149	38,1%
Korrigeeritud EPRA osaku puhasväärtus	1,4144	1,4797	-4,4%
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	6,7%	6,8%	-
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	6,7%	6,8%	-
EPRA vakantsuse määr	2,2%	1,6%	-
EPRA kulusuhe	23,1%	24,4%	-



PORTFELLI PÕHINÄITAJAD



Portfelli väärtuse muutus (tuhandetes eurodes)



Vilnius, Leedu

Kinnisvarainvesteeringute arv	6
Investeeringusportfelli õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	122 975
Renditav netopind (m ²)	60 744
Otsene tootlus (%)	7,2%
Täitumuse määr (%)	98,3%

Riia, Läti

Kinnisvarainvesteeringute arv	5
Investeeringusportfelli õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	143 347
Renditav netopind (m ²)	49 239
Otsene tootlus (%)	6,6%
Täitumuse määr (%)	98,3%

Tallinn, Eesti

Kinnisvarainvesteeringute arv	5
Investeeringusportfelli õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	92 620
Renditav netopind (m ²)	43 367
Otsene tootlus (%)	5,9%
Täitumuse määr (%)	97,2%

Baltic Horizon Fundi portfelli kokku

Kinnisvarainvesteeringute arv	16
Investeeringusportfelli õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	358 942
Renditav netopind (m ²)	153 350
Otsene tootlus (%)	6,6%
Täitumuse määr (%)	98,0%



OLULISED SÜNDMUSED 2019. AASTAL

I KV 2019

1. veebruaril 2019 registreeris Northern Horizon Capital AS 255 969 Baltic Horizon Fundi osaku tühistamise.

28. veebruaril 2019 viis Fond lõpule Vilniuses (Leedu) asuva äsjavalminud Duetto II büroohoone omandamise. Ostuhind oli ligikaudu 18,3 miljonit eurot.



14. märtsil 2019 tegi Fond investoritele väljamakse summas 2,12 miljonit eurot (0,027 eurot osaku kohta).

II KV 2019

12. aprillil 2019 teatas Fond, et viis lõpule mitteavaliku pakkumise ja emiteerib uusi osakuid. Tehingu abil kaasati 20,5 miljonit eurot kapitali (brutosumma).

30. aprillil 2019 teatas Fond, et viis lõpule mitteavaliku pakkumise ja emiteerib uusi osakuid. Tehingu abil kaasati 4,1 miljonit eurot kapitali (brutosumma).

8. mail 2019 viis Fond lõpule 5-aastaste tagamata võlakirjade täiendava märkimise mahus 10 miljonit eurot. Võlakirjade fikseeritud intressimäär on 4,25%, intressi makstakse kord kvartalis.

14. mail 2019 teatas Fond, et viis lõpule mitteavaliku pakkumise ja emiteerib uusi osakuid. Tehingu abil kaasati 0,8 miljonit eurot kapitali (brutosumma).

7. juunil 2019 tegi Fond investoritele väljamakse summas 2,45 miljonit eurot (0,025 eurot osaku kohta).

Fond omandas 13. juunil 2019 100% osaluse Tampere Invest SIA-s, millele kuulub Riias (Läti) asuv Galerija

Centrsi ostukeskus. Kinnisvarainvesteeringu ostuhind oli 75 miljonit eurot.



III KV 2019

15. juulil 2019 teatas Fond, et viis lõpule mitteavaliku pakkumise ja emiteerib uusi osakuid. Tehingu abil saadi tulu 4 miljonit eurot (brutosumma), mida kasutati Galerija Centrsi ostukeskuse omandamise finantseerimiseks.

21. augustil 2019 tegi Fond investoritele väljamakse summas 2,62 miljonit eurot (0,026 eurot osaku kohta).

IV KV 2019

2. oktoobril 2019 teatas Fond, et viis lõpule mitteavaliku pakkumise ja emiteerib uusi osakuid. Tehingu abil kaasati 16,5 miljonit eurot kapitali (brutosumma).

14. oktoobril 2019 viis Fond lõpule North Stari ärikeskuse omandamise. Ostuhind oli 20,7 miljonit eurot.



1. novembril 2019 tegi Fond investoritele väljamakse summas 3,06 miljonit eurot (0,027 eurot osaku kohta).



MAJANDUSTEGEVUSE ÜLEVAADE

Kõigi kolme Balti riigi majandus on üldiselt heas tasakaalus, vaid väheste ülekuumenemise märkidega ja hästi valmis välisteks šokkideks. Balti riigid naudivad hetkel väga sujuvat ja ühtlast majandustsüklit ning on suutnud üleilmse töötleva tööstuse kasvu aeglustumisega üllatavalt hästi toime tulla.

Balti riigid on viimase aastakümne jooksul digitaal-majanduse valdkonnas märkimisväärset edu saavutanud. Kasvav IKT-/idusektor võimaldab suurendada ka teistes majandusharudes, sh tööstuses loodavat lisandväärtust. Ettevõtete digitaliseerimine ja uute tehnoloogiate aktiivsem kasutuselevõtt aitavad teenuste ekspordi osatähtsust veelgi suurendada ja liikuda samas suunas teiste arenenud riikide majandusega.

Swedbanki hinnangul on Eesti majanduskasv laiapõhjaline ning heas tasakaalus. Mõningast aeglustumist on märgata ehitussektoris, kus aastaid kestnud kiire kasvu järel on uute projektide arv kahanema hakanud. Ootuste kohaselt on lähiaastatel jooksevkonto ülejäägis, riigirahandus tugev ja majapidamised suudavad nii säästa kui tarbida. Viimaste aastate jõuline majanduskasv on aga suurendanud nõudlust tööjõu järele ja märgatavalt pingestanud olukorda tööturul. Töötus on Eestis erakordselt madal, mistõttu töötajaid värvatakse aktiivselt välismaalt. Võõrtööjõu osakaal on suurim ehituses, põllumajanduses ja töötlevas tööstuses. Võõrtööjõu palkamine on majanduskasvu hoogustanud ja palgatõusu aeglustanud. Eesti Panga prognoosi kohaselt kasvas Eesti majandus 2019. aastal 3,4%, ent lähiaastatel kasv pisut aeglustub. Töötuse määr oli prognoosi kohaselt 3,9% ehk rekordiliselt madal.

Läti majanduskasv aeglustus 2019. aasta IV kvartalis 1,1%-ni. Seda põhjustas peamiselt aktiivsuse langus riigi jaoks äärmiselt olulisel töötleva tööstuse sektoris. 2020. aastaks prognoositakse kasvu kiirenemist eeskätt tänu tugevale sisenõudlusele. Selle taga on põhiliselt hoogne eratarbimise kasv, mida toetavad pingeline seis tööturul, jätkuv palgatõus ja madal inflatsioon. Tugev tarbijate nõudlus ja hoogne investeerimistegevus peaksid väliskeskonna tõenäolist nõrgenemist enam kui tasakaalustama, mistõttu 2020. aastaks prognoositakse 2,8% ja 2021. aastaks 2,7% SKP kasvu.

Leedu SKP aastakasv oli 3,8%. See on tugevaim kasv 2018. aasta IV kvartalist alates. Tegevusaladest toetasid kasvu töötlev tööstus, jae- ja hulgikaubandus, mootorsõidukite ja mootorrataste remont, veondus ja laondus, majutus ja toitlustus, kutse-, teadus- ja tehnika-alane tegevus, haldus ja teenused. Majanduskasvu veavad eratarbimine ja investeringud. Jõuline, ligi 10%-ni küündiv palgakasv, üksikisiku tulumaksumäära langetamine ja rändesaldo positiivne muutus toetavad elanikkonna netosissetulekuid ja peaksid 2020. aastal eratarbimist märkimisväärselt suurendama. Tarbijate kindlustunne ei ole 2013. aastast saadik olnud nii kõrge, kui see on praegu ning see elavdab ka majapidamiste tarbimist. Prognooside kohaselt hakatakse järgneval paaril aastal ka EL-i fondidest eraldatud vahendeid rohkem kasutusele võtma. Samal ajal võib suurenev globaalne ebakindlus vähendada ettevõtete kindlustunnet ja pärssida nende investeringuid. Välistegurid aeglustavad sel aastal tõenäoliselt ka ekspordi kasvu.

Prognooside kohaselt langeb inflatsioon Balti riikides viimaste aastate 3-4%-lt 2-2,5%-ni 2020. aastal ja sellele järgnevatel perioodidel. Seda mõjutavad peamiselt tööjõukulude kasv, energiahindade langus, alkoholi aktsiisi langetamine ja muud sarnased tegurid.

Colliersi turuülevaate kohaselt on Tallinnas büroopindade kõige aktiivsemad rendilevõtjad IT- ja IKT-ettevõtted, millele järgnevad kutse-, teadus- ja tehnilisi teenuseid pakkuvad ettevõtted. Keskkes äripiirkonnas asuvate büroopindade pakkumine on oluliselt kasvanud, sest valminud on mitu uut projekti, sh aadressil Maakri 19/21 asuv pilkupüüdev bürootorn, mille rentnikeks on advokaadi-, audiitor- ja notaribürood ning finantsvaldkonna ettevõtted. A-klassi hoonete keskmine vakantsuse määr aruandeperioodil kerkis pisut ja oli 7% ning B1-klassi hoonete vakantsuse määr jäi pisut alla 6%, mis viitab uute büroopindade kiirele väljarentimistempole. Rendihindade ülempiiride tõus jätkub. Selle põhjuseks on kasvanud ehituskulud ja suur tugiteenuste sektori nõudlus. A-klassi rendipindade ruutmeetri hind oli 14,0-16,8 eurot kuus ja B1-klassi rendipindade ruutmeetri hind 9,5-14,0 eurot kuus.



Uute büroopindade rajamine Riias tasapisi suureneb, kuid uusarenduste ehitusmahud ei ole piisavad ning seetõttu on büroopindade varu iganenud. Colliersi turuülevaate kohaselt on enam kui 60% Riia büroopindadest vanemad kui 10 aastat ja vajavad renoveerimist. Planeeritavaid ja töös olevaid arendusi arvestades paraneb olukord vaid siis, kui enamik väljakuulutatud projektidest lõpule viiakse. Kuna kaasaegseid büroopindasid ei ole piisavalt, on ka rendilevõtu näitajad olnud kehvapoolsed. Suurima panuse on andnud IT- ja kutseteenuseid pakkuvad ettevõtted. Sobivate büroopindade puudus annab rendileandjatele renditurul tugeva positsiooni.

Vilniuse büroofoonete turgu mõjutasid 2019. aastal kõige rohkem kesksesse äripiirkonda rajatud uued A-klassi büroohood, ent 2020. aastal peaksid uute A- ja B-klassi büroopindade osakaalud tasakaalustuma. Büroopindasid on juba aastaid võetud rendile enam kui 60 000 ruutmeetrit aastas. 2017. ja 2018. aastal jõudis see näitaja rekordilise 75 000-80 000 ruutmeetrieni. Prognooside kohaselt kerkis 2019. aastal büroopindade rendilevõtt koguni 90 000 ruutmeetrieni. Olemasolevate rentnike tegevuse laiendamine ja pidev uute rentnike (nt Yara) turule sisemine tõestab, et Vilnius on kasvav turg ja äritegevuse jaoks atraktiivne asukoht.

2018. aasta lõpuks oli spekulatiivse (tüüpilise, mitte konkreetse kasutaja jaoks ehitatud) kaasaegse büroopinna maht kõigis kolmes pealinnas kasvanud umbes 750 000 ruutmeetrieni. Samas maht elaniku kohta oli 1,7 ruutmeetrit Tallinnas, 1,3 ruutmeetrit Vilniuses ja kõigest 1,1 ruutmeetrit Riias. See selgitab eriti hoogsat rendilevõttu Vilniuses, sest büroopindade turg kasvab orgaaniliselt. Kui 2009. aastal oli Vilniuse spekulatiivse kaasaegse büroopinna maht kolme Balti pealinna võrdluses väikseim, siis 2019. aastaks oli see suurim.

Kaubanduspindade rendihinnad on kõigis kolmes riigis suhteliselt stabiilsena püsinud. T1 ostukeskus, kus on ligikaudu 55 000 ruutmeetrit renditavat pinda, on hädas rendipindade täitmise ja piisava arvu regulaarsete küllastajate meelitamisega. Üldiselt on turul surve kõrgemate rendihindade alandamiseks ja suured ostukeskused peavad pingutama, et küllastajaid ligi meelitada. Ilmselt ei alustata Tallinnas mitu aastat uusi kaubanduspindade arendusi, välja arvatud ehk mõned segakasutusega elustiilikeskuste arendused linna südames.

Pärast Akropole avamist 2019. aasta I kvartalis ning Galerija Azuri ja Domina laiendamist toimus Riia kaubanduspindade turul mõningane küllastajate ja rentnike kasumlikkuse ümberjaotus. Ostujõu kasv, töötuse langus ja stabiilne inflatsioon on aga kaubanduspindade turu kasvule positiivset mõju avaldanud. Suurima panuse Vilniuse kaubanduspindade turu kasvu andsid ehitus-, remondi- ja sisustuskaupu müüvate keskuste arendused. Uusi ostukeskusi kasutusse ei võetud ja uusi ostukeskuste arendusi ei algatatud. Vaba aja segment tundub aga olevat kasvufaasis, sest avati uus terviseklubide kett ning esimene Decathloni kauplus. Suurte ostukeskuste üldine vakantsuse määr on jätkuvalt alla 2% ja rendihinnad püsivad suhteliselt stabiilsed.

Balti riigid on jätkuvalt kinnisvarainvestoritele atraktiivsed, sest siinsete kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõrgemad kui Lääne-Euroopa või Skandinaavia riikides. Balti riikide pealinnades asuvate parima kvaliteediga kaubandus- ja büroopindade keskmised tootlused stabiliseerusid 2019. aastal laenukulude ootuspärase kasvu tõttu ja püsisid mõne erandiga ligikaudu 6,5% tasemel. Kallimad pangalaenu on tekitanud mõningase surve tootluste suurendamiseks. Südalinnast väljas asuvate äripindade tootlus on ligikaudu 7,5%. Kõige aktiivsemad on jätkuvalt kohalikud Balti, Põhjamaade ja Ida-Euroopa investorid. Ärihoonete ruutmeetri hinnad on endiselt 3-4 korda madalamad kui Põhjamaade pealinnades.

2020. aasta alguses hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas ka Balti riikides. Fond käsitleb viirusepuhangut oma 2019. aasta majandusaasta aruandes kui aruandekuupäeva järgset mitte-korrigeerivat sündmust. Kuna olukord on ebakindel ja muutub kiiresti, siis ei pea Fondi juhtkond praegu otstarbekaks anda viirusepuhangu võimaliku mõju kohta kvantitatiivset hinnangut. Viiruse mõju võetakse arvesse Fondi 2020. aasta raamatupidamise aruandes.



KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

Baltic Horizon Fundi mitmekesisesse kinnisvara-investeeringute portfelli kuulub 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvara-investeering, mis asuvad Balti riikide pealinnades. Kõrget täitumust toetavad ootused, mille kohaselt veavad Balti majanduskasvu peamiselt sisetarbimine, head ekspordiväljavaated ja liikumine kõrgema lisandväärtuse loomise faasi. 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. Balti riigid on muutumas eelistatud asukohaks ka järjest suuremale arvule Balti ja rahvusvahelistele finantstehnoloogia ettevõtetele, kes hindavad Balti riikide ettevõtlust soosivat ärikeskkonda, suhteliselt madalaid tegevuskulusid ja hea tehnoloogilise kompetentsiga produktiivset tööjõudu.

Kaubandussektorisse suhtub Fondi juhtkond ettevaatusega, sest uute ostukeskuste arv kõikides Balti riikide pealinnades suureneb ja e-kaubandusest tingitud muutuste tõttu on tegemist keerulise, aga ka huvitava olukorraga. Balti ostukeskuste külastajate ümberjagamisel tekib nii võitjaid kui kaotajaid, kuid võib avaneda ka atraktiivseid investeerimisvõimalusi. Baltic Horizons juhtkond on jaganud kaubanduspinnad kolme kategooriasse: väikesed, elurajoonides asuvad toidukauplusega ostukeskused, nt SKY, Pirita ja Domus Pro; peamise äripiirkonna ostukeskused, nt Europa, Galerija Centrs ja Postimaja/CC Plaza; ning suured ostukeskused, millesse Fond ei ole veel investeerinud.

Põhjus, miks Fond on seni eelistanud elurajoonides asuvaid ja peamiste äripiirkondade ostukeskusi, seisneb nende paremas toimetulekus eeldatavate muutustega Balti kaubandusturul. Paljud suurte ostukeskuste omanikud on praegu keerulises olukorras. Nad ei tea, kuidas kliente enda juurde meelitada, samas kui teist tüüpi kaubanduskeskustel on oma piirkonna kliendid ikka olemas. Mugavus, multifunktsionaalsus ja innovaatiline kontseptsioon on kaubandussektori võtmesõnad nii Balti riikides kui ka globaalselt. Kui Fond peaks tegema täiendavaid investeeringuid kaubandussektorisse, siis investeeritaks tõenäoliselt parima asukohaga kaubanduspindadesse Balti pealinnade südames.

2019. aastal püsisid Balti kaubandussegmendis väikeste pindade rendihinnad vahemikus 13,5-55 eurot ruutmeetri kohta kuus. Pealinnades paiknevate 150-350 ruutmeetriste kaubanduspindade keskmised rendihinnad olid aruandeperioodil 10,5-38 eurot ruutmeetri kohta, samas kui ankurrentnikud maksid valdavalt 4-12 eurot ruutmeetri kohta. Fondi portfellis olevate kaubanduspindade keskmiste rendihindade vahemik oli 9,3-22,6 eurot ruutmeetri kohta kuus, mis vastab turu keskmisele. Kõrgeimaid rendihindu küsitakse kesksetesse äripiirkondadesse jäävates Europa, Galerija Centrsi ja Postimaja ostukeskustes.

Balti pealinnade A-klassi büroopinna rendihinnad püsisid aruandeperioodil vahemikus 14,0-16,8 eurot ruutmeetri kohta kuus ja kaasaegse B-klassi büroopinna rendihinnad olid vahemikus 9,5-14,0 eurot ruutmeetri kohta kuus. Baltic Horizonsi portfellis olid kuu keskmised ligikaudsed rendihinna tasemed järgmised: Lincona bürookompleks: 10,1 eurot ruutmeetri kohta, Duetto I: 11,8 eurot ruutmeetri kohta, Upmalas Birojji: 12,9 eurot ruutmeetri kohta ja LNK büroohoone: 12,1 eurot ruutmeetri kohta, mis vastab turu keskmisele tasemele. Äsja omandatud Duetto II ja North Stari büroohoone kuu keskmised ligikaudsed rendihinnad olid vastavalt 13,1 ja 12,1 eurot ruutmeetri kohta. Üldiselt sõltub rendihinna tase suuresti hoone asukohast, asendiplaanist ja lisatasude suuruselt. Kolmest Balti pealinnast on konkurents suurim Tallinnas. Riias, kus uusi büroohooneid on vähe lisandunud, on aga rendileandjate positsioon läbirääkimistel kõige tugevam.

Euroala majandustingimused peaksid eelseisvatel aastatel mitmel põhjusel soodsaks jääma. 2019. aasta septembris teatas Euroopa Keskpank (EKP) uuest stiimulpaketist, mille eesmärk on euroala majanduskasvu hoogustada. EKP langetas kommertspankadele keskpangas hoiustamise eest makstava intressi määra varasemalt miinus 0,4%-lt miinus 0,5%-ni, mis on kõigi aegade madalaim tase. See peaks ajendama pankasid tarbijatele ja ettevõtetele laenu andma. Lisaks taasalustas EKP oma varaostuprogrammi, hakates alates novembri algusest ostma 20 miljardi euro eest võlakirju kuus.

Riigid, millel on piisavalt rahalisi vahendeid, et olukorrast kasu saada ja teha pikaajalisi investeeringuid tootmisvõimekusse, sh Balti riigid, kasutavad eeldatavasti oma võimalusi lähiaastatel. Oma panuse annab ka tugev tööturg, mille toel peaksid palgad veelgi kasvama ning leibkondade sissetulekud ja kulutused suurenema.



Omandamised

Galerija Centrs

13. juunil 2019 viisid Fond ja Linstow AS lõpule tehingu, millega Fond omandas 100% osaluse ettevõttes Tampere Invest SIA, millele kuulub Riias (Läti) asuv Galerija Centrsi ostukeskus. Kinnisvarainvesteeringu ostuhind oli 75 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 6,7%. Vastavalt tehingu tingimustele kohustus müüja märkima Fondi osakuid mahus 4 miljonit eurot. 15. juulil 2019 teatas Fond, et on teinud uute osakute mitteavaliku pakkumise ja emiteerib seoses Galerija Centrsi ostukeskuse omandamisega Linstow AS-i jaoks uusi osakuid. Kokku kaasas Fond tehinguga kapitali summas 4 miljonit eurot (netosumma).

Riia vanalinnas, rahvusooperi kõrval, aadressil Audeju iela 16 asuv viiekorruseline ostukeskus koosneb kahest klaaskatusega käiguga ühendatud hoonest.

Kompleks valmis 1938. aastal ning algselt tegutses selles sõjaväe kaubamaja. Viimati renoveeriti ja laiendati keskust 2006. aastal. Vanalinna peatänaval asuva kaubanduskeskuse ankurmentnikud on H&M, RIML, Massimo Dutti, Douglas, Lindex, Esprit, Gant, Marc O'Polo, Max Mara Weekend ja teised. Hoone viiendal korrusel asuvad tervisekeskus, ilusalong ja spordiklubi.

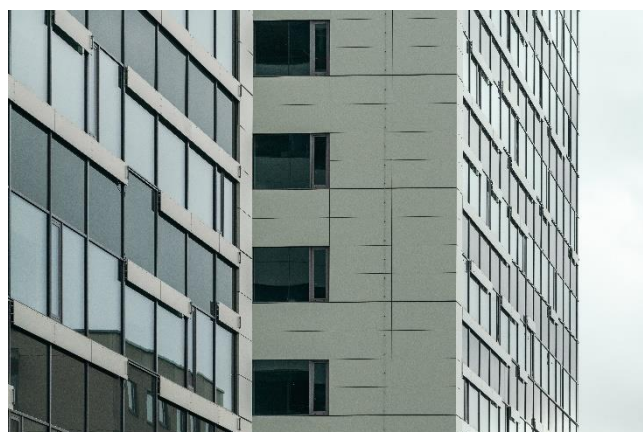
Galerija Centrs

Ostuhind (tuhandetes eurodes)	75 000
Ehitamise/renoveerimise aasta	1939/2006
Segment	Kaubandus
Renditav netopind (m ²)	20 022
Tootlus omandamise hetkel (%)	6,7%



Duetto II

27. veebruaril 2019 viisid Fond ja Soome YIT kontserni kuuluv UAB YIT Lietuva lõpule tehingu, millega Fond omandas Vilniuses asuva äsjavalminud Duetto II büroohoone. Hoone ostuhind oli ligikaudu 18,3 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,1%. Pooled sõlmisid kinnisvarainvesteeringu ostu-müügi lepingu 2018. aasta detsembris, tingimusel et tehing viiakse lõpule siis, kui hoone on täiesti valmis ja rentnikud saavad sisse kolida. Hoone suurimad rentnikud on Vilniuse küttevõrgu ettevõtte, Sweco ja Rimi Lietuva.





Duetto II asub Vilniuses aadressil 6 Spaudos. Selle kõrval asub samuti Fondile kuuluv Duetto I hoone. Hoonel on A-klassi energiamärgis ja BREEAM-i keskkonnasäästliku ehitise sertifikaat. Hoone müüja YIT Lietuva andis Duetto II büroohoonele kaheaastase garantii, mis hakkas kehtima alates hoone omandamisest ja tagab 100% täitumusele vastava puhta renditulu.

Duetto II

Ostuhind (tuhandetes eurodes)	18 324
Ehitamise/renoveerimise aasta	2018
Segment	Büroo
Renditav netopind (m ²)	8 674
Tootlus omandamise hetkel (%)	7,1%

North Star

14. oktoobril 2019 viisid Fond ja UAB Prosperus Strategic RE Fund lõpule tehingu, millega Fond omandas North Stari ärikeskuse. Ostuhind oli ligikaudu 20,7 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,3%. Vastavalt tehingu tingimustele märkis müüja 3 772 731 Baltic Horizon Fundi osakut mahus 5 miljonit eurot.



North Star on B-klassi büroohoone, mille 7 korrusel paiknev renditav netopind on 10 500 ruutmeetrit, kahel maa-alusel korrusel on 310 parkimiskohta ja esimesel korrusel on lisaks 60 parkimiskohta. Hoone asub Zirmunai linnaosas Ogmios City lähistel. Sel on hea ühendus Vilniuse keskse äripiirkonna, kesklinna ja enamike elurajoonidega. Ärikeskus oli 2019. aasta lõpuks täielikult välja renditud. Ligikaudu 43% pinnast on rendile võtnud Leedu maksuinspektsioon. Hoone peaks Baltic Horizonti pikaajalist dividenditootlust märgatavalt suurendama.

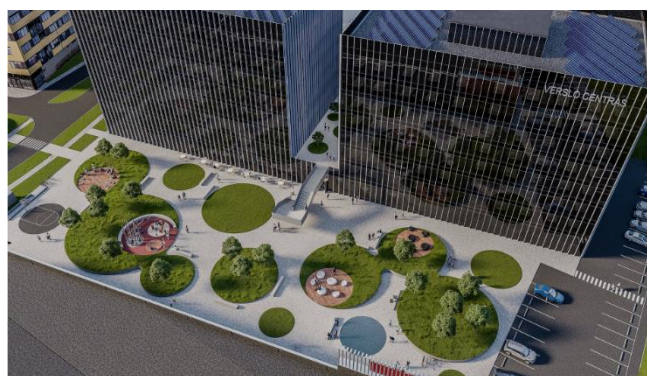
North Star

Ostuhind (tuhandetes eurodes)	20 750
Ehitamise/renoveerimise aasta	2009
Segment	Büroo
Renditav netopind (m ²)	10 550
Tootlus omandamise hetkel (%)	7,3%

Arendused

Meraki

2018. aastal omandas Fond Domus Pro kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maatüki. Maa omandati Domus Pro kompleksi edasiseks laiendamiseks. 2019. aasta IV kvartalis saadi ehitusluba, mis võimaldab ehitada ligikaudu 15 800 ruutmeetrit renditavat büroopinda ning parkimismaja. 2019. aasta IV kvartalis algas ka ehituse ettevalmistamine, sest eelrendilepingute maht oli saavutanud vajaliku taseme.

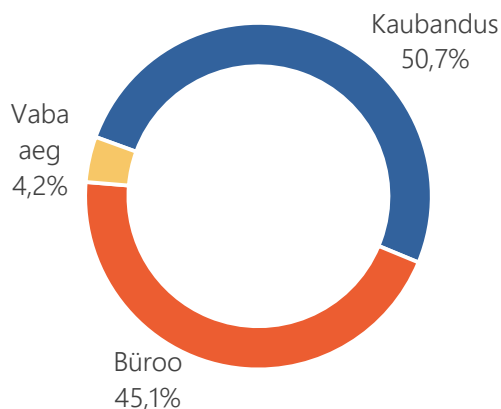


2019. aasta lõpus oli 11% renditavast netopinnast kolmele kohalikule rentnikule eelrendi lepingute alusel välja renditud. Hoone peaks valmima 2021. aasta I kvartalis. 31. detsembriks 2019 oli Meraki arendusele kulunud kokku 2,4 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 26,5 miljonit eurot. Meraki arenduse prognoositud valmimisjärgne õiglane väärtus on 30,5 miljonit eurot ja eeldatav valmimisjärgne puhas renditulu 2,2 miljonit eurot.



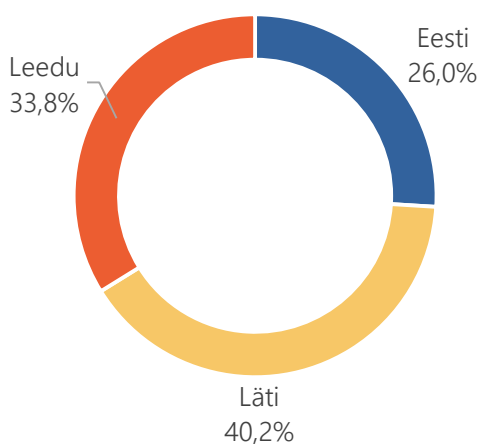
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 31. detsember 2019



Kaubanduse segmenti osakaal Fondi varades kasvas 2019. aastal märkimisväärselt ning ületas seoses Galerija Centrsi ostukeskuse omandamisega büroo segmenti osakaalu. 2019. aasta lõpus jagunes varade portfell segmentide vahel järgmiselt: 50,7% kaubandus, 45,1% büroo ja 4,2% vaba aeg.

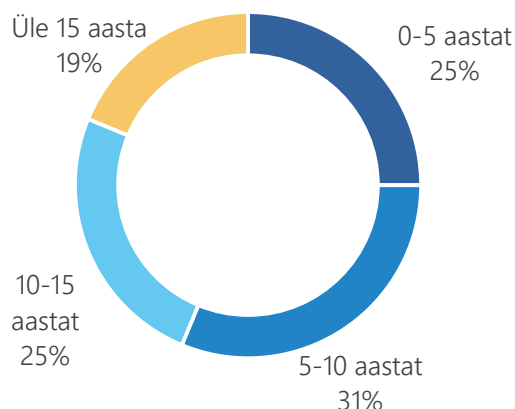
Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 31. detsember 2019



2019. aastal ületas Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli Leedu ja Läti varade osakaal Eesti varade osakaalu, mis 2018. aasta lõpul oli suurim. Pärast North Stari, Duetto II ja Galerija Centrsi omandamist jaguneb Fondi varade portfell riikide vahel järgmiselt: Läti 40,2%, Leedu 33,8% ja Eesti 26,0%.

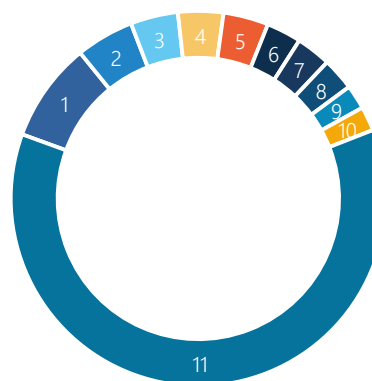
Diagrammid, mis kirjeldavad Fondi kinnisvaraportfelli jaotust riikide ja segmentide vahel, põhinevad vaid aktiivse rahavooga kinnisvarainvesteeringutel. Meraki arendusprojekti nende koostamisel arvesse ei võetud.

Fondi kinnisvarainvesteeringute vanuseline jaotus seisuga 31. detsember 2019



Diagrammil on esitatud Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Duetto II omandamise tulemusena suurenes pisut 0-5 aasta vanuste varade osakaal, mis pärast pooleliolevate ja planeeritud arenduste lõpetamist peaks märkimisväärselt kasvama.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon: 10 suurimat rentnikku seisuga 31. detsember 2019



1. Rimi Baltic	8,6%
2. Läti Riigimetsa Majandamise Keskus	5,0%
3. Forum Cinemas	4,1%
4. G4S Eesti	3,9%
5. SEB	3,9%
6. EMERGN	3,0%
7. Intrum Group	3,0%
8. Leedu maksuinspeksioon	2,8%
9. H&M	2,1%
10. Apranga Group	2,1%
11. Muud	61,5%



Fondil on mitmekesine rentnike baas. Eelnev diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsusest kõige suurem rentnik on Rimi Baltic, kellelt saadav renditulu moodustab 8,6% Fondi annualiseeritud renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

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.

Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. detsember 2019

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus ²	Esmane puhastootlus ³	Täitumuse määr 2019
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	16 460	8 586	7,7%	7,1%	100,0% ⁴
Duetto II	Büroo	18 935	8 674	7,1%	7,2%	100,0% ⁴
Europa ostukeskus	Kaubandus	40 711	16 856	6,6%	6,1%	95,9%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 670	11 247	7,3%	6,7%	98,0%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 740	4 831	8,7%	7,5%	100,0%
North Star ärikeskus	Büroo	20 092	10 550	6,8%	6,9%	97,9%
Meraki maa		2 367	-	-		-
Vilniuses kokku		122 975	60 744	7,2%	6,7%	98,0%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	24 198	10 458	7,2%	6,7%	100,0%
Vainodes I	Büroo	20 890	8 052	6,9%	6,9%	100,0%
LNK Centre	Büroo	17 000	7 453	6,3%	6,3%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	4 850	3 254	7,4%	6,9%	99,4%
Galerija Centrs	Kaubandus	76 409	20 022	6,3%	6,2%	96,0%
Riias kokku		143 347	49 239	6,6%	6,5%	99,0%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	32 250	9 145	4,2%	4,5%	91,2%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	15 150	8 664	8,7%	7,0%	100,0%
G4S-i peahoone	Büroo	17 550	9 179	7,3%	6,5%	94,3%
Lincona	Büroo	17 820	10 871	8,1%	7,3%	99,4%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 850	5 508	3,6%	4,4%	91,2%
Tallinnas kokku		92 620	43 367	5,9%	5,8%	95,7%
Portfell kokku		358 942	153 350	6,6%	6,3%	97,5%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2019 teostatud hindamisel ja kajastatud kasutusõiguse varadel.

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

3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

4. Sisemine täitumuse määr on rendigarantii tõttu 100%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine tegelik täitumuse määr oli 2019. aastal 96,8% (2018: 97,6%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 97,5% (2018: 98,0%). Seisuga 31. detsember 2019 oli täitumuse määr 98,3%. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2019. aastal 6,6% (2018: 6,8%).

Kinnisvarainvesteeringute portfelli esmane puhastootlus oli 2019. aastal 6,3% (2018: 6,5%). Languse põhjustas uute, madalama tootlusega kinnisvarainvesteeringute (nt Galerija Centrsi) omandamine ja olemasoleva portfelli nõrgemad võrreldavad tulemused. Kogu portfelli keskmine rendihind oli 2019. aastal 13,1 eurot ruutmeetri kohta.



Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2015	2016	2017	2018	2019
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	-	-	2 552
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	962	972	985	2 447	2 495
Europa ostukeskus	2 märts 2015	1 962	2 360	2 365	2 332	2 467
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	-	515	1 693	1 710	1 701
Vainodes I	12. detsember 2017	-	-	75	1 463	1 462
Lincona	1. juuli 2011	1 143	1 202	1 172	1 192	1 276
Duetto I	22. märts 2017	-	-	799	1 096	1 160
Domus Pro ostukeskus	1. mai 2014	857	1 103	1 185	1 160	1 132
G4S-i peahoone	12. juuli 2016	-	546	1 149	1 189	1 127
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	-	-	1 090
LNK Centre	15. august 2018	-	-	-	409	1 072
Domus Pro ärikeskus	1. oktoober 2017	-	-	35	499	562
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	-	30	900	900	438
Sky supermarket	7. detsember 2013	415	425	410	407	370
North Star	11. oktoober 2019	-	-	-	-	315
Portfell kokku		5 339	7 153	10 768	14 804	19 219

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

2019. aastal oli Fondi portfelli puhas äritulu 19,2 miljonit eurot (2018: 14,8 miljonit eurot). Eelnevas tabelis on puhta äritulu jaotus kõigi aastate jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Võrreldava puhta renditulu muutus annab selgema ülevaate varade tulemustest, sest võrreldavate varade

näitajatest on välja arvatud Kontserni 2018. ja 2019. aasta omandamis-, arendus- ja võõrandamistingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõju. Võrreldava puhta renditulu muutus annab ülevaate portfelli selle osa puhta renditulu muutusest, mis on mõlema esitatud perioodi vältel pidevalt (algusest lõpuni) renditulu tootnud (ei ole olnud arendamisjärgus).

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2019	Puhas renditulu 2019	Puhas renditulu 2018 (tuhandetes eurodes)	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	72 081	4 407	4 799	-392	-8,2%
Büroo	104 658	7 288	7 149	139	1,9%
Vaba aeg	15 150	1 041	998	43	4,3%
Võrreldavad varad kokku	191 889	12 736	12 946	-210	-1,6%
Omandatud varad	164 686	6 483	1 858	4 625	248,9%
Arendatavad varad	2 367	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	358 942	19 219	14 804	4 415	29,8%

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kahanes 2019. aastal 1,6% ehk 210 tuhande euro võrra. Vaba aja ja büroo segmenti võrreldav puhas renditulu kasvas jõudsalt, suurenedes vastavalt 4,3% ja 1,9%. Kaubanduse segmenti võrreldavate varade tulemused jäid aga oodatust nõrgemaks ja puhas äritulu vähenes 8,2%.

Languse peamised põhjused olid ühekordne rendigarantii maha kandmine ja nõuete allahindlus Pirita ostukeskuses ja aasta jooksul toimunud rentnike muutus. Lätis ja Eestis asuvate varade võrreldav puhas renditulu vähenes, ent seda kompenseeris osaliselt Leedus asuvate varade võrreldava puhta renditulu tugev kasv.



EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2019	Puhas renditulu 2019	Puhas renditulu 2018 (tuhandetes eurodes)	Muutus Muutus (%)
Võrreldavad varad				
Eesti	60 370	3 882	4 279	-397 -9,3%
Läti	49 938	3 533	3 580	-47 -1,3%
Leedu	81 581	5 321	5 087	234 4,6%
Võrreldavad varad kokku	191 889	12 736	12 946	-210 -1,6%
Omandatud varad	164 686	6 483	1 858	4 625 248,9%
Arendatavad varad	2 367	-	-	- -
Portfelli varad kokku	358 942	19 219	14 804	4 415 29,8%

Leedu

Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute portfelli näitajad paranesid tuntuvalt: nii tegevustulemused kui ka tootlused tõusid. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus tõusis 2019. aastal 7,2%-ni (2018: 6,9%) ja keskmine esmane puhastootlus kerkis 6,7%-ni (2018: 6,3%). Puhas renditulu ja tootlused paranesid eeskätt tänu Duetto II büroohoone omandamisele ning Domus Pro ja Duetto I büroohoone tugevamatele tulemustele. Keskmine täitumus langes 2019. aastal 96,4%-ni (2018: 97,0%).

Duetto I ja Duetto II sisemine vakantsuse määr oli null, sest mõlema puhas renditulu on tagatud YIT Lietuva antud kahe omandamisjärgse aasta renditulu garantiiga. Mõlemad büroohood olid 2019. aasta lõpus täielikult välja renditud: viimased rentnikud kolisid sisse 2019. aasta III ja IV kvartalis. Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus tõusis 2018. aasta hindamisel mõõdetud 84 010 tuhandelt eurolt 122 975 tuhande euroni, mis mõõdeti seisuga 31. detsember 2019. Seisuga 31. detsember 2019 läbi viidud hindamise tulemus sisaldab 2019. aastal omandatud North Stari ja Duetto II büroohoone väärtust kogusummas 39 027 tuhat eurot.

Läti

Fondi tegevusturgudest näitas kõige suuremat absoluutset puhta renditulu kasvu Läti, kus omandati Fondi siiani suurim ja olulisim vara Galerija Centrs. Galerija Centrsi ostukeskuse omandamine põhjustas Fondi Läti kinnisvarainvesteeringute ootuspärase tootluse languse: keskmine otsene tootlus langes 2019. aastal 6,6%-ni (2018: 7,0%) ja keskmine esmane puhastootlus 6,5%-ni (2018: 6,8%). Lätis asuvatel kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatses lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.

2019. aasta lõpus olid kolm viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust täielikult kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele välja renditud. 2019. aastal langes keskmine täitumus 99,0%-ni (2018: 99,9%). Seda põhjustas Galerija Centrsi ostukeskuse omandamine, mille keskmine täitumus oli aruandeperioodil 96,0%. Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus tõusis 2018. aasta hindamisel mõõdetud 69 800 tuhandelt eurolt 143 347 tuhande euroni, mis mõõdeti seisuga 31. detsember 2019. Seisuga 31. detsember 2019 läbi viidud hindamise tulemus sisaldab 2019. aastal omandatud Galerija Centrsi väärtust summas 76 409 tuhat eurot.

Eesti

Fondi Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute tulemused kujunesid 2019. aastal oodatust nõrgemaks, ent peaksid 2020. aastal taas paranema. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2019. aastal 5,9%-ni (2018: 6,7%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 5,8% (2018: 6,5%). Tootluste ja puhta renditulu märkimisväärne langus tuleneb peamiselt Pirita ostukeskuse rendigarantii osalisest maha kandmisest ja nõuete allahindlusest. Nii allahindlus kui ka maha kandmine olid Fondi hinnangul ühekordsed sündmused.

2019. aasta II kvartalis olid G4S-i peahoone kaks korrust rentniketa, sest Pipedrive'i allrendi leping lõppes aasta alguses. Ajutine vakantsus langetas hoone puhast renditulu, mis eeldatavasti 2020. aastal taastub. Hoone on praegu täielikult välja renditud, sest kaks pakkumist olnud korrust võttis rendile Eesti Sotsiaalkindlustusamet. 2019. aasta keskmine täitumus oli 95,7% (2018: 97,8%). Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute võrreldav õiglase väärtus tõusis 2018. aasta hindamisel mõõdetud 91 350 tuhandelt eurolt 92 620 tuhande euroni, mis mõõdeti seisuga 31. detsember 2019.



Kinnisvara hindamine

Kõiki Fondile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, et määratleda kinnisvarainvesteeringute portfelli turuväärtus. 2018. ja 2019. aastal hindas Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli väärtust kaks korda aastas sõltumatu kinnisvara hindaja. Mõlemal aastal teostati väline kinnisvara hindamine seisuga 30. juuni ja 31. detsember.

Fondivalitseja tagab, et Fondile kuuluva kinnisvara väärtust hindab üksnes atesteeritud sõltumatu kinnisvara hindaja, kellel on hea maine ja piisav kogemus sarnase vara hindamisel ning kes tegutseb vastava vara asukohariigis. Uued välised hindamised seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 teostas sõltumatu kinnisvara hindaja Newsec.

Sõltumatud hindamised teostatakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Väliste hindajate hindamismetoodikat on kirjeldatud raamatupidamise aruande lisades 12 ja 13.

Baltic Horizon Fundi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtus kasvas 245,2 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2018 358,9 miljoni euronni seisuga 31. detsember 2019. Fond kajastas 2019. aastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 2,1 miljonit eurot (2018: kasumi summas 2,0 miljonit eurot). Järgnev tabel annab ülevaate Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtuse muutustest 2019. aastal. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci seisuga 31. detsember 2019 teostatud hindamise tulemustel, millele on lisatud kasutusõiguse varade väärtus.

Portfelli õiglase väärtuse muutus segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 31.12.2019	Õiglase väärtus 31.12.2018	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2019
Võrreldavad varad					
Kaubandus	104 331	106 420	-2 089	-2,0%	29,1%
Büroo	121 658	122 600	-942	-0,8%	33,9%
Vaba aeg	15 150	14 470	680	4,7%	4,2%
Võrreldavad varad kokku	241 139	243 490	-2 351	-1,0%	67,2%
Omandatud varad					
Kaubandus	76 409	-	76 409	-	21,3%
Büroo	39 027	-	39 027	-	10,9%
Arendatavad varad					
Büroo	2 367	1 670	697	41,7%	0,7%
Portfelli varad kokku	358 942	245 160	113 782	46,4%	100,0%

Kinnisvarainvesteeringute võrreldav õiglase väärtus (ilma omandatud ja arendatavate varadeta) langes 2019. aastal eelmise aasta lõpuga võrreldes 2,4 miljoni euro võrra (-1,0%). Langus tulenes peamiselt Lätis asuvate varade väärtuse vähenemisest, millest Upmalas Biroji õiglase väärtuse langus moodustas 1,5 miljonit eurot.

Õiglase väärtuse langust kaubanduse ja büroo segmentis aitas tasakaalustada õiglase väärtuse tõus vaba aja segmentis, mis kompenseeris kaubanduse ja büroo segmentis toimunud langust 0,7 miljoni euro ulatuses. Lätis ja Leedus asuvate varade väärtuse languse põhjustas eelkõige eeldatav laenukapitali kulukuse määra tõus, mida võeti arvesse hindamisel rakendatud diskontomäärade arvutamisel, ja rendihinna indekseerimiseks kasutatavate Balti riikide inflatsioonimäärade langus. Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt.

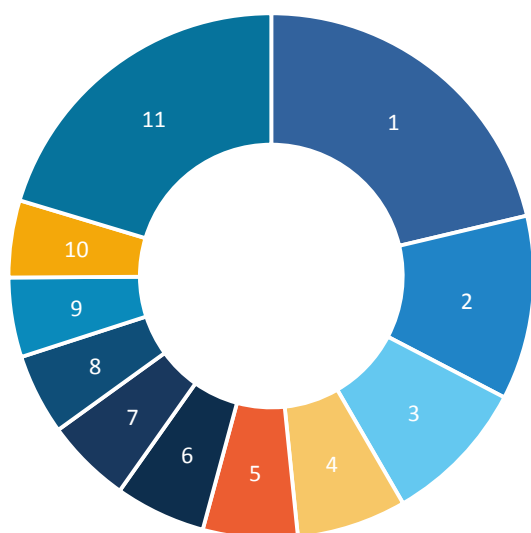


Portfelli õiglase väärtuse muutus riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 31.12.2019	Õiglase väärtus 31.12.2018	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2019
Võrreldavad varad					
Eesti	92 620	91 350	1 270	1,4%	25,8%
Läti	66 938	69 800	-2 862	-4,1%	18,6%
Leedu	81 581	82 340	-759	-0,9%	22,7%
Võrreldavad varad kokku	241 139	243 490	-2 351	-1,0%	67,2%
Omandatud varad					
Läti	76 409	-	76 409	-	21,3%
Leedu	39 027	-	39 027	-	10,9%
Arendatavad varad					
Leedu	2 367	1 670	697	41,7%	0,7%
Portfelli varad kokku	358 942	245 160	113 782	46,4%	100,0%

Kinnisvarainvesteeringud

Õiglase väärtus kinnisvarainvesteeringute lõikes



1. Galerija Centrs	21,3%
2. Europa ostukeskus	11,3%
3. Postimaja	9,0%
4. Upmalas Biroji bürookompleks	6,7%
5. Vainodes	5,8%
6. North Star	5,6%
7. Duetto II	5,3%
8. Lincona	5,0%
9. G4S-i peahoone	4,9%
10. LNK Centre	4,7%
11. Muud	20,4%


Galerija Centrs	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	76 409	1939/2006	13. juuni 2019	Kaubandus	20 022

Fond viis 13. juunil 2019 lõpule Riias asuva Galerija Centrsi ostukeskuse omandamise. Hoone ankurrentnikud on H&M, RIMI, Massimo Dutti, Douglas, Lindex, Esprit, Gant, Marc O'Polo, Max Mara Weekend ja teised.




Europa ostukeskus	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	40 711	2004	2. märts 2015	Kaubandus	16 856

Europa ostukeskus asub Viini keskse äripiirkonnas Konstitucijos Prospektase tänaval ja sellel on suur potentsiaal oma küllastajate arvu lähiajal oluliselt suurendada, sest piirkonda kerkivad uued büroohooned. Juhtkond on võtnud ühendust Euroopa parimate jaekaubanduskonsultantidega, et Viini kiiresti kasvavas keskse äripiirkonnas asuva ostukeskuse kontseptsiooni värskendada ja atraktiivsust suurendada.

Postimaja	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	32 250	1980	13. veebruar 2018	Kaubandus	9 145

Postimaja asub aadressil Narva maantee 1, Coca Cola Plaza kõrval. Selle ankurrentnikud on Rimi, H&M, New Yorker ja MyFitness. Postimaja ja Coca Cola Plaza omavahelisel lähedusel on tugev sünergia potentsiaal. Selle realiseerimiseks vajaliku arhitektuuri-lahenduse väljatöötajaks valiti HG Arhitektuur OÜ, kes esitas töö „Rotermann Passage“. Lahendus hõlmab uue väliskujunduse projekteerimist, rendipinna suurendamist ning kahe hoone ja Rotermanni kvartali vahelise funktsionaalsuse parandamist.


Upmalas Biroji bürookompleks	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	24 198	2008	30. august 2016	Büroo	10 458

Upmalas Biroji on atraktiivne B+/A klassi büroohoone, mis asub Riia lõunaosas, lühikese autosõidu kaugusel Riia vanalinnast ning 1,5 km kaugusel Riga Plaza ostukeskusest. Upmalas Biroji ankurrentnikeks on SEB ja CABOT ning 11 muud kvaliteetset rentnikku. Hoone on atraktiivne teenuskeskuste ja äritugiteenuste pakkujate seas, kes on ka selle peamisteks rentnikeks.


Vainodes I	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	20 890	2014	12. detsember 2017	Büroo	8 052

Vainodes I büroohoone asub Daugava jõe vasakul kaldal, Riia ühe põhitänavana, Karla Ulmana gatve, ääres. Hoone ankurrentnik on Läti riigimetsi majandav ettevõtte AS Latvijas valsts meži. Teiste rentnike seas on farmaatsiaettevõtte AbbVie ja kohvik. Kompleksi saab täiendavalt arendada vähemalt 7 000 ruutmeetri ulatuses. Fondi juhtkond kavatseb seda järgneva nelja aasta jooksul teha, et kinnisvarainvesteeringu väärtust maksimaalselt suurendada.




North Star	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	20 092	2009	11. oktoober 2019	Büroo	10 550


Fond viis 11. oktoobril 2019 lõpule Vilniuses asuva North Stari ärikeskuse omandamise. Ärikeskus oli 2019. aasta IV kvartali lõpuks täielikult välja renditud. Ligikaudu 43% pinnast on rendile võtnud Leedu maksuinspektsioon.

Duetto II	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	18 935	2018	27. veebruar 2019	Büroo	8 674

Fond viis 27. veebruaril 2019 lõpule tehingu, millega omandas Vilniuses asuva vastvalminud Duetto II büroohoone. Duetto II asub aadressil 6 Spaudos. Selle kõrval asub Fondile kuuluv Duetto I hoone. Hoone suurimad rentnikud on Vilniuse küttevõrgu ettevõtte, Sweco ja Rimi Lietuva. Hoonel on A-klassi energiamärgis.

Lincona	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	17 820	2002 / 2008	1. juuli 2011	Büroo	10 871

Lincona bürookompleks asub Tallinna kesklinnas, Pärnu maantee ääres. Kompleks koosneb kolmest omavahel ühendatud büroohoonest ja parklast. Suurimad rentnikud on Swedbank, Creative Mobile, Liewenthal Electronics ja teised.


G4S-i peahoone	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	17 550	2013	12. juuli 2016	Büroo	9 179

G4S-i peahoone on ehitatud G4S Eesti soovide kohaselt. Hoone asub Tallinna lääneosas, ühe põhimaantee ääres, 4,5 km kaugusel vanalinnast. Hoonel on kaks põhirentnikku – G4S ja Eesti Sotsiaalkindlustusamet, kes on võtnud pikaajalisele rendile kogu hoone.

LNK Centre	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	17 000	2006 / 2014	15. august 2018	Büroo	7 453

LNK on büroohoone, mille renditav netopind on 7 453 ruutmeetrit. See asub Riia tuntud moodsas äripiirkonnas Skanstes, millest saab tulevikus tõenäoliselt Riia uus keskne äripiirkond. Hoone kaks ankurrentnikku Exigen Services ja LNK Group rendivad ligikaudu 90% kogu renditavast pinnast. Exigen on kohalik IT- ja tarkvaraettevõtte, mis kuulub USA IT-ettevõttele, ja LNK Group on üks Läti suurimaid kinnisvara- ja taristuarenduse ning ehitusettevõtteid.




Domus Pro ostukeskus	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	16 670	2013	1. mai 2014	Kaubandus	11 247


Domus Pro ostukeskus asub Vilniuse põhjaosas, suure Ukmergės tänava (A2 maantee) ääres, kahe populaarse ja tihedalt asustatud asumiga Pasilaiciai ja Perkunkiemi vahel. Ostukeskuses on suur RIMI kauplus, mis on keskuse ankurientnik, ja mitu väiksemat jaekauplust, mis moodustavad kogukonnakeskusele vajaliku üksteist täiendava koosluse. Keskus pakub lisaks tarbekaupadele mugavat ligipääsu, avarat parklat ja head logistilist lahendust.

Duetto I	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	16 460	2017	22. märts 2017	Büroo	8 586

Duetto I on uus kümnekorruseline maa-aluse parklaga büroohoone. Hoone omab A-klassi energiamärgist ja saab BREEAM-i keskkonnasäästliku ehitise sertifikaadi. Hoone ankurientnikuks on Lindorff ja Pernod Ricard.


Coca Cola Plaza	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	15 150	1999	8. märts 2013	Vaba aeg	8 664

Coca-Cola Plaza on Eesti suurim kino- ja jaekaubanduskompleks. 2001. aastal ehitatud kompleksis on 11 kinosalaali, mida haldab Soome ja Baltikumi juhtiv kinooperaator Finnkino. Hoones asub ka mitmeid väikseid jaekaubandusettevõtteid.

Pirita ostukeskus	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	9 850	2016	16. detsember 2016	Kaubandus	5 508

Tallinnas asuv Pirita ostukeskus on meeldivalt kompaktne. Hoone ankurientnikud on Rimi ja MyFitness. Fondi juhtkond teeb koostööd kohalike ja rahvusvaheliste jaekaubanduskonsultantidega, et uuendada selle elurajooni kaubanduskeskuse kontseptsiooni. Peetakse läbirääkimisi uute väiksemate rentnikega, et vähendada alumise korruse vakantsuse määra ja tugevdada rentnike koosseisu.




Domus Pro ärikeskus	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	7 740	2013	1. oktoober 2017	Büroo	4 831

Domus Pro oli algset tüüpiline elurajooni ostukeskus, mis pakkus igapäevakaupu ja teenuseid. Perioodil 2015-2017 välja arendatud kahe laienduse tulemusena suurenes ostukeskuse pind oluliselt ja sellele lisandus enam kui 4 500 ruutmeetrit büroopinda. Domus Pro ostukeskus avati 2014. aasta märtsis. 2015. aastal seda laiendati – lisandusid spordiklubi ja kaks suurt jaemüügikauplust. Ärikeskuse kolmanda etapina ehitati büroohoone (ligikaudu 5000 m²), mis valmis 2017. aastal.

Sky ostukeskus	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	4 850	2000 / 2010	7. detsember 2013	Kaubandus	3 254

SKY ostukeskus asub Riia äärelinna Mežciemsi südames ja pakub selle Läti pealinna tihedalt asustatud piirkonna elanikele toiduaineid, muid tarbekaupu ja teenuseid. Keskusel on hea ühendus südalinna ja Riia tihedalt asustatud äärelinnadega. Ankurrentnikeks on SKY Supermarket ja mitmed väiksemad tarbekaupu ja teenuseid pakkuvad ettevõtted.

Meraki	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	Ehitamise/renoveerimise aasta	Omandamise kuupäev	Segment	Renditav netopind (m ²)
	2 367	2021	16. mai 2018	Büroo	15 800

2018. aastal omandas Fond Domus Pro kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maa-ala. Kinnistud omandati Domus Pro edasiseks laiendamiseks. 2019. aasta IV kvartalis saadi ehitusluba, mis võimaldab ehitada ligikaudu 15 800 ruutmeetrit renditavat kontoripinda ja parkimismaja. 2019. aasta IV kvartalis algas ehituse ettevalmistamine, sest eelrendilepingute maht oli saavutanud vajaliku taseme. Hoone peaks valmima 2021. aasta I kvartalis.



MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

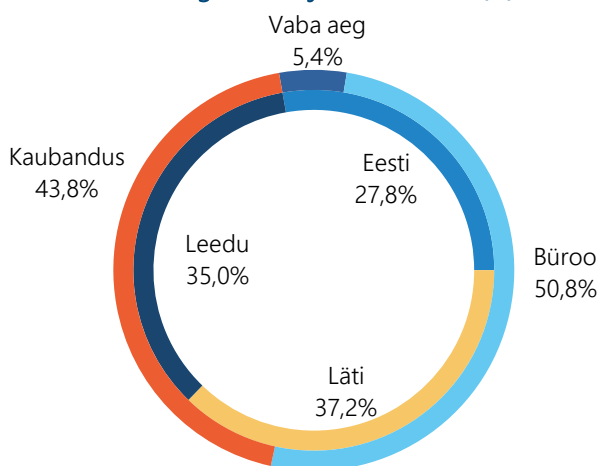
Puhaskasum ja puhas renditulu

Fondi 2019. aasta puhaskasum oli 8,8 miljonit eurot, 12% väiksem kui 2018. aastal, mil puhaskasum oli 10 miljonit eurot. Langus tulenes eeskätt kinnisvarainvesteeringute ümberhindamise negatiivsest mõjust. Kui ümberhindamisest tingitud kasumid ja kahjumid 2018. ja 2019. aasta puhaskasumist välja arvata, siis Fondi äritegevusest teenitud puhaskasum kasvas aastaga 36,1%. Puhaskasumile avaldasid märkimisväärset mõju ka puhta renditulu ja neto finantskulude kasv. Finantskulude kasvu põhjustas keskmise laenukapitali kulukuse määra tõus. Kasum osaku kohta oli 0,09 eurot (2018: 0,13 eurot).

Fond teenis aruandeperioodil 19,2 miljonit eurot puhas renditulu. 2018. aasta puhas renditulu oli 14,8 miljonit eurot. Kasv saavutati tänu uutele, 2019. aastal kaasatud kapitali abil omandatud kinnisvarainvesteeringutele. Portfelli praeguse suurima vara, Galerija Centrsi, omandamine avaldas Kontserni 2019. aasta puhtale renditulule olulist mõju ja eeldatavasti püsib selle positiivne mõju ka tulevikus. Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu kahanes 2018. aastaga võrreldes 1,6%.

2019. aasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 50,8% (2018: 51,1%), kaubandus 43,8% (2018: 42,2%) ja vaba aeg 5,4% (6,7%).

Puhas renditulu segmentide ja riikide lõikes (%)



Fondi kinnisvarainvesteeringute 2019. aasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 37,2% (2018: 51,1%), Leedu 35,0% ja Eesti 27,8% (2018: 42,2%).

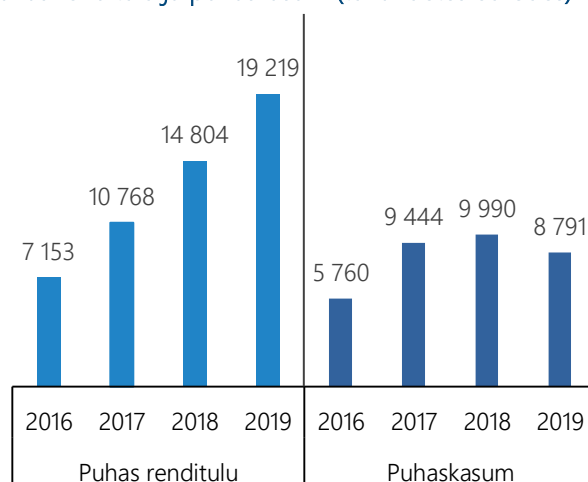
Varade brutoväärtus (Gross Asset Value ehk GAV)

2019. aastal kasvas Fondi varade brutoväärtus 42,5% ning tõusis 371,7 miljoni euroni (31. detsember 2018: 260,9 miljonit eurot). Kasv tulenes peamiselt aasta jooksul omandatud uutest kinnisvarainvesteeringutest ja Meraki arendusprojekti alustamisest. Fond viis lõpule Duetto II büroohoone, Galerija Centrsi ostukeskuse ja North Stari ärikeskuse omandamise, kasutades selleks ära suurema osa 2019. aastal kaasatud täiendavast kapitalist. Fond kavatses kasutada ülejäänud kapitali Meraki büroohoone 2020. aasta ehitustööde finantseerimiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Baltic Horizon Fundi portfelli kuulub 15 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering Meraki maatükil. 2019. aasta lõpu seisuga hinnati Fondi portfelli väärtuseks 358,9 miljonit eurot. Hindamise tulemusena kajastas Fond õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 2,1 miljonit eurot (2018: kasum summas 2,0 miljonit eurot). Hindamistulemustele avaldasid negatiivset mõju rendihinna indekseerimiseks kasutatavate Balti riikide inflatsioonimäärade langus ja eeldatav laenukapitali kulukuse määra tõus, mida võeti arvesse diskontomäärade arvutamisel. Aasta jooksul tegi Kontsern 0,7 miljoni euro ulatuses olemasoleva portfelliga seotud kapitaliinvesteeringuid ja investeeris lisaks 0,7 miljonit eurot Meraki arendusprojekti.

Puhas renditulu ja puhaskasum (tuhandetes eurodes)





Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad

Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad kasvasid aastaga 46,5%, tõustes 205,8 miljoni euroni (2018: 140,5 miljoni eurot). 2019. aastal kasutas Fond oma investeringute portfelli suurendamiseks laenukapitali (pangalaene ja võlakirju) summas 67,4 miljoni eurot.

Rahavood

2019. aasta äritegevuse rahavoog oli 16,4 miljoni eurot (2018: 10,4 miljoni eurot). Investeermistegevuse rahavoog oli täiendavate kapitaliinvesteeringute ning kinnisvarainvesteeringute ja Galerija Centrsit omava

tütarettevõtte Tampere Invest SIA omandamise tõttu negatiivne summas 78,2 miljoni eurot (2018: negatiivne summas 56,4 miljoni eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog kasvas 59,4 miljoni euroni (2018: 33,7 miljoni eurot). Aasta jooksul võttis Fond kasutusele mitu pangalaenu kogusummas 57,4 miljoni eurot ja viis lõpule järjekordse võlakirjade märkimise mahuga 10 miljoni eurot. Pangalaene ning võlakirjade ja uute osakute emiteerimisest laekunud vahendeid (44,7 miljoni eurot) kasutati uute kinnisvarainvesteeringute omandamiseks. 2019. aasta lõpu seisuga oli Kontserni raha ja raha ekvivalente summas 9,8 miljoni eurot.

Peamised kasumi näitajad

Tuhandetes eurodes	2019	2018	Muutus (%)
Puhas renditulu	19 219	14 804	29,8%
Halduskulud	-3 251	-2 813	15,6%
Muu äritulu	26	74	-64,9%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum/kasum	-2 064	2 014	-202,5%
Ärikasum	13 930	14 079	-1,1%
Finantstulud ja -kulud (netosumma)	-4 713	-2 781	69,5%
Maksueelne kasum	9 217	11 298	-18,4%
Tulumaks	-426	-1 308	-67,4%
Perioodi puhaskasum	8 791	9 990	-12,0%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	96 718 348	78 764 895 ¹	22,8%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,09	0,13	-30,8%

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	356 575	245 160	45,4%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	2,367	-	-
Varade brutoväärtus (GAV)	371 734	260 878	42,5%
Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad	205 827	140 507	46,5%
Kohustised kokku	219 216	151 073	45,1%
Varade puhasväärtus (NAV)	152 518	109 805	38,9%
Ringluses olevate osakute arv	113 387 525	78 496 831 ¹	44,4%
Osaku puhasväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,3451	1,3988	-3,8%
Osaku puhasväärtus (eurodes) EPRA nõuete kohaselt	1,4333	1,5101	-5,1%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	57,3%	57,3%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,6%	2,4%	-

1. Osakute arv ei sisalda 255 969 osakut, mille Fond omandas osakute tagasiostu programmi raames.

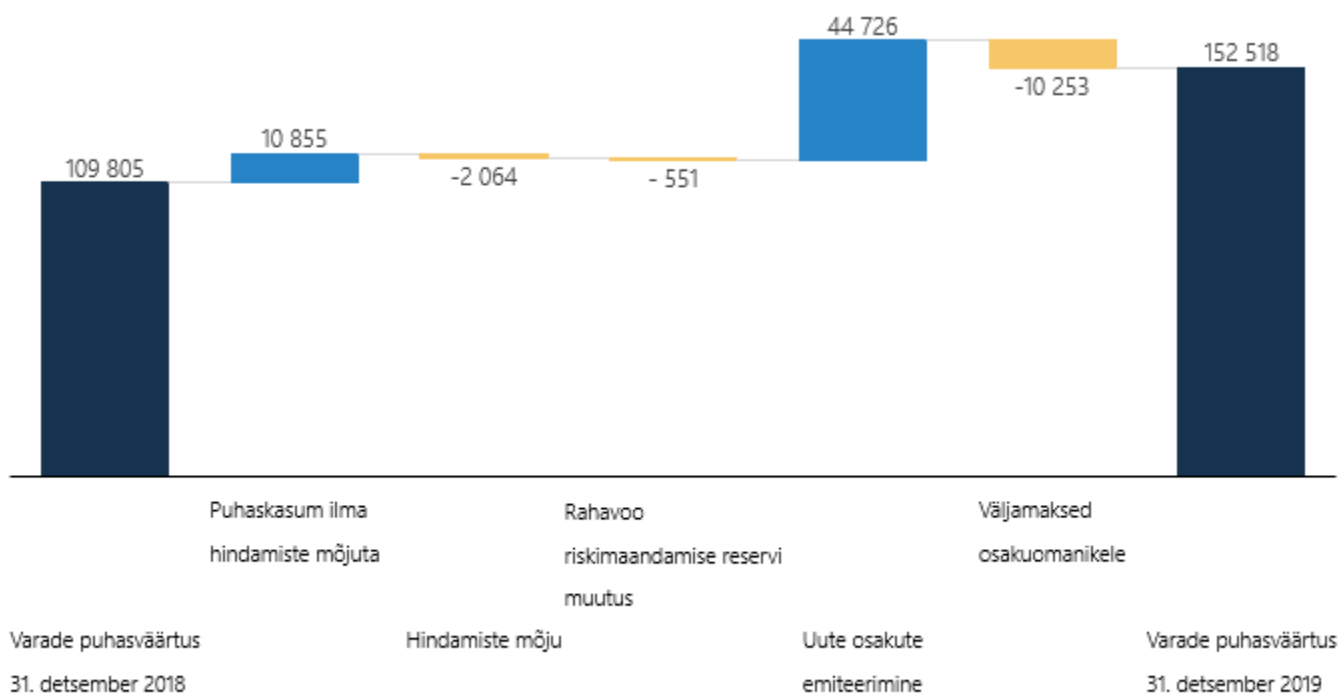


Varade puhasväärtus (Net Asset Value ehk NAV)

2019. aastal suurenes Fondi varade puhasväärtus 109,8 miljonilt eurolt (2018. aasta lõpu näitaja) 152,5 miljoni euroni. Kasv tulenes uue kapitali kaasamisest ja Fondi majandustulemustest. Fond teenis 2019. aasta aprillis, mais, juulis ja oktoobris korraldatud mitteavalike pakkumiste abil 44,7 miljonit eurot täiendavat kapitali (netosumma) ja teenis peaaegu 8,8 miljonit eurot puhaskasumit.

Fondi varade puhasväärtuse kasvu vähendasid osakuomanikele tehtud väljamaksed summas 10,3 miljonit eurot ja rahavoo riskimaandamise reservi negatiivne muutus summas 0,6 miljonit eurot. Seisuga 31. detsember 2019 oli osaku puhasväärtus 1,3451 eurot (31. detsember 2018: 1,3988 eurot) ja EPRA nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus 1,4333 eurot (31. detsember 2018: 1,5101 eurot). Järgnev diagramm näitab Fondi IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud varade puhasväärtuse muutust 2019. aastal.

Varade puhasväärtuse muutus (tuhandetes eurodes)





FINANTSEERIMINE

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

24. aprillil 2018 andis rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Baltic Horizon Fundile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitdivõimelisuse hinnangus (Mid-Market Evaluation, MME) reitingu MM3. MME skaala reitingu MM3 indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB.

Võlakirjad

8. mail 2018 viis Fond lõpule 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 30 miljonit eurot. Võlakirjade fikseeritud intressimäär on 4,25%, intressi makstakse kord kvartalis. Tehing toimus mitteavaliku pakkumisena ja võlakirju märkisid Balti institutsionaalsed investorid, peamiselt pensionifondid, varahaldurid, kindlustusettevõtted ja pangad. 28. augustil 2018 noteeriti võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil.

13. detsembril 2018 viis Fond lõpule oma täiendavate 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 10 miljonit eurot. Täiendavad võlakirjad emiteeriti 8. mail 2018 toimunud esmaemissiooniga samadel tingimustel. 20. detsembril 2018 noteeriti täiendavad võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil.

8. mail 2019 viis Fond lõpule 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 10 miljonit eurot. Tegemist oli kolmanda ja viimase märkimisega, millega viidi lõpule võlakirjade märkimine kogumahus 50 miljonit eurot. Tehing toimus 8. mail 2018 toimunud tagamata võlakirjade esmaemissiooniga samadel tingimustel.

Võlakirjade emiteerimisest laekunud vahendeid kasutati pangalaenude refinantseerimiseks ja uute kinnisvarainvesteeringute omandamiseks.

Pangalaenud

Fond võttis 2019. aasta I kvartalis kehtiva pangalaenu lepingu alusel LNK Centre jaoks kasutusele täiendava pangalaenu summas 8,7 miljonit eurot.

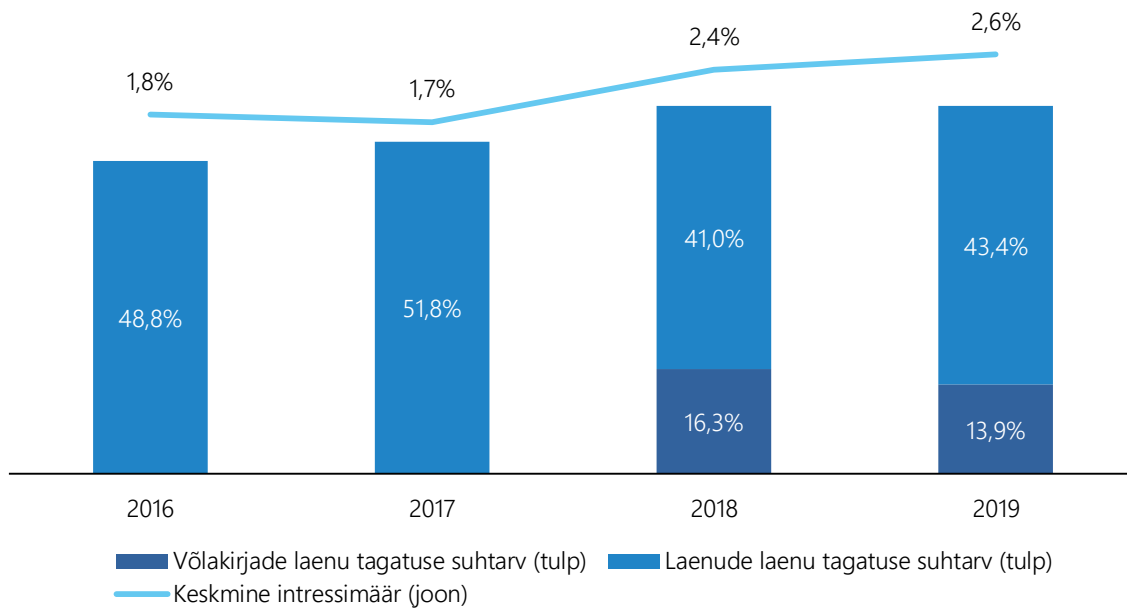
Fond võttis 2019. aasta II kvartalis olemasoleva BH Duetto UAB laenulepingu alusel Duetto II jaoks kasutusele pangalaenu summas 9,7 miljonit eurot. 2019. aastal tagastas Fond 1,6 miljonit eurot Duetto II pangalaenust, et laenuamortisatsiooni vähendada. Fond leppis pangaga kokku lepingutingimuste muutmise ning Duetto I ja II laenutähtaega pikendati 31. märtsini 2023. 2019. aasta juunis võttis Fond kasutusele täiendava pangalaenu summas 30 miljonit eurot, et finantseerida Galerija Centrsi ostukeskuse omandamist.

Fond võttis 2019. aasta IV kvartalis kasutusele pangalaenu summas 9,0 miljonit eurot, et finantseerida 2019. aasta oktoobris toimunud North Stari ärikeskuse ostu. Laenulepingu kohaselt on laenu lõplik tagasimakse tähtaeg 15. märts 2024.

Pärast täiendavate võlakirjade märkimist ja uute laenude kasutusele võtmist 2019. aastal suurenes pangalaenude amortisatsioon 0,2%-ni (97 tuhande euronit kvartalis) (2018: 0,1%) ja keskmine intressimäär tõusis 2,6%-ni (2018: 2,4%). Laenu tagatuse suhtarv jäi tasemele 57,3% (2018: 57,3%). Fondi juhtkonna eesmärk on hoida keskmine intressimäär madalal ja langetada laenu tagatuse suhtarvu.



Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjaliku ülevaate Fondi konsolideeritud finantsvõla struktuurist seisuga 31. detsember 2019. Intressikandev võlg koosnes pangalaenudest raamatupidamisväärtusega 156,1 miljonit eurot ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega 49,8 miljonit eurot. Kõikide laenude ja võlakirjade väärtus on euro.

Pangalaenude võtjateks on tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emitteeritud 5-aastased tagatiseta võlakirjad.

Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja neid amortiseeritakse vastavate laenude tähtaegade jooksul. 2019. aasta lõpus moodustasid laenude ja võlakirjadega seotud amortiseerimata tehingukulud 539 tuhat eurot.



Fondi finantsvõla struktuur seisuga 31. detsember 2019

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse tähtaeg	Valuuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa-tähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. mai 2022	EUR	30 000	14,5%	100%
Europa ostukeskus	5. juuli 2022	EUR	20 900	10,1%	88%
CC Plaza ja Postimaja	12. veebruar 2023	EUR	17 200	8,3%	100% ¹
Duetto I ja II	31. märts 2023	EUR	15 376	7,5%	47% ²
Upmalas Büroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	5,7%	90%
Domus Pro	31. mai 2022	EUR	11 000	5,3%	65%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	4,8%	50%
LNK	27. september 2023	EUR	9 146	4,4%	63%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,4%	-%
G4S-i peahoone	16. august 2021	EUR	7 750	3,8%	100%
Lincona	31. detsember 2022	EUR	7 188	3,5%	95%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2022	EUR	4 944	2,4%	122%
Sky ostukeskus	1. august 2021	EUR	2 280	1,1%	-%
Pangalaenud kokku		EUR	156 376	75,8%	78%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³		EUR	-319		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	156 057		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	24,2%	100%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³		EUR	-230		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlg kokku		EUR	205 827	100%	83%

1. CC Plaza ja Postimaja laenu intressimäära muutuvale osale on seatud 3,5% ülemmäär (CAP).

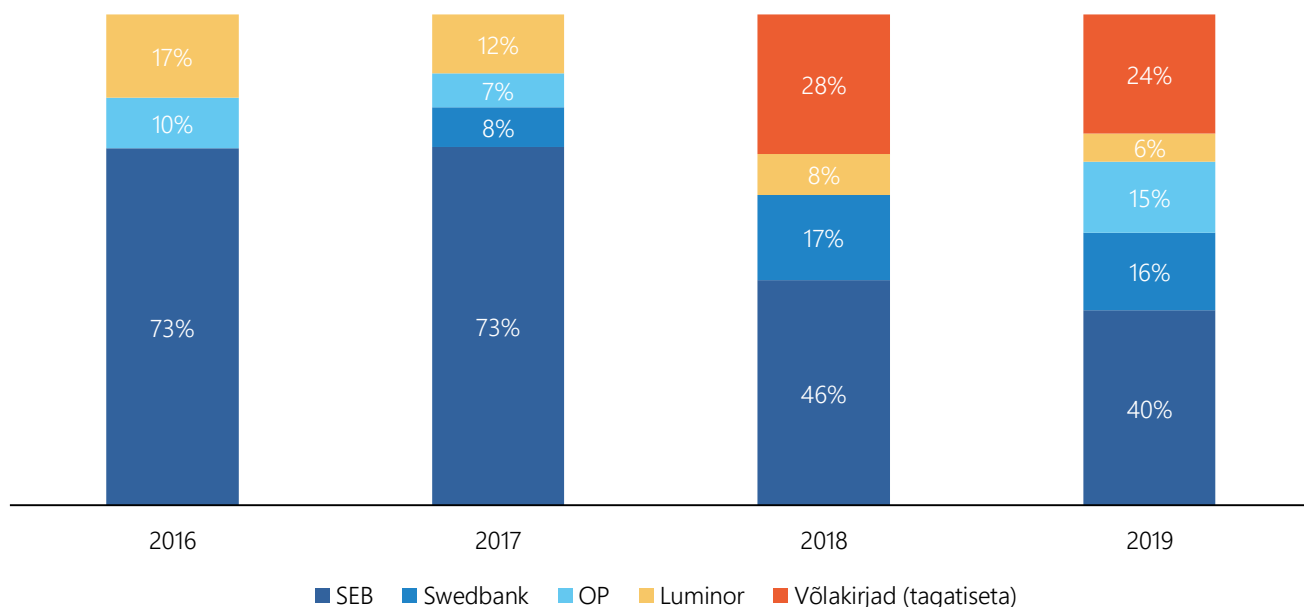
2. Duetto laenu intressimäära muutuvale osale on seatud 1% ülemmäär (CAP).

3. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.



Järgnev diagramm näitab, et Fondi laenukapitali hankimine on hajutatud: kasutatakse Balti riikide 4 kõige mainekamat kohalikku ja rahvusvahelist panku ning tagatiseta võlakirju. SEB-i osakaal on langenud 73%-lt 2016. aastal 40%-ni 2019. aastal. Viieaastaste tagamata võlakirjade osakaal Fondi kogu laenukapitalis oli 2019. aastal 24%.

Finantseerimise hajutus



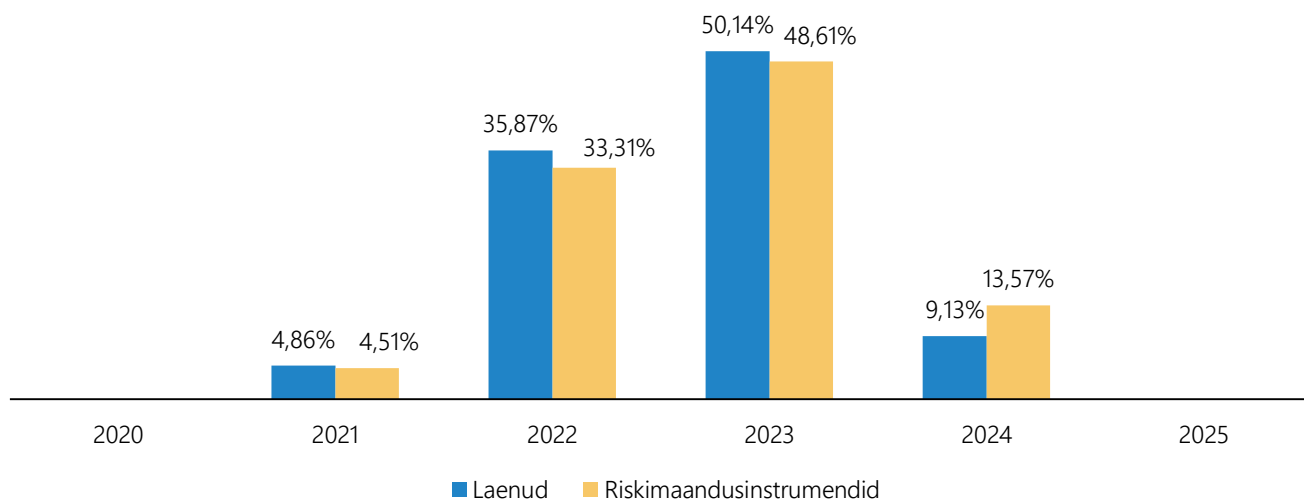
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2019. aasta lõpus 3,1 aastat ja riskimaandusinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 2,8 aastat.

intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega. Tagamata võlakirjadel on fikseeritud intressimäär: 4,25%.

Seisuga 31. detsember 2019 olid 83% kõikidest võlgadest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 17% võlgadest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade võlakohustiste intressimäärade fikseerimiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõusvate

Järgmine diagramm näitab, et ligikaudu 86% laenukapitalist ja 82% riskimaandusinstrumentidega kaetud laenukapitalist saabub tagasimakse tähtaeg aastatel 2022-2023. Juhtkond otsib võimalusi võlgade refinantseerimiseks ja laenu tähtaegade pikendamiseks.

Laenude ja riskimaandusinstrumentide tähtajad





VÕLAKOHUSTISTE ERITINGIMUSED

Seisuga 31. detsember 2019 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

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

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

2019. aastal täitis Fond ka kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi.

Eritingimused

Eritingimus	Nõue	Suhe 31.03.2019	Suhe 30.06.2019	Suhe 30.09.2019	Suhe 31.12.2019
Omakapitali suhe	> 35,0%	41,6%	39,2%	40,5%	42,6%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	3,69	3,54	3,39	3,32



EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit EPRA avaldab börsil noteeritud kinnisvaraettevõtetele soovitusi 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.

Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
1. EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
2. EPRA vara puhasväärtus (NAV)	Vara puhasväärtus (NAV), mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks õiglasel väärtuses mõõdetavaid kinnisvara- ja muid investeeringuid ning ei sisaldaks komponente, mis pikaajalise kinnisvarainvesteeringu ärimudelil eeldatavasti ei realiseeru.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtust nii, et sidusrühmad saaksid asjakohaseimat teavet pikaajalise investeerimisstrateegiaga kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta
3. Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV)	EPRA vara puhasväärtus, mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks (i) finantsinstrumentide, (ii) võlainstrumentide ja (iii) edasilükkunud tulumaksu õiglast väärtust.	Korrigeerida EPRA vara puhasväärtust, et sidusrühmad saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte kõikide varade ja kohustiste jooksva õiglase väärtuse kohta.
4. EPRA esmane puhastootlus (NIY)	Aruandekuupäeval kehtival rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud (lühema perioodi alusel aastaseks ümber arvestatud) renditulu, miinus sissenõudmisele mitte kuuluvad kinnisvarainvesteeringu tegevuskulud, jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud ostja (hinnangulised) kulud.	Portfellide hindamise võrdlusemõõdik. See mõõdik peaks aitama investoritel hinnata, portfelli X väärtust võrreldes portfelli Y väärtusega.
5. Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	EPRA esmane puhastootlus, mida on korrigeeritud, võttes arvesse rendivabade perioodide (või muude kehtivate rendistiimulite, nt allahindlusega rendiperioodide ja ajas muutuvate renditasude) lõppemist.	
6. EPRA vakantsuse määr	Vabade pindade hinnangulise tururendi väärtus jagatuna kogu portfelli tururendi väärtusega.	„Puhas“ (%) tururendi väärtusel põhinev kinnisvarainvesteeringute vakantse pinna mõõdik.
7. 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 kasum

Tuhandetes eurodes	2019	2018
IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud kasum	8 791	9 990
EPRA kasumi arvestamiseks tehtud korrigeerimised	2 463	-1 279
Välja arvamised:		
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	2 064	-2 014
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	399	735
EPRA kasum	11 254	8 711
Perioodi kaalutud osakute arv	96 718 348	78 764 895
EPRA kasum osaku kohta	0,12	0,11

EPRA NAV ja NNNAV

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	152 518	109 805
Välja arvamised:		
IV. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	1 655	1 061
V. a. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus	8 440	7 731
V. a. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-99	-56
EPRA vara puhasväärtus (NAV)	162 514	118 541
EPRA puhasväärtus (NAV) osaku kohta (eurodes)	1,4333	1,5101
Sisse arvamised:		
I. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	-1 655	-1 061
II. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-578	-1 387
III. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaks	99	56
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV)	160 380	116 149
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV) osaku kohta (eurodes)	1,4144	1,4797

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Kinnisvarainvesteeringud	358 637	245 160
Välja arvamised:		
Arendused	-2 367	-
Lõpetatud kinnisvarainvesteeringute portfelli brutoväärtus (GAV)	356 270	245 160
Aruandekuupäeval kehtivatel rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud renditulu	25 156	17 177
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	-1 238	-450
Annualiseeritud puhas renditulu	23 918	16 727
Sisse arvamised:		
Rendivabade perioodide või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	-	-
Korrigeeritud (Topped-up) annualiseeritud puhas renditulu	23 918	16 727
EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)	6,7%	6,8%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (EPRA Topped-up NIY)	6,7%	6,8%



EPRA vakantsuse määr

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Vabade pindade hinnanguline rendiväärtus	544	272
Kogu portfelli hinnanguline rendiväärtus	24 940	16 488
EPRA vakantsuse määr	2,2%	1,6%

EPRA kulusuhe

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	1 557	1 056
Halduskulud	3 251	2 813
EPRA kulud (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)	4 808	3 869
Renditulu	20 776	15 860
Bruto renditulu	20 776	15 860
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)	23,1%	24,4%

EPRA kapitalikulud

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Omandamised	114 133	51 545
Arendused	746	1 661
Võrreldav portfelli	651	623
Muu	-	-
EPRA kapitalikulud kokku	115 530	53 829



INVESTORSUHTED

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

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholm alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon Fundi turukapitalisatsioon seisuga 31. detsember 2019 ligikaudu 151,2 miljonit eurot (31. detsember 2018: 102,7 miljonit eurot). Nasdaq Tallinna börsil oli Fondi osakute 2019. aasta avamishind 1,3000 eurot ja viimane sulgemishind 1,3279 eurot: hind kasvas aasta jooksul 2,1%. 2019. aasta juulis tõusis osakute hind Nasdaq Tallinna börsil oma kõrgeimale tasemele, kerkides 1,4195 euroni osaku kohta.

Peamine informatsioon

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

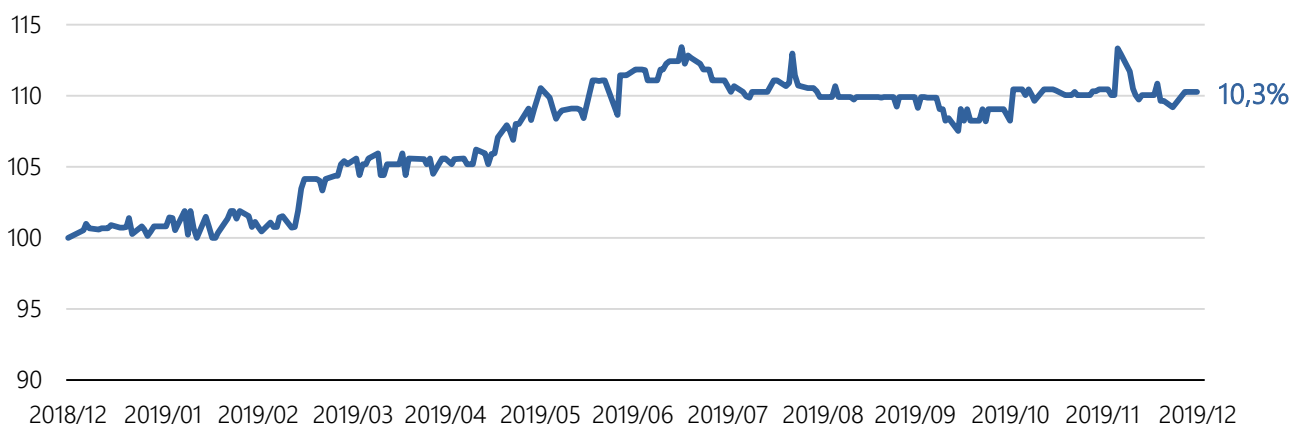
Põhinäitajad ja diagrammid

	31.12.2019	31.12.2018
Emiteeritud osakute arv	113 387 525	78 752 800
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind (eurodes)	1,4195	1,3300
Madalaim osaku hind (eurodes)	1,3000	1,2410
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	1,3279	1,3000
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind (Rootsi kroonides)	15,60	14,00
Madalaim osaku hind (Rootsi kroonides)	13,21	12,00
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	14,00	13,45
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	151 232 586	102 680 258
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,09	0,13
Osaku puhasväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,3451	1,3988
Osaku hinna ja IFRS-i nõuete kohase osaku puhasväärtuse erinevus ² (%)	-1,3%	-7,1%
Osaku puhasväärtus EPRA nõuete kohaselt (eurodes)	1,4333	1,5101
Osaku hinna ja EPRA nõuete kohase osaku puhasväärtuse erinevus ³ (%)	-7,4%	-13,9%
Väljamaksed osaku kohta ⁴ (eurodes)	0,106	0,102

1. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholm börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.
2. Nasdaq Tallinna börsi viimase sulgemishinna (seisuga 31. detsember 2019) ja IFRS-i nõuete kohase osaku puhasväärtuse alusel.
3. Nasdaq Tallinna börsi viimase sulgemishinna (seisuga 31. detsember 2019) ja EPRA nõuete kohase osaku puhasväärtuse alusel.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2019. aasta tulemuste eest.



Baltic Horizon Fundi osaku hinna muutus Nasdaq Tallinna börsil



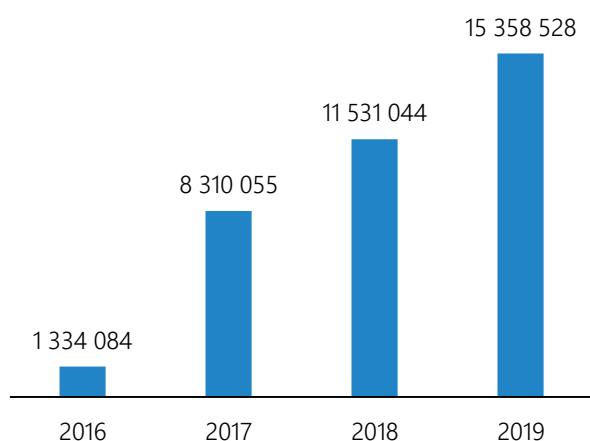
Baltic Horizon Fundi osaku kogutootlus ulatus 2019. aastal 10,3%-ni. Konkreetse aasta osaku kogutootlus võrdub vastaval aastal toimunud Fondi osaku hinna tõusuga Nasdaq Tallinna börsil; arvutuses eeldatakse, et aasta jooksul tehtud väljamakseid kasutati täiendavate Fondi osakute omandamiseks.

Baltic Horizon Fundi osak oli 2019. aastal väga likviidne ja selle areng jätkuvalt positiivne. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 15 358 528 Fondi osakuga. Keskmine päevane kauplemissaht oli 63 535 osakut (2018: 45 383 osakut). Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 151,2 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 7,4 aastat. Baltic Horizon Fundi osak oli 2019. aastal Nasdaq Tallinna börsil kuues enim kaubeldud noteeritud väärtipaber.

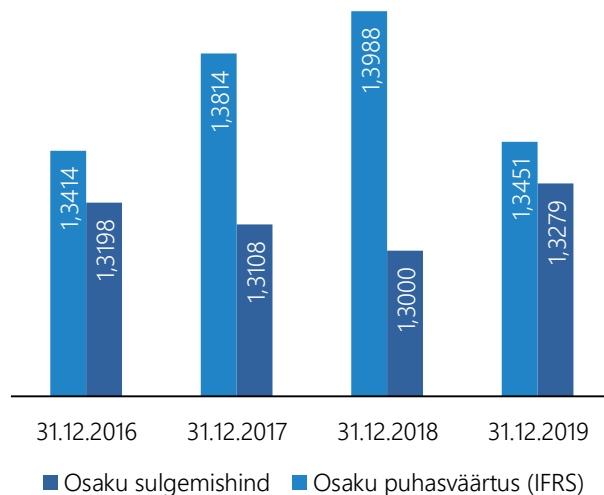
Esimene diagramm all näitab Baltic Horizon Fundi osakute aastaseid kauplemissahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

2019. aastal kaubeldi Baltic Horizon Fundi osakutega Nasdaq Tallinna börsil valdavalt hindadega, mis olid kõrgemad kui osaku puhasväärtus. 2019. aasta lõpus langes osaku hind osaku puhasväärtusest madalamale ja sellega kaubeldi tasemel, mis oli 1,3% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus ja 7,4% madalam kui EPRA nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus. Teine diagramm all näitab Baltic Horizon Fundi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtusega kauplemise algusest alates.

Osakute aastane kauplemissaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil (osakute arv)



Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhasväärtus (eurodes)





Osakute tühistamine

30. jaanuaril 2019 esitas Northern Horizon Capital AS Baltikumi väärtpaberite keskdepositooriumile Nasdaq CSD SE taotluse 255 969 Baltic Horizon Fundi osaku tühistamiseks. Osakud omandati tagasiostu programmi raames perioodil 22. oktoober 2018 kuni 14. detsember 2018. Baltic Horizon Fundil oli enne tühistamist kokku 78 752 800 osakut ning tühistamise järel langes arv 78 496 831 osakuni. Osakute tühistamine registreeriti 1. veebruaril 2019. Kõik tagasiostu programmi raames toimunud ostutehingud tegi Nasdaq Tallinna börsil SEB Pank AS, kes tegutses Baltic Horizon Fundi maaklerina. Osakute tagasiostu programm kestis 19. juunini 2019. Selle ajani võis Baltic Horizon Fund omandada kuni 5 miljoni euro eest kuni 5 miljonit osakut hinnaga, mis oli madalam kui kõige viimane osaku puhaväärtus.

Kapitali kaasamine

12. aprillil 2019 teatas Fond, et viis lõpule mitteavaliku pakkumise ja emiteerib uusi osakuid. Tehingu abil kaasati 20,5 miljonit eurot kapitali (brutosumma). Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,3067 eurot, mis arvatati kooskõlas üldkoosolekul vastu võetud reeglitega ja oli võrdne osakute kaalutud keskmise hinnaga Nasdaq Tallinna börsil perioodil 27. november 2018 kuni 24. veebruar 2019. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 94 196 197 osakuni.

30. aprillil 2019 teatas Fond, et viis lõpule mitteavaliku pakkumise ja emiteerib uusi osakuid. Tehingu abil kaasati 4,1 miljonit eurot kapitali (brutosumma).

Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,3160 eurot, mis arvatati kooskõlas üldkoosolekul vastu võetud reeglitega ja oli võrdne osakute kaalutud keskmise hinnaga Nasdaq Tallinna börsil perioodil 29. jaanuar 2019 kuni 28. aprill 2019. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 97 336 070 osakuni.

14. mail 2019 teatas Fond, et viis lõpule mitteavaliku pakkumise ja emiteerib uusi osakuid. Tehingu abil kaasati 0,8 miljonit eurot kapitali (brutosumma). Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,3197 eurot, mis arvatati kooskõlas üldkoosolekul vastu võetud reeglitega ja oli võrdne osakute kaalutud keskmise hinnaga Nasdaq Tallinna börsil perioodil 12. veebruar 2019 kuni 12. mai 2019. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 97 964 044 osakuni.

15. juulil 2019 registreeris Eesti Finantsinspeksioon uute Fondi osakute noteerimise prospekti. Baltic Horizon Fundi fondivalitseja Northern Horizon Capital AS otsusega emiteeriti 2 951 158 uut osakut hinnaga 1,3554 eurot, mis vastas viimasele märkimiseelsele Fondi osaku puhaväärtusele. Emissioonist laekunud vahendite brutosumma oli 4 miljonit eurot ja seda kasutati Galerija Centrsi ostukeskuse omandamiseks.

2. oktoobril 2019 teatas Fond, et viis lõpule kaks mitteavalikku pakkumist ja emiteerib uusi osakuid. Tehingute abil kaasati 16,5 miljonit eurot kapitali (brutosumma). Uued osakud emiteeriti kahes osas hinnaga 1,3253 eurot, mis vastas viimasele märkimiseelsele Fondi osaku puhaväärtusele. Laekunud vahendite netosummat kasutati North Stari ärikeskuse omandamiseks. Tehingu järel on Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 113 387 525.

Kuupäev	Tehingu kirjeldus	Hind osaku kohta (eurodes)	Osakute arv
31. detsember 2018	Osakute arv kokku		78 752 800
2019. aasta veebruar	Osakute tühistamine	-	-255 969
2019. aasta aprill	Uute osakute emissioon	1,3067	15 699 366
2019. aasta aprill	Uute osakute emissioon	1,3160	3 139 873
2019. aasta mai	Uute osakute emissioon	1,3197	627 974
2019. aasta juuli	Uute osakute emissioon	1,3554	2 951 158
2019. aasta oktoober	Uute osakute emissioon	1,3253	12 472 323
31. detsember 2019	Osakute arv kokku		113 387 525



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%-st genereeritud neto rahavoost väiksemad.

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 kapitalikulud
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	Sisalda omandamiste kulusid, mis jäid tegemata
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	

Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2019. aasta tulemuste eest

17. mail 2019 kuulutas Fond osakuomanikele 2019. aasta I kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2 449 tuhat eurot (0,025 eurot osaku kohta). See teeb 2019. aasta I kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 2,23%.

2. augustil 2019 kuulutas Fond osakuomanikele 2019. aasta II kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2 624 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta). See teeb 2019. aasta II kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 2,07%.

18. oktoobril 2019 kuulutas Fond osakuomanikele 2019. aasta III kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 3 061 tuhat eurot (0,027 eurot osaku kohta). See teeb 2019. aasta III kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 2,29%.

31. jaanuaril 2020 kuulutas Fond osakuomanikele 2019. aasta IV kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 3 175 tuhat eurot (0,028 eurot osaku kohta). See teeb 2019. aasta IV kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 2,16%.

Fond kuulutas 2019. aasta äritegevuse tulemuste eest välja rahalisi väljamakseid kogusummas 11 309 tuhat eurot (2 449 tuhat eurot 2019. aasta I kvartali, 2 624 tuhat eurot 2019. aasta II kvartali, 3 061 tuhat eurot 2019. aasta III kvartali ja 3 175 tuhat eurot 2019. aasta IV kvartali tulemuste eest). Äritegevuse tulemuste eest välja kuulutatud väljamaksete alusel oli osakute 2019. aasta bruto dividenditootlus 8,0%.

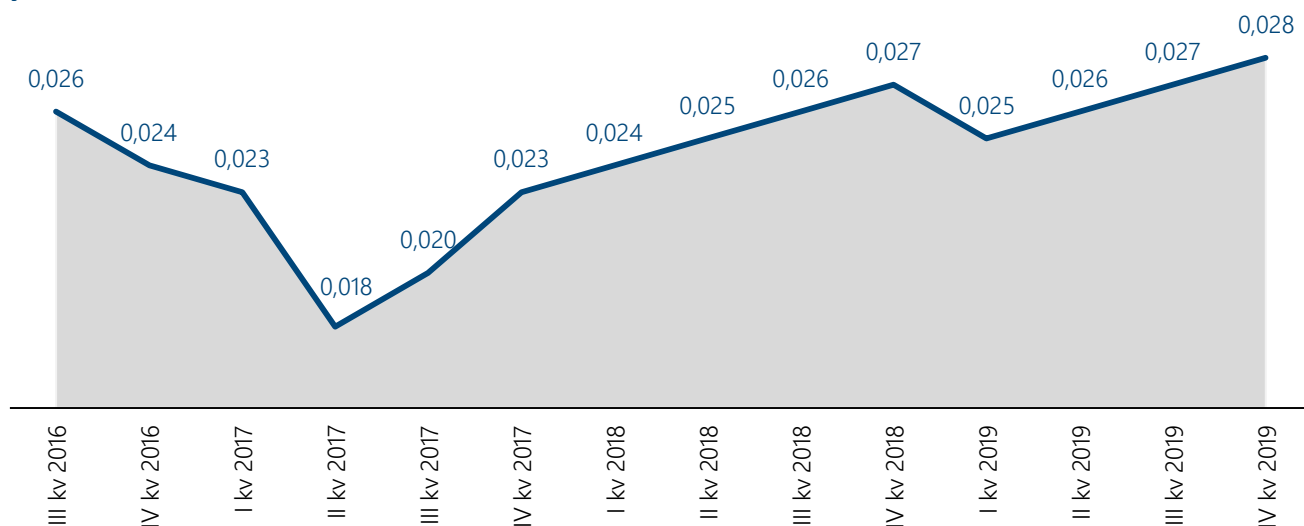


2019. aastal tehtud rahalised väljamaksed

Väljamaksed 2018. aasta IV kvartali ning 2019. aasta I, II ja III kvartali eest tehti 2019. aastal. Väljamaksed 2019. aasta IV kvartali eesti tehti 2020. aastal. 2019. aastal tehti väljamakseid kogusummas 10 253 tuhat eurot (2018: 7 702 tuhat eurot) ehk 0,105 eurot osaku kohta (2018: 0,101 eurot osaku kohta).

2019. aastal tehtud väljamaksete alusel oli osakute bruto dividenditootlus (tehtud väljamaksed osaku kohta jagatuna osaku sulgemishinnaga Nasdaq Tallinna börsil seisuga 31. detsember 2019) 7,9%.

Väljamakse osaku kohta (eurodes)



Fondi juhtkond soovib jätkuvalt tagada investoritele investeeritud omakapitalilt 7-9% suurust dividenditootlust aastas. Investeeritud omakapitali all mõeldakse alates Fondi börsil noteerimisest (30. juuni 2016) sisse makstud kapitali. Järgmine tabel annab ülevaate ajaloolistest arvutustest.

Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

Tuhandetes eurodes	IV kv 2018	I kv 2019	II kv 2019	III kv 2019	IV kv 2019
(+) Puhas renditulu	3 929	3 916	4 256	5 412	5 635
(-) Fondi halduskulud	-804	-709	-817	-879	-846
(-) Välised intressikulud	-780	-869	-1 043	-1 295	-1 346
(-) Kapitalikulud ¹	-141	-68	-180	-178	-225
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	-	3	51	60	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	-	63	39	16	-
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	2 204	2 336	2 306	3 136	3 218
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,028	0,030	0,024	0,031	0,029
12 kuu jooksev GNR tootlus² (%)	8,4%	8,4%	7,8%	8,4%	8,6%
Väljakuulutatud väljamaksed	2 119	2 449	2 624	3 061	3 175
Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta³ (eurodes)	0,027	0,025	0,026	0,027	0,028
12 kuu jooksev dividenditootlus² (%)	7,8%	7,7%	7,5%	7,8%	8,0%

1. Tabelis on esitatud tegelik kapitalikulu kvartalis. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on kvartalite vahel võrdselt ära jaotatud. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2019. aasta IV kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 31. detsember 2019).
3. Väljamaksele õigust omavate osakute arvu alusel.



Finantskalender

	Nädal / (Aasta)
Väljamakse otsus osakuomanikele IV kv 2019	5 (2020)
IV kv 2019 vahearuanne (auditeerimata, konsolideeritud)	7 (2020)
Auditeeritud konsolideeritud 2019. aasta majandusaasta aruanne	12 (2020)
Väljamakse otsus osakuomanikele I kv 2020	17 (2020)
Fondivalitseja Northern Horizon Capital AS auditeeritud 2019. aasta majandusaasta aruanne	18 (2020)
I kv 2020 vahearuanne (auditeerimata, konsolideeritud)	19 (2020)
Osakuomanike korraline üldkoosolek	21 (2020)
Väljamakse otsus osakuomanikele II kv 2020	30 (2020)
II kv 2020 vahearuanne (auditeerimata, konsolideeritud)	32 (2020)
Väljamakse otsus osakuomanikele III kv 2020	43 (2020)
III kv 2020 vahearuanne (auditeerimata, konsolideeritud)	46 (2020)
Väljamakse otsus osakuomanikele IV kv 2020	5 (2021)
IV kv 2020 vahearuanne (auditeerimata, konsolideeritud)	7 (2021)



STRUKTUUR JA VALITSEMINE

Baltic Horizon Fund 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. Vahetu juhtkond koosneb Fondivalitseja juhatusest, mida juhib fondi juht, ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

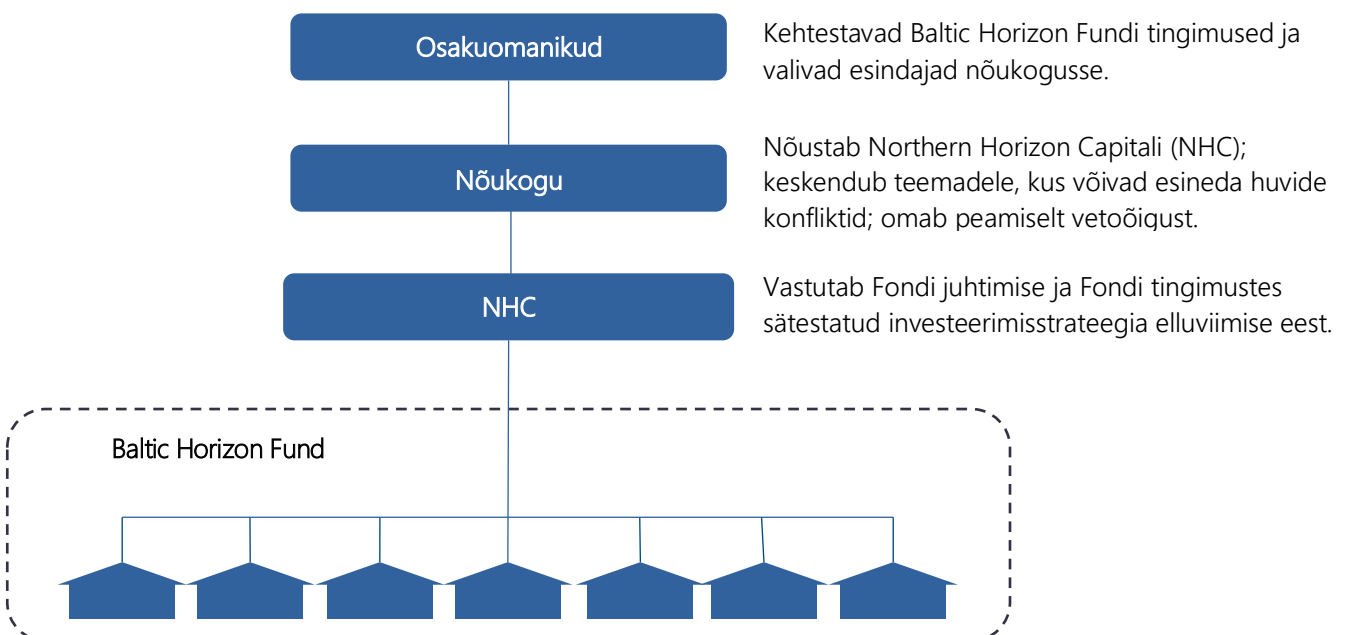
Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

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 juhatusteeb kõik endast oleneva, et seotud osapoolte vahelisi huvide konflikte ei tekiks või need oleksid võimalikult väikesed.

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

Valitsemisstruktuur





Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

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

8. märtsil 2019 astus Dalia Garbuzienė Northern Horizon Capital AS-i nõukogust tagasi. Nerijus Žebrauskas valiti Northern Horizon Capital AS-i nõukogu liikmeks viieks aastaks alates 20. märtsist 2019.

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.

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. 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.

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



RISKIJUHTIMINE

Fond ostab riskijuhtimise teenust Fondivalitseja sõsarettevõtelt 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

Tururisk

Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse.

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 6,5-7,5% ning parima kvaliteediga büroopindade tootlus on ligikaudu 6%.

Intressimäär risk

Kontserni intressimäär 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 intressimäär vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäär riski maandamiseks tuletisinstrumente, nt intressimäär vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone.

Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

Krediidirisk

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

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on võimalus, et Fond kannab olulist kahju, sest ei suuda avatud positsiooni likvideerida, vara õigeaegselt õiglase hinnaga realiseerida või laenukohustisi refinantseerida.

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.

Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tulemusliku rahavoo juhtimise, likviidsuspuhvri hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvarainvesteeringutele piisav likviidsus.

Tegevusrisk

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 kooolitus ja arendus ning aktiivne dialoog investoritega.



JÄTKUSUUTLIKKUS

Meie väärtused

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

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

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

Keskkond

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

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

Huvigruppide kaasamine

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

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

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

Koostööpartnerid: suhtleme oma äripartneritega pidevalt, et koostöö oleks ladus ja põhineks ühiste 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 tagame oma töötajatele kõik selle jaoks vajaliku.

Juhtimine

Baltic Horizon Fund 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 investeeingute täieliku positiivse potentsiaali kaitsmisele. Keeldume kõigist investeerimisvõimalustest, mis ohustavad meie ausust ja eetilistust või on vastuolus meie missiooni ja väärtustega.

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



VÄLJAVAADE 2020. AASTAKS

Baltic Horizon Fundi portfelli kuulus 2019. aasta detsembril lõpus 15 rahavooga kinnisvarainvesteeringut. 2019. aastal omandas Fond Duetto II ja North Stari büroohooneid Vilniuses ning Riia vanalinnas asuva suurejoonelise Galerija Centrsi ostukeskuse, mis on Fondi portfelli suurim vara. Kõik Fondi kinnisvarainvesteeringud asuvad Balti riikide pealinnades ning nende eeldatav brutoväärtus kokku ületab 370 miljonit eurot ja eeldatav annualiseeritud puhas äritulu kokku on ligikaudu 22 miljonit eurot. Fondi eesmärk on oma varade portfelli kasvatada, omandades hoolikalt valitud kinnisvarainvesteeringuid, mis sobivad Fondi pikaajalise strateegiaga. Pikaajaliste rentnikega kinnisvarainvesteeringute omandamisest tulenev kasv võimaldab Fondil efektiivsust tõsta ja riske segmentide, rentnike ja geograafiliste asukohtade vahel veelgi enam hajutada. Fond kavatses jätkata Meraki büroohoone arendamist Domus Pro kompleksi kõrval asuval maatükil.

Kuna Fondi kõige olulisem vara on väljakujunenud rahavooga kinnisvarainvesteeringute portfelli, pöörab Fond juhtkond suurt tähelepanu olemasoleva kinnisvara väärtuse tõstmisele. Lisaks CC Plaza ja Postimaja kinnisvarainvesteeringute laiendamisele tähendab see ettevalmistuste tegemist Upmalas Biroji kompleksi ning Vainodes I ja G4S-i kinnisvarainvesteeringute

laiendamiseks ja Domus PRO kompleksi edasiseks laiendamiseks. Laiendustega alustatakse perioodil 2020-2022 ja need peaksid Fondi kasumlikkust tulevikus veelgi suurendama.

Balti riikide edasist kiiret arengut ohustavad negatiivsed riskid tulenevad peamiselt väliskeskkonnast. Kuigi kindlustunne on mõnevõrra nõrgemaks muutunud, peaks üldine investeeringute kasv siiski jätkuma. Seda toetavad Euroopa Liidu struktuurifondide vahendid ja avaliku sektori investeeringud. Ekspordikasv tõenäoliselt mõnevõrra aeglustub. Samas erasektori võlakoorumus on langenud ja säästus on pidevalt kasvanud.

2020. aasta alguses hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas ka Balti riikides. Fond käsitleb viirusepuhangut oma 2019. aasta majandusaasta aruandes kui aruandekuupäeva järgset mitte-korrigeerivat sündmust. Kuna olukord on ebakindel ja muutub kiiresti, siis ei pea Fondi juhtkond praegu otstarbekaks anda viirusepuhangu võimaliku mõju kohta kvantitatiivset hinnangut. Viiruse mõju võetakse arvesse Fondi 2020. aasta raamatupidamise aruandes.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2019. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, omakapitalist,

finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevusest ja finantsseisundist, samuti peamistest riskidest ja olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2019. aasta jooksul, ning nende mõjust konsolideeritud majandusaasta aruandele.



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Baltic Horizon Fundi osakuomanikele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Baltic Horizon Fundi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Oleme auditeerinud lehekülgedel 50 kuni 96 esitatud Baltic Horizon Fundi (Fond või Kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019;
- konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Sõltumatus

Oleme Fondist sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse ja sama seadusega kehtestatud kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksi kohaselt auditile kohalduvate eetikanõuetega ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele.

Auditi ulatus

- Kuna oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest, siis oleme vastutavad ka Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Seoses sellega määratlesime Kontserni üksustes (komponentides) läbiviidud töö liigi lähtuvalt Kontserni üksuste suurusest ja/või riskiprofiilist.
- Kontserni audiitoritena teostasime täismahus auditid viies Kontserni üksuses, sealhulgas Fondi eraldiseisev finantsaruandlus.
- Lätis ja Leedus asuvates Kontserni üksustes (välja arvatud üks ebaoluline üksus) teostasid täismahus auditid vastavalt KPMG Läti ja Leedu auditi meeskonnad (komponendi audiitorid). Komponendi



audiitoritega arutasime muuhulgas komponentide äritegevusi, mis on Kontserni jaoks märkimisväärsed ning pettusest või veast tuleneva olulise väärikajastamise riske ja informatsiooni, mida komponendi audiitorid peavad meile edastama. Suhtlesime komponendi audiitoritega regulaarselt ja vaatasime üle nende auditi dokumentatsiooni, kui pidasime seda vajalikuks.

- Kokkuvõttes katsid KPMG Kontserni audiitorite ja komponendi audiitorite poolt Fondi konsolideeritud majandusaastaaruande kohta arvamuse avaldamiseks teostatud protseduurid 100% Fondi konsolideeritud varadest ja müügitulust.

Peamised auditi asjaolud

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus	
<p>Kinnisvarainvesteeringute väärtus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes seisuga 31. detsember 2019 oli 356 270 tuhat eurot; aruandeperioodi kasumiaruandes kajastatud kahjum ümberhindlusest 2019 oli 1 969 tuhat eurot.</p> <p>Viitame järgmistele konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisadele: Lisa 2d (arvestuspõhimõte) ja 12 (finantsteave).</p>	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas me seda asjaolu auditis käsitlesime
<p>Fondi peamine tegevus on ärikinnisvarasse investimine. Sellest tulenevalt moodustavad kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2019 suurima osa Fondi varadest.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse õiglases väärtuses, mida Fond hindab välise hindamiskspertide kaasabil diskonteeritud rahavoogude meetodil.</p> <p>Määratlesime selle valdkonna peamiseks auditi asjaoluks, kuna hindamismetoodika ja -eelduste valikul ja rakendamisel tuleb langetada olulisi otsuseid. Kinnisvarainvesteeringute väärtused on peamiste, sh kapitalisatsiooni määra ja hinnangulise netotuluga seotud eelduste suhtes väga tundlikud ning eelduste muutused võivad hindamistulemust märkimisväärselt mõjutada.</p>	<p>Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none">• hindasime protsessi, mille põhjal juhatus valib, kontrollib ja hindab Fondi poolt palgatud väliseid hindamisksperte ja nende tööd;• hindasime välise hindamiskspertide objektiivsust ja kompetentsust ning selgitasime nendega kokkulepitud töövõtu tingimused, et tuvastada, kas esines asjaolusid, mis võisid mõjutada välise hindamiskspertide sõltumatust või seada piiranguid nende tööle;• koostöös meie enda hindamisspetsialistidega:<ul style="list-style-type: none">- hindasime Fondi välise hindamiskspertide poolt kasutatud hindamismetoodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega ja teiste hindamiskspertide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud metoodikatega;- kontrollisime Fondi poolt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatud peamiste eelduste ja sisendite (sh turupõhiste rendihindade ning projektist väljumise kapitalisatsiooni-

	<p>inflatsiooni- ja vakantsuse määrade) põhjendatust, võrreldes neid näitajatega, mille tuletasime sõltumatult, lähtudes kogemustest, mis meil on Fondi majandussektoris, ja välistest allikatest (nt juhtivate kinnisvarahindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabest);</p> <ul style="list-style-type: none"> - võrdlesime prognoositud rahavooge kehtivate rendilepingute tingimustega; - tegime saadaoleva turuinfo põhjal alternatiivsed diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) arvutused ja võrdlesime seda määraga, mida oli kasutatud Fondi arvutustes. <ul style="list-style-type: none"> • hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste suhtes) on piisav ja asjakohane.
--	--

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

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

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkeb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Fondi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust Fondi jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et Fond ei jätku oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime Fondi majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame Fondi auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

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



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

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Fondivalitseja nõukogu määras meid 29. märts 2016 auditeerima Baltic Horizon Fundi raamatupidamise aastaaruannet. Audiitorteenust osutame katkematult kokku 5 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2015 – 31. detsember 2019.

Me kinnitame, et:

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

Perioodil, millega meie kohustuslik audit on seotud, ei ole me lisaks auditile ja auditiga seotud teenustele osutanud Kontsernile ja selle kontrollitavatele üksustele muid teenuseid, mis ei ole tegevusaruandes avalikustatud.

Tallinn, 20. märts 2020

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5

Tallinn 10117

Estonia

Tel +372 626 8700

Fax 372 626 8777

www.kpmg.ee

KPMG Baltics OÜ, an Estonian limited liability Group and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. Reg no 10096082.



KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	2019	2018
Renditulu		20 776	15 860
Teenustasutulu	7	4 525	2 760
Renditegevuse kulud	7	-6 082	-3 816
Puhas renditulu	6	19 219	14 804
Halduskulud	8	-3 251	-2 813
Muu äritulu		26	74
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum/kasum	12, 13	-2 064	2 014
Ärikasum		13 930	14 079
Finantstulud		5	8
Finantskulud	9	-4 718	-2 789
Finantstulud ja -kulud kokku		-4 713	-2 781
Maksueelne kasum		9 217	11 298
Tulumaksukulu	6, 11	-426	-1 308
Perioodi kasum	6	8 791	9 990
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	17b	-595	-1 013
Intressi ülemmäära seadmise kulud		-	-33
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	17b, 11	44	97
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum		-551	-949
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		8 240	9 041
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	10	0,09	0,13

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6, 12	356 575	245 160
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6, 13	2 367	-
Tuletisinstrumentid	23	73	9
Muud põhivarad		54	596
Põhivarad kokku		359 069	245 765
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	14	1 794	2 229
Ettemaksed		301	154
Muud käibevarad	15	734	505
Raha ja raha ekvivalendid	16	9 836	12 225
Käibevarad kokku		12 665	15 113
Varad kokku	6	371 734	260 878
Omakapital			
Sissemakstud kapital	17a	138 064	93 673
Omaosakud	17a	-	-335
Rahavoogude riskimaandamise reserv	17b	-1 556	-1 005
Jaotamata kasum		16 010	17 472
Omakapital kokku		152 518	109 805
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	18	205 718	140 401
Edasilükkunud tulumaksukohustised	11	6 199	5 844
Tuletisinstrumentid	23	1 728	1 069
Muud pikaajalised kohustised		1 298	905
Pikaajalised kohustised kokku		214 943	148 219
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	18	414	106
Võlad tarnijatele ja muud võlad	19	3 171	2 397
Tulumaksukohustis		8	-
Muud lühiajalised kohustised		680	351
Lühiajalised kohustised kokku		4 273	2 854
Kohustised kokku	6	219 216	151 073
Omakapital ja kohustised kokku		371 734	260 878

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sisse- makstud kapital	Oma- osakud	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2018		91 848	-	-56	15 184	106 976
Koondkasum						
Perioodi puhaskasum		-	-	-	9 990	9 990
Muu koondkahjum		-	-	-949	-	-949
Koondkasum kokku		-	-	-949	9 990	9 041
Tehingud osakuomanikega						
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud		2 350	-	-	-	2 350
Omaosakute tagasiost	17a	-	-860	-	-	-860
Omaosakute tühistamine	17a	-525	525	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	17c	-	-	-	-7 702	-7 702
Tehingud osakuomanikega kokku		1 825	-335	-	-7 702	-6 212
Seisuga 31.12.2018		93 673	-335	-1 005	17 472	109 805
Seisuga 01.01.2019		93 673	-335	-1 005	17 472	109 805
Koondkasum						
Perioodi puhaskasum		-	-	-	8 791	8 791
Muu koondkahjum		-	-	-551	-	-551
Koondkasum kokku		-	-	-551	8 791	8 240
Tehingud osakuomanikega						
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	17a	44 726	-	-	-	44 726
Omaosakute tühistamine	17a	-335	335	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	17c	-	-	-	-10 253	-10 253
Tehingud osakuomanikega kokku		44 391	335	-	-10 253	34 473
Seisuga 31.12.2019		138 064	-	-1 556	16 010	152 518

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	2019	2018
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kasum		9 217	11 298
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	12, 13	2 064	-2 014
Muutus nõuete allahindluses		165	143
Finantstulud		-5	-8
Finantskulud	9	4 718	2 789
Realiseerimata kursivahed		-3	-
Käibekapitali muutused:			
Nõuete vähenemine/suurenemine		780	-822
Muu käibevara suurenemine		-427	-540
Muude pikaajaliste kohustiste suurenemine/vähenemine		75	-76
Võlgade suurenemine/vähenemine		156	-522
Muude lühiajaliste kohustiste vähenemine/suurenemine		-340	702
Tasutud tulumaks		-8	-586
Rahavood äritegevusest kokku		16 392	10 364
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		6	8
Tütarettevõtete omandamine, millest on maha arvatud saadud raha	12	-38 161	-16 935
Kinnisvarainvesteeringute omandamine	12	-38 633	-34 477
Maa omandamine		-	-1 661
Kinnisvarainvesteeringu eest tehtud ettemakse		-	-500
Laekumised kinnisvarainvesteeringu müügist		5	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud	13	-746	-2 237
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-651	-623
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-78 180	-56 425
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		10 000	40 000
Saadud pangalaenu		57 409	26 000
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-37 796	-23 299
Laekumised osakute emiteerimisest	17a	44 726	2 350
Osakuomanikele jaotatud kasum	17c	-10 253	-7 702
Osakute tagasiost	17a	-	-860
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-206	-380
Rendikohustiste tagasimaksed		-16	-
Makstud intressid		-4 465	-2 380
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		59 399	33 729
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 389	-12 332
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		12 225	24 557
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		9 836	12 225

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

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

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi konsolideeritud raamatupidamise aruande avalikustamise heaks 20. märtsil 2020.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.12.2019	31.12.2018
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%
Tampere Invest SIA ¹	100%	-%
BH Northstar UAB ¹	100%	-%

1. Täiendavat teavet uute tütarettevõtete kohta leiab lisast 12.

Baltic Horizon Fundi ühinemine Baltic Opportunity Fundiga

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



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

Kolmel täiendaval avalikul pakkumisel, mis toimusid 2016. ja 2017. aastal, ning seitsmel suunatud pakkumisel, mis toimusid 2018. ja 2019. aastal, kaasas Fond täiendavalt 92 288 tuhat eurot kapitali (netosumma). 2018. aastal ostis Fond tagasi ja tühistas 404 294 enda arvel hoitud osakut. Uute osakute pakkumise ja omaosakute tühistamise tulemusena on Fondi osakute koguarv 113 387 525. Osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil.

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Aruande koostamise alused

Kontserni 31. detsembril 2019. lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit need on vastu võtnud.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Kontsern hakkas standardit IFRS 16 „Rendiarvestus“ rakendama 1. jaanuarist 2019. Mitmed teised uued standardid jõustusid samuti 1. jaanuaril 2019, kuid need ei avaldanud olulist mõju Kontserni raamatupidamise aruandele.

Kontsern on kasutanud standardi IFRS 16 rakendamisel muudetud tagasiulatuvat lähenemist, mille kohaselt esmasest rakendamisest tulenevat kumulatiivset mõju kajastatakse finantsseisundi aruande algaldodes seisuga 1. jaanuar 2019. Standardi üleminekusättega lubatud võimaluse kohaselt ei ole 2018. majandusaasta kohta esitatud võrdlusandmeid ümber arvestatud.

IFRS 16 „Rendiarvestus“

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

- arvele võtma kõigi üle 12-kuuliste rendilepingutega seotud varad ja kohustised, v.a juhul, kui renditav vara on väikese väärtusega; ning
- kajastama kasumi- ja muukoondkasumi aruandes eraldi kulumit kasutusõiguse varadelt ja intressikulu rendikohustistelt.

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik kasutusõiguse vara soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud järgmistel juhtudel:

- kasutusõiguse vara on kinnisvarainvesteering ja rentnik kajastab seda õiglasel väärtuses, nagu näeb ette standard IAS 40; või
- kasutusõiguse vara on seotud materiaalse põhivara grupiga, mille suhtes rentnik rakendab standardis IAS 16 sätestatud ümberhindluse meetodit – sellisel juhul võib hinnata ümber kõiki selle materiaalse põhivara grupiga seotud kasutusõiguse varasid.



Standardi IFRS 16 nõuded rendileandjate jaoks jäid olulises osas samaks, nagu need olid standardis IAS 17, st rendileandja liigitab jätkuvalt oma rendilepinguid kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid kahte rendiliiki erinevalt.

Rendileandjana ei pidanud Kontsern standardi IFRS 16 kasutusele võtmisel andmeid korrigeerima ja jätkas olemasolevate rendilepingute liigitamist standardiga IAS 17 samade põhimõtete alusel.

IFRS 16 mõju hindamisel viis Kontsern läbi nende rendilepingutega seotud rendikohustiste esmase hindamise, mida standardi IAS 17 „Rendid“ kohaselt liigitati kasutusrendilepinguteks. Kontsern tuvastas, et tal on hoonestusõiguse lepinguid, mis kuuluvad standardi IFRS 16 rakenduslasse. Sellest tulenevalt kajastas Kontsern hoonestusõigustega seotud kasutusõiguse varad ja rendikohustised.

Rendikohustisi mõõdeti järelejäänud rendimaksete nüüdisväärtuses, mida diskonteeriti Kontserni alternatiivse laenuintressimääraga seisuga 1. jaanuar 2019. Alternatiivne intressimäär on määr, mida tuleks maksta sarnaseks perioodiks ja sarnase tagatisega laenu võtmiseks, et omandada kasutusõiguse varaga sarnase väärtuse ja kvaliteediga vara. Rakendatud kaalutud keskmine alternatiivne laenuintressimäär oli 4%. Pärast IFRS 16 rakendamist esitab Kontsern rendikohustisi intressikandvate võlakohustiste koosseisus.

Vastavaid kasutusõiguse varasid kajastati algselt rendikohustistega võrdsetes summades. Seetõttu ei mõjutanud üleminek standardile IFRS 16 Kontserni omakapitali seisuga 1. jaanuar 2019. Kasutusõiguse varasid, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu määratlusele, esitatakse kinnisvarainvesteeringute koosseisus.

Järgmises tabelis on esitatud seisuga 31. detsember 2018 kajastatud kasutusrendist tulenevate maksekohustuste ja seisuga 1. jaanuar 2019 kajastatud rendikohustiste võrdlus:

IFRS 16 esmakordse rakendamise mõju

Tuhandetes eurodes	2019
Finantsseisundi aruande välised kasutusrendi kohustused seisuga 31. detsember 2018	415
Kajastamise erand: lühiajalised rendid	-
Kajastamise erand: väikese väärtusega varad	-
Diskonteeritud keskmise alternatiivse laenuintressimääraga seisuga 1. jaanuar 2019	-252
Seisuga 1. jaanuar 2019 kajastatud rendikohustised	163

Järgmises tabelis on esitatud IFRS 16 esmakordse rakendamise mõju finantsseisundi aruandele seisuga 1. jaanuar 2019:

Tuhandetes eurodes	IFRS 16 rakendamise mõju		
	31.12.2018	IFRS 16 rakendamine	01.01.2019
Varad			
Kinnisvarainvesteeringud (kasutusõiguse varad)	245 160	163	245 323
Varad kokku	245 160	163	245 323
Kohustised			
Intressikandvad võlakohustised (pikaajalised)	140 401	147	140 548
Intressikandvad võlakohustised (lühiajalised)	106	16	122
Kohustised kokku	140 507	163	140 670

Veel jõustumata standardid, avaldatud standardite muudatused ja tõlgendused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2019 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Kontsern kavatseb neid rakendada siis, kui need jõustuvad.



Standardite IAS 1 „Finantsaruannete esitamine” ning IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead” muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2020 või hiljem.)

Muudatustega täpsustatakse ja ühtlustatakse mõiste „oluline” määratlust ning antakse juhiseid, mis aitavad parandada selle kohaldamise järjepidevust IFRS standardites.

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

Standardite IFRS 9 „Finantsinstrumendid”, IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine” ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave” muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2020 või hiljem.)

Muudatused on kohustuslikud ja neid kohaldatakse kõigi selliste riskimaandamissuhete puhul, mida mõjutab otseselt pankadevaheliste laenuintressimäärade (IBOR) reformist tulenev ebakindlus. Muudatustega kehtestatakse ajutine vabastus teatavate riskimaandamisarvestuse nõuete kohaldamisest. Eesmärk on vältida seda, et IBOR-i reformi mõjul riskimaandamisarvestus lõpetatakse. Peamised muudatustega kehtestatud vabastused on seotud järgmiste nõuetega:

- suure tõenäosuse nõue
- riski komponendid
- ettevaatavad hinnangud
- tagasiulatav efektiivsuse test (IAS 39)
- rahavoogude riskimaandamise reservi ümberklassifitseerimine

Muudatustega nõutakse ettevõtetelt ka investoritele lisateabe esitamist oma selliste riskimaandamissuhete kohta, mida otseselt mõjutab reformiga seotud ebakindlus.

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

Standardi IFRS 3 „Äriühendused” muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2020 või hiljem.)

Euroopa Liit ei ole neid muudatusi veel heaks kiitnud.

Muudatustega kitsendatakse ning täpsustatakse äri mõistet. Samuti võimaldavad need muudatused anda lihtsustatud hinnangu selle kohta, kas äriühenduse raames omandatud tegevused ja varad on olemuselt varade kogum või äri.

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

Muud muudatused

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontserni raamatupidamise aruandele.

Olulised arvestuspõhimõtted

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



Fondi olulised arvestuspõhimõtted

2a. Esitusvaluuta

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

2b. Konsolideeritud aruande koostamine

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

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

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

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

2c. Välisvaluutatehingute ümberarvestamine

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

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

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

Kui välismaise äriüksuse arvestusvaluuta erineb emaettevõtte arvestusvaluutast, siis konsolideerimisel arvestatakse selle välismaise äriüksuse varad ja kohustised ümber aruandekuupäeval kehtiva vahetuskursi alusel. Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruande kirjed arvestatakse ümber tehingupäevadel kehtinud vahetuskursidega. Ümberarvestamisest tulenevad valuutakursi vahed kajastatakse omakapitalis eraldi komponendina nimetuse all „Valuutakursi vahede reserv“. Välismaise äriüksuse müümisel kajastatakse omakapitalis kajastatud kumulatiivne valuutakursi vahede summa kasumis või kahjumis samal perioodil, mil kajastatakse müümisest saadav kasum või kahjum.

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

2d. Kinnisvarainvesteeringud

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



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

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

Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimisi kajastatakse kasumis või kahjumis real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid“.

2e. Dividendid (väljamaksed)

Väljamaksete summa, mille kohta on tehtud jaotusettepanek, kajastatakse kohustisena siis, kui nad välja kuulutatakse.

2f. Eraldised

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

Eraldisel vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja nende väärtust korrigeeritakse, et need väljendaksid antud hetke kõige põhjendatumat hinnangut. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, siis ajastatakse eraldisena kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdisväärtus.

2g. Tuletisinstrumendid

Kontsern kasutab intressimäära riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid (*interest rate swaps*). Tuletisinstrumente kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes õiglasel väärtuses. Kui tuletisinstrumenti hinnanguline õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse see varana ja kui tuletisinstrumenti hinnanguline õiglane väärtus on negatiivne, kajastatakse see kohustisena.

Kui tuletisinstrument ei ole riskimaandamisinstrument, siis kajastatakse selle õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid nende tekkimise perioodi kasumis või kahjumis (kasumiaruandes).

2h. Riskimaandamise arvestus

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

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

Kui rahavoogude riskimaandamine vastab riskimaandamise arvestuse nõuetele, siis see osa riskimaandamisinstrumentidest tulenevast kasumist või kahjumist, mis on määratletud efektiivse riskimaandajana, kajastatakse esmalt muus koondkasumis või -kahjumis ja see osa, mis on ebaefektiivne, kajastatakse kasumis või kahjumis.



Algselt muus koondkasumis või -kahjumis kajastatud efektiivsest rahavoo riski maandamisest tulenevad kasumid ja kahjumid liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse selles perioodis, mil maandatav tehing kasumit või kahjumit mõjutab või kui riskimaandamissuhe lõpeb.

2i. Intressikandvad laenukohustised

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

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

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

- (a) esialgne tähtaeg oli pikem kui kaksteist kuud; ja
 - (b) pikaajaline refinantseerimise või maksegraafiku muutmise leping on sõlmitud pärast aruandekuupäeva ja enne konsolideeritud raamatupidamise aruande avaldamise heakskiitmist.
- Finantskohustis eemaldatakse finantsseisundi aruandest siis, kui see on täidetud, tühistatud või aegunud.

2j. Muud kohustised

Muid kohustisi, mille hulka kuuluvad võlad tarnijatele, rentnikelt saadud tagatisrahad ja muud võlakohustised, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit. Tulevaste perioodide ettemakstud tulusid kajastatakse kohustiste all.

2k. Finantsvarad

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

Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusala järvaid finantsvarasid liigitatakse järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglasel väärtuses läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvarade lepinguliste rahavoogude tunnustest ja ärimudelitest, mille abil Fond neid juhib.

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



Kajastamine ja kajastamise lõpetamine

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

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

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

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

Väärtuse langus

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

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

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

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

Nõue ostja vastu kantakse maha, kui ei ole mõistlik oodata, et see tasutakse. Nõude tasumist ei ole mõistlik oodata muuhulgas siis, kui on tõenäoline, et võlgnik on maksejõuetu või suurtes rahalistes raskustes. Nõuded, mille väärtus on langenud, kantakse maha, kui nad hinnatakse lootusetuks. Kontserni hinnangul on raha ja raha ekvivalentide krediidirisk madal, kui kohustuse täitmata jätmise risk on madal ja vastaspoole lühiajaline rahavooliste kohustuste täitmise võime on hea.

2l. Nõuded

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Juhtkond teeb nõuetele individuaalseid allahindlusi ja hindab nõuete laekuvust aasta vältel iga kliendi kohta eraldi. Kontsern hoiab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid eesmärgiga saada lepingulisi rahavoogusid.



2m. Raha ja raha ekvivalendid

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

2n. Tingimuslikud varad ja kohustised

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

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

2o. Aruandekuupäevajärgsed sündmused

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

2p. Tulu kajastamine

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

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

2q. Kulud

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

2r. Halduskulud

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



2s. Tasumisele kuuluv tulumaks

Kontserni tütarettevõtete maksustamine

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

Fondi maksustamine

Kasu vara võõrandamisest

Lepingulise investeerimisfondi kasu vara võõrandamisest maksustatakse tulumaksuga, kui:

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

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

2t. Edasilükkunud tulumaks

Fondi Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaks:

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

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

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

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

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



Edasilükkunud tulumaksuvarade raamatupidamisväärtus vaadatakse igal aruandekuupäeval üle. Edasilükkunud tulumaksuvara raamatupidamisväärtust vähendatakse ulatuses, mille puhul ei ole enam tõenäoline, et tekib piisavalt maksustatavat kasumit, mis võimaldab kogu edasilükkunud tulumaksuvarast või selle osast saadavat kasu kasutada. Finantsseisundi aruandes kajastamata edasilükkunud tulumaksuvarad hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber. Eelnevalt kajastamata edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse finantsseisundi aruandes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et tulevane maksustatav kasum võimaldab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

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

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

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

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

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

2u. 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 soetusmaksumus 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 turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

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

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

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



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

2v. Äriühendused

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

2w. Sissemakstud kapital

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

Omandamismeetodi rakendamine

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

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

Omandatud varad kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et Kontsern saab tõenäoliselt varast tulevast majanduslikku kasu ja varade väärtust saab usaldusväärselt mõõta.

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

Äriühendused ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel

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

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

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



3. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

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

Otsused

Juhtkond loeb teenustasutulude kajastamisel järgmisi asjaolusid tunnuseks, et Kontserni ettevõtte on rentnikega sõlmitud lepingute täitmisel käsundiandja:

- ettevõtte on peamine vastutaja lepingu täitmise eest ja tal on õigus kommunaal- ja muude teenuste lepinguid igal ajal lõpetada, peatada või muuta, sõlmida lepinguid teiste teenusepakkujatega või vahetada osutatava teenuse liiki;
- ettevõtte on avatud krediidiriskile, mis tuleneb nõudest, mis ettevõttel on rentniku vastu mingi kolmanda isiku kaupade või teenuste tarne eest; kui rentnik jätab kohustuse täitmata, on ettevõtte kohustatud tarnijale tasuma sõltumata sellest, kas tal õnnestub kulu rentnikult sisse nõuda.

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

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

Äriühendused

Kontsern on omandanud osalusi tütarettevõtetes, mille põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute omamine. Kui tütarettevõtte omandamine ei kujuta endast „lahutamatu kogumit tegevustest ja varadest“, nagu on sätestatud finantsaruandluse standardis IFRS 3, siis kajastatakse tütarettevõtte omandamist kui vara omandamist, mille puhul soetusmaksumus jagatakse omandatud varadele ja kohustiste vahel nende suhteliste õiglaste väärtuste alusel ning soetusmaksumuse jaotamisel firmaväärtust ning edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi ei kajastata. Kontsern kajastab omandamist äriühendusena siis, kui lisaks kinnisvarainvesteeringule soetatakse ka varast lahutamatu kogumit tegevusi. Aruandeperioodil ja eelneval perioodil ei kajastanud Kontsern ühtegi omandamistehingut äriühendusena. Täiendavat teavet varade omandamise kohta leiab lisast 12.

Äriühendusena kajastamise kriteeriumiteks on järgmised tunnused:

- varade koosseisu kuulub mitu maa ja hoonete objekti;
- rentnikele pakutakse lisateenuseid (nt hooldus-, puhastus-, valve-, raamatupidamisteenuseid jne);
- tegevusprotsesside (sh kõigi asjakohaste haldustegevuste, nagu näiteks arvete esitamise, maksete vastuvõtmise, ettevõtte omanikele juhtimisinformatsiooni andmise ja rentnike andmete töötlemise) jaoks on olemas töötajad;
- omandatud kinnisvarainvesteeringute haldamise protsess on keerukas.

Kasutusrendi lepingud – Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendiks liigitatakse rendilepingud, mille alusel kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad rendileandjale. Kontsern on hinnanud lepingute ja kokkulepete tingimusi ja jõudnud otsusele, et kõik kinnisvarainvesteeringute omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad Kontsernile, mistõttu kinnisvarainvesteeringutega seotud rendilepingud on liigitatud kasutusrendi lepinguteks. Üks Fondi varadest – Coca-Cola Plaza – on renditud välja ühele rentnikule, kellel on müügi-tagasirendi tehinguga omandatud pikaajaline rendileping. Lepingu tingimuste kohaselt on leping liigitatud kasutusrendiks, kuna:

- kõik olulised kinnisvarainvesteeringu omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad Kontsernile;
- Kontsern jääb rendiperioodi lõpus vara omanikuks;



- ei ole sõlmitud kokkulepet, mille kohaselt rentnikul oleks võimalus osta kinnisvarainvesteering soodushinnaga või hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus;
- algselt kokku lepitud rendiperioodi pikkus on 10 aastat ja see lõpeb 18. märtsil 2023. Rentnikul on õigus lepingut üks kord viieks aastaks pikendada, teatades sellest 12 kuud ette. Seega ei hõlma rendiperiood suuremat osa kinnisvarainvesteeringu majanduslikust elueast;
- rentnikuga ei ole sõlmitud kokkulepet, mis võimaldaks rentnikul jätkata kinnisvarainvesteeringu rentimist teise perioodi jooksul hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui turuhind;
- rendi jõustumise kuupäeval ei olnud rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus sama suur kui renditava vara õiglane väärtus.

Hinnangud ja eeldused

Edasilükkunud tulumaks

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

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

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

Praeguseks ei ole Eestis kujunenud ühtset seisukohta, kumb käsitlus on õige. Rahandusministeerium on küsinud IFRS-standardite tõlgendamise komitee (IFRIC) arvamust standardi IAS 12 „Tulumaks“ korrektse tõlgendamise kohta. Aastaruande esitamise kuupäeva seisuga ei ole IFRIC oma seisukohta veel avaldanud.

Ettevõtte juhatus on otsustanud jätkuvalt rakendada tütarettevõtetesse tehtud investeeringute puhul edasilükkunud tulumaksukohustise arvestamisel seni kehtinud põhimõtet. Selle kohaselt on riikides, kus ettevõtte tulumaks tuleb tasuda kasumi jaotamisel (näiteks Eesti ja Läti), edasilükkunud tulumaksukohustist alati null, kuna vastavalt IAS 12 paragrahvile 52A mõõdetakse nendes riikides asuvatelt investeeringutelt tekkivat edasilükkunud tulumaksukohustist jaotamata kasumile kehtiva 0% tulumaksumääraga.

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

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kontsern kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses ja õiglase väärtuse muutusi kasumis või kahjumis. Kontsern tellib õiglase väärtuse hindamised sõltumatutelt ekspertidelt. Teave hindamiseetodite ja rakendatud eelduste kohta on avalikustatud lisas 12.



4. Finantsriski juhtimine

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

4a. Krediidirisk

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

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

Kontsernisiseselt ei esine märkimisväärset krediidiriski kontsentratsiooni. Seisuga 31. detsember 2019 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 16)	9 836	12 225
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 14)	1 794	2 229
Tuletisinstrumentid (lisa 23)	73	9
Krediidirisk kokku	11 703	14 463

2019. aastal liigitas Kontsern ebatõenäoliselt laekuvaks nõudeid summas 399 tuhat eurot (2018: 221 tuhat eurot).

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

4b. Intressimäära risk

Kontserni intressimäära risk tuleneb intressikandvatest laenukohustistest. Intressimäärade kõikumine mõjutab intressikulu (lisa 17b). Kontsern kasutab intressimääradega seotud rahavoo riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid ja intressi ülemmäära (CAP) lepinguid.

Pärast intressimäära vahetuslepingute mõju arvestamist oli seisuga 31. detsember 2019 83% Kontserni laenudest fikseeritud intressimääraga (31. detsember 2018: 90%). Kontserni juhtkonna hinnangul on 83% riskimaandamise määr praeguses intressikeskkonnas täiesti piisav. Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ja kui intressikeskkond muutub, siis on võimalik sõlmida täiendavaid riskimaandamise lepinguid.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
20.03.2020
Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn



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

Tuhandetes eurodes	2019		2018	
	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile
Suurenemine +50 baaspunkti	-178	1 547	-79	1 267
Vähennemine -50 baaspunkti	178	-1 547	79	-1 267

Kontsern kasutab ujuva intressimääraga pikaajaliste laenude intressimäära fikseerimiseks intressimäära vahetuslepinguid. Nende abil muudetakse ujuva intressimääraga kohustised fikseeritud intressimääraga kohustisteks. Fikseeritud intressimäärade saavutamiseks võtab Fond kas fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nagu näiteks intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone.

Kontsern soetab intressimäära vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

4c. Likviidsusrisk

Fondi eesmärk on tagada pangalaenude abil tasakaal rahastamise järjepidevuse ja paindlikkuse vahel. Täiendav teave likviidsusrisiki juhtimise kohta on esitatud tegevusaruande riskijuhtimise peatükis.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate Kontserni finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2019. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

Tuhandetes eurodes	Vähem kui 3 kuud	3 kuud - 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Rohkem kui 5 aastat	Kokku	Raamatupidamisväärtus
Intressikandvad laenukohustised (lisa 18)	1 423	4 274	15 436	202 228	-	223 361	206 132
Tuletisinstrumentid (lisa 23)	-	-	46	1 682	-	1 728	1 728
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 19)	3 171	-	-	-	-	3 171	3 171
Lühiajalised ja pikaajalised finantskohustised kokku	4 594	4 274	15 482	203 910	-	228 259	211 032

4d. Valuutarisk

Fondi peamine valuuta on euro. 2019. ja 2018. aastal ei olnud Kontsernil olulisi varasid ega kohustisi mitte üheski teises valuutas peale euro ja Kontsern ei olnud kohustatud tegema pärast seda kuupäeva mingeid olulisi tehinguid mitte üheski teises valuutas peale euro.

5. Kapitalijuhtimine

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

Kontserni kapital koosneb laenukohustistest (üksikasjad on esitatud lisa 18) ja omakapitalist. Kapitalistruktuuri, sh kapitalikulu ja iga kapitaliliigiga seotud riske vaadatakse regulaarselt üle.



Juhtkond jälgib kapitali laenu tagatuse suhtarvu abil. Selle arvutamiseks jagatakse laenukohustised kinnisvara väärtusega. Kontserni eesmärk on, et laenukohustiste ja kinnisvara väärtuse suhe oleks 50%. Seisuga 31. detsember 2019 täitis Kontsern kõiki väliselt kehtestatud kapitalinõudeid.

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Intressikandvad laenukohustised (välja arvatud rendikohustised)	205 827	140 507
Kinnisvarainvesteeringud	356 575	245 160
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	2 367	-
Laenukohustiste ja kinnisvarainvesteeringute suhe (laenu tagatus)	57,3%	57,3%

6. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

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

Juhtimise eesmärgil on Kontserni äritegevus kinnisvarainvesteeringute liikide alusel kolmeks segmentiks jaotatud. Juhtkond jälgib ärisegmentide tulemusi eraldi, et võtta vastu otsuseid segmentidele eraldatavate vahendite kohta ja hinnata nende tegevuse tulemusi. Segmentide tulemusi hinnatakse puhta renditulu 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 2019

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
2019:				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	12 871	11 356	1 074	25 301
Segmenti puhas renditulu	8 413	9 765	1 041	19 219
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-988	-1 756	680	-2 064
Intressikulu ²	-1 343	-1 187	-66	-2 596
Tulumaksutulu	-265	-161	-	-426
Segmenti puhaskasum	5 762	6 176	1 645	13 583
Seisuga 31.12.2019:				
Segmenti varad	186 377	168 352	15 710	370 439
Kinnisvarainvesteeringud ³	180 740	160 685	15 150	356 575
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	2 367	-	2 367
Segmenti kohustised	85 563	76 907	5 534	168 004

1. Väliselt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.

2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu.

3. Põhivara lisandumised sisaldavad kinnisvarainvesteeringute omandamist (114 133 tuhat eurot), hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (651 tuhat eurot), kasutusõiguse varade lisandumist (321 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (746 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 12 ja 13.



Tegevussegmentid – 31. detsember 2018

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
2018:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	8 973	8 637	1 010	18 620
Segmenti puhas renditulu	6 247	7 559	998	14 804
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-2 309	3 093	1 230	2 014
Intressikulu ²	-924	-840	-83	-1 847
Tulumaksutulu	-635	-673	-	-1 308
Segmenti puhaskasum	2 396	8 651	2 139	13 186
Seisuga 31.12.2018:				
Segmenti varad	109 262	126 782	14 818	250 862
Kinnisvarainvesteeringud ³	106 420	124 270	14 470	245 160
Segmenti kohustised	54 679	50 353	5 369	110 401

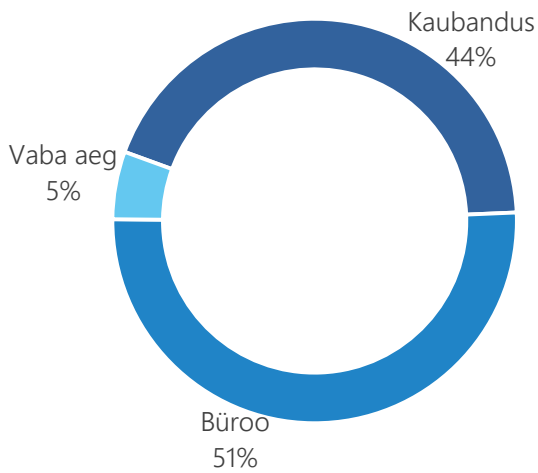
1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.

2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu.

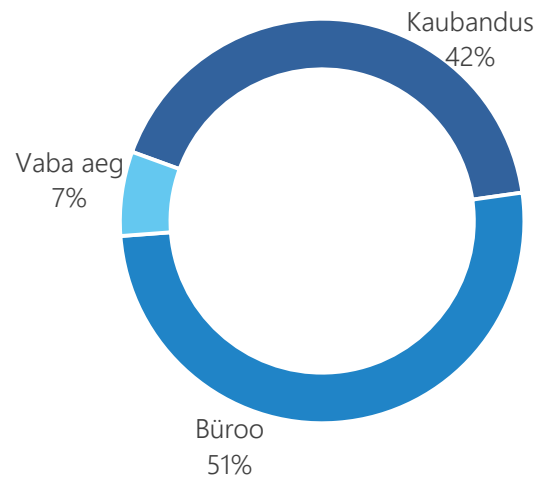
3. Põhivara lisandumised sisaldavad kinnisvarainvesteeringute omandamist (51 545 tuhat eurot), maa omandamist (1 661 tuhat eurot) ja hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (623 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisast 12.



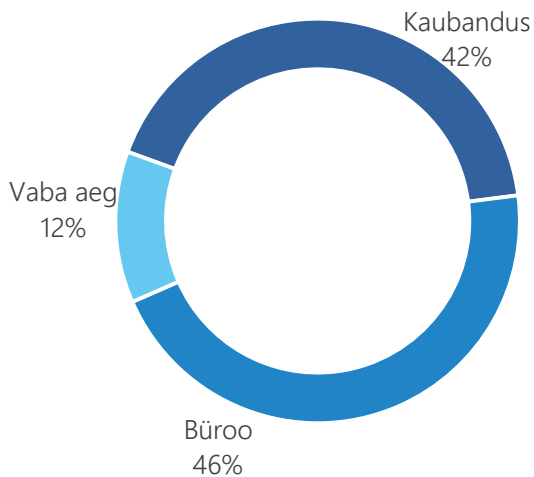
2019. aasta segmentide puhas renditulu*



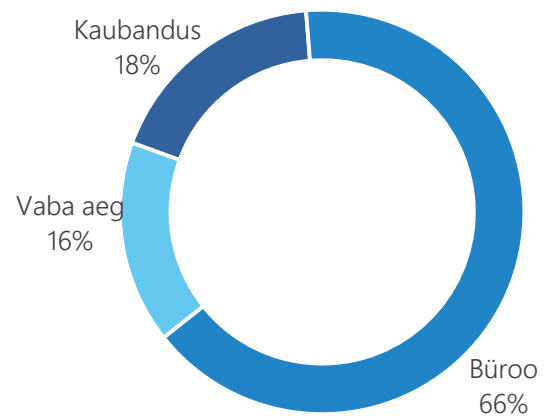
2018. aasta segmentide puhas renditulu*



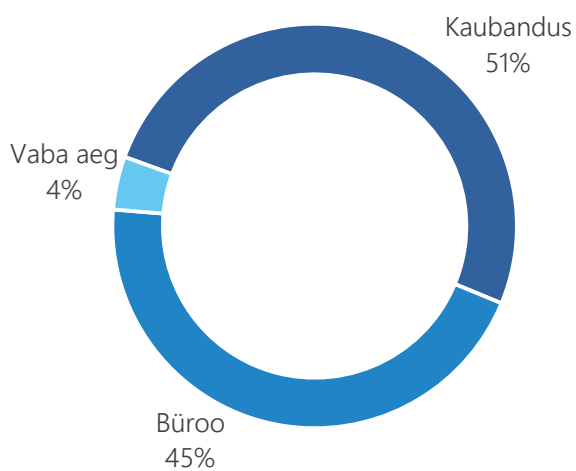
2019. aasta segmentide puhaskasum*



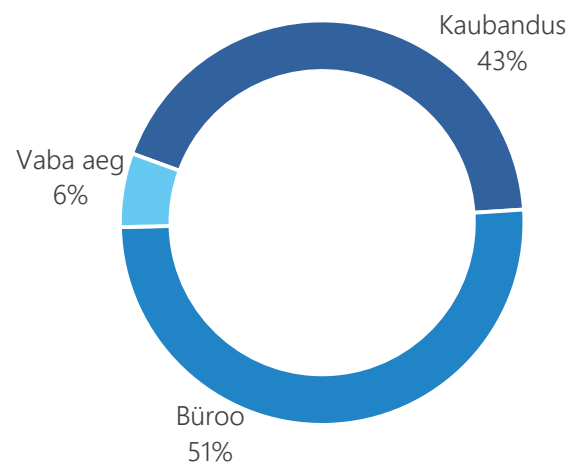
2018. aasta segmentide puhaskasum*



Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2019*



Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2018*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
20. 03. 2020
Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn



Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS-aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2019

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
2019:			
Puhaskasum	13 583	-4 792 ¹	8 791
Seisuga 31.12.2019:			
Segmentide varad	370 439	1 295 ²	371 734
Segmentide kohustised	168 004	51 212 ³	219 216

2019. aasta segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 679 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 967 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (65 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (379 tuhat eurot), depootasu (65 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (637 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (1 295 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 770 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (474 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (665 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. detsember 2018

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2018 – 31.12.2018:			
Puhaskasum	13 186	-3 196 ¹	9 990
Seisuga 31.12.2018:			
Segmentide varad	250 862	10 016 ²	260 878
Segmentide kohustised	110 401	40 672 ³	151 073

2018. aasta segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 391 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (838 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (166 tuhat eurot), depootasu (47 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (754 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (10 016 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (39 755 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (250 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (354 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (313 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus ¹	
	2019	2018	31.12.2019	31.12.2018
Leedu	9 326	7 280	122 975	84 010
Läti	9 569	4 726	143 347	69 800
Eesti	6 406	6 614	92 620	91 350
Kokku	25 301	18 620	358 942	245 160

- Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringu, õiglase väärtus.

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% Kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmeni rentnikult teenitud renditulu moodustas 1 200 tuhat eurot Fondi 2019. aasta renditulust (1 159 tuhat eurot Fondi 2018. aasta renditulust).



7. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Remondi- ja hoolduskulud	2 085	1 424
Kommunaalkulud	1 102	476
Varahalduskulud	936	629
Kinnisvaramaksud	842	569
Müügi- ja turunduskulud	681	445
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	165	143
Varakindlustus	84	73
Muu	187	57
Renditegevuse kulud kokku	6 082	3 816

2019. aastal esitati rentnikele edasi 4 525 tuhat eurot (2018: 2 760 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaalkulud, remondi- ja hoolduskulud).

8. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Valitsemistasu kulu	1 679	1 391
Tulemustasu kulu	379	166
Konsultatsioonikulud	270	215
Õigusabikulud	221	323
Osakute suunatud pakkumise kulud	114	-
Auditeerimiskulud	102	88
Fondi turunduskulud	94	222
Depootasu kulu	65	47
Nõukogu tasude kulu	51	50
Muud halduskulud	276	311
Halduskulud kokku	3 251	2 813

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 5. aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 21.

9. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	4 553	2 685
Intressikulu rendikohustistelt	10	-
Laenude lepingutasu amortisatsioon	152	103
Kahjum valuutakursside muutustest	3	1
Finantskulud kokku	4 718	2 789



10. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	8 791	9 990
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	8 791	9 990

Kaalutud keskmine osakute arv:

	2019	2018
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	78 496 831 ⁸	77 440 638
2018. aasta veebruaris emiteeritud osakute mõju ¹	-	1 471 248
2018. aasta augustis ja septembris tagasi ostetud osakute mõju ²	-	-115 281
2018. aasta oktoobris, novembris ja detsembris tagasi ostetud osakute mõju ³	-	-31 710
2019. aasta aprillis emiteeritud osakute mõju ⁴	13 508 355	-
2019. aasta mais emiteeritud osakute mõju ⁵	400 247	-
2019. aasta juulis emiteeritud osakute mõju ⁶	1 370 181	-
2019. aasta oktoobris emiteeritud osakute mõju ⁷	2 942 734	-
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	96 718 348	78 764 895

2018. aasta veebruaris emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 1 716 456 osakut (osana Postimaja omandamistehingust).
2018. aasta augustis ja septembris ostis Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi 278 402 osakut, mis on näitaja „kasum osaku kohta“ arvutustest elimineeritud.
2018. aasta oktoobris, novembris ja detsembris ostis Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi 255 969 osakut, mis on näitaja „kasum osaku kohta“ arvutustest elimineeritud.
2019. aasta aprillis emiteeris Fond kahe suunatud pakkumise jaoks 18 839 239 osakut (osana Galerija Centrsi omandamistehingust).
2019. aasta mais emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 627 974 osakut (osana Galerija Centrsi omandamistehingust).
2019. aasta juulis emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 2 951 158 osakut (osana Galerija Centrsi omandamistehingust).
2019. aasta oktoobris emiteeris Fond kahe suunatud pakkumise jaoks 12 472 323 osakut (osana North Stari omandamistehingust).
- Osakute arv ei sisalda Fondi omandatud 255 969 osakut, mis tühistati 2019. aasta veebruaris osakute tagasiostu programmi raames.

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

	2019	2018
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,09	0,13

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

11. Tulumaks

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

2019. aastal oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär 4,6% (2018: 11,6%).



Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2019 ja 2018 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Konsolideeritud kasumiaruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-27	-573
Edasilükkunud tulumaks	-399	-735
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-426	-1 308
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	44	97
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	44	97

Edasilükkunud tulumaksuvarad ja –kohustised tekivad ainult Fondi Leedus asuvatel tütarettevõtetel. Edasilükkunud tulumaks seisuga 31. detsember 2019 ja 2018 on seotud järgneva:

Tuhandetes eurodes	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne		Kajastatud kasumis või kahjumis	
	31.12.2019	31.12.2018	2019	2018
Edasikantud maksukahjumid	2 110	1 812	298	232
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	143	99	-	-
Edasilükkunud tulumaksuvarad	2 253	1 911	-	-
Kinnisvarainvesteeringud	-8 440	-7 731	-709	-968
Muu maksukohustis	-12	-24	12	1
Edasilükkunud tulumaksu kohustised	-8 452	-7 755	-	-
Edasilükkunud tulumaksu tulu / -kulu	-	-	-399	-735
Edasilükkunud maksukohustised, neto	-6 199	-5 844	-	-
Kajastatud finantsseisundi aruandes:				
Edasilükkunud maksuvarad	-	-	-	-
Edasilükkunud maksukohustised	-6 199	-5 844	-	-
Edasilükkunud maksukohustised, neto	-6 199	-5 844	-	-

31. detsembril 2019 ja 2018 lõppenud aruandeaasta tegeliku maksumäära võrdlus:

Tuhandetes eurodes	2019		2018	
Tulumaksueelne kasum		9 217		11 928
Kohalduv maksumäär	0,0%	-	0,0%	-
Välisriikide maksumäärade mõju	-4,0%	-369	-7,4%	-730
Mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju	-0,2%	-24	-0,9%	-104
Kajastamata edasilükkunud tulumaksu muutus	-0,4%	-33	-4,2%	-474
Tulumaksukulu kokku	-4,6%	-426	-11,6%	-1 308

Seisuga 31. detsember 2019 oli Kontsernil 2 110 tuhande euro väärtuses maksukahjumeid, mida on võimalik kasutada määramata aja jooksul nende ettevõtete tulevaste maksukohustiste vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid.



Maksumäärad riikide lõikes:

	2019	2018
Leedu	15%	15%
Läti ¹	0%	15%
Eesti ²	0%	0%

1. Jaotatava kasumi brutosummale kohaldub 20% tulumaksumäär ehk jaotatava kasumi netosummale kohaldub 25% tulumaksumäär.
2. Jaotatava kasumi brutosummale kohaldub 20% tulumaksumäär ehk jaotatava kasumi netosummale kohaldub 25% tulumaksumäär.

Maksimaalne tulumaksukohustus, miks tekiks, kui kogu Eesti ja Läti tütarettevõtete vaba jaotamata kasum Fondile dividendidena välja makstaks, on 6 512 tuhat eurot.

12. Kinnisvarainvesteeringud

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

Uued välised hindamised seisuga 31. detsember 2019 teostas sõltumatu kinnisvara hindaja Newsec.

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

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

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



Tuhandetes eurodes	2019	2018
Perioodi algsaldo	245 160	189 317
Kinnisvarainvesteeringute omandamine	114 133	51 545
Maa omandamine	-	1 661
Lisandumine (hilisemad kulutused)	651	623
Müük	-5	-
Ümberliigitus lõpetamata kinnisvarainvesteeringuks	-1 700	-
Kahjum/kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest (neto)	-1 969	2 014
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	356 270	245 160
Kasutusõiguse varade esmane kajastamine seisuga	163	-
1. jaanuar (IFRS 16)		
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	158	-
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-16	-
Perioodi lõppsaldo	356 575	245 160

Duetto II omandamine

18. detsembril 2018 sõlmis Fond ostu-müügilepingu, et omandada Vilniuses Leedus asuv vastvalminud Duetto II büroohoone. Hoone ostuhind oli 18 324 tuhat eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,1%. Tehing viidi lõpule 27. veebruaril 2019. Omandamisega seotud tehingukulud moodustasid 17 tuhat eurot. Standardi IFRS 3 kohaselt on selle omandamise puhul tegemist vara omandamisega.

Galerija Centrsi omandamine

13. juunil 2019 omandas Fond 100% Tampere Invest SIA hääleõiguslikest aktsiatest. Tampere Invest SIA on Riias Lätis tegutsev börsil noteerimata ettevõtte, mis omab Galerija Centrsi kinnisvarainvesteeringut. Kinnisvarainvesteeringu väärtus omandamise hetkel oli 75 000 tuhat eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 6,7%. Standardi IFRS 3 kohaselt on selle omandamise puhul tegemist vara omandamisega.

Rahaline väljaminek omandamisel:

Tuhandetes eurodes	Kokku
Tütarettevõtte omandamisel omandatud raha (neto)	1 454
Omandamisel tasutud	-39 615
Neto rahaline väljaminek omandamisel	-38 161

Omandamise ajal oli Tampere Invest SIA-l panga ees laenukohustus summas 35 813 tuhat eurot. 2019. aasta juunis võttis Kontsern kasutusele pangalaenu summas 30 000 tuhat eurot. Kontsern kasutas pangalaenu ja kapitali kaasamisest laekunud vahendeid omandatud Tampere Invest SIA 35 813 tuhande euro suuruse laenukohustise täielikuks refinantseerimiseks. Vahendid kanti omandamise ajal deponeerimiskontole ja neid kasutati hiljem Tampere Invest SIA pangalaenu tasumiseks. Pärast laenu tasumist vabanes Tampere Invest SIA kohustusest tasuta kohustus summas 35 813 tuhat eurot.

North Stari omandamine

11. oktoobril 2019 omandas Fond Vilniuses Leedus asuva North Stari ärikeskuse. Hoone lepingujärgne ostuhind oli 20 750 tuhat eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,3%. Omandamisega seotud tehingukulud moodustasid 42 tuhat eurot. Standardi IFRS 3 kohaselt on selle omandamise puhul tegemist vara omandamisega.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
20.03.2020
Signature / allkiri
KPMG, Tallinn



Õiglase väärtuse hierarhia

Järgnev tabel annab ülevaate finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglastest väärtustest ja nende liigitusest õiglase väärtuse hierarhia tasemetele seisuga 31. detsember 2019:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku 3. tase	2019. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	76 409	1 390
Leedu – Europa (kaubandus)	40 711	-520
Eesti – Postimaja (kaubandus)	32 250	-200
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	24 410	-509
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	24 198	-1 619
Läti – Vainodes I (büroo)	20 890	-374
Leedu – North Star (büroo)	20 092	-783
Leedu – Duetto II (büroo)	18 935	425
Eesti – Lincona (büroo)	17 820	531
Eesti – G4S (büroo)	17 550	284
Läti – LNK Centre (büroo)	17 000	-488
Leedu – Duetto I (büroo)	16 460	50
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	15 150	680
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 850	-254
Läti – SKY (kaubandus)	4 850	-602
Leedu – Meraki (maa)	-	4
Kokku	356 575	-1 985

Aastate jooksul pole kinnisvarainvesteeringuid ühelt tasemelt teisele ümber liigitatud. Õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud õiglaste väärtuste muutustest tulenenud kasumid ja kahjumid moodustasid 31. detsembril 2019 puhaskahjumi summas 1 985 tuhat eurot (2018: puhaskasum summas 2 014 tuhat eurot). Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes on viidatud summa esitatud real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid“.

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci teostatud hindamiste tulemustel seisuga 31. detsember 2019, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. detsember 2019:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,0%
Renditav netopind – 17 426 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,2% - 2,3%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,8
Domus Pro, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,0% - 8,5%
Renditav netopind – 16 057 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,2% - 2,3%
Segment – Kaubandus/büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,6



Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 865 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)	8,1% 1,2% - 2,2% 5,0% 7,5% 10,1
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 8 664 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)	8,1% 1,0% - 3,0% 2,0% 7,5% 10,7
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 179 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 2,0% - 2,2% 2,0% 7,3% 10,8
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 254 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)	9,3% 1,2% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,8% 11,0
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 10 458 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 0,7% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,0% 13,0
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 460 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)	9,3% 1,9% - 2,2% 2,0% - 5,0% 8,0% 13,4
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 498 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 0,5% - 2,3% 5% 7,3% 11,7
Duetto II, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 515 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 1,2% - 2,3% 5% 7,3% 12,6
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 8 052 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 0,0% - 2,5% 1,0% - 5,0% 7,0% 13,2
Postimaja, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 145 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)	7,4% 0,5% - 2,8% 2,0% 6,0% 16,4



LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 7 453 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)	7,4% 0,7% - 2,6% 2,0% - 5,0% 6,5% 12,2
Galerija Centrs, Riia (Läti) Renditav netopind – 19 945 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)	7,4% 2,0% - 2,8% 2,0% - 5,0% 6,8% 22,9
North Star, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 10 562 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)	8,1% 0,0% - 2,3% 5,0% 7,0% 12,2

*Postimaja, G4S-i ja Vainodes I kinnisvara hindamistulemused sisaldavad ka hoonete laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on Postimaja puhul 5,4 miljonit eurot, G4S-i puhul 0,4 miljonit eurot ja Vainodes I puhul 2,8 miljonit eurot.

Seisuga 31. detsember 2018:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 17 396 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)	8,2% 1,2% - 2,3% 2,0% - 5,0% 6,5% 14,0
Domus Pro, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 087 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)	8,2% 1,7% - 2,2% 2,0% - 5,0% 7,5% 9,3
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 870 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)	8,2% 1,6% - 1,9% 5,0% 7,5% 10,2
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 8 664 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)	8,2% 1,4% - 3,0% 2,0% - 5,0% 7,5% 10,4
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 179 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 2,0% - 3,0% 2,0% - 5,0% 7,25% 10,4
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 245 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)	8,2% 1,7% - 1,9% 2,0% - 5,0% 7,5% 10,8



Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 10 422 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,8% 1,0% - 1,9% 2,0% - 5,0% 7,0% 12,8
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 454 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)	9,0% 1,6% - 3,0% 2,0% - 5,0% 7,5% 12,8
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 498 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 1,8% - 2,8% 5,0% 7,25% 11,0
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 8 052 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,8% 0,0% - 2,5% 1,0% - 5,0% 7,0% 13,2
Postimaja, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 145 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)	7,8% 0,0% - 2,4% 2,0% - 5,0% 6,0% 17,3
LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 7 453 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)	7,8% 0,0% - 2,5% 2,0% - 5,0% 6,5% 12,0
Meraki maa, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – ei kohaldu Segment – ei kohaldu Omandamise aasta – 2018	Võrdlusmeetod (maa hindamisel)	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	-% -% -% -% -

*Postimaja, G4S-i ja Vainodes I kinnisvara hindamistulemused sisaldavad ka hoonestusõigust. Täiendava hoonestusõiguse (võimaliku laienduse) turuväärtus on Postimaja puhul 3,9 miljonit eurot, G4S-i puhul 0,4 miljonit eurot ja Vainodes I puhul 3 miljonit eurot.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

20.03.2020

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn



Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2019 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	2019: 6,0% - 8,0% 2018: 6,0% - 7,5%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	2019: 7,4% - 9,3% 2018: 7,8% - 9,0%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2019: 0,0% - 3,0% 2018: 0% - 3,0%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvara väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2019: 1,0% - 5,0% 2018: 1,0% - 5,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute portfelli tundlikkuse analüüs seisuga 31. detsember 2019 projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali kulukuse määra WACC) võimalike muutuste alusel:

Tuhandetes eurodes		Diskontomäära muutus				
		-0,50%	-0,25%	0,00%	+0,25%	+0,50%
Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära muutus	-0,50%	387 455	379 955	372 565	365 385	358 355
	-0,25%	378 775	371 425	364 285	357 275	350 445
	0,00%	370 695	363 565	356 575	349 755	343 095
	+0,25%	363 205	356 225	349 405	342 775	336 445
	+0,50%	356 205	349 415	342 745	336 425	330 225

Kirjeldused ja definitsioonid

Eespool tabelis esitatud õiglase väärtuse määramisel kasutatud hindamistehnikate ja oluliste mittejälgitavate sisendite kirjeldused ja definitsioonid:

Diskonteeritud rahavoogude meetod

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

Renditulu kasv

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.

Pikaajaline vakantsuse määr

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

Diskontomäär

Analüüsitava perioodi renditegevuse rahavoogude diskonteerimise määr.



Kapitalisatsioonimäär (oodatav tootlus) väljumisel

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

Parim kasutus

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

13. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

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. Algselt kajastati kinnistut kinnisvarainvesteeringuna, kuid ehituse alguses liigitati see ümber lõpetamata kinnisvarainvesteeringuks.

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Saldo seisuga 1. jaanuar	-	-
Ümberliigitus kinnisvarainvesteeringutest	1 700	-
Lisandumine	746	-
Kahjum ümberhindlusest (neto)	-79	-
Lõppsaldo	2 367	-

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringut hindas sõltumatu väline hindaja Newsec seisuga 31. detsember 2019.

Õiglase väärtuse hierarhia

Järgnev tabel annab ülevaate finantsseisundi aruandes kajastatud lõpetamata kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest ja liigitusest õiglase väärtuse hierarhia tasemetele seisuga 31. detsember 2019:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärus kokku 3. tase	2019. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum
Leedu – Meraki (maa)	2 367	-79
Kokku	2 367	-79

Aastate jooksul pole ühelt tasemelt teisele ümber liigitamist toimunud. Õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud õiglase väärtuste muutustest tulenenud kasumid ja kahjumid moodustasid 31. detsembril 2019 puhaskahjumi summas 79 tuhat eurot. Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes on viidatud summa esitatud real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid“.

Õiglase väärtuse mõõtmiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnikad

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu väärtus põhineb Newseci poolt 31. detsembri 2019 seisuga tehtud kinnisvarainvesteeringute hindamise tulemusel, millele on liidetud kapitaliseeritud kulud (67 tuhat eurot), mida hindamise ajal arvesse ei võetud.

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Meraki, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	18,0%
Renditav netopind – 15 621 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	2,1% - 2,3%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,3%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,6



Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu tundlikkuse analüüs seisuga 31. detsember 2019 projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali kulukuse määra WACC) võimalike muutuste alusel:

Tuhandetes eurodes		Diskontomäära muutus				
Projekti väljumise kapitalisatsioonimäära muutus		-0,50%	-0,25%	0,00%	+0,25%	+0,50%
	-0,50%	3 817	3 767	3 727	3 687	3 637
	-0,25%	3 097	3 057	3 017	2 987	2 947
	0,00%	2 437	2 397	2 367	2 327	2 297
	+0,25%	1 817	1 787	1 747	1 717	1 687
	+0,50%	1 237	1 207	1 177	1 147	1 127

14. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	1 644	1 709
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-399	-221
Viitlaekumised	477	614
Muud nõuded	72	127
Kokku	1 794	2 229

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

Seisuga 31. detsember 2019 olid nõuded ostjate vastu summas 399 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2018: 221 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Perioodi algsaldo	-221	-84
Tütarettevõtete omandamine	-190	-
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-233	-152
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	177	6
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	68	9
Perioodi lõppsaldo	-399	-221

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud					
		Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
31.12.2019	1 245	920	210	48	13	9	45
31.12.2018	1 488	635	339	78	27	73	336

15. Muud käibevarad

Muud käibevarad sisaldavad ettemakstud kulusid, mis on tekkinud seoses eelseisvate kinnisvarainvesteeringute omandamis- ja arendusprojektidega Leedus, Lätis ja Eestis.



16. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Raha pangas ja kassas	9 836	12 225
Raha ja raha ekvivalendid kokku	9 836	12 225

Seisuga 31. detsember 2019 oli Kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhandet eurot (2018: 350 tuhandet eurot).

17. Omakapital

17a.. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil. Seisuga 31. detsember 2019 oli Fondil kokku 113 387 525 osakut (seisuga 31. detsember 2018: 78 752 800 osakut).

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2019	78 752 800	93 673
Tühistatud omaosakud	-255 969	-335
2019. aasta aprillis emiteeritud osakud	18 839 239	23 742
2019. aasta mais emiteeritud osakud	627 974	803
2019. aasta juulis emiteeritud osakud	2 951 158	4 000
2019. aasta oktoobris emiteeritud osakud	12 472 323	16 181
Perioodil toimunud muutus kokku	34 634 725	44 391
Seisuga 31. detsember 2019	113 387 525	138 064

Osakute emiteerimisega otseselt seotud kulud summas 1 278 tuhat eurot (2018: 0) kajastati sissemakstud kapitali vähendamisena.

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 hääle arvule, mis tuleneb investorile kuuluvatest osakutest, ja hääle arvule, mis tuleneb osakutest, mis on emiteeritud, kuid mida ei ole kümme päeva enne üldkoosoleku toimumist tagasi ostetud.

Tütaretevõtetele ei kuulunud seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 31. detsember 2019 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut. 1. augustil 2018 alustas Fond osakute tagasiostu programmi, mis kestis kuni 19. juunini 2019. Tagasiostu programmi raames võis Fond omandada kuni 5 miljoni euro eest kuni 5 miljonit osakut. 31. detsembriks 2018 oli Fond 860 tuhande euro eest ostnud tagasi 660 263 osakut ja selle kuupäeva seisuga oli Fondi omandis 255 969 osakut. 25. oktoobril 2018 tühistas ja kustutas Fond 404 294 enda arvel hoitud osakut. Ülejäänud 255 969 osakut tühistati ja kustutati 1. veebruaril 2019.



17b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018.

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Saldo perioodi alguses	-1 005	-56
Olemaolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-595	-1 013
Intressi ülemmäära seadmise kulud	-	-33
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 11)	44	97
Muutus perioodi jooksul kokku	-551	-949
Saldo perioodi lõpus	-1 556	-1 005

17c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Perioodi jooksul väljakuulutatud väljamaksed	-10 253	-7 702
Väljamaksed kokku	-10 253	-7 702

31. jaanuaril 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 781 tuhat eurot (0,023 eurot osaku kohta).
4. mail 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 900 tuhat eurot (0,024 eurot osaku kohta).
16. augustil 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 977 tuhat eurot (0,025 eurot osaku kohta).
31. oktoobril 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 044 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta).

13. veebruaril 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 119 tuhat eurot (0,027 eurot osaku kohta).
17. mail 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 449 tuhat eurot (0,025 eurot osaku kohta).
2. augustil 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 624 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta).
18. oktoobril 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 3 061 tuhat eurot (0,027 eurot osaku kohta).

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

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
20.03.2020
Signature / allkiri
KPMG, Tallinn



18. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	31.12.2019	31.12.2018
Pikaajalised võlakohustised				
Võlakirjad	05.2023	4,25%	49 770	39 755
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,40%	20 874	20 863
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 286	2 386
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,40%	7 746	7 743
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	4 939	4 937
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 180	7 178
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 800	9 842
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	7 328	7 325
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	3 654	3 649
Pank 1 ¹	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	9 111	662
Pank 1 ²	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 972	-
Pank 2 ³	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	29 928	-
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 727	11 722
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 344	7 287
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,18%	17 168	17 158
Rendikohustised			305	-
Miinus: lühiajalised pangalaenu ja võlakirjad			-397	-106
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-17	-
Pikaajalised võlakohustised kokku			205 718	140 401
Lühiajalised võlakohustised				
Pikaajaliste pangalaenu ja võlakirjade lühiajaline osa			397	106
Rendikohustiste lühiajaline osa			17	-
Lühiajalised võlakohustised kokku			414	106
Kokku			206 132	140 507

2019. aasta veebruaris võttis Fond olemasoleva laenulepingu alusel kasutusele täiendava pangalaenu summas 9 704 tuhat eurot. 2019. aasta jooksul tagastas Fond 1 628 tuhat eurot võetud pangalaenu.
2019. aasta oktoobris võttis Fond kasutusele pangalaenu summas 9 000 tuhat eurot.
2019. aasta juunis võttis Fond kasutusele pangalaenu summas 30 000 tuhat eurot. Kontsern kasutas laekunud vahendeid pangalaenu refinantseerimiseks, kui tagastas laenu summas 35 813 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 12.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

20.03.2020

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn



Kohustiste muutuste ja finantseerimistegevuse rahavoogude võrdlus

Tuhandetes eurodes	01.01.2019 (korrigeeritud) ¹	Muutus finantseerimis- tegevuse rahavoogudest	Oman- damised	Uued rendid	Muud muutused	Õiglase väärtuse muutus	31.12.2019
Kohustised							
Intressikandvad laenukohustised (välja arvatud rendikohustised)	140 507	29 407	35 813 ²	-	100	-	205 827
Rendikohustised	163	-16	-	158	-	-	305
Tuletisinstrumendid	1 069	-	-	-	-	659	1 728
Finantskulude viitvõlad	313	-4 465	-	-	4 562 ³	-	410
Kohustised finantseerimistegevusest kokku	142 052	24 926	35 813	158	4 662	659	208 270
Omakapital							
Sissemakstud kapital	93 673	44 726	-	-	(335)	-	138 064
Jaotamata kasum	17 472	(10 253)	-	-	8 791 ⁴	-	16 010
Omakapitaliga seotud muutused kokku	111 145	34 473	-	-	8 456	-	154 074
Kokku	253 197	59 399	35 813	158	13 118	659	362 344

2019. aastal hakkas Kontsern rakendama standardit IFRS 16 „Rendiarvestus“, mis jõustus 1. jaanuarist 2019. Seetõttu korrigeeriti ka võrdlusandmeid. Täiendav teave selle kohta, missugust mõju avaldas IFRS 16 esmakordne rakendamine Kontserni finantsseisundi aruandele, on esitatud lisas 2.
- Tampere Invest SIA omandamistinguga omandas Kontsern pangalaenu summas 35 813 tuhat eurot, mis 2019. aastal refinantseeriti. Täiendavat teavet selle kohta leiab lisast 12.
- Fondi 2019. aasta intressikulud moodustasid 4 562 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 9.
2019. aastal teenis Fond puhaskasumi summas 8 791 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 10.

Tuhandetes eurodes	01.01.2018	Muutus finantseerimis- tegevuse rahavoogudest	Oman- damised	Uued rendid	Muud muutused	Õiglase väärtuse muutus	31.12.2018
Kohustised							
Intressikandvad laenukohustised	98 087	42 321	-	-	99	-	140 507
Tuletisinstrumendid	103	-	-	-	33	933	1 069
Finantskulude viitvõlad	41	-2 380	-	-	2 652	-	313
Kohustised finantseerimistegevusest kokku	98 231	39 941	-	-	2 784	933	141 889
Omakapital							
Sissemakstud kapital	91 848	2 350	-	-	-525	-	93 673
Omaosakud	-	-860	-	-	525	-	-335
Jaotamata kasum	15 184	-7 702	-	-	9 990	-	17 472
Omakapitaliga seotud muutused kokku	107 032	-6 212	-	-	9 990	-	110 810
Kokku	205 263	33 729	-	-	12 774	933	252 699

- Fondi 2018. aasta intressikulud moodustasid 2 685 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 9. Muud omakapitaliga seotud liikumised moodustasid miinus 33 tuhat eurot.
2018. aastal teenis Fond puhaskasumi summas 9 990 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 10.



Tagatised

Seisuga 31. detsember 2019 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletis-instrumentide tagatiseks	Ühis-hüpoteek	Kogu vara kommerts pant
Pank 1	Lincona, SKY, G4S-i peahoone, Europa, Domus Pro, LNK, Vainodes I, North Star ja Pirita	Europa, Domus Pro, Vainodes I	Pirita, Lincona ja G4S-i peahoone hüpoteek Pirita, Lincona ja G4S-i peahoone pangalaenu tagatiseks; Vainodes I ja LNK hüpoteek Vainodes I ja LNK pangalaenu tagatiseks	Vainodes I, LNK
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 12.

	Käendus	Nõuete pant	Pangakontode pant	Osade/aktsiate pant
Pank 1	Europa käendus Domus Pro pangalaenule, Europa käendus North Stari pangalaenule, Vainodes I käendus LNK pangalaenule, LNK käendus Vainodes I pangalaenule	Lincona, SKY, Europa ja Domus Pro	Europa, SKY, LNK ja Vainodes I	BH Domus Pro UAB, Vainodes Krasti SIA, BH S27 SIA
Pank 2				Tampere Invest SIA
Pank 3			Upmalas Biroji	
Pank 4		Duetto I ja II	Duetto I ja II	BH Duetto UAB

19. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	875	733
Viitvõlad	830	418
Fondivalitsemise tasu võlg	474	354
Maksuvõlad	471	431
Finantskulude viitvõlad	410	313
Muud võlad	111	148
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	3 171	2 397

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.



20. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

20a. Kasutusrent – Kontsern rendileandjana

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

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

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

Tuhandetes eurodes Lepingu aegumise või esimese lõpetamise võimaluse aasta	2019		2018	
	Saadaolevad summad	%	Saadaolevad summad	%
1 aasta jooksul	21 254	28%	14 867	23%
2-5 aasta jooksul	47 445	64%	41 029	63%
5 ja enama aasta jooksul	5 680	8%	8 846	14%
Kokku	74 379	100%	64 742	100%

20b. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 2019 ei olnud Kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid Kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

20c. Tingimuslikud varad

18. detsembril 2018 allkirjastas Fond Duetto II kinnisvarainvesteeringu müüjaga sõlmitud ostu-müügilepingu lisa. Müüja nõustus andma renditulu garantii kogusummas 1 300 tuhat eurot aastas (108 tuhat eurot kuus), mis tagab hoone efektiivse ehk sisemise puhta äritulu esimese 24 kuu jooksul alates 27. veebruarist 2019. Vara ei ole kajastatud raamatupidamise aruandes, sest Fondi juhtkond usub, et Duetto II suudab teenida tagatud renditulu.

20d. Tingimuslikud kohustised

31. detsembri 2019 lõpu seisuga ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustisi.

21. 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 Fundi tingimustele, täidab fondivalitseja ülesandeid Northern Horizon Capital AS (Fondivalitseja) ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 8).

Seotud osapooltega 2019. ja 2018. aastal teostatud tehingute maht:

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 679	1 391
Tulemustasud	379	166



Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018:

<u>Tuhandetes eurodes</u>	31.12.2019	31.12.2018
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	474	354
Arvestatud tulemustasud	545	166

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%-le Fondi puhasväärtusest.

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile kuulub 7 737 Fondi osakut.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 2019. aastal oli Fondi nõukogu liikmete aastatasude kogusumma 48 tuhat eurot (2018: 48 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 8.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest on esitatud järgnevates tabelites:

Seisuga 31. detsember 2019

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	54 428 197	48,00%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	17 561 032	15,49%

Seisuga 31. detsember 2018

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	34 630 979	43,97%
Clearstream Banking Luxembourg S.A.A kliendid	16 474 489	20,92%
Skandinaviska Enskilda Banken SA kliendid	4 565 556	5,80%

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



22. Finantsinstrumendid

Õiglase väärtus

Alljärgnevas tabelis on esitatud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruandes kajastatud finantsinstrumentide raamatupidamisväärtuse (bilansilise (jääk)väärtuse) ja õiglase väärtuse võrdlus:

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 794	2 229	1 794	2 229
Raha ja raha ekvivalendid	9 836	12 225	9 836	12 225
Tuletisinstrumendid	73	9	73	9
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-156 057	-100 752	-155 718	-100 794
Võlakirjad	-49 770	-39 755	-50 687	-41 100
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 171	-2 397	-3 171	-2 397
Tuletisinstrumendid	-1 728	-1 069	-1 728	-1 069

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave Kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018:

31. detsembril 2019 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus
				kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 794	1 794
Raha ja raha ekvivalendid	-	9 836	-	9 836
Tuletisinstrumendid	-	73	-	73
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-155 718	-155 718
Võlakirjad	-	-	-50 687	-50 687
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 171	-3 171
Tuletisinstrumendid	-	-1 728	-	-1 728

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

20. 03. 2020

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn



31. detsembril 2018 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 229	2 229
Raha ja raha ekvivalendid	-	12 225	-	12 225
Tuletisinstrumendid	-	9	-	9
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-100 794	-100 794
Võlakirjad	-	-	-41 100	-41 100
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 397	-2 397
Tuletisinstrumendid	-	-1 069	-	-1 069

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, konkreetne riigiriski tegurid, kliendi krediitdivõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2019 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõotdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglase väärtuste hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus 0,03% ja miinus 0,50%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

23. Tuletisinstrumendid

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

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

Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamise arvestus 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 riskimaandamise arvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet leiab lisast 4b ja 17b.



Tuletis-instrument Tuhandetes eurodes	Algus-kuupäev	Tähtaeg	Nominaal-summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasatud)	Õiglase väärtus	
						31.12.2019	31.12.2018
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	-	8
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	-	1
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	73	-
Tuletisinstrumentid, varad						73	9
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-805	-529
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-142	-113
IRS	09.2017	05.2022	7 188	3k EURIBOR	0,26%	-102	-85
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-228	-123
IRS	08.2017	02.2022	6 020	6k EURIBOR	0,305%	-76	-69
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-46	-34
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-194	-116
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-135	-
Tuletisinstrumentid, kohustised						-1 728	-1 069
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-1 655	-1 060

*Intressi ülemmäär (CAP)

Tuletisinstrumentid seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 on kajastatud õiglasel väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Pikaajalised	-1 728	-1 069	73	9
Lühiajalised	-	-	-	-
Kokku	-1 728	-1 069	73	9

24. Aruandeperioodijärgsed sündmused

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

6. veebruaril 2020 allkirjastas Kontsern Vilniuses (Leedu) asuva Meraki arendusprojekti ehituslepingu. Lepingu kokku lepitud ehituskuludest tulenev lepinguline kapitalikohustus on 22 879 tuhat eurot.

2020. aasta alguses hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas ka Balti riikides. Fond käsitleb viirusepuhangut oma 2019. aasta majandusaasta aruandes kui aruandekuupäeva järgset mitte-korrigeerivat sündmust. Kuna olukord on ebakindel ja muutub kiiresti, siis ei pea Fondi juhtkond praegu otstarbekaks anda viirusepuhangu võimaliku mõju kohta kvantitatiivset hinnangut. Viiruse mõju võetakse arvesse Fondi 2020. aasta raamatupidamise aruandes.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

20.03.2020

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn



25. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Domus Pro UAB	Bieliūnų g. 1-1, 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	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Europa UAB	Gynėjų 16, 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 iela 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	Jogailos 9, Vilnius, Leedu	304443754	13. jaanuar 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
Vainodes Krasti SIA	Agenskalna 33, 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 str. 308-1, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
Tampere Invest SIA	Audeju iela 16, Riia, Läti	40003311422	13. juuni 2019	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Northstar UAB	Bieliūnų g. 8-1, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varavaldus- ettevõte	100%

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
20.03.2020
Signature / allkiri
KPMG, Tallinn



JUHTKONNA KINNITUS

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi konsolideeritud raamatupidamise aruande avalikustamise heaks 20. märtsil 2020.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuses liige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuses liige



PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksud, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

EPRA puhasväärtus

Näitaja, mis mõõdab netovara õiglast väärtust eeldusel, et on tavapärase kinnisvarainvesteeringuid hoidva majandusüksuse ärimudel. Seega eeldatakse, et kinnisvarainvesteeringuid hoitakse ja hallatakse pikaajaliselt. Näitaja on välja pakkunud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit EPRA (*European Public Real Estate Association*), kuhu kuuluvad Euroopa kinnisvarafondid (REIT).

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

Laenu tagatuse suhtarv ehk laenu ja tagatisvara väärtuse suhe (*Loan to Value* ehk LTV) on näitaja, mille leidmiseks jagatakse pankade ees olevate laenukohustiste jääk kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtusega.

Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel.

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Vara brutoväärtus

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

Vara puhasväärtus

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

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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