



BALTIC
HORIZON

VAHE- ARUANNE

II KVARTAL 2022

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD 6 KUU
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE
PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES
30. JUUNIL 2022



SISUKORD

Tegevusaruanne

- 3 Põhinäitajad
- 6 Ülevaade II kvartalist 2022
- 7 Kinnisvara aruanne
- 19 Majandustulemuste ülevaade
- 22 Finantseerimine
- 25 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 29 Investorsuhted
- 34 Struktuur ja valitsemine
- 36 Riskijuhtimine
- 37 Jätkusuutlikkus
- 39 Väljavaade 2022. aastaks
- 40 Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

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

Baltic Horizon Fund

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

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

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

PÕHINÄITAJAD

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I pa 2022	I pa 2021	Muutus
Renditulu	tuhat eurot	10 070	9 512	5,9%
Puhas renditulu	tuhat eurot	8 675	8 530	1,7%
Puhta renditulu marginaal ¹	%	86,1	89,7	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	tuhat eurot	172	-14 259	101,2%
EBIT	tuhat eurot	7 740	-7 230	207,1%
EBIT-i marginaal ²	%	76,9	-76,0	-
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	4 239	-9 222	146,0%
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	42,1	-97,0	-
Kasum osaku kohta	euro	0,04	-0,08	-
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	4 147	4 237	-2,1%
Väljamaksed osaku kohta ⁴	eurot/osak	0,026	0,022	18,2%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁵	eurot/osak	0,035	0,035	0,0%
Bruto dividenditootlus ⁶	%	6,9	5,0	-

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	30.06.2022	31.12.2021	Muutus (%)
Varad kokku	tuhat eurot	347 495	346 338	0,3%
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	4,3	0,4	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	134 176	132 584	1,2%
Omakapitali suhe	%	38,6	38,3	-
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	11,5	1,1	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	198 918	199 147	-0,1%
Kohustised kokku	tuhat eurot	213 319	213 754	-0,2%
Laenu tagatuse suhtarv	%	59,1	60,7	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	2,8	2,7	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	1,3	1,5	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,1	0,4	-
Maksevõime kordaja	kord	0,1	0,4	-
Rahakordaja	kord	0,1	0,3	-
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	1,1215	1,1082	1,2%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	30.06.2022	31.12.2021	Muutus (%)
Portfelli õiglase väärtus	tuhat eurot	335 649	327 359	2,5%
Kinnisvarainvesteeringud ⁷	tk	15	15	-
Renditav netopind	m ²	144 215	144 081	0,1%
Täitumuse määr	%	93,3	92,1	-

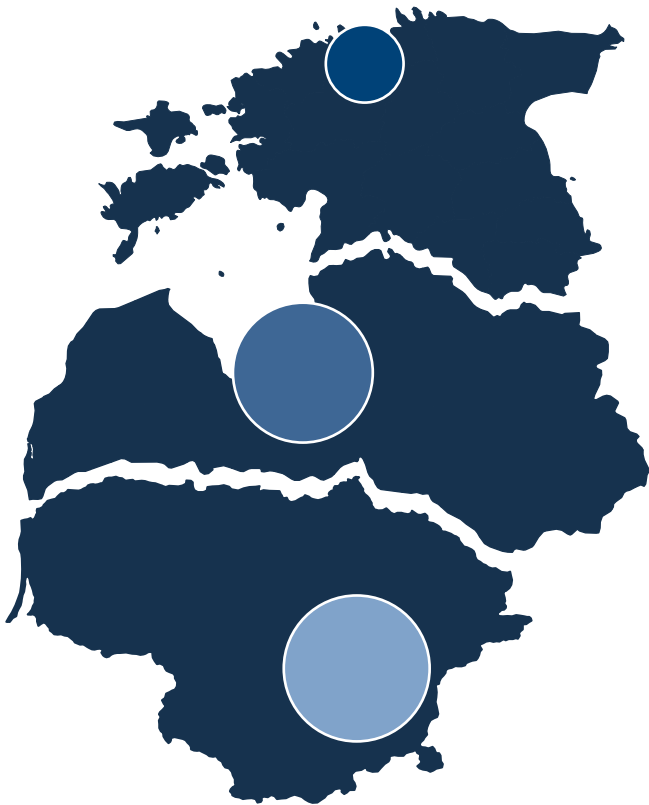
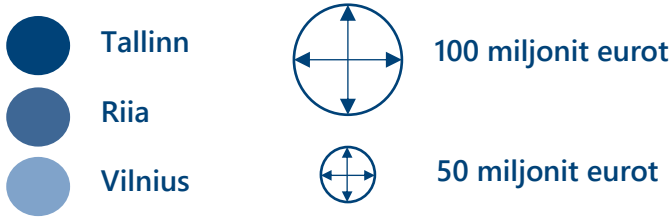
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I pa 2022	I pa 2021	Muutus (%)
Otsene tootlus	%	5,1	5,0	-
Esmane puhastootlus	%	5,4	5,2	-

Osaku põhinäitajad	Ühik	30.06.2022	31.12.2021	Muutus (%)
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	0,8996	1,0690	-15,8%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	9,73	10,87	-10,5%
Turukapitalisatsioon ⁸	euro	107 922 392	127 519 749	-15,4%

EPRA põhinäitajad	Ühik	I pa 2022	I pa 2021	Muutus (%)
EPRA kasum	tuhat eurot	4 608	4 277	7,7%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,04	0,04	0,0%
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)	%	26,5	26,1	
EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud)	%	27,6	22,5	

EPRA põhinäitajad	Ühik	30.06.2022	31.12.2021	Muutus (%)
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	143 752	142 176	1,1%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	1,2016	1,1884	1,1%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	143 752	142 176	1,1%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	1,2016	1,1884	1,1%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	133 711	132 622	0,8%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	1,1177	1,1086	0,8%
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	%	6,1	6,1	-
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	%	6,1	6,2	-
EPRA vakantsuse määr	%	6,5	6,7	-
EPRA laenu tagatuse suhtarv (LTV)	%	57,6	56,9	-

1. Puhast renditulu protsendina kogu renditulust.
2. EBIT (kasum või kahjum enne intresse ja tulumaksu) protsendina renditulust.
3. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamisega seotud kulud.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2021. ja 2022. aasta I poolaasta tulemuste eest.
5. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.
6. Bruto dividenditootluse arvestuse aluseks on osaku sulgemishind börsil perioodi lõpu seisuga (2022. aasta II kvartal: sulgemishind seisuga 30. juuni 2022).
7. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 14 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust ja Meraki arendusprojektist.
8. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.



Investeeringustrategia

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

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

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

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

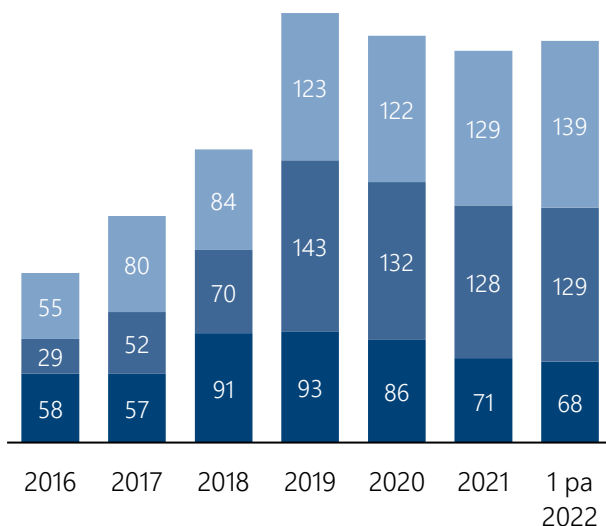
14

kinnisvara-
investeeringut

1

arendusprojekt

Portfelli väärtus (miljonit eurot)



10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

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

ÜLEVAADE II KVARTALIST 2022



Kvartaliväljamaksed

18. mail 2022 tegi Fond osakuomanikele väljamakse kogusummas 1,56 miljonit eurot (0,013 eurot osaku kohta). See moodustab ligikaudu 1,17% Fondi 2022. aasta I kvartali kaalutud keskmisest varade puhasväärtusest ja teeb viimase 12 kuu jooksvaks dividenditootluseks 6,3% (osaku sulgemishinna alusel Nasdaq Tallinna börsil 2022. aasta I kvartali viimasel päeval).

Europa ostukeskuse rekonstrueerimisprojekt

Europa ostukeskuse renoveerimisprojekt on veel käimas. Projekti teine etapp on jõudnud peaaegu lõpule: tööd peaks valmima 2022. aasta III kvartalis. Esimese korruse liikumis- ja puhkealad, amfiteater, pagaritoodete ala ja uued eskalaatorid esimeselt neljandale korrusele valmisid juba 2022. aasta I ja II kvartalis.

Pangalaenude pikendamine

2022. aasta II kvartalis pikendas Fond Galerija Centrsi laenu summas 30,0 miljonit eurot kuni 2024. aasta jaanuarini.

Üldkoosolek

7. juunil 2022 toimus Tallinnas Baltic Horizon fondi osakuomanike korraline üldkoosolek. Fondijuht Tarmo Karotam andis ülevaate Baltic Horizon fondi 2021. aasta auditeeritud majandusaasta aruandest, Nasdaq Stockholm turul kaubeldavate fondiosakute seisust seoses Euroclear Sweden lepingu lõppemisega 30. septembril 2022 ja otsusest BHF-i osakute tagasiostuprogrammi loomise kohta.

Baltic Horizons osakuomanike kordusüldkoosolek toimus 21. juunil 2022 Stockholmis. Koosolekul kiideti heaks Fondi osakute tagasiostuprogramm kuni 10 miljoni euro ulatuses kolme aasta jooksul.

Fond uurib mitmesuguseid alternatiivseid võimalusi Rootsi osakute sujuvaks üleviimiseks Eesti turule või uute lahenduste loomiseks Rootsi osakutega kauplemiseks Rootsi turul. Rootsi osakutega seoses kaalutakse alternatiivseid lahendusi, kuna on teatatud Euroclear Sweden lepingu lõppemisest 30. septembril 2022. Fond ajakohastab teavet Rootsi osakute seisuga kohta Nasdaq börsiteadetes.

Iga-aastane jätkusuutlikkuse (ESG) aruanne

1. juulil 2022 avaldas Fond 2021. aasta jätkusuutlikkuse aruande. Fondi juhtkond on seadnud Fondile varasemast ambitsioonikamad lühi- ja pikaajalised jätkusuutlikkuse eesmärgid. Baltic Horizon teavitab eesmärkide täitmise edusammudest vähemalt kord aastas.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

2022. aasta juunis hindas Fondi kinnisvaraportfelli sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers. Fondi portfelli õiglane väärtus aruandeperioodil suurenes ja oli seisuga 30. juuni 2022 335,6 miljonit eurot (31. detsember 2021: 327,4 miljonit eurot). 2022. aasta juunis toimunud ümberhindluse tulemuseks oli õiglase väärtuse muutusest tingitud kasum summas 0,2 miljonit eurot (+0,1% portfelli väärtusest), mis tulenes peamiselt sellest, et rendi indekseerimise ja rahavooga seotud eeldusi korrigeeriti kogu Euroopat mõjutava kiire inflatsiooni tõttu kõrgemaks.

KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub 14 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering, millele otsitakse hetkel ankurrentnikku. Kõik investeeringud asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

2022. aasta I poolaastal ostukeskuste käive ja külastatavus 2021. aasta sama perioodiga võrreldes peaaegu kahekordistusid, kasvades keskmiselt 5-25% kuus. Käibe ja külastatavuse kasv annab märku Fondi keskses äripiirkonnas asuvate ostukeskuste järkjärgulisest taastumisest. Fondile kuuluvates ostukeskustes võib märgata selget suundumust: kliendid kulutavad külastuste käigus rohkem, kuid nende külastused on harvenenud, mis näitab külastatavuse aeglasemat ja müüginumbrite kiiremat taastumist. Käive ruutmeetri kohta on Europa ja Postimaja ostukeskustes jõudmas juba pandeemiaeelsele tasemele ning on Galerija Centrsis pandeemiaeelsest ligikaudu 15% väiksem. Külastatavus aga jääb kõigis kolmes ostukeskuses veel koroonaeelsele tasemele alla. 2022. aastal peaks käibe ja külastatavuse kasv jätkuma, kuna ostukeskustest on kaotatud koroonapiirangud. Fondi müügimeeskonnad jätkavad tööd selle nimel, et pakkuda rentnikele uusi atraktiivseid kontseptsioone ning Galerija Centrsi, Postimaja ja Europa ostukeskuste jaemüügialasid järgmiseks jaemüügitsükliks värskendada.

Pärast üle aasta kestnud rasket tööd ebakindlas keskkonnas, mis on mõjutanud nii rentnikke kui ka ehitusettevõtteid, on Europa ostukeskuse rekonstrueerimistööd jõudnud lõppjärku. Toiduala Dialogi ja muud renoveeritud alad on loonud Vilniuse keskse äripiirkonna kontoritöötajatele suurepärase väärtuspakkumise. Europa ostukeskuses on hiljuti sõlmitud rendilepinguid üle 1421 ruutmeetri suuruse pinna täitmiseks, mis suurendab täitumuse määra ligikaudu 82%-lt enam kui 90%-le, kui kõik rentnikud on uutesse ruumidesse asunud.

Rekonstrueerimine avaldas täiendavate ühekordsete kulude tõttu Europa ostukeskuse puhtale renditulule I poolaastal ajutist negatiivset mõju, kuid kui ümberehitustööd lõpevad ja kõik uued rendilepingud hakkavad tulu teenima, peaks see näitaja paranema.

Viimastel aastatel on peamiselt kaubanduspinna rentnikega peetud aktiivselt läbirääkimisi rendisoodustuste üle, mis on Fondi 2020.-2022. aasta tulemustele negatiivset mõju avaldanud. Rendisoodustusi on viimasel ajal tublisti kärbitud, kuna pandeemia otsene mõju on vähenenud. Galerija Centrsi ja Postimaja puhta äritulu suurenemine näitab selgelt, et stabiilses ja piiranguteta keskkonnas, kus ei tehta suuri rendisoodustusi, taastuvad kaubandussegmendi kinnisvarainvesteeringute tulemused kiiresti. Galerija Centrsi rentnikele tehtud soodustusi on osaliselt kompenseerinud Läti valitsuselt 2021. ja 2022. aastal saadud toetused. 2022. aasta aprillis sai Fond Läti valitsuselt veel ühe 0,3 miljoni euro suuruse toetuse, mis tõstis seoses COVID-19-ga saadud toetuste kogusumma 0,7 miljoni euroni.

Pandeemia ajal läksid paljud Balti riikide büroosegmendi rentnikud üle kaugtööle, kui töö iseloom seda võimaldas. Küsitlused aga näitavad, et töötajad soovivad kontorisse naasta, sest sotsiaalset suhtlust ja vahetut koostööd väärtustatakse endiselt kõrgelt. Kontoritöö on tulevikus suure tõenäosusega paindlikum ja rentnikud hindavad pidevalt oma vajadusi ümber.

Pidades silmas kontoritöö muutuvat olemust, on Fond kohandanud suuremaid vabu kontoripindu väiksematele rentnikele sobivateks paindlikeks tööruumideks. 2022. aasta I poolaastal kujundati North Stari ärikeskuse vabad pinnad edukalt ümber kontorihotelliks. Enamik pindadest on juba välja renditud, mis on oluliselt suurendanud North Stari täitumust. Samalaadse kontseptsiooni alusel on valmimas Meraki büroohoone üks korrus ja kaalutakse, kas kasutada seda ka teistes büroofoonetes. Bürooportfell näitab endiselt tugevaid tulemusi tänu fikseeritud hinnaga rendilepingutele ja töötajate kontoritesse naasmisele. Bürooportfelli näitajate kasvus mängib suurt rolli rendi indekseerimine, mis peaks ka 2022. järgmiste kvartalite ja 2023. aasta näitajatele positiivset mõju avaldama.

Kokkuvõttes võib öelda, et Baltic Horizons bürooportfell on välistele šokkidele hästi vastu pannud ning keskse

äripiirkonnas asuvad ostu- ja meelelahutuskeskused jätkavad taastumist pandeemiaeelsele tasemele.

Arendused

Meraki



2018. aastal omandas Fond Vilniuses (Leedu) asuva Domus Pro kompleksi laiendamiseks selle kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maatüki. Ehitusluba võimaldab ehitada ligikaudu 15 800 ruutmeetrit renditavat büroopinda ning parkimismaja. Esimene torn peaks täielikult valmima 2022. aasta III kvartalis ja teine 2023. aastal. Seisuga 30. juuni 2022 moodustasid Meraki arenduskulud 17,8 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 32,7 miljonit eurot.



2022. aasta II kvartali lõpus oli ühe torni renditavast netopinnast 18,4% välja renditud 5 rentnikule. Hiljuti sõlmis Fond ligi 245 ruutmeetrise pinna rendilepingu. Fond lõpetab hetkel kontorihotelli ehitust, et rahuldada väikerentnike nõudlust väiksemate pindade ja üldkasutatavate alade järele. Esimeste pindade kohandamine rentnike vajadustele lõpetati 2022. aasta II kvartali lõpus ja ruumide üleandmine peaks toimuma augustis/septembris.

Europa



2020. aasta lõpus algatas Fondi juhtkond Europa ostukeskuse uuendusprojekti eesmärgiga võtta kasutusele uus kontseptsioon, mis vastaks kasvava keske äripiirkonna ja klientide koroonapandeemia järgsetele vajadustele (tasuta tööalad, toitlustus jm).

2021. aasta septembris alanud rekonstrueerimist teostati kahes järgus. Esimene järk lõpetati 24. jaanuaril 2022, kui avati täielikult väljarenditud toiduala Dialogai (900 ruutmeetrit). Teine järk lõpetati osaliselt 2021. aastal ja ülejäänud tööd lõpetatakse 2022. aasta III kvartalis.



Esimese korruse liikumis- ja puhkealad, amfiteater, pagaritoodete ala ja uued eskalaatorid esimeselt neljandale korrusele valmisid juba 2022. aasta I ja II kvartalis ning kaupluste fassaadid, liftide vahetus ja kolmanda ja neljanda korruse pindade lõplik kohandamine viiakse lõpule 2022. aasta III kvartalis. Kuna tööde esialgset ulatust on suurendatud, on projekti investeeringute maht tõusnud ligikaudu 6,0 miljoni euroni. Sellest 2,1 miljonit eurot moodustab toiduala investeering. Kuigi ehituskulud kasvavad kiiresti, on projekti investeeringud püsinud planeeritud eelarve piires ja kavandatud tööde ulatust ei ole olnud tarvis vähendada.

Postimaja

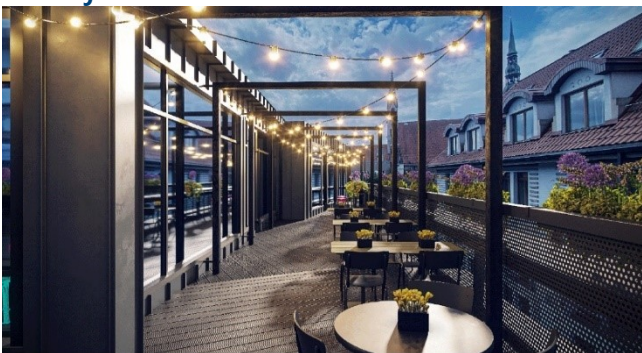


2020. aasta I kvartalis alustati Postimaja ja CC Plaza ühendamise I järgu lõpliku projekteerimise ja ehitusprojektiga. Tallinna linnalt on saadud ehitusluba maa-aluse parkla ühendamiseks. Lõplik ehitusluba kahe hoone ühendamiseks saadi 2021. aasta jaanuaris. Rekonstrueerimisprojekti I järk - Reval Café terrassi ehitus – on üldisest projektist eraldatud ja juba alanud.



Terrass peaks uksed avama 2022. aasta III kvartalis ja investering peaks ulatuma 0,2 miljoni euroni. Projekti II järk – kahe hoone täielik ühendamine – on kavandatud 2023. aastasse või hilisemaks. Valmistades ette teist järku, osaleb Fond ka Tallinna linnavalitsuse aruteludel, mis on seotud uue trammipeatuse loomisega Postimaja ostukeskuse ette.

Galerija Centrs



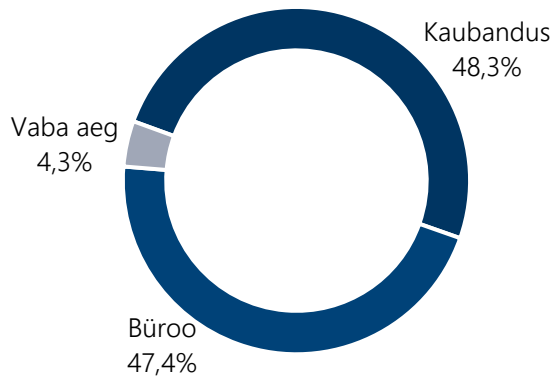
2022. aasta alguses kiitis Fond heaks Galerija Centrsi viienda korruse toiduala värskendatud kontseptsiooni. Projekteerimisetapp on juba lõpule jõudnud ning kõik projekti jaoks vajalikud load saadi 2022. aasta II kvartalis. Praegu on käimas ehituse peatöövõtja valik ja brändiuuendus. Eeldatav kapitaliinvesteeringute kogusumma tehakse avalikuks pärast peatöövõtjaga peetud läbirääkimiste lõppu.



Uue kontseptsiooniga toiduala sisaldab kiirtoiduala Grab&Go, toidunautlemisala Rest&Taste ja terrassi, kust avaneb vaade Riia vanalinnale. Toidualal avatakse 11 restorani ja baari. Kogu toiduala renditav pind on juba eelrendilepingutega kaetud ja poolte toiduala rentnikega on juba sõlmitud ka rendilepingud. Toiduala kavatakse avada 2022. aasta IV või 2023. aasta I kvartalis, sõltuvalt ehitusprotsessi kiirusest.

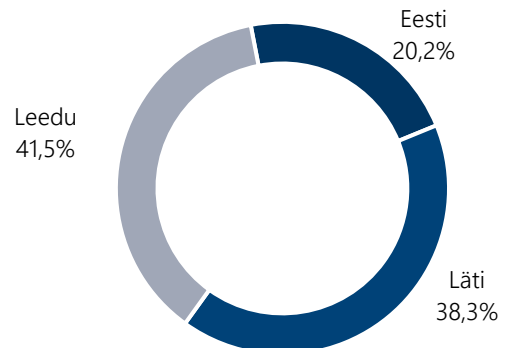
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 30. juuni 2022



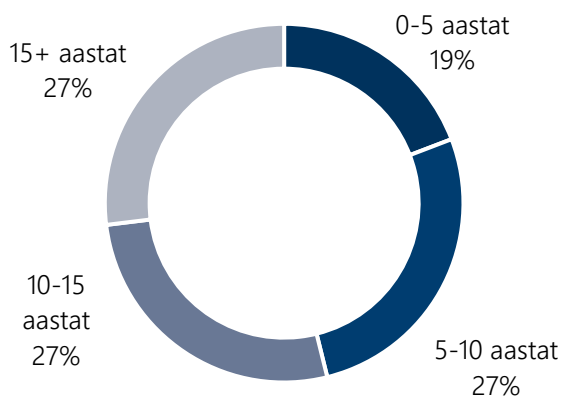
Fondi portfelli on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2022. aasta II kvartali lõpus jagunes varade portfelli segmentide vahel järgmiselt: 48,3% kaubandus, 47,4% büroo ja 4,3% vaba aeg. Ehkki büroosegmenti osakaal Fondi portfellis oli vaid 45,9%, moodustas selle puhas renditulu 57,3% Fondi 2022. aasta I poolaasta puhtast renditulust.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 30. juuni 2022



Riikide võrdluses suurenes 2022. aasta II kvartalis Leedu osakaal Fondi portfellis Meraki jätkuvate arendustööde tõttu. 2022. aasta II kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfelli riikide vahel järgmiselt: Leedu 41,5%, Läti 38,3% ja Eesti 20,2%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 30. juuni 2022



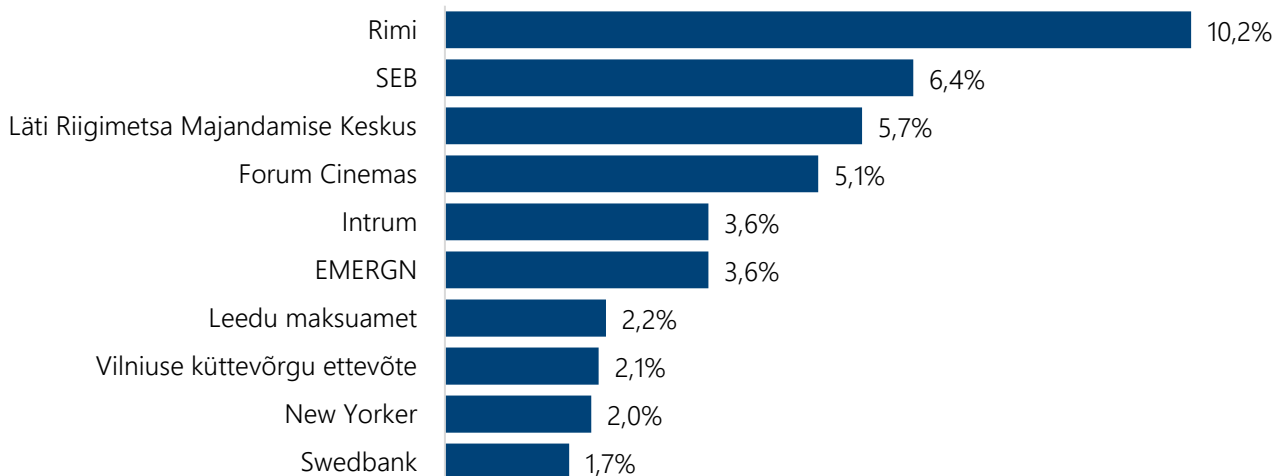
Eespool esitatud diagrammil on Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Juhtkond kavandab uusi arendusprojekte ja plaanib Fondi portfelli keskmist vanust tulevikus vähendada.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 30. juuni 2022



Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi portfelli kuulub ligikaudu 260 rentnikku. Järgnev diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsusest kõige suurem rentnik on Rimi Baltic, kellelt laekuv renditulu moodustab 10,2% Fondi annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon: 10 suurimat rentnikku seisuga 30. juuni 2022



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. juuni 2022

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus II kv 2022 ²	Esmane puhastootlus II kv 2022 ³	Täitumuse määr
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	18 525	8 587	7,7%	6,5%	100,0%
Duetto II	Büroo	20 253	8 674	7,7%	7,1%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	38 757	16 844	1,8%	1,9%	84,5%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 535	11 226	8,4%	8,1%	98,5%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	8 010	4 831	8,7%	7,1%	97,3%
North Star ärikeskus	Büroo	21 538	10 550	6,7%	6,8%	98,2%
Meraki arendus	Büroo	15 620	-	-	-	-
Vilniuses kokku		139 238	60 712	5,6%	5,4%	94,9%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	21 978	10 459	7,5%	8,2%	100,0%
Vainodes I	Büroo	18 470	8 052	6,6%	7,8%	100,0%
LNK Centre	Büroo	17 660	7 452	6,8%	6,8%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	5 693	3 244	8,1%	7,8%	97,6%
Galerija Centrs	Kaubandus	64 910	20 075	3,1%	3,6%	77,2%
Riias kokku		128 711	49 282	5,0%	5,6%	90,6%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	26 975	9 242	9,2%	7,6%	95,6%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 525	8 664	3,6%	4,5%	100,0%
Lincona	Büroo	16 900	10 871	7,3%	6,8%	90,8%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 300	5 444	5,1%	6,7%	90,4%
Tallinnas kokku		67 700	34 221	5,5%	6,0%	94,4%
Portfell kokku		335 649	144 215	5,3%	5,6%	93,3%

1. Põhineb viimasel, seisuga 30. juuni 2022 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.

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 kinnisvara-investeeringu turuväärtusega.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine tegelik täitumus oli 2022. aasta II kvartalis 93,4% (I kv 2022: 92,3%). Seisuga 30. juuni 2022 oli täitumus 93,3% (31. märts 2022: 92,4%). Portfelli üldine täitumus tõusis North Stari kontorihotelli eduka avamise ja selle pindade väikerentnikega täitmise järel. Täitumust aitasid parandada ka Europa, Postimaja ja Galerija Centrsi uued rendilepingud. Kvartali jooksul kolis Sportland Galerija Centrsis uude asukohta, laiendades oma pinda peaaegu 1000 m²-ni.

Europa ostukeskuses avas Huracan Coffee umbes 140 m² suuruse kohviku, luues sellega uue tõmbeala keskse äripiirkonna peaväljakult sisenevatele klientidele. Pärast Huracani avamist on Europa sissepääsud ja avalikud alad pärast renoveerimist klientidele taas täielikult avatud.

Büroosegimenti täitumus on jätkuvalt kõrge (98%). Büroopindade väljarentimine peaks jätkuma ka 2022. aasta III kvartalis. Kaubanduspinna rentimisega tegelevaid meeskondi suurendati 2022. aasta I poolaastal, et renditegevust kiirendada. Alanud on põhjalikud läbirääkimised ostukeskuste võimalike ankurrentnikega. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2022. aasta II kvartalis 5,3% (I kv 2022: 5,0%) ja kogu portfelli esmane puhastootlus 5,6% (I kv 2022: 5,3%). Kinnisvarainvesteeringute tootlused kasvasid 2022. aasta I kvartaliga võrreldes tänu Galerija Centrsi tulemuste taastumisele pärast piirangute leevendamist 2021. aasta lõpus ja portfelli rendihindade indekseerimise positiivsele mõjule.

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2017	2018	2019	2020	2021	I pa 2021	I pa 2022
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	2 552	3 023	1 448	819	1 179
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	985	2 447	2 495	1 932	1 805	796	1 049
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	1 693	1 710	1 701	1 661	1 740	872	902
Vainodes I	12. detsember 2017	75	1 463	1 462	1 464	1 449	735	713
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	1 090	1 354	1 353	666	704
North Star	11. oktoober 2019	-	-	315	1 419	1 208	607	674
Domus Pro ostukeskus	1. mai 2014	1 185	1 160	1 132	1 092	1 145	520	647
Duetto I	22. märts 2017	799	1 096	1 160	1 166	1 223	614	585
LNK Centre	15. august 2018	-	409	1 072	1 090	1 088	549	567
Lincona	1. juuli 2011	1 172	1 192	1 276	1 212	1 114	561	550
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 365	2 332	2 467	1 681	1 006	555	327
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	900	900	438	677	484	150	298
Domus Pro ärikeskus	1. oktoober 2017	35	499	562	538	537	256	273
SKY supermarket	7. detsember 2013	410	407	370	402	395	207	207
G4S-i peahoone ²	12. juuli 2016	1 149	1 189	1 127	1 223	1 009	623	-
Portfell kokku		10 768	14 804	19 219	19 934	17 004	8 530	8 675

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

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

Fondi portfelli 2022. aasta I poolaasta puhas äritulu oli 8,7 miljonit eurot (I pa 2021: 8,5 miljonit eurot).

Eelnevas tabelis on puhta äritulu jaotus kõigi esitatud perioodide jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Võrreldava puhta renditulu muutus annab paremini võrreldava ülevaate varade tulemustest, sest sellest on välja arvatud kontserni 2022. ja 2021. aasta omandamis-, arendus- ja võõrandamistingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõjud.

Võrreldava puhta renditulu muutus annab ülevaate portfelli selle osa puhta renditulu muutusest, mis on mõlema esitatud perioodi vältel pidevalt renditulu tootnud (ei ole olnud arendusjärgus).

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.06.2022	Puhas renditulu I pa 2022	Puhas renditulu I pa 2021 (tuhandetes eurodes)	Muutus Muutus (%)	
Võrreldavad varad					
Kaubandus	162 170	3 218	2 713	505 18,6%	
Büroo	143 334	4 968	4 860	108 2,2%	
Vaba aeg	14 525	489	334	155 46,4%	
Võrreldavad varad kokku	320 029	8 675	7 907	768 9,7%	
Arendatavad varad	15 620	-	-	- -	
Võõrandatud varad	-	-	623	-623 -100,0%	
Portfelli varad kokku	335 649	8 675	8 530	145 1,7%	

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 2022. aasta I poolaastal eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 9,7% ehk 768 tuhande euro võrra. Puhas renditulu kasvas kõigis segmentides peamiselt seetõttu, et koroonaviiruse piirangute leevendamise ja tühistamise järel segmentide tegevus taastus.

Selle positiivset mõju vähendas veidi Europa ostukeskuse ajutine puhta äritulu langus, mille tingisid toiduala ja muude pindade avamisega seotud täiendavad turundus-, kommunaal- ja muud kulud. Europa puhas äritulu peaks stabiliseeruma eelseisvatel kuudel, mil ümberehitustööd on lõppenud.

Fondi büroosegmendi kinnisvarainvesteeringud on koroonapandeemiast seni peaaegu puutumatuks jäänud. Büroosegmendi tulemused paranesid: võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 2,2%. Enamiku kinnisvarainvesteeringute renditulu 2022. aasta I poolaastal eelmise aastaga võrreldes kasvas. Kulude kasv avaldas büroofoonete puhtale äritulule suhteliselt väikest mõju, sest portfellis on valdavalt *Triple Net* rendilepingud, mille kohaselt rentnik tasub lisaks rendihinnale kõik renditava varaga seotud kulud.

Fondi juhtkond otsustas COVID-19 alguses toetada rentnikke, et hoida neid pikaajaliselt oma rendipindadel. See strateegia võimaldas Fondil hoolimata turu olukorrast hoida täitumust suhteliselt stabiilsena ja luua hea aluse kiirele taastumisele pärast suuremate COVID-19 pandeemia ajal kehtinud piirangute tühistamist.

Kaubandus- ja vaba aja segmendi tulemusi mõjutasid 2022. aasta I poolaastal veel teatud määral COVID-19-st tingitud rendisoodustused. Hoolimata COVID-19 kauakestvatatest mõjudest on Fondil õnnestunud kasvatada puhast äritulu ja ka kaubandussegmenti puhas äritulu läheneb pandeemiaeelsele tasemele. Kaubandussegmenti puhas renditulu suurenes 2021. aasta I poolaastaga võrreldes 18,6%, sest rentnikele tehtud rendisoodustusi on 2022. aastal märkimisväärselt vähendatud.

Lätis ja Eestis oli võrreldav puhas renditulu kogu 2022. aasta I poolaasta vältel suurem kui 2021. aasta samal perioodil. Leedu kinnisvarainvesteeringute tulemused olid veidi nõrgemad kui eelmisel aastal, sest Europa tegevuskulud olid ajutiselt suuremad. Riikide üldisi tulemusi mõjutas peamiselt ostukeskuste tulemuste taastumine.

2022. aasta I poolaastal ületas Galerija Centrsi, Postimaja ja CC Plaza kompleksi, Domus Pro kompleksi, North Stari, LNK Centre, Upmalas Biroji bürookompleksi, Duetto II ja Pirita ostukeskuse puhas renditulu eelmise aasta tulemusi. Nende kinnisvarainvesteeringute head tulemused aitasid kasvatada üldist puhast renditulu isegi pärast ühe kinnisvarainvesteeringu võõrandamist.

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.06.2022	Puhas renditulu I pa 2022	Puhas renditulu I pa 2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	67 700	1 897	1 507	390	25,9%
Läti	128 711	3 568	3 183	385	12,1%
Leedu	123 618	3 210	3 217	-7	-0,2%
Võrreldavad varad kokku	320 029	8 675	7 907	768	9,7%
Arendatavad varad	15 620	-	-	-	-
Võõrandatud varad	-	-	623	-623	-100,0%
Portfelli varad kokku	335 649	8 675	8 530	145	1,7%

Kinnisvara hindamine

Kõigi Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, et määratleda kinnisvarainvesteeringute portfelli turuväärtus. 2021. aastal hinnati Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli väärtust kaks korda ja 2022. aastal hinnatakse seda samuti kaks korda. Välised kinnisvara hindamised tehti 2021. aastal seisuga 30. juuni ja 31. detsember ning 2022. aastal tehti esimene väline hindamine seisuga 30. juuni.

Fondivalitseja tagab, et Fondi kinnisvara väärtust hindab üksnes atesteeritud sõltumatu kinnisvarahindaja, kellel on hea maine ja piisav kogemus sarnase vara hindamisel ning kes tegutseb hinnatava vara asukohariigis. Välised hindamised seisuga 30. juuni 2022 (ja 31. detsember 2021) tegi sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers.

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

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglane väärtus suurenes 327,4 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2021 335,6 miljoni euroni seisuga 30. juuni 2022. Fond kajastas 2022. aasta I poolaastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kasumi summas 0,2 miljonit eurot (I pa 2021: kahjum 14,3 miljonit eurot).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kasv tulenes peamiselt sellest, et rendi indekseerimise ja rahavooga seotud eeldusi korrigeeriti kogu Euroopat mõjutava kiire inflatsiooni tõttu kõrgemaks.

(Ümber)arenduspotentsiaaliga kinnisvarainvesteeringute hindamistulemused peaksid veelgi paranema, kui kõik planeeritud tööd on lõpetatud. Kinnisvarainvesteeringute portfelli hindamistulemused kujunesid varasemast erinevaks, sest tulevaste rahavoogude prognoose korrigeeriti positiivsemaks, kuna 2022. aastal sõlmiti uusi rendilepinguid ja indekseeriti täiendavalt rendihindu. EL-i ja Balti riikide tarbijahinnaindeksite prognoosi tõstmine suurendas samuti eeldatavat tulevast renditulu, nagu ka kulusid. Diskontomäärade leidmiseks kasutatavaid intressimäärasid tõsteti, et võtta arvesse EURIBOR-i ebakindlust ja intressimäära vahetuslepingute kulude suurenemist. Kapitalisatsioonimäärad väljumisel ja muud eeldused jäid 2021. aasta lõpu hindamisega võrreldes enamasti samaks.

Järgnev tabel annab ülevaate Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtuse muutustest 2022. aasta I poolaastal. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliers (30. juuni 2022) hindamistulemustel, millele on lisatud kasutusõiguse varade väärtus (IFRS 16). Allpool esitatud tabel ei kajasta perioodi jooksul tehtud kapitaliinvesteeringuid.

Portfelli õiglase väärtuse muutus segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 30.06.2022	Õiglase väärtus 31.12.2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 30.06.2022
Võrreldavad varad					
Kaubandus	162 170	162 876	-706	-0,4%	48,3%
Büroo	143 334	138 641	4 693	3,4%	42,7%
Vaba aeg	14 525	14 442	83	0,6%	4,3%
Võrreldavad varad kokku	320 029	315 959	4 070	1,3%	95,3%
Arendatavad varad					
Büroo	15 620	11 400	4 220	37,0%	4,7%
Portfelli varad kokku	335 649	327 359	8 290	2,5%	100,0%

Kinnisvarainvesteeringute võrreldav õiglase väärtus (ilma arendatavate varadeta) suurenes 2022. aasta I poolaastal eelmise aasta lõpuga võrreldes 4,1 miljoni euro võrra (1,3%). Suurenemise taga olid peamiselt büroohoonete rendi indekseerimine ja kaubanduskeskustesse tehtud investeeringud. Summa sisaldab järgmisi büroohoonete õiglase väärtuse suurenemisi: North Star 1,7 miljoni eurot, Duetto I 1,2 miljoni eurot ja Duetto II 0,6 miljoni eurot, LNK Centre 0,8 miljoni eurot ja Vainodes I 0,3 miljoni eurot. Kõigi büroohoonete väärtust korrigeeriti ülespoole, v.a Lincona, mille väärtust korrigeeriti veidi allapoole. Meraki büroohoone väärtust korrigeeriti ülespoole seoses Meraki esimese torni arendusega, mis on peaaegu valmis.

2021. aasta lõpus tehtud hindamise tulemustega võrreldes kasvas kinnisvarainvesteeringute väärtus kõige enam Leedus (5,9 miljoni eurot ehk 5,0%).

Leedule järgnes Läti. Eestis toimus aga langus (-3,0 miljoni eurot ehk -4,2%). Postimaja hoone hindamistulemusest (-2,8 miljoni eurot) jäeti välja laiendusõigused, mida võeti arvesse 2021. aasta lõpus tehtud hindamisel. See mõjutas Eesti hindamistulemuste muutust kõige enam. Leedu ja Läti turul kõigi kinnisvarainvesteeringute väärtused suurenesid varasemaga võrreldes, v.a Galerija Centrs, mille õiglase väärtus langes 0,6 miljoni euro võrra, sest muudeti rahavoo taastumise tempo eeldust.

Meraki (+37,0%), Sky (+11,7%), North Stari (+8,5%), Duetto I (+6,8%) ja Europa ostukeskuse (+5,5%) hindamistulemused olid portfelli parimad. Negatiivne muutus toimus vaid Postimaja (-9,4%), Piritä (-1,8%), Galerija Centrsi (-1,0%) ja Lincona (-0,5%) õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt.

Portfelli õiglase väärtuse muutus riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 30.06.2022	Õiglase väärtus 31.12.2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 30.06.2022
Võrreldavad varad					
Eesti	67 700	70 676	-2 976	-4,2%	20,2%
Läti	128 711	127 574	1 137	0,9%	38,3%
Leedu	123 618	117 709	5 909	5,0%	36,8%
Võrreldavad varad kokku	320 029	315 959	4 070	1,3%	95,3%
Arendatavad varad					
Leedu	15 620	11 400	4 220	37,0%	4,7%
Portfelli varad kokku	335 649	327 359	8 290	2,5%	100,0%

Eesti

Majandus

Eesti majandus on viimaste aastate muutliku keskkonnaga väga kiiresti kohanenud ja kasvas 2021. aastal jõuliselt. Ukrainas toimuv sõda võib aga Eesti majandust negatiivselt mõjutada. Ehkki kõrge inflatsioon vähendab majapidamiste ostujõudu ja välisnõudlust, tarbijate kindlustunne 2022. aasta I poolaastal oluliselt ei muutunud. Vähene seotus Vene turuga ja kiire taastumine pandeemiast aitavad tõenäoliselt suuremat negatiivset majandusmõju vältida. Enamik ökonomiste prognoosib 2022. aastaks endiselt SKP kasvu ja kõrget majandusaktiivsust. Võttes arvesse Eesti majanduse vastupidavust viimase aja negatiivsetele šokkidele, oodatakse, et Eesti SKP kasvab sel aastal 1–2%, millele järgneb suurem kasv 2023. aastal.

	2021	2022	2023
SKP	8,3%	1,6%	1,9%
Inflatsioon	4,5%	17,0%	4,7%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta suvine majandusprognoos

Portfell

Eesti kinnisvarainvesteeringute võrreldava puhta renditulu kasv oli Fondi portfellis kõige kiirem (25,9% eelmise aasta sama perioodiga võrreldes). Seda tingis peamiselt Postimaja ja CC Plaza suur puhta äritulu kasv pärast seda, kui rentnike müügid taastusid ja sellega seoses rendisoodustusi vähendati.

Fond toetas piirangute ajal CC Plaza kino opereerivat rentnikku ja Postimaja rentnikke, mis 2020. ja 2021. aastal renditulu vähendas. Pärast pandeemia mõjude taandumist on toetuse vajadus kiiresti vähenenud, mis on Fondi tulemusi parandanud.

2022. aasta II kvartalis olid Lincona tegevustulemused suhteliselt stabiilsed, kuna ühtegi suuremat rendilepingut ei sõlmitud ega lõpetatud ning suuri rendisoodustusi ei tehtud. Pirita 2022. aasta I poolaasta tulemused olid paremad kui eelmisel aastal, sest 2021. aasta I poolaastal tehti mahakandmisi. MyFitness ja hambaravikliinik suurendasid 2022. aasta II kvartalis oma rendipinda Pirita ostukeskuses. See suurendas oluliselt Pirita täitumust. Postimajas hõivas vakantse pinna osaliselt Euroapteek.

2022. aasta II kvartalis põhilised tulemusnäitajad 2022. aasta I kvartaliga võrreldes paranesid. Puhas äritulu kasvas 0,2 miljoni euro võrra ning teised põhinäitajad tõusid samuti oluliselt. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus suurenes 5,5%-ni (I kv 2022: 4,5%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 6,0% (I kv 2022: 4,8%). Keskmine täitumus oli 2022. aasta II kvartalis 94,1% (I kv 2022: 93,6%). Seisuga 30. juuni 2022 oli täitumus 94,4% (31. märts 2022: 93,7%). Eesti kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus langes 70 676 tuhandelt eurolt 2021. aasta lõpus 67 700 tuhande euroni seisuga 30. juuni 2022



4

kinnisvarainvesteeringut

94,4%

täitumuse määr

34 221 m²

renditavat pinda

5,5%

otsene puhastootlus

1,9 mln

puhas renditulu (EUR)

67,7 mln

portfelli väärtus (EUR)

Läti

Majandus

Ehkki valitsuse kehtestatud uued piirangud põhjustasid 2021. aasta lõpus ajutise languse, alustas Läti majandus 2022. aastat positiivselt. Ökonomistide hinnangul kasv 2022. aasta teises pooles ja 2023. aastal aeglustub. Kogunenud säästude kulutamine suurendab eratarbimist, ent kiiresti kasvavad kulud vähendavad ostujõudu ning pärsivad tööturu taastumist ja ettevõtete kasumlikkust. Venemaa suunalise ekspordi vähenemine tõenäoliselt langetab majanduskasvu, kuid tugeva tööstustoodangu ja ekspordi tõttu prognoositakse Läti majandusele siiski tagasihoidlikku kasvu. Kiire inflatsioon hakkab tõenäoliselt taanduma alles 2023. aasta lõpus.

	2021	2022	2023
SKP	4,5%	3,9%	2,2%
Inflatsioon	3,2%	15,5%	6,0%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta suvine majandusprognoos

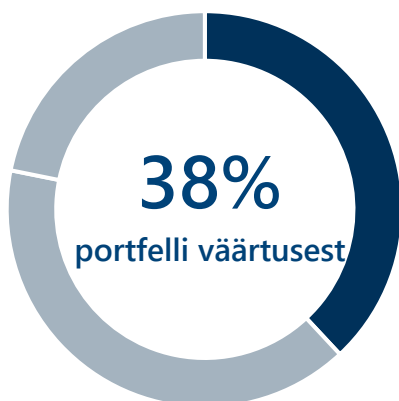
Portfell

Lätis asuvad kinnisvarainvesteeringud alustasid aastat paljutootavalt ning nende puhas renditulu ja muud põhinäitajad on tõusnud. Puhas renditulu kasvas 12,1%. Positiivse muutuse taga oli peamiselt Galerija Centrsi ostukeskuse puhta äritulu suur kasv pärast käibe ja külastatavuse taastumist Läti viimaste COVID-19 piirangute lõppedes. Piirangutevabade kuude jooksul on Galerija Centrsi tegevustulemused näidanud paranemise märke. Kuna tarbijate hirm koroonaviiruse ees on hakanud vähenema, võib oodata Galerija Centrsi käibe ja külastatavuse edasist kasvu.

Fond on juba algatanud strateegilise tegevuskava, mille eesmärk on muuta Galerija Centrsi kontseptsiooni 2022. aastal, ehitades sinna toiduala ja tehes muid muudatusi, et suurendada kiiresti täitumust 5–10% ja jõuda tagasi 95–100% täitumuseni. 2022. aasta I poolaastal suurenes ka Upmalas Biroji ja LNK Centre puhas äritulu, ent Vainodes I tulemused olid pisut nõrgemad kui eelmise aasta samal perioodil. SKY tulemused püsisid stabiilsena. Ehkki SKY ja Vainodes I tulemusi mõjutas kulude kasv, Upmalas Biroji kulud vähenesid ja see suurendas puhast äritulu. Büroohonete täitumuse määr oluliselt ei muutunud.

Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus oli 2022. aasta II kvartalis 5,0% (I kv 2022: 5,0%). Keskmine esmane puhastootlus oli 5,6% (I kv 2022: 5,6%). Läti portfelli tootlusi mõjutavad jätkuvalt mõnevõrra Galerija Centrsi pandeemiast tingitud vakantsed pinnad. Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2022. aasta II kvartalis pisut suurenes ja oli 91,2% (I kv 2022: 90,7%). Seda tingis eeskätt Sportlandi laienemine ja uued väikerentnikega sõlmitud rendilepingud Galerija Centrsis. Seisuga 30. juuni 2022 oli täitumus 90,6% (31. märts 2022: 89,3%). 2022. aasta II kvartali lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kolm täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele.

Läti kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatses lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada. Läti kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus tõusis 127 574 tuhandelt eurolt 2021. aasta lõpus 128 711 tuhande euronni seisuga 30. juuni 2022.



5

kinnisvarainvesteeringut

90,6%

täitumuse määr

49 282 m²

renditavat pinda

5,0%

otsene puhastootlus

3,6 mln

puhas renditulu (EUR)

128,7 mln

portfelli väärtus (EUR)

Leedu

Majandus

Leedu on näidanud isegi majandusšokkide ajal tugevat majanduskasvu. Hiljutised sündmused halvendavad tõenäoliselt tarbijate ostujõudu ja kindlustunnet, kuid ei tohiks Leedu majanduskasvu teiste EL-i liikmesriikidega võrreldes palju järsemalt kammitseda. Kahekohalisest palgakasvu numbrist inflatsiooniga täielikuks toimetulekuks ei piisa, kuid see aitab kõrge inflatsiooniga seotud riske suuresti leevendada. Kasv jääb tõenäoliselt mõõdukaks ning majandust toetavad jätkuvalt ettevõtete hea finantsseis, ekspordi kasv ja leibkondade kogunenud säästud. Kui leibkonnad muutuvad kulutuste suhtes ettevaatlikumaks, siis valitsuse kulutused peaksid 2022. aastal kiiresti kasvama. Erinevate prognooside kohaselt kasvab Leedu SKP 2022. aastal 1-2%.

	2021	2022	2023
SKP	5,0%	1,9%	2,5%
Inflatsioon	4,6%	17,0%	5,1%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta suvine majandusprognoos

Portfell

Fondi Leedu portfelli on 2021. ja 2022. aastal järjest kasvanud, kuna jätkub investeerimine Meraki arendus- ja Europa ümberehitusprojekti. Ehkki Leedu portfelli üldised tulemused on eelmise aastaga võrreldes jäänud samale tasemele, näitab süvaanalüüs enamiku varade puhul siiski kasvusuundumust. Pärast rekonstrueerimise esimese etapi lõppu liigub Europa ostukeskus järk-järgult uue kontseptsiooni ja vabade pindade väljarentimise poole.

Europa 2022. aasta I poolaasta tegevustulemused veel kasvu ei näidanud, kuna hoone rekonstrueerimine on põhjustanud tegevuskulude ajutist tõusu ja ühekordseid allahindlusi. Pärast ümberehituse lõppu peaksid aga tegevuskulud normaliseeruma ja puhas renditulu kasvama, sest renditase on 2021. aastast kõrgem. 2022. aasta II kvartali puhas äritulu juba ületas 2022. aasta I kvartali näitajat. Domus Pro kompleksi puhas renditulu tegi suure hüppe, kasvades eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 18,6%. Tulemust mõjutasid peamiselt rendi indekseerimine, edukas töö rentnike leidmisel ja pandeemiast tingitud rendisoodustuste vähendamine miinimumini. North Stari ja Duetto II tulemused olid oodatust ja eelmise aasta tasemest tunduvalt paremad. Peaaegu kõigi Leedu kinnisvarainvesteeringute rendilepinguid 2022. aasta II kvartalis pikendati või asendati uutega. North Staris sõlmiti uued lepingud väiksemate rentnikega, pakkudes neile pindu kontorihotellis, mis rajati endisele VMI pinnale. Europas avati 2022. aasta II kvartalis viie uue rentniku kauplused.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus tõusis 2022. aasta II kvartalis 5,6%-ni (I kv 2022: 5,3%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,4%-ni (I kv 2022: 5,2%). Keskmine täitumus kasvas 2022. aasta II kvartalis 94,7%-ni (I kv 2022: 92,8%). Seisuga 30. juuni 2022 oli täitumus 94,9% (31. märts 2022: 94,2%). Duetto I ja Duetto II olid 2022. aasta II kvartali lõpus täielikult välja renditud. Leedu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus tõusis 129 109 tuhandelt eurolt 2021. aasta lõpus 139 238 tuhande euroni seisuga 30. juuni 2022



5 / 1

kinnisvarainvesteeringut /
arendusprojekt

60 712 m²

renditavat pinda

3,2 mln

puhas renditulu (EUR)

94,9%

täitumuse määr

5,6%

otsene puhastootlus

139,2 mln

portfelli väärtus (EUR)

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2022. aasta I poolaasta puhaskasum oli 4,2 miljonit eurot (I pa 2021: puhaskahjum 9,2 miljonit eurot). Tulemile avaldas suurt mõju Galerija Centrsi majandustulemuste taastumine, mis saavutati tänu sellele, et rentnikele tehti 2022. aastal vähem pandeemiast tingitud rendisoodustusi ja rendi indekseerimine kasvas. 2021. aasta I poolaasta tulemit mõjutas märkimisväärselt ühekordne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum summas 14,3 miljonit eurot. 2022. aasta I poolaastal oli ümberhindluse tulemuseks aga kasum summas 0,2 miljonit eurot (+0,1% portfelli väärtusest). Puhta renditulu kasvu positiivset mõju toetasid ka väiksemad halduskulud ja Läti valitsuselt saadud 0,3 miljoni euro suurune toetus. 2022. aasta I poolaasta kasum osaku kohta oli 0,04 eurot (I pa 2021: -0,08 eurot).

2022. aasta I poolaastal teenis kontsern 8,7 miljonit eurot puhast renditulu (I pa 2021: 8,5 miljonit eurot). 2021. aasta I poolaasta tulemustes kajastus 2021. aasta IV kvartalis müüdud G4S-i peahoone puhas renditulu summas 0,6 miljonit eurot. 2022. aasta I poolaasta tulemusi G4S enam ei mõjutanud. Rendihindade indekseerimine ja tulude taastumine suurendasid sama koosseisuga (võrreldava) portfelli puhast renditulu.

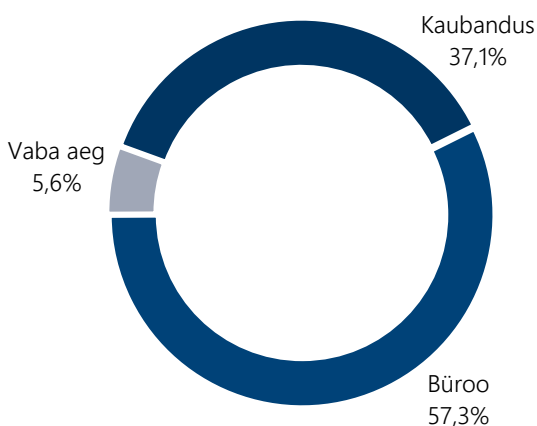
Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 9,7% peamiselt kaubandussegmendi, sealhulgas eelkõige Galerija Centrsi, paremate tulemuste tõttu. Kasvu mõjutasid ka suhteliselt stabiilsed tulemused büroosegmendis, mida makromajanduslike ja väliste sotsiaalsete tegurite muutused eriti ei mõjutanud.

2022. aasta I poolaasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 57,3% (I pa 2021: 64,3%), kaubandus 37,1% (I pa 2021: 31,8%) ja vaba aeg 5,6% (I pa 2021: 3,9%).

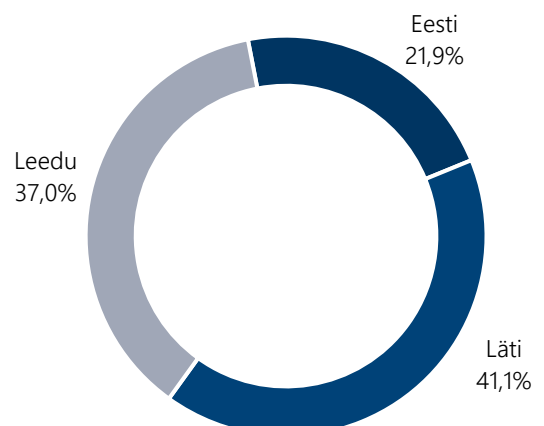
Keskuses äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 23,8% Fondi portfelli 2022. aasta I poolaasta puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2022. aasta I poolaasta puhta renditulu osakaal oli 13,3%.

Fondi 2022. aasta I poolaasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 41,1% (I pa 2021: 37,3%), Leedu 37,0% (I pa 2021: 37,7%) ja Eesti 21,9% (I pa 2021: 25,0%).

Puhas renditulu segmentide lõikes



Puhas renditulu riikide lõikes



Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus kasvas aruandeperioodil 0,3%, tõustes 2022. aasta I poolaasta lõpuks 347,5 miljoni euroni (31. detsember 2021: 346,3 miljoni eurot). Tõusu peamised põhjused on kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest tekkinud kasum summas 0,2 miljoni eurot ja 2022. aasta I poolaastal tehtud kapitaliinvesteeringud (4,1 miljoni eurot) Meraki büroohoone arendusprojekti. Fond kavatab Meraki büroohoone ehitust 2022. ja 2023. aastal jätkata. Lisaks investeeris Fond 3,3 miljoni eurot teistesse (ümber)arendusprojektidesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Baltic Horizonsi portfelli kuulub 14 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering Meraki maatükil. 2022. aasta II kvartali lõpus oli Fondi portfelli õiglane väärtus 335,7 miljoni eurot (31. detsember 2021: 327,4 miljoni eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 144 215 ruutmeetrit. 2022. aasta I poolaastal investeeris kontsern 0,6 miljoni eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli ja 7,5 miljoni eurot rekonstrueerimis- ja arendusprojektidesse.

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	II kv 2022	II kv 2021	Muutus (%)
Puhas renditulu	4 482	4 357	2,9%
Halduskulud	-726	-756	4,0%
Muu äritulu	271	-	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	178	-14 255	101,2%
Ärikasum/-kahjum	4 205	-10 654	139,5%
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 518	-1 361	-11,5%
Maksueelne kasum/kahjum	2 687	-12 015	122,4%
Tulumaks	-444	888	-150,0%
Perioodi puhaskasum/-kahjum	2 243	-11 127	120,2%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	119 635 429	-
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	0,02	-0,09	120,2%

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	320 029	315 959	1,3%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	15 620	11 400	37,0%
Varade brutoväärtus (GAV)	347 495	346 338	0,3%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	198 360	198 571	-0,1%
Kohustised kokku	213 319	213 754	-0,2%
IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)	134 176	132 584	1,2%
EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	143 752	142 176	1,1%
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
Osaku puhasväärtus – IFRS NAV osaku kohta (eurodes)	1,1215	1,1082	1,2%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)	1,2016	1,1884	1,1%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	59,1%	60,7%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,8%	2,7%	-

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Intressikandvad laenud ja võlakirjad (ei sisalda rendikohustisi) moodustasid 198,4 miljonit eurot, jäädes 2021. aasta lõpuga sarnasele tasemele (31. detsember 2021: 198,6 miljonit eurot). Pangalaenukohustised vähenesid pisut graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustab 0,3% kogu tasumata laenujäägist. Kõiki laene, mille aegumistähtaeg oli 2022. aasta I poolaastal, pikendati algsete laenuandjate juures.

Rahavood

2022. aasta I poolaasta äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 7,3 miljonit eurot (I pa 2021: positiivne summas 6,4 miljonit eurot). Investeermistegevuse rahavoog oli olemasolevasse kinnisvaraportfelli tehtud täiendavate investeeringute ning Meraki, Postimaja ja CC Plaza kompleksi ning Europa arendusprojektide rahastamise tõttu 2022. aasta I poolaastal negatiivne summas 7,6 miljonit eurot (I pa 2021: negatiivne summas 2,7 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 7,1 miljonit eurot (I pa 2021: negatiivne summas 1,6 miljonit eurot). Esimesel poolaastal tegi Fond osakuomanikele rahalise väljamakse summas 3,8 miljonit eurot ja maksis pangalaenudelt ja võlakirjadelt regulaarseid intresse.

2022. aasta I poolaasta lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 8,7 miljonit eurot (31. detsember 2021: 16,1 miljonit eurot), mis näitab piisavat likviidsust ja finantspaindlikkust. Vaba raha kasutatakse arendusprojektide jätkamiseks.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus pisut suurenes ja oli 2022. aasta I poolaasta lõpu seisuga 134,2 miljonit eurot (31. detsember 2021: 132,6 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus suurenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 1,2%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi ja kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisi ning positiivset rahavoo riskimaandamise reservi muutust summas 1,2 miljonit eurot tasakaalustas osaliselt osakuomanikele tehtud väljamakse summas 3,8 miljonit eurot. Seisuga 30. juuni 2022 oli osaku IFRS puhasväärtus 1,1215 eurot (31. detsember 2021: 1,1082 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,2016 eurot (31. detsember 2021: 1,1884 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,1177 eurot (31. detsember 2021: 1,1086 eurot) osaku kohta.

FINANTSEERIMINE

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

S&P kinnitas krediitireitingu

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

Pangalaenude pikendamine

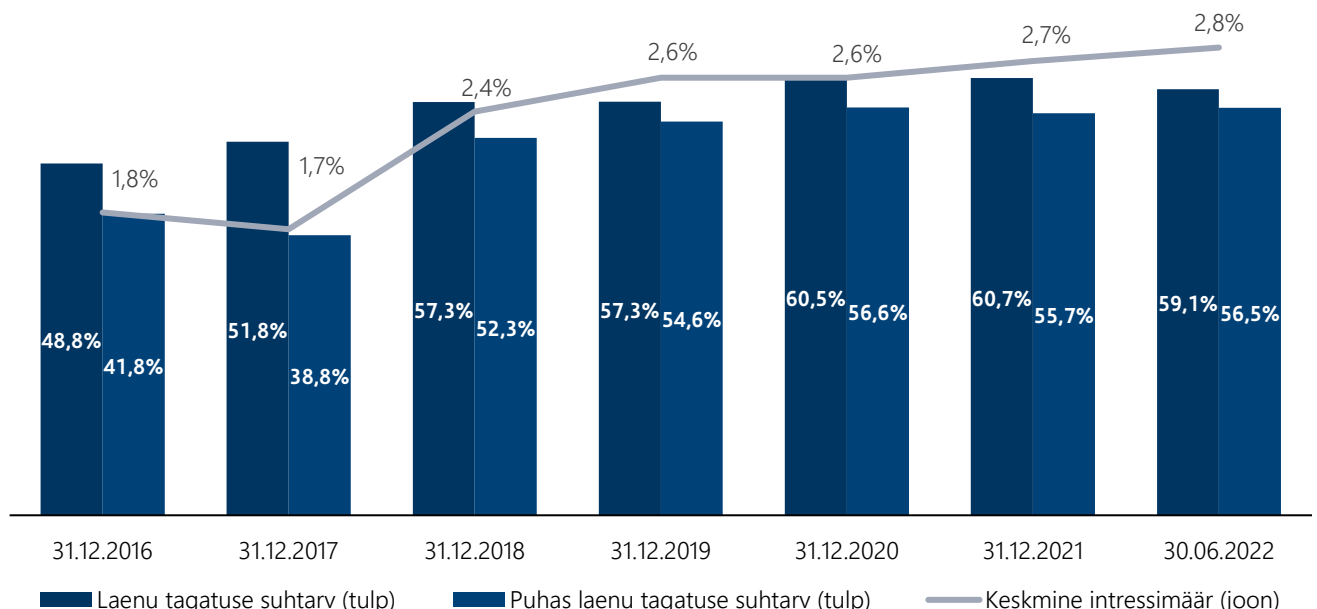
2022. aasta II kvartalis pikendas kontsern samas pangas Galerija Centrsi pangalaenu. Panga krediitidomitee kiitis heaks Galerija Centrsi pangalaenu pikendamise kuni 2024. aasta jaanuarini summas 30,0 miljonit eurot.

Lisaks juba pikendatud suurte ostukeskuste pangalaenudele valmistub Fondi juhtkond Lincona pangalaenu refinantseerimiseks käesoleval aastal ja 5-aastaste tagamata võlakirjade refinantseerimiseks järgmisel aastal. Fond kaalub erinevaid rahastusvõimalusi, et tingimused oleksid Baltic Horizons investorite jaoks kõige soodsamad.

Pangalaenud ja võlakirjad

2022. aasta II kvartalis oli pangalaenude tavapärase amortisatsioon jätkuvalt 0,3% (553 tuhat eurot) aastas. Laenu tagatuse suhtarv langes Meraki ja Europa täiendavate investeeringute ja kinnisvarainvesteeringute positiivsete hindamistulemuste tõttu 2022. aasta II kvartali lõpuks 59,1%-ni (31. detsember 2021: 60,7%). Kuna Galerija Centrsi pangalaenu pikendati varasemast veidi halvematel tingimustel, siis keskmine intressimäär tõusis pisut ja oli seisuga 30. juuni 2022 2,8% (31. detsember 2021: 2,7%). Fondi juhtkonna eesmärk on hoida keskmist intressimäära madalal ja langetada laenu tagatuse suhtarvu.

Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustistest. Seisuga 30. juuni 2022 koosnesid intressikandvad laenukohustised pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 144,5 miljonit eurot ja 53,9 miljonit eurot. Kõigi laenude ja

võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenud on võtnud tüdarettevõtteid, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatiseta

võlakirjad ja BH Meraki UAB 1,5-aastaseid tagatud võlakirjad (Meraki büroohoone rahastamiseks).

Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaegade jooksul. 2022. aasta II kvartali lõpus moodustasid laenude ja võlakirjadega seotud amortiseerimata tehingukulud 227 tuhat eurot.

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 30. juuni 2022

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse- tähtpäev	Valuuta	Raamatupida- misväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa- tähtsus	Fikseeritud määruga osa (%)
Galerija Centrs	26. jaanuar 2024	EUR	30 000	15,1%	100,0%
Europa ostukeskus	15. märts 2024	EUR	17 900	9,0%	102,8%
Postimaja ja CC Plaza	12. veebruar 2023	EUR	17 200	8,7%	100,0% ¹
Duetto I ja II	31. märts 2023	EUR	15 376	7,7%	-%
Upmalas Biroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	5,9%	90,0%
Domus Pro	15. märts 2024	EUR	11 000	5,5%	31,8% ²
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	5,0%	50,0%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,5%	-%
LNK	27. september 2023	EUR	8 441	4,3%	68,7%
Lincona	31. detsember 2022	EUR	7 188	3,6%	95,4%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2026	EUR	4 875	2,5%	-%
SKY ostukeskus	31. jaanuar 2023	EUR	2 015	1,0%	-%
Pangalaenud kokku		EUR	144 587	72,8%	46,5%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³		EUR	-137		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	144 450		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	25,2%	100,0%
1,5-aastased tagatud võlakirjad	19. november 2022	EUR	4 000	2,0%	100,0%
Võlakirjad kokku			54 000	27,2%	100,0%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³		EUR	-90		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	53 910		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	198 360	100,0%	61,1%

1. Postimaja ja CC Plaza laenu intressimäär muutuvale osale on seatud 3,5% ülemmäär.

2. Domus Pro laenu intressimäär muutuvale osale on seatud 2,0% ülemmäär.

3. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2022. aasta II kvartali lõpus 1,3 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,1 aastat.

Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamis-instrumendid

Seisuga 30. juuni 2022 olid 61,1%-l laenukohustistest fikseeritud intressimäärad ning 39,9%-l ujuvad intressimäärad.

Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärade fikseerimiseks intressimäärade vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega. Tagamata võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 4,25% ja Meraki tagatud võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 5,0%. Fondi eesmärk on hoida fikseeritud intressimäärade osakaal alati ligikaudu 80% juures.

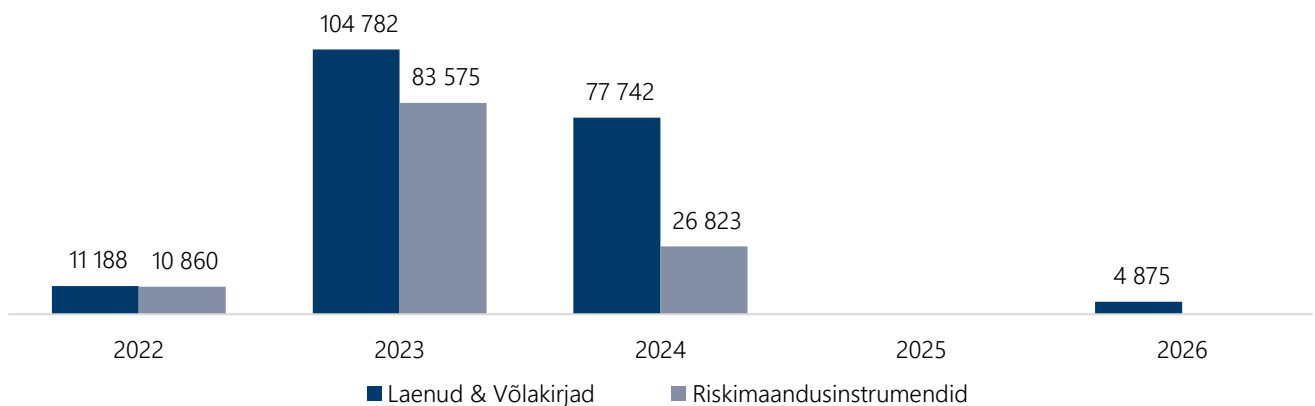
Euroopa riikide majandust ümbritsevat ebakindlust ja EURIBOR-i võimalikku tõusu silmas pidades võttis Fondi juhatus vastu otsuse sõlmida uued intressi ülemmäär

lepingud ja suurendada fikseeritud intressimäärade osakaalu taas 80% juurde. Juuni lõpus sõlmiti uus intressi ülemmäärade leping Domus Pro jaoks. 2022. aasta III kvartalis sõlmitakse 2–3% ülemmäärade lepingud ka teiste kinnisvarainvesteeringute jaoks, et Fondi potentsiaalset intressiriski piirata.

Järgnev diagramm näitab, et seisuga 30. juuni 2022 oli ligikaudu 58,4%-l laenukohustistest tagasimakse tähtpäev 2022. või 2023. aastal. Fondi meeskonna eesmärk on pikendada või refinantseerida suurem osa neist laenudest 2022. aasta lõpuks.

Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tagasimaksetingimused

tuhandetes eurodes



Laenukohustiste eritingimused

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

Seisuga 31. juuni 2022 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis oli seatud Galerija Centrsi kinnisvarainvesteeringu (laenu raamatupidamisväärtus 30 miljonit eurot) laenu tagatuse suhtarvule. See oli 2022. aasta I ja II kvartali lõpus nõutud maksimumtasemest (45%) kõrgem, kuid see ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, sest Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal on õigus eritingimuse rikkumise tõttu esitada. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pankadega, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

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

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

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

Tagamata võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 30.06.2021	Suhtarv 30.09.2021	Suhtarv 31.12.2021	Suhtarv 31.03.2022	Suhtarv 30.06.2022
Omakapitali suhe	> 35,0%	38,1%	38,0%	40,4%	39,7%	39,6%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	2,65	2,58	2,49	2,48	2,50

EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

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

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

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

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

EPRA kuldauhind

Baltic Horizon fond pälvis Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA 2021. aasta virtuaalsel aastakonverentsil teist aastat järjest prestiižse tunnustuse. Fondile anti kuldauhind EPRA hea tava soovituslike juhiste rakendamise eest. Tegemist on üldtunnustatud kinnisvarasektori standarditega, mis nõuavad finantsaruandluses suurimat läbipaistvust, võrreldavust ja nõuetele vastavust. Auhindade määramiseks hindas EPRA 181 Euroopa börsil noteeritud kinnisvaraettevõtte raamatupidamise aruandeid.



Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
EPRA puhas taastamisväärtus EPRA NRV	Näitaja eeldab, et ettevõtted varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	
EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA	Eeldab, et ettevõtted ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta erinevate stsenaariumite korral.
EPRA puhas võõrandamisväärtus EPRA NDV	Väljendab omanikele kuuluvat väärtust võõrandamisstsenaariumi puhul, kus edasilükkunud maksu, finantsinstrumente ja teatud muid korrigeerimisi arvestatakse kohustuse täies ulatuses, arvestades maha tekkivad maksud.	
EPRA laenu tagatuse suhtarv EPRA LTV	Võlg jagatud kinnisvarainvesteeringute turuväärtusega	Näidata, kui suur on võla osakaal kinnisvarainvesteeringute hinnatud väärtusega võrreldes.
EPRA esmane puhastootlus EPRA NIY	Aruandekuupäeval kehtival rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) renditulu, miinus kinnisvarainvesteeringu sissenõudmisele mittekuuluvad tegevuskulud, jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud ostja (hinnangulised) kulud.	Portfellide hindamise võrdlusmõõdik. See mõõdik peaks aitama investoritel hinnata, portfelli X väärtust võrreldes portfelli Y väärtusega.

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

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

EPRA varade puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	30.06.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	134 176	134 176	134 176
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	9 928	9 928	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	72	72	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-424	-424	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-464
Varade puhasväärtus NAV	143 752	143 752	133 711
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,2016	1,2016	1,1177

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

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

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

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	II kv 2022	II kv 2021	I pa 2022	I pa 2021
Kasum – IFRS	2 243	-11 127	4 239	-9 222
Välja arvamised:				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	-178	14 255	-172	14 259
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	446	-888	541	-760
EPRA kasum	2 511	2 240	4 608	4 277
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
EPRA kasum osaku kohta	0,02	0,02	0,04	0,04

EPRA laenu tagatuse suhtarv EPRA LTV

Tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021
Netovõlg		
Sisse arvamised:		
Laenud finantsasutustelt	144 587	144 850
Võlakirjadega seotud laenukohustised	54 000	54 000
Netovõlad	3 529	3 497
Välja arvamised:		
Raha ja raha ekvivalendid	-8 738	-16 100
Netovõlg (A)	193 378	186 247
Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
Sisse arvamised:		
Kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses	320 029	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	15 620	11 400
Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	335 649	327 359
EPRA LTV (A/B)	57,6%	56,9%

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

EPRA vakantsuse määr

Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2021
Vabade pindade hinnanguline rendiväärtus	1 521	1 549
Kogu portfelli hinnanguline rendiväärtus	23 399	23 021
EPRA vakantsuse määr	6,5%	6,7%

EPRA kulusuhted

Tuhandetes eurodes	II kv 2022	II kv 2021	I pa 2022	I pa 2021
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	629	478	1 395	982
Halduskulud	726	756	1 385	1 501
EPRA kulud (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A)	1 355	1 234	2 780	2 483
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-191	-133	-359	-344
EPRA kulud (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B)	1 164	1 101	2 421	2 139
Renditulu	5 111	4 835	10 070	9 512
Bruto renditulu (C)	5 111	4 835	10 070	9 512
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A/C, %)	26,5%	25,5%	27,6%	26,1%
EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B/C, %)	22,8%	22,8%	24,1%	22,5%

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

Tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringud	335 649	327 359
Välja arvamised:		
Arendused	-15 620	-11 400
Lõpetatud kinnisvarainvesteeringute portfelli brutoväärtus (GAV)	320 029	315 959
Aruandekuupäeval kehtivatel rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud renditulu	22 071	20 995
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	-2 564	-1 772
Annualiseeritud puhas renditulu	19 507	19 223
Sisse arvamised:		
Rendivabade perioodide või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	79	323
Korrigeeritud (Topped-up) annualiseeritud puhas renditulu	19 586	19 546
EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)	6,1%	6,1%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (EPRA Topped-up NIY)	6,1%	6,2%

INVESTORSUHTED

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

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholm alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 31. juuni 2022 ligikaudu 107,9 miljonit eurot (31. detsember 2021: 127,5 miljonit eurot). 2022. aasta I poolaastal kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. Osaku turuhind oli 2022. aasta jaanuaris suhteliselt stabiilne, kuid veebruari lõpus sattus Ukrainas alanud sõja tõttu langusesse.

2022. aasta I poolaasta lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,8966 eurot osaku kohta.

Peamine informatsioon

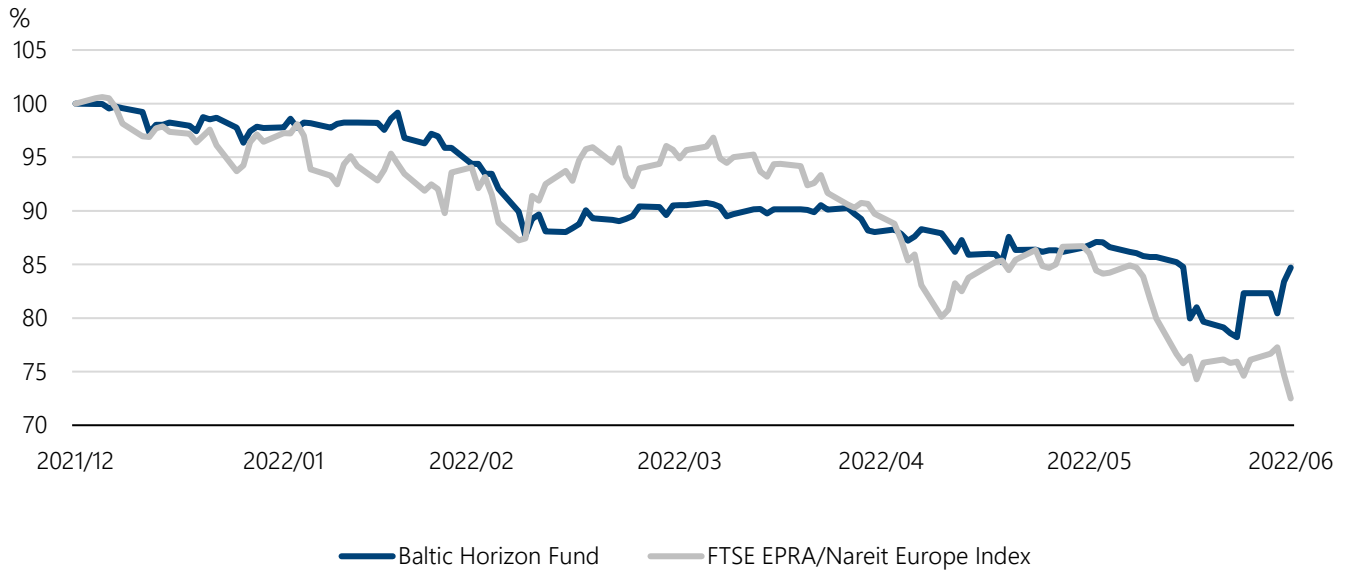
ISIN-kood	EE3500110244
Turud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
Väärtpaberi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS
Bloombergi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT:ET
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS:SS

Põhinäitajad	30.06.2022	31.12.2021
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	107 922 392	127 519 749
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	1,1215	1,1082
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest ² (%)	-20,1%	-3,5%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	1,2016	1,1884
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-25,4%	-10,0%

Põhinäitajad	I pa 2022	I pa 2021
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	1,0689	1,2800
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,8015	1,1600
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,8966	1,1699
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	11,42	13,05
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	8,12	11,43
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	9,73	11,67
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	0,04	-0,08
Perioodi väljamaksed osaku kohta ⁴ (eurodes)	0,026	0,022

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

Baltic Horizon fondiosaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil



Baltic Horizon fondi osaku 2022. aasta I poolaasta kogutootlus oli -12,9%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

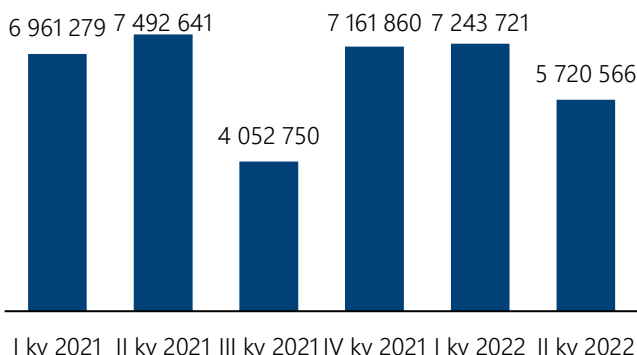
2022. aasta I poolaastal oli Baltic Horizon fondi osak väga likviidne. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 12 kuu jooksev kauplemismaht oli 24,2 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 107,9 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 4,9 aastat. Baltic Horizon fondi osak oli 2022. aasta I poolaastal Nasdaq Tallinna börsil kaheteistkümnes enim kaubeldud noteeritud väärtipaber.

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

2022. aasta II kvartalis kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil valdavalt hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2022. aasta II kvartali lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 20,1% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus (IFRS NAV) ja 25,4% madalam kui EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta. Teine diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtusega kauplemise algusest alates.

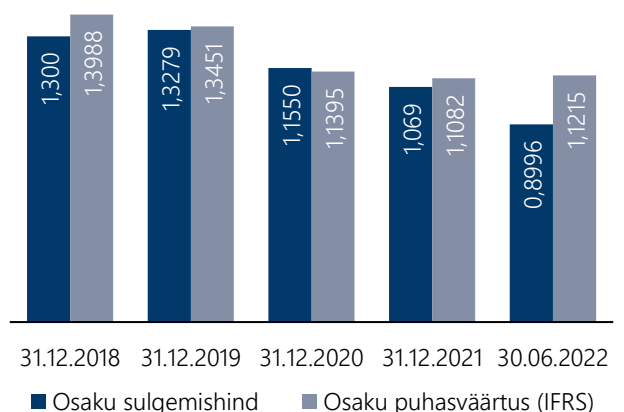
Osakute kvartaalne kauplemismaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil

(osakute arv)



Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhasväärtus

(eurodes)



Suunatud pakkumine

2021. oktoobris teatas Baltic Horizon fond, et kavandab uute osakute suunatud pakkumist eesmärgiga kaasata Fondile uut kapitali. Fondi juhtkond otsustas lükata suunatud pakkumise edasi kuni edasiste teadeteni.

Fond keskendub olemasoleva portfelli tugevdamisele ja Euroopa majandusolukorra jälgimisele, kuni tekivad soodsad investeerimisvõimalused.

Dividendide maksmise võime

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

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

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

Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Väljamaksed osakuomanikele Fondi tulemuste eest

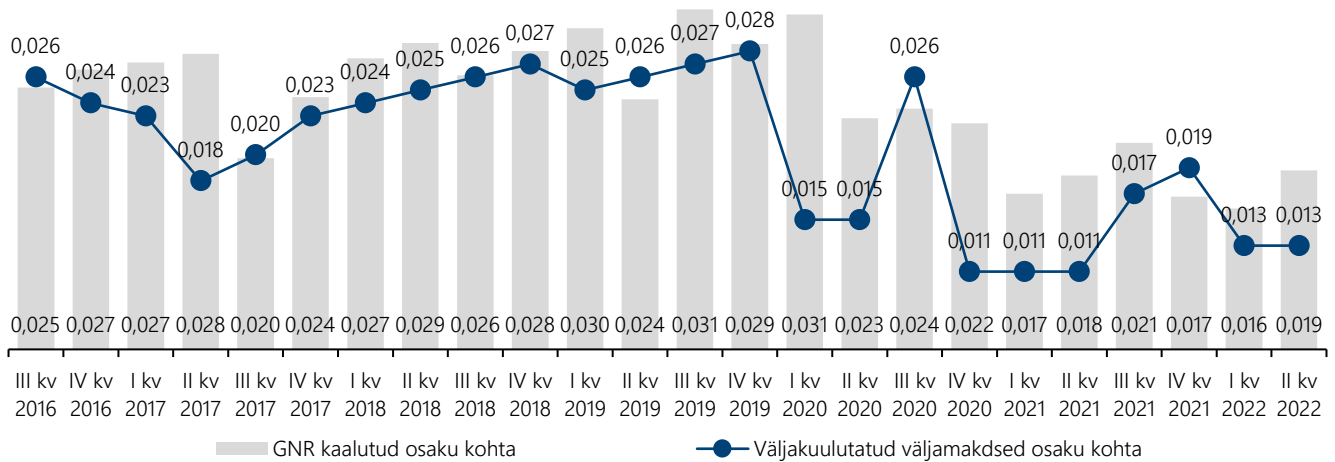
3. veebruaril 2022 kuulutas Fond osakuomanikele 2021. aasta IV kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2 273 tuhat eurot (0,019 eurot osaku kohta). See teeb 2021. aasta IV kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,79%.

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

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

Turul valitseva ebakindluse tõttu otsustas Fond teha 2020., 2021. ja 2022. aastal vähendatud väljamakseid ja jätta 7,2 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata.

Väljamakse osaku kohta (eurodes)



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

Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

Tuhandetes eurodes	II kv 2021	III kv 2021	IV kv 2021	I kv 2022	II kv 2022
(+) Puhas renditulu	4 357	4 676	3 798	4 193	4 482
(-) Fondi halduskulud	-756	-735	-633	-659	-726
(-) Välised intressikulud	-1 311	-1 407	-1 408	-1 372	-1 403
(-) Kapitalikulud ¹	-92	-38	-222	-266	-369
(+) Kinnisvarainvesteeringutega seotud erakorraline tulu ²	-	-	440	-	261
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	-	-	-	-	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	5	9	32	1	5
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	2 203	2 505	2 007	1 897	2 250
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,018	0,021	0,017	0,016	0,019
12 kuu jooksev GNR tootlus³ (%)	7,0%	7,0%	6,8%	7,6%	8,0%
Väljakuulutatud väljamaksed	1 316	2 034	2 273	1 555	1 555
Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta⁴ (eurodes)	0,011	0,017	0,019	0,013	0,013
12 kuu jooksev dividenditootlus³ (%)	5,0%	4,5%	5,4%	6,3%	6,9%

1. Tabelis on esitatud kvartali tegelik kapitalikulu. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on kvartalite vahel võrdselt ära jaotatud. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. Läti valitsuse COVID-19 toetused, mis on seotud puhta renditulu vähenemisega Galerija Centrsi rentnikele tehtud soodustuste tõttu. Toetusi kasutatakse kinnisvarainvesteeringu tegevuskulude katmiseks.
3. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2022. aasta II kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 30. juuni 2022).
4. Väljamaksele õigust omavate osakute arvu alusel.

Osakute tagasiost

2022. aasta juunis andsid Baltic Horizon fondi investorid loa luua Baltic Horizon fondi osakute tagasiostuprogrammi ning volitada Northern Horizon Capital AS-i (või tema mandaadil tegutsevat isikut) omandama fondi omaosakuid järgmistel tingimustel:

- fondi osakute tagasiostu tehingud tehakse kas Nasdaq Tallinna ja/või Nasdaq Stockholmi reguleeritud turul kooskõlas vastava turu reeglitega ning rangelt kooskõlas kohalduva õigusega;
- tagasiostuprogrammi eesmärk on tugevdada Baltic Horizon fondi kapitalstruktuuri, omandades osakuid hinnaga, mis on alla osaku puhasväärtust antud hetkel;
- tagasiostud tehakse hinnaga, mis on alla Baltic Horizon fondi osaku puhasväärtust antud hetkel;
- 36-kuulise perioodi jooksul, mis algab 30. juunist 2022, võidakse omandada kuni 10 000 000 osakut kuni 10 000 000 euro eest;
- Baltic Horizon fondi tagasiostetud ja hoitavate osakute koguarv ei tohi ühelgi ajahetkel ületada 10% Fondi osakute koguarvust;
- omandatud osakute eest tasutakse rahas;
- fondile kuuluvad osakud ei anna Baltic Horizon fondile ega Northern Horizon Capital AS-ile mingeid osakutest tulenevaid õigusi;
- Northern Horizon Capital AS tühistab tagasiostetud osakud 3 kuu jooksul pärast nende omandamist.

STRUKTUUR JA VALITSEMINE

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

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

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

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

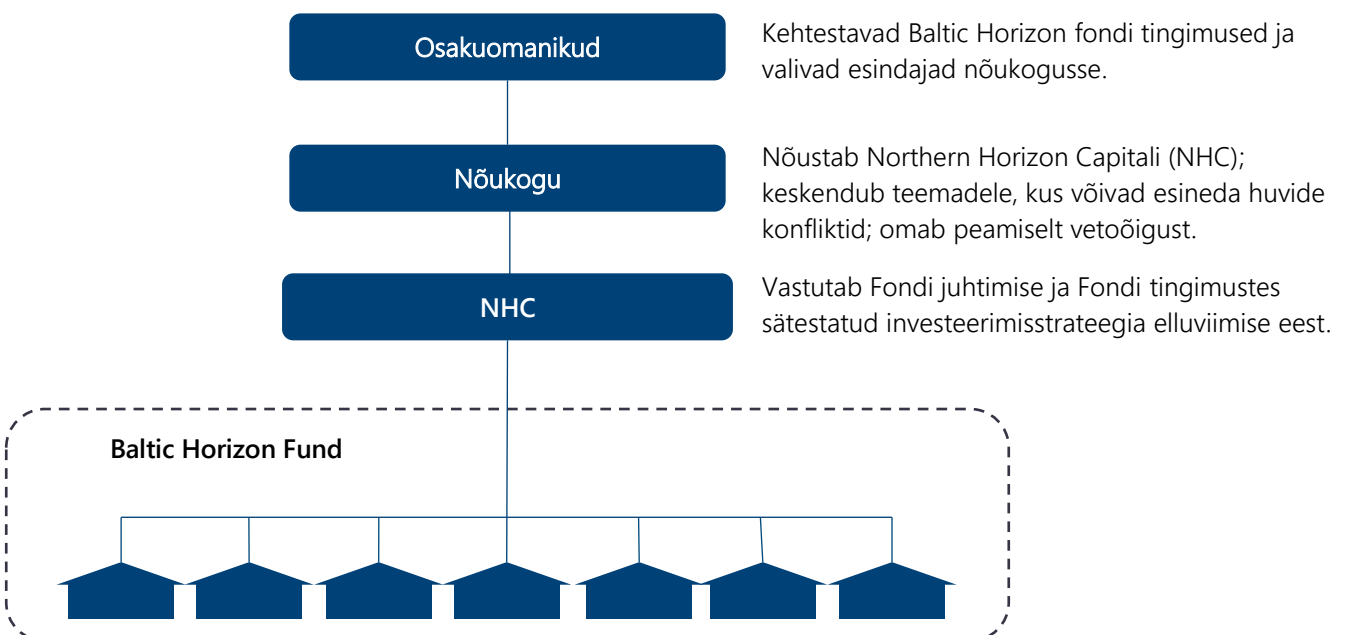
Northern Horizon Capital AS on kogunud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

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

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

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

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

Fondi nõukogu

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

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

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

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

Kinnisvara hindamine

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

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

Auditeerimine

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

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

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

RISKIJUHTIMINE

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

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

Fondi peamised riskid

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

JÄTKUSUUTLIKKUS

Meie väärtused

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

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

Usume, et järjepidev parimate ESG 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 fondi fondivalitseja ja Northern Horizon kontsern on EPRA, INREV-i, SIPA ja GRESB-i liikmed ning allkirjastasid juba 2014. aastal ÜRO juhised vastutustundlikuks investeerimiseks ja said 2020. aasta eest hinnangu A+/A. Fond koostab ka igal aastal GRI suuniste põhjal eraldi ESG aruande

Keskkond

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

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

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

Huvigruppide kaasamine

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

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

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

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

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

Juhtimine

Baltic Horizon järgib hea ühingujuhtimise põhimõtteid. Teeme kõik endast oleneva, et meie suhtlus investorite, äripartnerite ja töötajatega oleks läbipaistev, aus ja õiglane ning professionaalne. Pöörame suurt tähelepanu nii võimalike riskide tuvastamisele, jälgimisele, haldamisele ja maandamisele kui ka investeeringute täieliku positiivse potentsiaali kaitsmisele. Keeldume kõigist investeerimisvõimalustest, mis ohustavad meie ausust ja eetilistust või on vastuolus meie missiooni ja väärtustega. 2022. aasta III ja IV kvartalis kavatsime oma olemasolevaid eetilise äritegevuse poliitikaid ja protseduure täiendada, et need hõlmaksid ka inimõigusi ja OECD suuniseid.

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

Sertifitseerimine

Baltic Horizon sertifitseeris 2021. aastal kõik oma tegutsevad büroohooned vastavalt BREEAM-i kasutuses oleva hoone keskkonna hindamise standardile ja seega saavutas ühe ESG eesmärgidest. Minimaalne sertifitseerimiseesmärk - BREEAM-i hinnang „väga hea” – suures osas saavutati. Ainult üks kinnisvarainvesteering (Lincona) sai hinnangu „hea”, kõik teised aga hinnangu „väga hea”. Fondi meeskond ületas sertifitseerimiseesmärgi ja nüüd on sertifitseeritud 55% kogu portfelist. Fond kavatab lisada sertifitseerimisprogrammi ka kaubandushooned, kui praegu käsilolevad rekonstrueerimisprojektid on lõpetatud.

Taastuenergia

Meie eesmärk on, et 2030. aastaks oleksid kõik meie hooned süsinikuneutraalsed. Selle eesmärgi saavutamiseks on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid. Me oleme selle poole teel. 2021. aastal paigaldasime Domus Pro ostukeskuse katusele päikeseelektrijaama, mis toodab rohelist elektrit. Jaam, mille võimsus on 220 kW, peaks katma 6-8% keskuse aastasest elektrivajadusest ning vähendama keskuse süsiniku jalajälge ligikaudu 15 tonni võrra aastas.

2022. aasta eesmärk on kaaluda ja hinnata, kas ülejäänud büroohoonete puhul oleks päikeseelektrijaama paigaldamine majanduslikult ja tehniliselt teostatav. 2022. aasta II poolaastal kaalume ka teisi võimalusi, nt kaugemal asetsevaid päikeseelektrijaamasid.

Elektrisõidukite laadimisjaamad

Jätkusuutlikkuse nõuded täienevad pidevalt ja üheks kiiresti muutuvaks valdkonnaks on ka liikuvus. Tavapärase transpordiliikide elektrifitseerimine kogub hoogu ja Fond soovib, et tema hooned suudaksid elektrisõidukite kasvava laadimisnõudlusega toime tulla. Eelnevatel aastatel oli Duetto 8 elektrisõidukite laadimispunkti (4 jaama). 2022. aasta I poolaastal paigaldati Duetto 6 laadimispunkti, North Stari 4 laadimispunkti koostöös Inbalance'iga ning Domus Prosse 8 laadimispunkti koostöös Inbalance'iga. Ostukeskuste puhul kaalutakse 2022. aastal laadimisjaamade paigaldamist ainult Europa ostukeskusesse.

Rohelised rendilepingud

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

VÄLJAVAADE 2022. AASTAKS

Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub 14 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering, millele otsitakse hetkel ankurrentnikku. Kõik investeeringud asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

Nii 2021. kui ka 2022. aasta algas kõigis kolmes Balti riigis koroonaviiruse juhtumite arvu kasvu ja valitsuse kehtestatud piirangutega. Tundub aga, et viimase koroonalaine mõju Balti riikide majandusele ja Fondi portfelliga on eelnevatest väiksem. 2022. aasta I poolaasta tõestas, et kiire tegevuse taastumine on võimalik, sest külastajad ja töötajad on pärast piirangute tühistamist ostukeskustesse ja kontoritesse järk-järgult tagasi tulnud. Inimeste hirm pandeemia ees on vähenenud ja nad soovivad naasta COVID-19-eelse elu juurde.

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

Balti riikide majandussuhted Venemaaga on viimastel aastatel minimaalseks muutunud. Siiski on sõjal vahetu negatiivne mõju energia, ehitusmaterjalide ja muude kaupade hindadele mitte üksnes Balti riikides, vaid ka mujal Euroopas. Sõda mõjutab Fondi kommunaalteenuste kulusid, kuid selle üldine mõju on piiratud. Fondi varahaldurid ja partnerid, kes osutavad kinnisvarahalduse teenust, jälgivad aktiivselt kulusid ja otsivad võimalusi kulude optimeerimiseks näiteks taastuenergia lahendustesse investeerimise või hoonete üldkasutatavatel aladel elektritarbimise vähendamise kaudu. Viimase aasta jooksul on suuremale osale kinnisvarast korraldatud uued haldusteenuse hanked, et tagada parim hinna-kvaliteedi suhe. Fondi arendusprojektide ehitushinnad fikseeriti enne sõda ja muud kulud ei ole eriti kasvanud. Fond jätkab tavapärasest tegevust – sõlmib ostukeskuste pindade täitmiseks uusi rendilepinguid, pikendab büroode rendilepinguid, indekseerib rendihindu ja pikendab võlakohustusi.

Mitmete Fondi kinnisvarainvesteeringute pangalaenude tagasimaksetähtaeg oli 2022. aastal. 2022. aasta alguses pikendas Fond suurema osa sellistest pangalaenudest. Praeguse seisuga on ainult Meraki võlakirjade ja Lincona pangalaenu tähtajad 2022. aastal. Fondi meeskond otsib parimaid rahastamistingimusi, et järgnevatel kuudel refinantseerida Meraki võlakirjad ja Lincona pangalaen.

Üks Fondi olulisemaid eesmärke keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimistegevuste valdkonnas on saada GRESB-ilt kolmas täht. See on meie uus eesmärk pärast seda, kui saavutasime olulise ESG eesmärgi: saada kõigile oma büroohoonetele 2021. aastal BREEAM-i sertifikaat hinnanguga „väga hea“ või „suurepärase“. Ainuke büroohoone, mis sai BREEAM-i hinnangu „hea“, oli Lincona. Samuti jätkame tööd selle nimel, et lisada kõigisse rendilepingutesse rohelised klauslid. Et meie pakutavad rendipinnad oleksid ka pikas perspektiivis atraktiivsed, kavatsame vähendada kõigi meile kuuluvate hoonete energiatarbimist ja tõsta nende energiatõhusust 2025. aastaks vähemalt ühe energiatõhususe klassi võrra ning töötada välja strateegia oma portfelli süsinikuneutraalsuse saavutamiseks aastaks 2030.

Fondi kaubandussegmendi meeskonnad keskenduvad sellele, et leida rentnikud pindadele, mis on piirangute tõttu vabaks jäänud. Samal ajal täiustame äritegevust kogu portfellis, et parandada finantstulemusi ja lisada olemasolevale portfelliga väärtust.

Fondi juhtkonnal on väga hea meel näha Europa ostukeskuse rekonstrueerimisprojekti esimesi tulemusi: ostukeskusesse lisandub uusi rentnikke. Toiduala Dialogi avamine ja teised renoveeritud alad on loonud Vilniuse keske äripiirkonna kontoritöötajatele suurepärase väärtuspakkumise. Meraki esimeses tornis, mille ehitus peaks lõppema 2022. aasta III kvartalis, soovime pakkuda nii suurtele kui ka väikestele rentnikele sobivaid paindlikke pinnalahendusi. Töös olevad kontseptsioonimuutused (Galerija Centrs), laiendused (CC Plaza ja Postimaja) ja muud projektid nõuavad Fondi meeskonnalt ja partneritelt suur pühendumust, kuid nende tulemusel peaksid Baltic Horizon fondi portfelli väärtus ja sünergia maksimumi saavutama. Uute hoonete ja olemasolevate hoonete uute alade avamise tõttu võib 2022. aastat avamiste ja uute alguste aastaks nimetada.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2022. aasta esimese 6 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist,

majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2022. aasta esimese 6 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.04.2022- 30.06.2022	01.04.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Renditulu		5 111	4 835	10 070	9 512
Teenustasutulu	5	1 341	1 209	2 645	2 426
Renditegevuse kulud	5	-1 970	-1 687	-4 040	-3 408
Puhas renditulu	4	4 482	4 357	8 675	8 530
Halduskulud	6	-726	-756	-1 385	-1 501
Muu äritulu		271	-	278	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	10, 11	178	-14 255	172	-14 259
Ärikasum/-kahjum		4 205	-10 654	7 740	-7 230
Finantstulud		-	1	-	1
Finantskulud	7	-1 518	-1 362	-2 960	-2 752
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 518	-1 361	-2 960	-2 751
Maksueelne kasum/kahjum		2 687	-12 015	4 780	-9 981
Tulumaks	4, 9	-444	888	-541	759
Perioodi kasum/kahjum	4	2 243	-11 127	4 239	-9 222
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum	14b	575	241	1 296	451
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumiga seotud tulumaks	14b, 9	-51	-16	-115	-31
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum kokku		524	225	1 181	420
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/-kahjum kokku		2 767	-10 902	5 420	-8 802
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	8	0,02	-0,09	0,04	-0,08

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2022	31.12.2021
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	320 029	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4, 11	15 620	11 400
Immateriaalsed põhivarad		8	9
Materiaalsed põhivarad		2	2
Tuletisinstrumendid	20	439	-
Muud põhivarad		22	23
Põhivarad kokku		336 120	327 393
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	2 214	2 708
Ettemaksed		423	137
Raha ja raha ekvivalendid	13	8 738	16 100
Käibevarad kokku		11 375	18 945
Varad kokku	4	347 495	346 338
Omakapital			
Sissemakstud kapital	14a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	352	-829
Jaotamata kahjum		-11 376	-11 787
Omakapital kokku		134 176	132 584
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	15	102 765	157 471
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	6 959	6 297
Tuletisinstrumendid	20	-	756
Muud pikaajalised kohustised		1 261	1 103
Pikaajalised kohustised kokku		110 985	165 627
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	15	96 153	41 676
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	5 479	5 223
Tulumaksukohustis		-	5
Tuletisinstrumendid	20	15	109
Muud lühiajalised kohustised		687	1 114
Lühiajalised kohustised kokku		102 334	48 127
Kohustised kokku	4	213 319	213 754
Omakapital ja kohustised kokku		347 495	346 338

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sisse- makstud kapital	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2021		145 200	-1 661	-7 218	136 321
Koondkasum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-9 222	-9 222
Muu koondkasum		-	420	-	420
Koondkahjum kokku		-	420	-9 222	-8 802
Tehingud osakuomanikega					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-2 632	-2 632
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-2 632	-2 632
Seisuga 30.06.2021		145 200	-1 241	-19 072	124 887
Seisuga 01.01.2022		145 200	-829	-11 787	132 584
Koondkasum					
Perioodi puhaskasum		-	-	4 239	4 239
Muu koondkasum	14b	-	1 181	-	1 181
Koondkasum kokku		-	1 181	4 239	5 420
Tehingud osakuomanikega					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-3 828	-3 828
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-3 828	-3 828
Seisuga 30.06.2022		145 200	352	-11 376	134 176

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kasum/kahjum		4 780	-9 981
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	-172	14 259
Materiaalse põhivara kulum		1	-
Muutus nõuete allahindluses	12	151	72
Finantstulud		-	-1
Finantskulud	7	2 960	2 752
Realiseerimata kursivahed		-1	-
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		343	-615
Muu käibevara muutus		-286	-140
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		158	-2
Võlgade muutus		-143	-25
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-496	81
Tasutud tulumaks		-	-1
Rahavood äritegevusest kokku		7 295	6 399
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		-	1
Materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade omandamine		-	-3
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-3 732	-2 069
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-3 875	-605
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-7 607	-2 676
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		-	4 000
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-263	-194
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	14c	-3 828	-2 632
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-83	-101
Rendikohustiste tagasimaksed		-18	-11
Makstud intressid		-2 858	-2 642
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-7 050	-1 580
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-7 362	2 143
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		16 100	13 333
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		8 738	15 476

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

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

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	30.06.2022	31.12.2021
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

2. Aruande koostamise alused

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

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

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

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

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

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

Olulised arvestuspõhimõtted

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

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida 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).

4. Tegevussegmendid

Kontserni avalikustatavad segmendid on järgmised:

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

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

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

Tegevussegmendid – 30. juuni 2022

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.04.2022-30.06.2022:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 229	2 929	294	6 452
Segmendi puhas renditulu	1 689	2 518	275	4 482
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-4 308	4 403	83	178
Intressikulu ²	-464	-390	-23	-877
Tulumaksutulu/-kulu	98	-542	-	-444
Segmendi puhaskasum/-kahjum	-2 612	5 676	332	3 396
01.01.2022-30.06.2022:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	6 373	5 806	536	12 715
Segmendi puhas renditulu	3 218	4 968	489	8 675

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-4 311	4 400	83	172
Intressikulu ²	-901	-775	-42	-1 718
Tulumaksutulu/-kulu	77	-618	-	-541
Segmendi puhaskasum/-kahjum	-1 606	7 574	524	6 492

Seisuga 30.06.2022:

Segmendi varad	167 595	162 291	15 306	345 192
Kinnisvarainvesteeringud ³	162 170	143 334	14 525	320 029
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	15 620	-	15 620
Segmendi kohustised	80 394	76 110	6 077	162 581

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu, Meraki võlakirjade intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (3 974 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (4 144 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.

Tegevussegmendid – 30. juuni 2021

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.04.2021-30.06.2021:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 665	3 191	188	6 044
Segmendi puhas renditulu	1 420	2 757	180	4 357
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-6 610	-7 735	90	-14 255
Intressikulu ²	-375	-390	-20	-785
Tulumaksutulu	559	329	-	888
Segmendi puhakasum/-kahjum	-5 082	-5 147	247	-9 982

01.01.2021-30.06.2021:

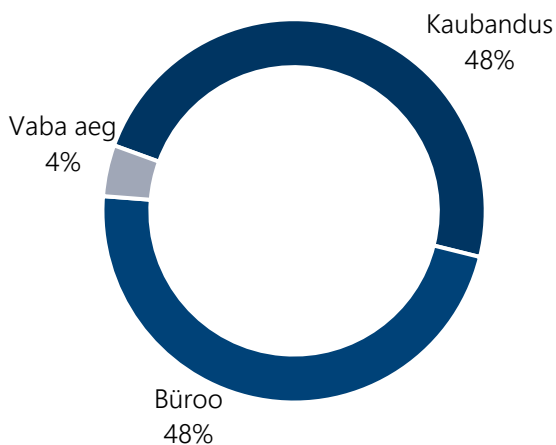
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	5 218	6 372	348	11 938
Segmendi puhas renditulu	2 713	5 483	334	8 530
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-6 611	-7 738	90	-14 259
Intressikulu ²	-808	-753	-39	-1 600
Tulumaksutulu	511	248	-	759
Segmendi puhakasum/-kahjum	-4 325	-2 924	380	-6 869

Seisuga 31.12.2021:

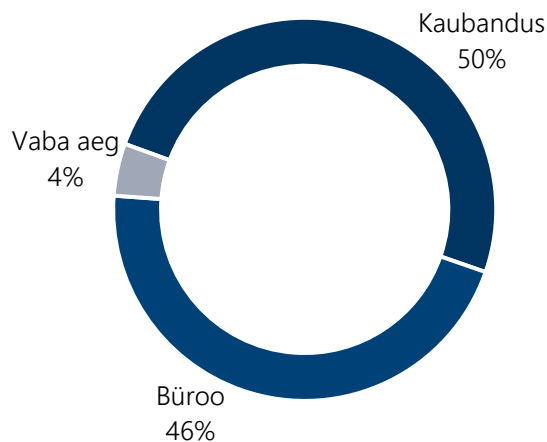
Segmendi varad	168 464	158 234	15 344	342 042
Kinnisvarainvesteeringud ³	162 876	138 641	14 442	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	11 400	-	11 400
Segmendi kohustised	81 856	75 469	5 661	162 986

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu, Meraki võlakirjade intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (2 567 tuhat eurot), kasutusõiguse varade lisandumist (317 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (7 047 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.

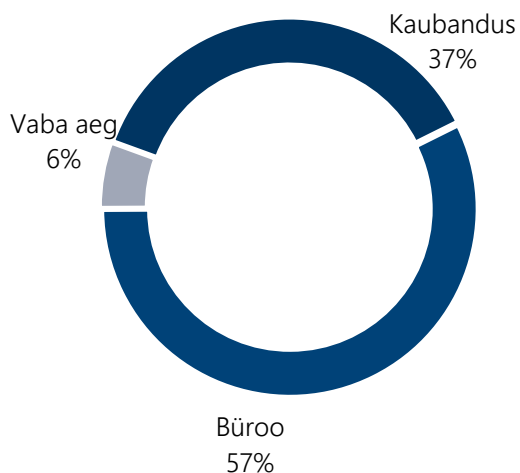
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 30. juuni 2022*



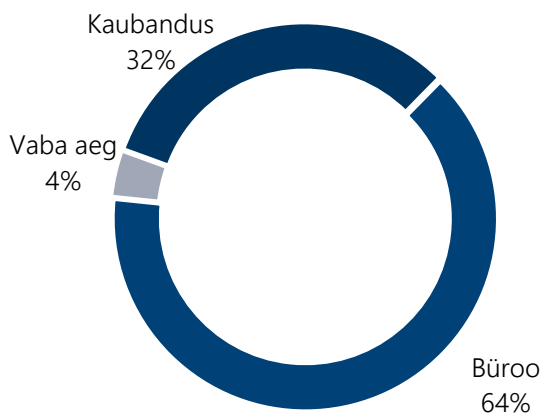
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2021*



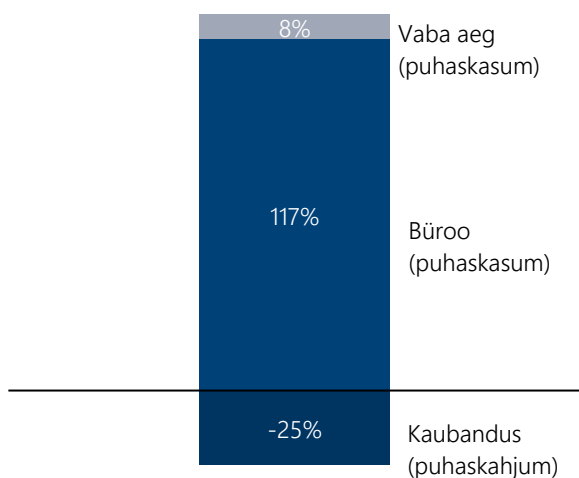
2022. aasta I poolaasta segmentide puhas renditulu*



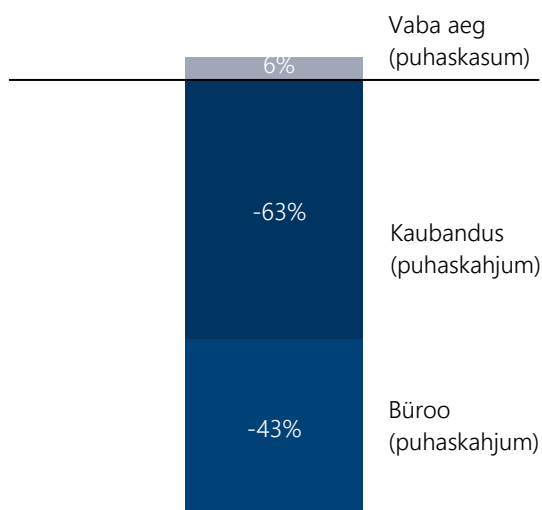
2021. aasta I poolaasta segmentide puhas renditulu*



2022. aasta I poolaasta segmentide puhaskasum/-kahjum*



2021. aasta I poolaasta segmentide puhaskasum/-kahjum*



* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. juuni 2022

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.04.2022–30.06.2022:			
Puhaskasum	3 396	-1 153¹	2 243
01.01.2022–30.06.2022:			
Puhaskasum	6 492	-2 253²	4 239
Seisuga 30.06.2022:			
Segmentide varad	345 192	2 303³	347 495
Segmentide kohustised	162 581	50 738⁴	213 319
1.	2022. aasta II kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (364 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (526 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), depootasu (11 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (235 tuhat eurot).		
2.	2022. aasta I poolaasta segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (752 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 057 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (34 tuhat eurot), depootasu (28 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (382 tuhat eurot).		
3.	Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (2 303 tuhat eurot).		
4.	Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 942 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (307 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (364 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (125 tuhat eurot).		

Tegevussegmentid – 30. juuni 2021

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.04.2021 – 30.06.2021:			
Puhaskahjum	-9 982	-1,145¹	-11 127
01.01.2021 – 30.06.2021:			
Puhaskahjum	-6 869	-2 353²	-9 222
Seisuga 31.12.2021:			
Segmentide varad	342 042	4 296³	346 338
Segmentide kohustised	162 986	50 768⁴	213 754
1.	2021. aasta II kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (443 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (526 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), depootasu (16 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (143 tuhat eurot).		
2.	2021. aasta I poolaasta segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (902 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 057 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (34 tuhat eurot), depootasu (33 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (327 tuhat eurot).		
3.	Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (4 296 tuhat eurot).		
4.	Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 907 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (420 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (128 tuhat eurot).		

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus ¹		30.06.2022	31.12.2021
	01.04.2022 - 30.06.2022	01.04.2021- 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021		
Leedu	2 490	2 378	4 962	4 639	139 238	129 109
Läti	2 642	2 433	5 235	4 707	128 711	127 574
Eesti	1 320	1 233	2 518	2 592	67 700	70 676
Kokku	6 452	6 044	12 715	11 938	335 649	327 359

1. Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringu, õiglane väärtus.

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rendilepingut, millelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegimenti rentnikuga sõlmitud rendilepingult teenitud renditulu moodustas 2022. aasta I poolaastal 600 tuhat eurot (2021. aasta I poolaastal 600 tuhat eurot) kontserni kogu renditulust.

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2022 – 30.06.2022	01.04.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
Remondi- ja hoolduskulud	750	548	1 510	1 107
Varahalduskulud	319	279	692	540
Kommunaalkulud	307	314	617	711
Kinnisvaramaksud	250	281	511	562
Müügi- ja turunduskulud	168	192	301	306
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	42	13	151	72
Varakindlustus	32	22	56	45
Muu	102	38	202	65
Renditegevuse kulud kokku	1 970	1 687	4 040	3 408

30. juunil 2022 lõppenud 6-kuulisel perioodil esitati rentnikele edasi 2 645 tuhat eurot (30. juunil 2021 lõppenud 6-kuulisel perioodil 2 426 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal- ning remondi- ja hoolduskulud).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2022- 30.06.2022	01.04.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Valitsemistasu kulu	364	443	752	902
Konsultatsioonikulud	58	76	86	131
Auditeerimiskulud	37	37	76	70
Fondi turunduskulud	34	30	72	63
Õigusabikulud	43	54	68	83
Depootasu kulu	11	16	28	33
Nõukogu tasude kulu	12	12	24	24
Muud halduskulud	167	88	279	195
Halduskulud kokku	726	756	1 385	1 501

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

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

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2022- 30.06.2022	01.04.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	1 398	1 307	2 765	2 650
Laenude lepingutasu amortisatsioon	70	51	137	95
Intressikulu rendikohustistelt	5	4	10	7
Muud finantskulud	45	-	48	-
Finantskulud kokku	1 518	1 362	2 960	2 752

8. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

Tuhandetes eurodes	01.04.2022- 30.06.2022	01.04.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	2 243	-11 127	4 239	-9 222
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	2 243	-11 127	4 239	-9 222

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.04.2022- 30.06.2022	01.04.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

	01.04.2022- 30.06.2022	01.04.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta*	0,02	-0,09	0,04	-0,08

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

9. Tulumaks

Kinnisvaratulu või kinnisvaralt teenitud kapitali juurdekasvu maksustatakse kinnisvara asukohariikides nende seaduste kohaselt. Fondi Leedus asuvad tütarettevõtted amortiseerivad oma kinnisvara soetusmaksumust vastavalt kohalduvatele

maksuseadustele. Aruandeperioodi maksustatava tulu arvutamisel arvatakse amortisatsioonikulu (kulum) maksustatavast kasumist maha.

30. juunil 2022 lõppenud 6-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksuäär 11,3% (30. juunil 2021 lõppenud 6-kuulisel perioodil -7,6%).

Seisuga 30. juuni 2022 oli kontsernil maksukahjumeid summas 3 027 tuhat eurot (31. detsember 2021: 2 414 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 30. juuni 2022 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksukohustus summas 35 tuhat eurot (31. detsember 2021: vara summas 80 tuhat eurot). Seisuga 30. juuni 2022 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 9 951 tuhat eurot (31. detsember 2021: 8 791 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 30. juunil 2022 ja 2021 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.04.2022- 30.06.2022	01.04.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	2	-	-	-1
Edasilükkunud tulumaks	-446	888	-541	760
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-444	888	-541	759
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-51	-16	-115	-31
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-51	-16	-115	-31

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021
Perioodi algsaldo	315 959	334 518
Arendus- ja parenduskulud	3 339	2 136
Kapitalikulud	635	431
Võõrandamised	-	-15 403
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	114	-6 012
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	-	317
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-18	-28
Perioodi lõppsaldo	320 029	315 959
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	319 471	315 383

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse hooneid, mida rendilepingute alusel välja renditakse.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kinnitab sõltumatute hindamistulemuste alusel fondivalitseja juhatus. Sõltumatud hindamised teostatakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud ka rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Nende kohaselt on turuväärtus hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamiskuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitgevust, kusjuures mõlemad

pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. Hindajad määravad õiglase väärtuse RICS-i poolt Ühendkuningriigis kehtestatud meetodite ja hindamissuuniste alusel ning kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 40.

Uued välised hindamised seisuga 30. juuni 2022 tegi sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers.

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

3. taseme õiglase väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused seisuga 30. juuni 2022 põhinevad Colliers Internationali seisuga 30. juuni 2022 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 30. juuni 2022:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 17 315 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% 1,5% - 3,3% 5,0 - 10,0% 7,0% 12,6
Domus Pro, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 136 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% - 8,6% 2,2% - 5,0% 5,0% - 10,0% 7,0% - 7,8% 10,2
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 871 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 1,0% - 6,3% 10,0% 7,2% 10,7
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 11 440 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,5% 1,8% - 6,3% 6,0% 6,3% 8,6
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 471 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)	8,6% 1,9% - 6,3% 1,0% - 5,0% 7,0% 12,0

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 9 876 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)	8,3% 0,5% - 3,3% 2,0% - 5,0% 6,5% 12,8
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 450 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,5% 1,8% - 6,0% 6,0% - 12,0% 7,5% 13,2
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 499 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% 2,2% - 5,0% 2,5% - 10,0% 6,8% 12,2
Duetto II, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 643 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)	8,2% 2,2% - 5,0% 2,5% - 12,5% 6,8% 13,5
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 6 950 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod/võrdlusmeetod laienduse puhul	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,7% 1,9% - 3,3% 0,0% - 5,0% 6,4% 15,3
Postimaja, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 9 242 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)	7,5% 1,8% - 6,3% 3,0% 6,3% 14,4
LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 6 848 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% 1,9% - 8,3% 2,0% - 5,0% 6,0% 14,7
Galerija Centrs, Riia (Läti) Renditav netopind – 20 095 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,0% 0,0% - 6,0% 1,0% - 10,0% 6,8% 15,7
North Star, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 10 602 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)	8,2% 2,2% - 11,5% 5,0% - 20,0% 6,8% 12,6

*Vainodes I hindamistulemus sisaldab ka hoone laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on 1,0 miljonit eurot.

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 30. juuni 2022 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2022: 6,0% - 8,3%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	2022: 7,4% - 9,0%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2022: 0,0% - 11,5%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2022: 0,0% - 20,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. juuni 2022:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	64 910
Leedu – Europa (kaubandus)	38 757
Eesti – Postimaja (kaubandus)	26 975
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	24 545
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	21 978
Leedu – North Star (büroo)	21 538
Leedu – Duetto II (büroo)	20 253
Leedu – Duetto I (büroo)	18 525
Läti – Vainodes I (büroo)	18 470
Läti – LNK Centre (büroo)	17 660
Eesti – Lincona (büroo)	16 900
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 525
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 300
Läti – SKY (kaubandus)	5 693
Kokku	320 029

11. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021
Saldo seisuga 1. jaanuar	11 400	5 474
Lisandumine	4 144	7 047
Kasum/kahjum ümberhindlusest (neto)	76	-1 121
Lõppsaldo	15 620	11 400

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

Õiglase väärtuse määramiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringu väärtus seisuga 30. juuni 2022 põhineb Colliers Internationali seisuga 30. juuni 2022 teostatud hindamise tulemusel ja hilisematel kapitalikuludel.

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Meraki, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,6%
Renditav netopind – 15 802 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,8% - 6,0%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,0

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 735	2 992
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-631	-508
Viitlaekumised	54	174
Muud nõuded	56	50
Kokku	2 214	2 708

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

Seisuga 30. juuni 2022 olid nõuded ostjate vastu summas 631 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2021: 508 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021
Saldo seisuga 1. jaanuar	-508	-589
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-168	-517
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	28	187
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	17	411
Perioodi lõppsaldo	-631	-508

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg		Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud			
		saabumata, väärtus pole langenud	<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
30.06.2022	2 104	1 140	379	139	175	74	197
31.12.2021	2 484	1 023	286	347	353	135	340

13. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021
Raha pangas ja kassas	8 738	16 100
Raha ja raha ekvivalendid kokku	8 738	16 100

Seisuga 30. juuni 2022 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhandet eurot (31. detsember 2021: 350 tuhandet eurot). Kontsern hoiab ka 12 tuhande euro väärtuses laekumisi tagatud võlakirjade eest tingimuslikul tähtajalisel hoiusel (escrow kontol).

14. Omakapital

14a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on praegu noteeritud nii Nasdaq Tallinna börsi fondide kui ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas. Seisuga 30. juuni 2022 oli Fondil kokku 119 635 429 osakut (seisuga 31. detsember 2021: 119 635 429 osakut). Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2022 ja 30. juuni 2022	119 635 429	145 200

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

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

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 30. juuni 2022 ja 31. detsember 2021 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 30. juuni 2022 ja 31. detsember 2021 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 30. juuni 2022 ja 31. detsember 2021. Täiendavat teavet leiab lisast 20.

Tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021
Saldo perioodi alguses	-829	-1 661
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	1 296	898
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-115	-66
Muutus perioodi jooksul kokku	1 181	832
Saldo perioodi lõpus	352	-829

14c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Perioodi jooksul välja kuulutatud väljamaksed	-3 828	-2 632
Väljamaksed kokku	-3 828	-2 632

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

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

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

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

15. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	30.06.2022	31.12.2021
Pikaajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	-	49 907
Pank 1	01.2023	3k EURIBOR + 2,10%	-	2 068
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 427	8 565
Pank 1 ¹	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	17 871	17 894
Pank 1 ²	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	10 982	7 500
Pank 1 ²	03.2024	6k EURIBOR + 1,90%	-	3 497
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 988	8 985
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 822	9 817
Pank 1 ³	02.2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 871	4 943
Pank 2 ⁴	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	29 983	-
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 743	11 740
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,38%	-	17 189
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	-	15 364
Rendikohustised			558	576
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-446	-539
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-34	-35
Pikaajalised võlakohustised kokku			102 765	157 471
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	49 942	-
Tagatud võlakirjad	11.2022	5,00%	3 968	3 929
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 187	7 185
Pank 1 ⁵	01.2023	3k EURIBOR + 2,10%	2 013	-
Pank 2 ⁴	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	-	29 988
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,38%	17 194	-
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 369	-
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			446	539
Rendikohustiste lühiajaline osa			34	35
Lühiajalised võlakohustised kokku			96 153	41 676
Kokku			198 918	199 147

1. Laen refinantseeriti samas pangas 10. veebruaril 2022.
2. Laen refinantseeriti samas pangas 9. veebruaril 2022.
3. Laen refinantseeriti samas pangas 3. veebruaril 2022.
4. Laen refinantseeriti samas pangas 2. aprillil 2022.
5. Laen refinantseeriti samas pangas 11. jaanuaril 2022.

Pangalaenude eritingimused

Seisuga 30. juuni 2022 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis oli seatud Galerija Centrsi kinnisvarainvesteeringu (laenu raamatupidamisväärtus 30 miljonit eurot) laenu tagatuse suhtarvule.

See oli 2022. aasta II kvartali lõpus nõutud maksimumtasemest (45%) kõrgem, kuid see ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, sest Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal oli õigus eritingimuse rikkumise tõttu esitada. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pankadega, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 30. juuni 2022 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

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

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

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

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021
Meraki arendusega seotud võlad	2 810	2 386
Võlad tarnijatele	1 323	1 327
Finantskulude viitvõlad	396	431
Fondivalitsemise tasu võlg	364	420
Maksuvõlad	294	285
Viitvõlad	158	244
Muud võlad	134	130
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	5 479	5 223

Seisuga 30. juuni 2022 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 2 760 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest. Muud Meraki ehitustöödega seotud kulud olid 50 tuhat eurot.

Võlgade tingimused:

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

17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

17a. Kohtuvaidlused

Seisuga 30. juuni 2022 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

17b. Tingimuslikud varad

Seisuga 30. juuni 2022 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

17c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 30. juuni ei olnud kontsernil tingimuslikke kohustisi.

18. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Tehingute maht seotud osapooltega 2022. ja 2021. aasta I poolaastal:

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	752	902

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 30. juuni 2022 ja 31. detsember 2021:

Tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	364	420

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 30. juuni 2022.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 30. juunil 2022 lõppenud 6-kuulisel perioodil oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 24 tuhat eurot ja 2022. aasta II kvartalis 12 tuhat eurot (30. juunil 2021 lõppenud 6-kuulisel perioodil 24 tuhat eurot ja 2021. aasta II kvartalis 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 30. juuni 2022 ja 31. detsember 2021 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevatel tabelites:

Seisuga 30. juuni 2022

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	44 253 788	36,99%
Swedbank AB kliendid	14 484 009	12,11%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	11 674 422	9,76%

Seisuga 31. detsember 2021

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

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

19. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 214	2 708	2 214	2 708
Raha ja raha ekvivalendid	8 738	16 100	8 738	16 100
Tuletisinstrumendid	439	-	439	-
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-144 450	-144 735	-144 491	-144 524
Võlakirjad	-53 910	-53 836	-54 333	-54 009
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-5 479	-5 223	-5 479	-5 223
Tuletisinstrumendid	-15	-865	-15	-865

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 30. juuni 2022 ja 31. detsember 2021:

30. juunil 2022 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane
				väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 214	2 214
Raha ja raha ekvivalendid	-	8 738	-	8 738
Tuletisinstrumendid	-	439	-	439
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-144 491	-144 491
Võlakirjad	-	-	-54 333	-54 333
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-5 479	-5 479
Tuletisinstrumendid	-	-15	-	-15

31. detsembril 2021 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 708	2 708
Raha ja raha ekvivalendid	-	16 100	-	16 100
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-144 524	-144 524
Võlakirjad	-	-	-54 009	-54 009
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-5 223	-5 223
Tuletisinstrumendid	-	-865	-	-865

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetne riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 30. juuni 2022 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõotdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglase väärtuste hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus +1,20 % ja -0,49%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

20. Tuletisinstrumendid

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

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

Tuletis- instrument Tuhandetes eurodes	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglane väärtus	
						30.06.2022	31.12.2021
IRS	08.2017	02.2022	5 766	6k EURIBOR	0,305%	-	-7
IRS	09.2017	05.2022	6 825	3k EURIBOR	0,26%	-	-23
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-	-20
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-15	-59
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	65	-119
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	47	-70
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	56	-104
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	234	-463
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	-	-
CAP	08.2022	03.2024	3 500	3k EURIBOR	2,0%**	37	-
Tuletisinstrumentid, varad/kohustised						424	-865
Tuletisinstrumentide netoväärtus						424	-865

* Intressi ülemmäär

** Intressi ülemmäära (CAP) leping sõlmiti 22. juunil 2022.

Tuletisinstrumentid seisuga 30. juuni 2022 ja 31. detsember 2021 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Pikaajalised	-	-756	439	-
Lühiajalised	-15	-109	-	-
Kokku	-15	-865	439	-

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

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

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

22. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

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

JUHTKONNA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud vahearunde avalikustamise heaks 8. augustil 2022.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

Fond

Baltic Horizon Fund

Fondivalitseja

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

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

Laenu tagatuse suhtarv

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

Maksevõime kordaja

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

Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Omakapitali tootlus

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

Osaku puhaskväärtus

Fondi varade puhaskväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

Puhas laenu tagatuse suhtarv

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

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

Triple Net rendileping

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

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Varade brutoväärtus

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

Varade puhaskväärtus

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

Varade tootlus

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

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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