



BALTIC  
HORIZON

# VAHE- ARUANNE IV KVARTAL 2021

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD  
KONSOLIDEERITUD 12 KUU  
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE  
PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES  
31. DETSEMBRIL 2021



# SISUKORD

## Tegevusaruanne

- 3 Põhinäitajad
- 6 Ülevaade IV kvartalist 2021
- 7 COVID-19
- 9 Kinnisvara aruanne
- 21 Majandustulemuste ülevaade
- 24 Finantseerimine
- 27 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 29 Investorsuhted
- 33 Struktuur ja valitsemine
- 35 Riskijuhtimine
- 36 Jätkusuutlikkus
- 38 Väljavaade 2022. aastaks
- 39 Juhatuse kinnitus

## Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 40 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
- 41 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
- 42 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
- 43 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
- 44 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
- 67 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele
- 68 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-IV kv 2021	I-IV kv 2020	Muutus
Renditulu	tuhat eurot	19 495	21 697	-10,1%
Puhas renditulu	tuhat eurot	17 004	19 934	-14,7%
Puhta renditulu marginaal <sup>1</sup>	%	87,2	91,9	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-7 161	-25 245	-71,6%
EBIT	tuhat eurot	7 347	-8 025	191,6%
EBIT-i marginaal <sup>2</sup>	%	37,7	-37,0	
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	1 413	-13 541	110,4%
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	7,2	-62,4	-
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	0,01	-0,12	108,3%
Genereeritud neto rahavoog <sup>3</sup>	tuhat eurot	8 749	11 409	-23,3%
Väljamaksed osaku kohta <sup>4</sup>	eurot/osak	0,058	0,067	-13,4%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta <sup>5</sup>	eurot/osak	0,073	0,100	-27,0%
Bruto dividenditootlus <sup>6</sup>	%	5,4	5,8	-

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.12.2021	31.12.2020	Muutus
Varad kokku	tuhat eurot	346 338	355 602	-2,6%
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	0,4	-3,7	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	132 584	136 321	-2,7%
Omakapitali suhe	%	38,3	38,3	-
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	1,1	-9,4	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	199 147	205 892	-3,3%
Kohustised kokku	tuhat eurot	213 754	219 281	-2,5%
Laenu tagatuse suhtarv	%	60,7	60,5	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	2,7	2,6	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	1,5	2,1	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,4	1,1	-
Maksevõime kordaja	kord	0,4	1,0	-
Rahakordaja	kord	0,3	0,9	-
Osaku puhasväärtus – IFRS	euro	1,1082	1,1395	-2,7%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.12.2021	31.12.2020	Muutus
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	327 359	339 992	-3,7%
Kinnisvarainvesteeringud <sup>7</sup>	tk	15	16	-6,3%
Renditav netopind	m <sup>2</sup>	144 081	153 345	-6,0%
Täitumuse määr	%	92,1	94,3	-

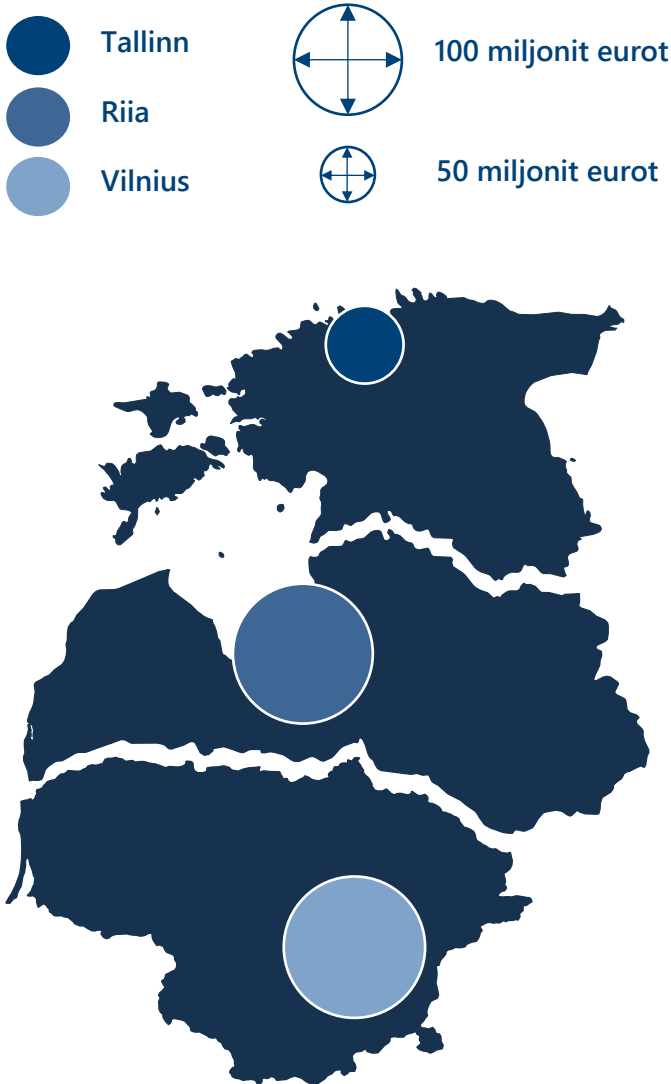
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I-IV kv 2021	I-IV kv 2020	Muutus
Otsene tootlus	%	5,0	5,8	-
Esmane puhastootlus	%	5,2	5,7	-

Osaku põhinäitajad	Ühik	31.12.2021	31.12.2020	Muutus
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	1,0690	1,1550	-7,4%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	10,87	11,65	-6,7%
Turukapitalisatsioon <sup>8</sup>	euro	127 519 749	138 357 617	-7,8%

EPRA põhinäitajad	Ühik	I-IV kv 2021	I-IV kv 2020	Muutus
EPRA kasum	tuhat eurot	8 867	11 517	-23.0%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,07	0,10	-30.0%

EPRA põhinäitajad	Ühik	31.12.2021	31.12.2020	Muutus
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	142 176	146 180	-2.7%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	1.1884	1,2219	-2.7%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	142,176	146 180	-2.7%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	1.1884	1,2219	-2.7%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	132,622	136 798	-3.1%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	1.1086	1,1435	-3.1%

1. Puhast renditulu protsendina kogu renditulust.
2. EBIT (kasum või kahjum enne intresse ja tulumaksu) protsendina renditulust.
3. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamisega seotud kulud.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2020. ja 2021. aasta tulemuste eest.
5. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.
6. Bruto dividenditootluse arvestuse aluseks on osaku sulgemishind börsil perioodi lõpu seisuga (2021. aasta IV kvartal: sulgemishind seisuga 31. detsember 2021).
7. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 14 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust ja Meraki arendusprojektist.
8. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.



### Investeeringustrateegia

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

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

Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline laenu 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.

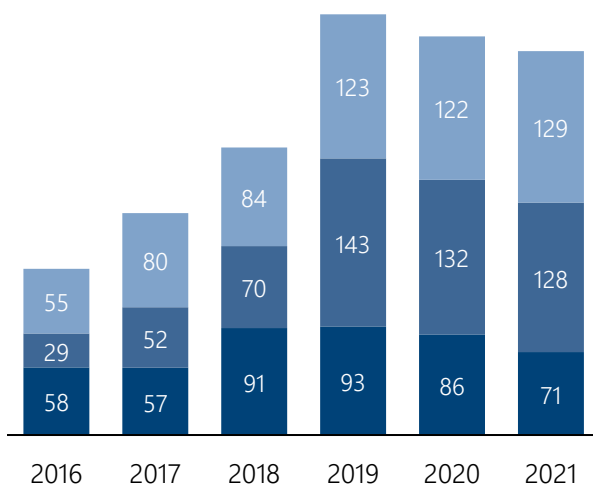
14

kinnisvara-  
investeeringut

1

arendusprojekt

### Portfelli väärtus (miljonit eurot)



### 10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

1. Galerija Centrs	20,0%
2. Europa ostukeskus	11,2%
3. Postimaja	9,1%
4. Upmalas Biroji bürookompleks	6,7%
5. North Star	6,1%
6. Duetto II	6,0%
7. Vainodes	5,5%
8. Duetto I	5,3%
9. Lincona	5,2%
10. LNK Centre	5,1%
11. Muud	19,8%

## ÜLEVAADE IV KVARTALIST 2021



### Kvartaliväljamaksed

16. novembril 2021 tegi Fond osakuomanikele väljamakse kogusummas 2,03 miljonit eurot (0,017 eurot osaku kohta). See moodustab ligikaudu 1,63% Fondi 2021. aasta III kvartali kaalutud keskmisest vara puhasväärtusest ja teeb viimase 12 kuu jooksvaks dividenditootluseks 4,5% (osaku sulgemishinna alusel Nasdaq Tallinna börsil 2021. aasta III kvartali viimasel päeval).

### G4S-i peahoone võõrandamine

8. novembril 2021 sõlmis Baltic Horizon fond asjaõiguslepingu ettevõttega HITS Investments OÜ, et müüa maha maatükk aadressil Paldiski mnt 80 (Tallinn) koos sellel asuva G4S-i peahoonega. Müügihind oli 15,35 miljonit eurot (ei sisalda käibemaksu), mis on ligilähedane vara kõige hilisemale hindamistulemusele. Üle 5-aastase hoidmisperioodi sisemine tulumäär oli ligikaudu 11,2% ning omakapitali kordaja (*equity multiple*) 1,7. Müügiotsus tehti selleks, et vältida kõrget väljarentimise riski ja kapitalikulu, mis hoone energiatõhususe tõstmisega oleks kaasnenu. Tehingust saadud vahendeid kasutatakse Fondi Balti portfelli uute ja energiasäästlikumate investeeringute soetamiseks.

### Baltic Horizon fondi Meraki SPV võlakirjad

15. novembril 2021 võttis Nasdaq Vilniuse börs BH Meraki UAB emiteeritud võlakirjad kauplemisele Nasdaq Balti börsi First North turule. Võlakirjaemissiooni maht on 4 miljonit eurot. Võlakirjade nominaalväärtus on 100 eurot, intressimäär 5% aastas ning intressi makstakse välja kaks korda aastas.

### Kuus hoonet said BREEAM-i sertifikaadi

Baltic Horizon soovis 2021. aasta lõpuks sertifitseerida kõik oma tegutsevad büroohooneid vastavalt BREEAM-i kasutuses oleva hoone keskkonna hindamise standardile. 2021. aastal anti North Starile, Domus Pro ärikeskusele, Upmalas Biroji bürookompleksile, LNK Centre'ile ja Vainodes I-le BREEAM-i keskkonnasertifikaat hinnanguga „väga hea“ ja Linconale hinnanguga „hea“. Kõigil büroohoonetel on nüüd BREEAM-i sertifikaat.

# COVID-19

## COVID-19 – arengud ja meie tegevus

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

2020. aasta lõpus algas Balti riikides teine piirangute periood, mil valitsused kehtestasid elanikele ja ettevõtetele koroonaviiruse leviku tõkestamiseks rangeid kitsendusi. Ostukeskused pandi mõneks ajaks kinni. Avatuks jäid vaid esmavajalikud müügikohad (toidukauplused ja apteegid).

2021. aasta suvel leevendasid kõik Balti riigid COVID-19 piiranguid, sest viirusesse nakatumine langes ja olukord stabiliseerus. 2021. aasta lõpus ja 2022. aasta alguses, mil omikronist sai valdav tüvi, hakkas aga nakatumiste arv kõigis kolmes riigis jälle kiiresti tõusma. Nakatumiste arvu tõusu tõttu otsustas Läti valitsus kehtestada uuesti liikumiskiirangud, mis kehtisid 21. oktoobrist 15. novembrini. Teised Balti riigid rakendasid küll piiravaid meetmeid, kuid täielikke liikumiskiiranguid ei kehtestanud. Kuigi omikrontüvi suurendas oluliselt koroonaviirusesse nakatumiste arvu, ei tõusnud haiglasse sattunute ja surmade arv sama drastiliselt, sest omikrontüvi ei ole nii ohtlik kui varasemad tüved. Selle aruande koostamise ajal on Leedu hakanud juba koroonaviirusega seotud piiranguid leevendama. Teised riigid peaksid varsti seda sama tegema.

Fondi 2021. aasta IV kvartali majandustulemusi mõjutas jätkuvalt pandeemia, sest raskustesse sattunud kaubanduspindade rentnikele tehti soodustusi ja seda eelkõige novembris Lätis kehtestatud viimaste liikumiskiirangute ajal. Hästi hajutatud portfelli peaks aga võimaldama Fondil COVID-19 mõju piirata ja järgmisel aastal taas korralikke konsolideeritud põhitegevuse tulemusi saavutada, sest kesksetes piirkondades asuv jaektor peaks taastuma. Iga kord, kui ranged piirangud Balti riikides on tühistatud, on Fondi põhitegevuse tulemused olulisel määral taastunud.

Fondivalitseja Northern Horizon Capital AS on võtnud kasutusele konkreetseid meetmeid, et hallata pandeemiast tingitud riske ja kaitsta Fondi investorite vara pikaajalist väärtust.

Fondivalitseja eesmärk on optimeerida tegevuskulusid ja suhelda aktiivselt rentnikega, et tagada rendimaksete pikaajaline laekumine.

Oma finantsseisundi tugevdamiseks on Fond otsustanud jätta ligi 6,1 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu ajutiselt välja maksmata. Juhtkond jälgib tähelepanelikult pandeemia majandusmõju ja hindab tulevasi väljamaksetasemeid järgnevate perioodide majandustulemuste alusel ümber. Reserv kavatsetakse tulevikus välja maksta.

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

### Juhtkonna rakendatud meetmed

- Me suhtleme aktiivselt oma rentnike ja kinnisvarahalduritega, kes teavitavad meid korrapäraselt meetmetest, mida nad kasutavad, et tagada oma tegevuse jätkuvus. Me saame regulaarselt teavet rentnike tegevuse ja COVID-19 seotud probleemide kohta.
- Meil on piisav likviidsuspuhver (raha ja raha ekvivalendid), et täita oma finantskohustusi ka halvima stsenaariumi puhul 2022. aastal.
- Me teeme pidevalt võlakohustiste eritingimuste stressiteste, et saaksime õigel ajal rakendada vajalikke meetmeid.
- Fondivalitseja on rakendanud täiendavaid meetmeid, et kaitsta Fondi võtmeisikuid ja tagada tegevuse jätkuvus: kõik töötajad teevad kaugtööd, kõik ärireisid on peatatud ning töötajate asenduskava on üle vaadatud ja uuendatud.
- Me täidame kõiki ohutus- ja tervishoiu nõudeid, et pakkuda turvalist ostukogemust ja ohutut töökeskkonda büroosegmenti klientidele.
- COVID-19 leviku tõkestamiseks astutud sammude tulemusena said Baltic Horizons Vilniuses asuv Europa ja Riias asuv Galerija Centrs ostukeskuste COVID-19 sertifitseerimisprogrammi turvalise ostukoha (SAFE RetailDestination©) sertifikaadi.

### COVID-19 – mõju majandusele

COVID-19 levik avaldas maailma majandusele algul märkimisväärset mõju ning ka Euroopa riikide SKP kõikus 2020. aastal suures ulatuses. 2021. aastal enamiku EL-i riikide majandus aga taastus. Balti riikide majandused on olnud vastupidavuse ja taastumise poolest esirinnas. Teiste EL-i riikidega võrreldes oli nende esialgne SKP langus väike ja 2021. aasta kasv väga hoogne.

2021. aasta III kvartalis kasvas EL-i SKP 2,2%. Samas Eurostati esialgse kiirhinnangu kohaselt kasvas EL-i hooajaliselt korrigeeritud SKP 2021. aasta IV kvartalis eelneva kvartaliga võrreldes vaid 0,4%. Balti riikide võrdluses kasvas 2021. aasta III kvartalis enim Eesti SKP (+0,7% eelneva kvartaliga võrreldes), Eestile jäi pisut alla Läti (+0,6%). Leedu SKP kasv jäi aga tagasihoidlikuks. Esialgsete andmete kohaselt kasvas Leedu SKP IV kvartalis 0,5%, Läti SKP kasv jäi stabiilseks. Eesti kohta ei ole andmeid veel avaldatud. Balti riikide SKP kasv oli kogu aasta jooksul enamikust EL-i riikidest kiirem.

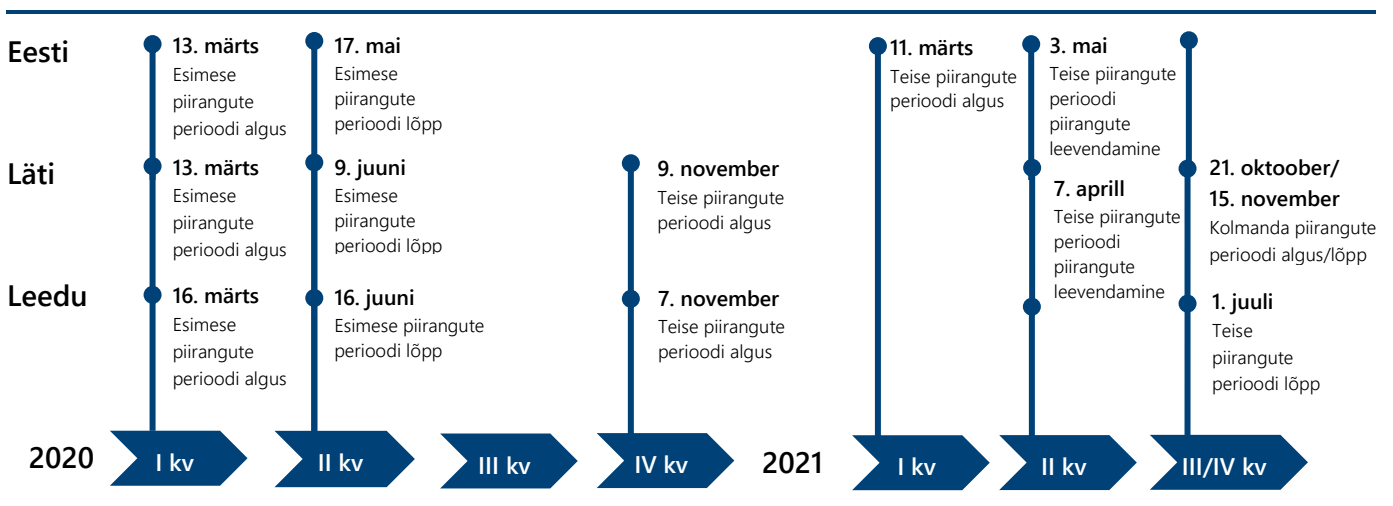
Balti riikide majandused peaksid olema ka pandeemia järel ühed kiiremini kasvavad majandused EL-is. Piirangute tühistamise järel toimunud majanduse ja tarbimise hoogne elavnemine näitab, et Balti riigid suudavad pandeemiast tingitud majanduslangusest kiiresti taastuda.

### COVID-19 – leevendusmeetmed

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

Fond on pidanud valdavalt kaubandussegmendi rentnikega läbirääkimisi karantiini- ja selle järgse perioodi rendimaksete vähendamise ja tühistamise üle. Tehtud soodustused avaldasid Fondi 2021. aasta tulemustele negatiivset mõju. Suurem osa soodustustest tehti kesksete äripiirkondade rentnikele, kelle käive oli piirangute perioodil väike. Iga allahindluse taotlus vaadati läbi eraldi, et leida kõigile osalistele sobiv lahendus.

Tänu rakendatud leevendusmeetmetele õnnestus 2021. aastal rentnikke hoida ning nõuded rentnike vastu ja äritegevuse rahavoog püsisid heal tasemel. Soodustusi võimaldati eelkõige 2021. aasta jaanuarist maini ja novembrist detsembrini. Kaupluste ja teiste äride taasavamise tulemusena perioodil juuni-oktoober 2021 rentnikele tehtud soodustuste maht vähenes märkimisväärselt ja Fondi põhitegevuse tulemused paranesid. Galerija Centrsi rentnikele tehtud soodustusi on osaliselt kompenseerinud Läti valitsuselt saadud toetus summas 0,4 miljoni eurot.





# 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.

2021. aasta IV kvartalis ületasid ostukeskuste käive ja külastatavus 2020. aasta IV kvartali vastavaid näitajaid. Erandiks olid vaid Läti ostukeskused, mille käibe ja külastatavuse paranemist takistasid novembris ranged liikumiskiirangud. Ostukeskuste täielik taastumine pandeemiaeelsete tasemeteni võtab veel aega. Müüginumbrite ja külastatavuse kasv peaks aga jätkuma, sest 2022. aasta algusest on hakatud piiranguid tühistama. Ajutised piirangud ei tohiks vähendada inimeste kindlustunnet ja soovi suuremaid ostukeskusi külastada ja sealt kaupa osta. Selle aruande avalikustamise ajaks on ligikaudu 69% Leedu ja Läti elanikkonnast täielikult COVID-19 vastu vaksineeritud. Eestis on vaksineerituse määr ligikaudu 63%. Euroopas on täielikult vaksineeritud 64% elanikkonnast.

CC Plaza kino oli COVID-19 piirangute tõttu märtsist mai lõpuni ajutiselt suletud. Samuti oli kino suletud detsembris, kui seal toimusid väiksemahulised ehitustööd. Nüüd on kino jälle valmis tervitama oma fänne, kes saavad seal nautida nii äsja linastunud kui ka 2022. aasta jooksul kavva lisatavaid menufilme.

Kuigi koroonaviirusega seotud piirangud mõjutasid Balti riikide ostukeskusi ja suurendasid e-kaubandust, tuleb arvestada, et jaekaubandust mõjutavad tegurid ja trendid on USA-s, Kanadas, Aasias ja Põhjamaades, sh Balti riikides, erinevad. Balti riikides on näiteks oluliselt vähem USA-le omaseid keskmise suurusega avaraid ostukeskusi, mis on keskendunud suure käibe abil soodsa hinnaklassi toodete pakkumisele. Neid on pandeemia kõige rohkem mõjutanud ja mõned neist on oma ukсед igaveseks sulgenud. Balti riikide ostukeskused on enamasti piirkondlikud tõmbekeskused või asuvad vanalinna lähedal linnasüdames.

On ka väikseid elurajoonides paiknevaid supermarketeid, mis on tulnud koroonakriisis väga hästi toime. Fond keskendub oma keskustes tuntud esinduskauplustele, pakiautomaatidele, paki kättesaamispunktidele ja muudele teenustele, mis on klientidele meelepärased.

Fondi juhtkond ja müügimeeskonnad on juba mitu aastat ette valmistanud kontseptsioonimuutust. Arhitektid ja projekteerijad on uue kontseptsiooni kallal hoolega vaeva näinud ja kuna ehitusload on olemas, saame 2022. aastal hakata oma ideid ellu viima. Oleme kaasanud Europa ja Postimaja jaoks kõige uuendusmeelsemad sisekujundajad ning soovime uuele kontseptsioonile ja uuele rentnike koosseisule üle minna perioodil 2021–2023. Kontseptsioonimuutusi töötatakse välja ka Galerija Centrsi jaoks ja peagi esitleme neid ka avalikkusele. Loodame, et see võimaldab meil suurendada nende keskuste puhast äritulu pikaajalises perspektiivis kriisieelse tasemega võrreldes 25%. Kontseptsioonimuutused on juba ellu viidud Europa ostukeskuses, kus 2022. aasta jaanuaris avatud toiduala „Dialogai“ on kohalike kontoritöötajate seas suurt huvi äratanud.

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

Kokkuvõttes võib öelda, et Balti riikides COVID-19 tõttu kehtestatud piirangud mõjutasid peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi. Keskse äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 20,5% Fondi portfelli 2021. aasta puhtast renditulust.

## Arendused

### Meraki



2018. aastal omandas Fond Domus Pro kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maatüki Domus Pro kompleksi edasiseks laiendamiseks Vilniuses (Leedu). Ehitusluba võimaldab ehitada ligikaudu 15 800 ruutmeetrit renditavat büroopinda ning parkimismaja. Esimene torn peaks valmima 2022. aasta II kvartalis ja teine 2023. aastal. Seisuga 31. detsember 2021 moodustasid Meraki arenduskulud 13,7 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 32,7 miljonit eurot.



2021. aasta lõpus oli ühe torni renditavast netopinnast ligi 13,5% välja renditud 3 kohalikule rentnikule. 2021. aasta detsembris sõlmis Fond IT ettevõttega 433,53 ruutmeetrise pinna rendilepingu. Fondi juhtkond töötab välja kontorihotelli kontseptsiooni, et rahuldada väikerentnike suurt nõudlust väiksemate pindade ja üldkasutatavate alade järele. Esimeste pindade kohandamine rentnike vajadustele algas 2022. aasta alguses.

### 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 alguses.



I korruse liikumisalade sisetööd on juba lõpetatud, kuid kaupluste fassaadid ning amfiteater, pagarikoda ja vertikaalsed ühendused ning II ja III korruse põrandad valmivad 2022. aasta II kvartalis. Kuna tööde esialgset ulatust on suurendatud, on projekti investeringute maht tõusnud ligikaudu 6,0 miljoni euroni. Sellest summast 2,1 miljonit eurot moodustab toiduala investeering.

## Postimaja



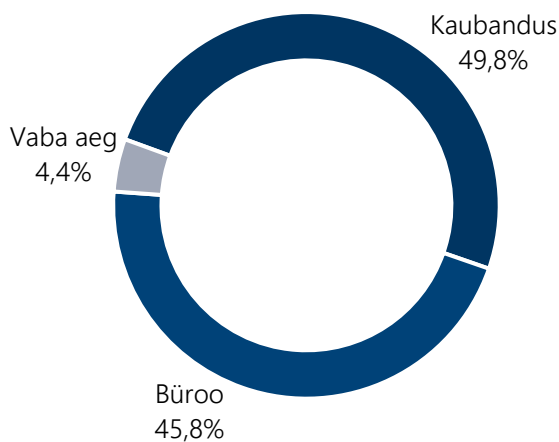
2020. aasta I kvartalis alustati Postimaja ja CC Plaza ühendamise I järgu lõpliku projekteerimis- ja ehitusprojektiga. Tallinna linnalt on saadud ehitusluba maa-aluse parkla ühendamiseks. Lõplik ehitusluba kahe hoone ühendamiseks saadi 2021. aasta jaanuaris. Rekonstrueerimisprojekti I järk - Reval Café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



Terrass peaks uksed avama 2022. aasta II kvartalis ja investeeringud peaksid ulatuma 0,2 miljoni euronile. II järgu ajakava ja investeeringute maht peaksid selguma 2022. aasta I kvartalis. Fond osaleb aktiivselt ka Tallinna linnavalitsuse aruteludel, mis on seotud uue trammipeatuse loomisega Postimaja ostukeskuse ette.

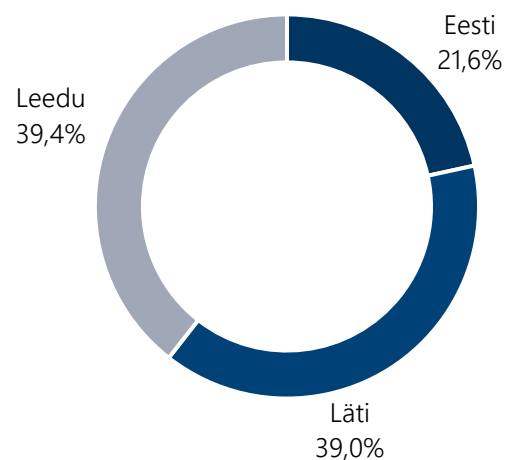
## Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 31. detsember 2021



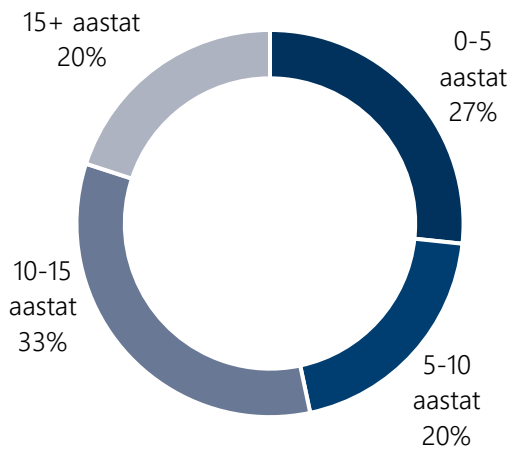
Fondi portfelli on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2021. aasta IV kvartali lõpus jagunes varade portfelli segmentide vahel järgmiselt: 49,8% kaubandus, 45,8% büroo ja 4,4% vaba aeg. Ehkki büroosegmenti osakaal Fondi portfellis oli vaid 45,8%, moodustas selle puhas renditulu 63,0% Fondi 2021. aasta IV kvartali puhtast renditulust. 2021. aasta lõpus langes büroosegmenti ja Eesti osakaal Fondi portfellis G4S-i peahoone võõrandamise tõttu.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 31. detsember 2021



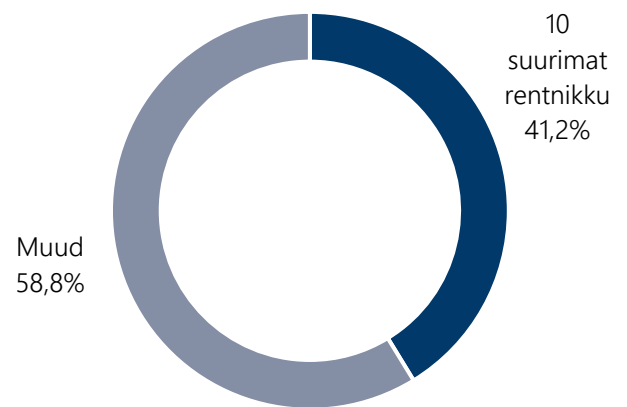
Riikide võrdluses suurenes 2021. aasta IV kvartalis Leedu osakaal Fondi portfellis Meraki jätkuvate arendustööde tõttu ja Eesti osakaal vähenes G4S-i peahoone võõrandamise tõttu. 2021. aasta IV kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfelli riikide vahel järgmiselt: Leedu 39,4%, Läti 39,0% ja Eesti 21,6%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 31. detsember 2021



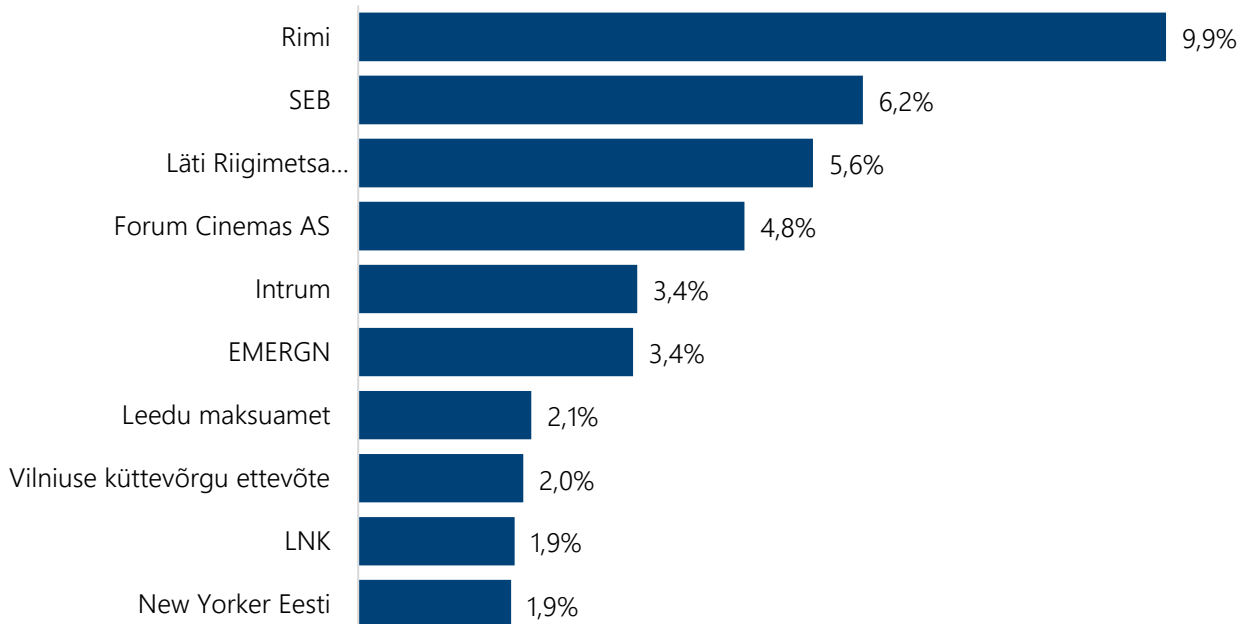
Eespool esitatud diagrammil on Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Juhtkond kavandab uusi arendusprojekte ja plaanib Fondi portfelli keskmist vanust tulevikus vähendada.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 31. detsember 2021



Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi portfelli kuulub ligikaudu 230 rentnikku. Järgnev diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsusest kõige suurem rentnik on Rimi Baltic, kellelt laekuv renditulu moodustab 9,9% 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 31. detsember 2021



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. detsember 2021

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus <sup>1</sup> (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	Otsene tootlus IV kv 2021 <sup>2</sup>	Esmane puhastootlus IV kv 2021 <sup>3</sup>	Täitumuse määr
<b>Vilnius, Leedu</b>						
Duetto I	Büroo	17 345	8 587	8,3%	7,4%	100,0%
Duetto II	Büroo	19 683	8 674	7,5%	7,1%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	36 737	16 856	2,0%	2,1%	78,8%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 255	11 226	7,6%	7,4%	99,4%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 820	4 831	8,5%	7,1%	100,0%
North Star ärikeskus	Büroo	19 869	10 550	5,5%	6,0%	89,7%
Meraki arendus		11 400	-	-	-	-
<b>Vilniuses kokku</b>		<b>129 109</b>	<b>60 724</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,4%</b>	<b>92,2%</b>
<b>Riia, Läti</b>						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	21 944	10 459	7,2%	8,0%	100,0%
Vainodes I	Büroo	18 150	8 052	6,5%	7,7%	100,0%
LNK Centre	Büroo	16 840	7 452	6,2%	6,5%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	5 096	3 249	7,6%	7,7%	97,6%
Galerija Centrs	Kaubandus	65 544	20 022	0,8%	0,9%	79,2%
<b>Riias kokku</b>		<b>127 574</b>	<b>49 234</b>	<b>3,6%</b>	<b>4,1%</b>	<b>91,4%</b>
<b>Tallinn, Eesti</b>						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	29 772	9 145	3,0%	3,5%	93,9%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 442	8 664	5,8%	4,8%	100,0%
Lincona	Büroo	16 990	10 870	6,8%	6,6%	89,1%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 472	5 444	4,8%	6,2%	89,2%
<b>Tallinnas kokku</b>		<b>70 676</b>	<b>34 123</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,9%</b>	<b>93,2%</b>
<b>Portfell kokku</b>		<b>327 359</b>	<b>144 081</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,8%</b>	<b>92,1%</b>

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2021 teostatud hindamisel, ja kajastatud kasutusõiguse varadel.

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

3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

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

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine tegelik täitumus oli 2021. aasta IV kvartalis 92,4% (III kv 2021: 93,1%). Seisuga 31. detsember 2021 oli täitumus 92,1% (30. september 2021: 92,9%). Kaubandussegmentis täitumus vähenes peamiselt Europa ostukeskuse rekonstrueerimise tõttu – rentnikud pidid

seal osa pindu ajutiselt järgnevate kuude ehitustööde ajaks vabastama. Büroosegmenti täitumus oli küll jätkuvalt tugev, kuid pisut langes. Seda põhjustas Lincona ajutiselt vaba pind. Domus Pro ärikeskuse täitumus tõusis ning hoone täitus jälle täielikult novembris, kui vaba pinna hõivas uus rentnik. Keskmine otsene tootlus oli 2021. aasta IV kvartalis 4,5% (III kv 2021: 5,4%) ja esmane puhastootlus 4,8% (III kv 2021: 5,8%). Kinnisvarainvesteeringute tootlused langesid 2021. aasta III kvartaliga võrreldes vabade pindade ja valdavalt vaba aja ja kaubanduspindade rentnikele pandeemiaga seoses tehtud rendisoodustuste tõttu. Portfelli keskmine rendihind oli 2021. aasta IV kvartalis 11,1 eurot ruutmeetri kohta (2021. aasta III kvartal: 12,2 eurot ruutmeetri kohta).

**Puhta äritulu jaotus**

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 <sup>1</sup>	972	985	2 447	2 495	1 932	1 805
Upmalas Birooji bürookompleks	30. august 2016	515	1 693	1 710	1 701	1 661	1 740
Vainodes I	12. detsember 2017	-	75	1 463	1 462	1 464	1 449
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	-	2 552	3 023	1 448
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	-	1 090	1 354	1 353
Duetto I	22. märts 2017	-	799	1 096	1 160	1 166	1 223
North Star	11. oktoober 2019	-	-	-	315	1 419	1 208
Domus Pro ostukeskus	1. mai 2014	1 103	1 185	1 160	1 132	1 092	1 145
Lincona	1. juuli 2011	1 202	1 172	1 192	1 276	1 212	1 114
LNK Centre	15. august 2018	-	-	409	1 072	1 090	1 088
G4S-i peahoone <sup>2</sup>	12. juuli 2016	546	1 149	1 189	1 127	1 223	1 009
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 360	2 365	2 332	2 467	1 681	1 006
Domus Pro ärikeskus	1. oktoober 2017	-	35	499	562	538	537
Pirita ostukeskus <sup>3</sup>	16. detsember 2016	30	900	900	438	677	484
SKY supermarket	7. detsember 2013	425	410	407	370	402	395
<b>Portfell kokku</b>		<b>7 153</b>	<b>10 768</b>	<b>14 804</b>	<b>19 219</b>	<b>19 934</b>	<b>17 004</b>

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

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

Fondi portfelli 2021. aasta puhas äritulu oli 17,0 miljonit eurot ja IV kvartali puhas äritulu 3,8 miljonit eurot (2020: 19,9 miljonit eurot; IV kv 2020: 4,7 miljonit eurot). Eelnevas tabelis on puhta äritulu jaotus kõigi esitatud perioodide jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes. Võrreldava puhta renditulu muutus annab paremini võrreldava ülevaate

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

**EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes**

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2021	Puhas renditulu I-IV kv 2021	Puhas renditulu I-IV kv 2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
<b>Võrreldavad varad</b>					
Kaubandus	162 876	5 506	7 983	-2 477	-31,0%
Büroo	138 641	9 712	9 904	-192	-1,9%
Vaba aeg	14 442	777	824	-47	-5,7%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>315 959</b>	<b>15 995</b>	<b>18 711</b>	<b>-2 716</b>	<b>-14,5%</b>
Omandatud varad	-	-	-	-	-
Arendatavad varad	11 400	-	-	-	-
Võõrandatud varad	-	1 009	1 223	-214	-17,5%
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>327 359</b>	<b>17 004</b>	<b>19 934</b>	<b>-2 930</b>	<b>-14,7%</b>

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu langes 2021. aastal eelmise aastaga võrreldes 14,5% ehk 2 716 tuhande euro võrra. Puhta renditulu languse kaubanduse ja vaba aja segmendis tingisid peamiselt tähtjate ületanud rendinõuete katteks moodustatud allahindluste kasv ja ajutised soodustused, mida koroonakriisi piirangute tõttu rentnike toetamiseks tehti.

Fondi büroosegmendi kinnisvarainvesteeringud on koroonapandeemiast seni peaaegu puutumatuks jäänud. Büroosegmendi tulemused halvenesid vaid õige pisut: võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kahanes 1,9%, sest restoranidele tehti ajutisi allahindlusi ning Lincona ja North Stari vakantsus oli suurem kui eelmisel aastal. Enamiku teiste kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu 2021. aastal eelmise aastaga võrreldes kasvas. Kaubandus- ja vaba aja segmendi tulemusi mõjutas COVID-19 pandeemia teine laine aga oluliselt. Fondi juhtkond otsustas toetada rentnikke, et hoida neid pikaajaliselt oma rendipindadel. See strateegia võimaldas Fondil hoolimata turu olukorrast hoida täitumuse suhteliselt stabiilsena ja luua hea aluse kirele

taastumisele pärast suuremate COVID-19 pandeemia ajal kehtinud piirangute tühistamist.

Võrreldavaks korrigeeritud 2021. aasta puhas renditulu oli kõigis Balti riikides 2020. aastaga võrreldes väiksem. Riikide üldisi tulemusi mõjutasid peamiselt keskses äripiirkonnas asuvate ostukeskuste nõrgemad tulemused, mis olid tingitud sellest, et keskused pidid kinni olema. Fondile kompenseeriti osaliselt Galerija Centrsi kaubanduspindade rentnikele liikumispiirangute ajal tehtud soodustused. Fond sai Läti valitsuselt 0,4 miljonit eurot toetust. See on kajastatud muu ärituluna.

Mitmete portfelli kuuluvate kinnisvarainvesteeringute tulemused olid aga isegi COVID-19 teise laine ajal positiivsed. Duetto I, Domus Pro ostukeskuse ja Upmalas Biroji bürookompleksi 2021. aasta puhas renditulu oli suurem kui eelmisel aastal. Nende kinnisvarainvesteeringute head tulemused ja tegevuskulude kärped kogu portfellis aitasid vähendada COVID-19 tingitud renditulu languse negatiivset mõju Fondi portfelli koondtulemustele.

#### EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2021	Puhas renditulu I-IV kv 2021	Puhas renditulu I-IV kv 2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
<b>Võrreldavad varad</b>					
Eesti	70 676	3 403	3 821	-418	-10,9%
Läti	127 574	6 120	7 640	-1 520	-19,9%
Leedu	117 709	6 472	7 250	-778	-10,7%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>315 959</b>	<b>15 995</b>	<b>18 711</b>	<b>-2 716</b>	<b>-14,5%</b>
Omandatud varad	-	-	-	-	-
Arendatavad varad	11 400	-	-	-	-
Võõrandatud varad	-	1 009	1 223	-214	-17,5%
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>327 359</b>	<b>17 004</b>	<b>19 934</b>	<b>-2 930</b>	<b>-14,7%</b>

## Kinnisvara hindamine

Kõigi Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, et määratleda kinnisvarainvesteeringute portfelli turuväärtus. 2020. ja 2021. aastal hindas Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli väärtust kaks korda sõltumatu kinnisvarahindaja. Välised kinnisvara hindamised teostati mõlemal aastal seisuga 30. juuni ja 31. detsember.

Fondivalitseja tagab, et Fondi kinnisvara väärtust hindab üksnes atesteeritud sõltumatu kinnisvarahindaja, kellel on hea maine ja piisav kogemus sarnase vara hindamisel ning kes tegutseb vastava vara asukohariigis. Uued välised hindamised seisuga 31. detsember 2021 tegi sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers International (31. detsember 2020: Newsec Baltics).

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

Baltic Horizon fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtus langes 340,0 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2020 327,4 miljoni euroni seisuga 31. detsember 2021. Fond kajastas 2021. aastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 7,2 miljonit eurot (2020: 25,2 miljonit eurot). Kuigi aasta hindamistulemus oli negatiivne, kajastas Fond 2021. aasta IV kvartalis kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kasumi summas 7,1 miljonit eurot ning aasta lõppes kinnisvarainvesteeringute väärtuse seisukohast paljulubavalt. Portfelli kuuluvate varade õiglase väärtus langes peamiselt seepärast, et pandeemia tõttu korrigeeriti (ümber)arendusprojektide hindamiseeldusi

negatiivsemaks ja mitme kinnisvarainvesteeringu rahavoo prognoosimisel kasutati sõlmitud lepingute lühemate tähtaegade ja vabade pindade tõttu konservatiivsemat lähenemist.

(Ümber)arenduspotentsiaaliga kinnisvarainvesteeringute hindamistulemused peaksid paranema, kui kõik planeeritud tööd on lõpetatud ja renditurg pandeemiast taastub. Kinnisvarainvesteeringute portfelli aastalõpu hindamistulemused kujunesid poolaasta tulemustest erinevaks, sest tulevaste rahavoogude prognoose korrigeeriti positiivsemaks ja enamiku büroohonete kapitalisatsioonimäär väljumisel muutus.

Järgnev tabel annab ülevaate Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtuse muutustest 2021. aastal. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliers Internationali (31. detsember 2021) ja Newseci (31. detsember 2020) hindamistulemustel, millele on lisatud kasutusõiguse varade väärtus (IFRS 16). Allpool esitatud tabel ei kajasta aasta jooksul tehtud kapitaliinvesteeringuid.

### Portfelli õiglase väärtuse muutus segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 31.12.2021	Õiglase väärtus 31.12.2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2021
<b>Võrreldavad varad</b>					
Kaubandus	162 876	166 667	-3 791	-2,3%	49,8%
Büroo	138 641	137 521	1 120	0,8%	42,4%
Vaba aeg	14 442	14 170	272	1,9%	4,4%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>315 959</b>	<b>318 358</b>	<b>-2 399</b>	<b>-0,8%</b>	<b>96,5%</b>
<b>Arendatavad varad</b>					
Büroo	11 400	5 474	5 926	108,3%	3,5%
<b>Võõrandatud varad</b>					
Büroo	-	16 160	-16 160	-100,0%	-
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>327 359</b>	<b>339 992</b>	<b>-12 633</b>	<b>-3,7%</b>	<b>100,0%</b>

Kinnisvarainvesteeringute võrreldav õiglase väärtus (ilma arendatavate ja võõrandatud varadeta) langes 2021. aastal eelmise aasta lõpuga võrreldes 2,4 miljoni euro võrra (0,8%). Languse peamine põhjus oli hindajate konservatiivsem lähenemine keskses äripiirkondades asuvatele ostukeskustele ning ühe rentnikuga büroohonetele, mille rendiperiood on lühike. Kogusumma sisaldab muu hulgas järgmisi õiglase väärtuse allapoole korrigeerimisi: Europa summas 2,1 miljonit eurot, Galerija Centrs summas 1,9 miljonit eurot, Vainodes I summas 1,8 miljonit eurot, Upmalas Biroji summas 1,5 miljonit eurot ja Piritä ostukeskus summas 0,1

miljonit eurot. Mitme rentnikuga büroohoneteid ja väikesi elurajooni ostukeskusi mõjutasid koroonapandeemia tõttu tehtud hindamistulemuste korrigeerimised vähem, sest neil on tugev rentnike baas ja rentnike maksekäitumine on hea.

2020. aasta lõpuga võrreldes kasvas kinnisvarainvesteeringute väärtus Eestis (1,0 miljoni euro võrra ehk 1,5%) ja Leedus (0,9 miljoni euro võrra ehk 0,8%), langes aga Lätis (4,3 miljoni euro võrra ehk -3,3%).



Upmalas Biroji ja Galerija Centrsi hindamistulemusi mõjutasid peamiselt järgmiste aastate eeldatavad kapitalinvesteeringud. Lisaks mõjutas Läti üldist hindamistulemuste muutust ka Vainodese laiendusõiguste väärtuse langus. Leedus ja Eestis kõik hindamistulemused paranesid või jäid suhteliselt stabiilseks.

Kinnisvarainvesteeringute hindamistulemused suurema osa portfelli kuuluvate varade puhul paranesid: Duetto I (+5,6%), Lincona (+5,5%), Duetto II (+4,9%) ja LNK Centre (+4,9%) hindamistulemused olid portfelli parimad. Kõige suurem negatiivne muutus toimus Vainodese (-9,1%), Upmalas Biroji (-6,5%) ja Europa (-5,3%) õiglasel väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt.

#### Portfelli õiglasel väärtuse muutus riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglasel väärtus 31.12.2021	Õiglasel väärtus 31.12.2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2021
<b>Võrreldavad varad</b>					
Eesti	70 676	69 630	1 046	1,5%	21,6%
Läti	127 574	131 920	-4 346	-3,3%	39,0%
Leedu	117 709	116 808	901	0,8%	36,0%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>315 959</b>	<b>318 358</b>	<b>-2 399</b>	<b>-0,8%</b>	<b>96,5%</b>
<b>Arendatavad varad</b>					
Leedu	11 400	5 474	5 926	108,3%	3,5%
<b>Võõrandatud varad</b>					
Eesti	-	16 160	-16 160	-100,0%	-
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>327 359</b>	<b>339 992</b>	<b>-12 633</b>	<b>-3,7%</b>	<b>100,0%</b>

# Eesti

## Majandus

Eesti majandus kohanes COVID-19 kriisi tõttu muutunud keskkonnaga väga kiiresti, sest haiguspuhangu mõju majandusele aitas üsna tõhusalt pehmedada kohalik majanduse ja tööhõive toetuspakett. Koroonapandeemia alguses Eesti SKP langes, sest eratarbimine ja investeeringud vähenesid, ent taastumine toimus oodatust kiiremini. Majandusnäitajad paranesid jõudsalt 2021. aasta I-III kvartalis. Eurostati andmete kohaselt kasvas Eesti SKP 2021. aasta III kvartalis eelneva kvartaliga võrreldes 0,7%. Eesti turu majandusväljavaade paraneb, sest nõudlus toodete ja teenuste järele ning ka valitsussektori kulud kasvavad hoogsalt.

	2021	2022	2023
SKP	9,0%	3,7%	3,5%
Inflatsioon	4,0%	3,9%	2,1%

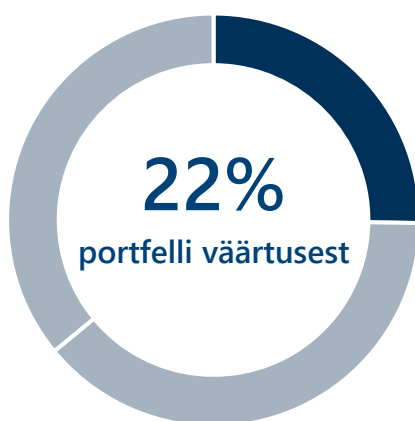
Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta sügisene majandusprognoos

## Portfell

Aasta alguses Fondi Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu ja muud kinnisvaraportfelli põhinäitajad langesid. Poolaasta lõpus toimus aga muutus ning 2021. aasta II-IV kvartalis portfelli tulemused paranesid pisut. Fond toetas piirangute ajal CC Plaza kino opereerivat rentnikku, mille tõttu eelnevates kvartalites renditulu vähenes.

Büroosegmendi tulemused jäid 2021. aasta IV kvartalis suhteliselt stabiilseks. G4S-i peahoone teenis Fondile tulu vaid 2021. aasta IV kvartali esimesel kuul, sest peale seda see võõrandati. Kaubandussegmendi tulemused ajutiselt langesid 2021. aasta IV kvartalis, kui järjekordne koroonapuhang tõi kaasa piirangud. Seetõttu võimaldas Fond pärast põhjalikke läbirääkimisi peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmendi rentnikele soodustusi, et neid raskel ajal toetada. 2022. aasta alguses on tulemused hakanud paranema.

2021. aasta IV kvartali lõpu seisuga oli neljast Eestis asuvast kinnisvarainvesteeringust üks täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2021. aasta IV kvartalis 4,6%-ni (III kv 2021: 5,9%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 4,9% (III kv 2021: 6,3%). Lisaks G4S-i peahoone võõrandamisele langesid tootlused Postimaja ja Coca Cola Plaza kompleksi kaubanduspindade rentnikele tehtud suuremate rendisoodustuste tõttu. Keskmine täitumus vähenes 2021. aasta IV kvartalis 93,7%-ni (III kv 2021: 94,7%). Seisuga 31. detsember 2021 oli täitumus 93,2% (30. september 2021: 94,7%). 2021. aasta IV kvartalis Lincona hoone täitumus veidi langes, kui väiksemad rentnikud oma rendipinnad vabastasid.



4

kinnisvarainvesteeringut

93,2%

täitumuse määr

34 123 m<sup>2</sup>

renditavat pinda

4,6%

otsene puhastootlus

4,4 mln

puhas renditulu (EUR)

70,7 mln

portfelli väärtus (EUR)

## Läti

### Majandus

Ehkki aasta lõpus toimus valitsuse kehtestatud uute piirangute tõttu ajutine langus, jäi Läti SKP kasv muutumatuks. Enne uusi piiranguid liikus majandus positiivses suunas – Eurostati hooajaliselt korrigeeritud andmete kohaselt kasvas Läti SKP 2021. aasta III kvartalis eelmise kvartaliga võrreldes 0,6%. Kuna pikalt kogunenud säästude kulutamine suurendab eratööstust, peaks SKP 2022. aasta II kvartalis taas hoogsalt kasvama hakkama. Edasine kasv sõltub paljuski koroonaviiruse olukorrast, kuid valitsuse arvestatavad toetusmeetmed ja korralikud eksporditulemused viitavad sellele, et Läti majandusnäitajad võivad veelgi paraneda.

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

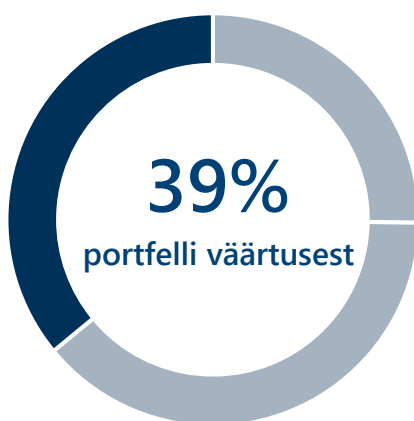
Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta sügisene majandusprognoos

### Portfell

Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute puhta renditulu langus eelmise aasta sama perioodiga võrreldes oli portfelli suurim – kokku 19,9%. Seda tingis peamiselt suur puhta renditulu langus Galerija Centrsi ostukeskuses, kus enamik rentnike olid sunnitud tegevuse kahe liikumispiirangute perioodi ajal peatama. Upmalas Biroji võrreldav puhas renditulu kasvas, kuid SKY ostukeskuse, Vainodes I ja LNK tulemused olid pisut nõrgemad kui 2020. aastal, sest Euroopas hüppeliselt kerkinud inflatsioon suurendas kinnisvarainvesteeringute halduskulusid.

Galerija Centrsi 2021. aasta tulemusi nõrgendasid käibepõhiste renditasude oluline langus piirangute perioodil, rendisoodustused ja nõuete allahindlused. Fond jätkab rentnike toetamist, sest soovib hoida hoone pikaajaliste rentnike seas turu juhtivaid kaubamärke. Piirangutevabadel kuudel näitasid Galerija Centrsi tulemused paranemise märke. Fond on juba algatanud strateegilise tegevuskava, mille eesmärk on muuta Galerija Centrsi kontseptsiooni 2022. aastal, et kohe kiiresti suurendada täitumust 5-10% ja jõuda tagasi 95-100% täitumuseni. Silmapiiril terendavad uued rendilepingud, sest rentnike huvi uue kontseptsiooni vastu püsib.

Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus vähenes 2021. aasta IV kvartalis 3,6%-ni (III kv 2021: 4,6%). Keskmine esmane puhastootlus oli 4,1% (III kv 2021: 5,3%). Läti portfelli tootluste muutus on peaaegu täielikult tingitud Galerija Centrsi rendisoodustustest. Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2021. aasta IV kvartalis pisut vähenes, langes 91,7%-ni (III kv 2021: 92,0%). Seda tingis eeskätt vakantsi suurenemine Galerija Centrsis. Seisuga 31. detsember 2021 oli täitumus 91,4% (30. september 2021: 91,9%). 2021. aasta IV kvartali lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kolm täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele. Lätis asuvatel kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatses lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.



5

kinnisvarainvesteeringut

91,4%

täitumuse määr

49 234 m<sup>2</sup>

renditavat pinda

3,6%

otsene puhastootlus

6,1 mln

puhas renditulu (EUR)

127,6 mln

portfelli väärtus (EUR)

## Leedu

### Majandus

COVID-19 teine laine, mis saabus koos uute piirangutega 2020. aasta detsembris, avaldas majandusele olulist mõju, kuid tänu ekspordi ja leibkondade tarbimise jõudsale taastumisele hakkas SKP 2021. aasta I ja II kvartalis taas kasvama. 2021. aasta oodatust kõrgem maksutulu on kevadel prognoositud üldist eelarve puudujääki vähendanud. Eurostati andmete kohaselt oli Leedu SKP kasv 2021. aasta III kvartalis eelmise kvartaliga võrreldes tagasihoidlik. Edasine kasv peaks mõõdukaks kujunema, sest prognooside kohaselt toetavad majandust jätkuvalt ettevõtete hea finantspositsioon, leibkondade kasvavad sissetulekud ja kogunenud säästud. Prognooside kohaselt oli 2021. aasta SKP reaalkasv 5,0%.

	2021	2022	2023
SKP	5,0%	3,6%	3,4%
Inflatsioon	3,8%	3,1%	2,0%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta sügisene majandusprognoos

### Portfell

Baltic Horizonsi turgudest olid Leedu 2021. aasta võrreldavad tulemused parimad, sest sealne varade portfell on hästi hajutatud. Tulemusi nõrgendas restoranide ja kaupluste kinnipaneek, mis mõjutas oluliselt kaubandussegmendi tulemusi. Jaeäride sulgemine põhjustas rahalisi raskusi mitmele Europa ostukeskuse rentnikule ja sundis Fondi rentnike toetamiseks lahendusi otsima.

Fondi juhtkond otsustas teha soodustusi koroonakriisist kõige enam mõjutatud rentnikele, et aidata neil kuni ostukeskuse taasavamiseni ellu jääda. Europa ostukeskuse tuludele avaldavad lühiajaliselt vähest negatiivset mõju ka keskuse rekonstrueerimisest tingitud rentnike ümberkolimine ja muutused rentnike koosseisus. Rentnikud hakkasid ajutiselt vabu pindu hõivama juba 2022. aasta algusest, kui avati toiduala „Dialogai“ ja teised renoveeritud alad. 2022. aasta jaanuaris õnnestus Europa ostukeskuse vabadest pindadest täita 1,380 ruutmeetrit.

Tehtud rendisoodustuste, ebatöönaoliselt laekuvate nõuete kasvu ning Europa ostukeskuse vakantsi suurenemise koosmõjul kahanes Leedu kinnisvarainvesteeringute 2021. aasta võrreldav renditulu eelmise aastaga võrreldes 10,7%. Puhast renditulu vähendas ka ligikaudu 10% vakants North Staris. Duetto I ja Domus Pro kompleksil õnnestus aga heitlikule ajale vaatamata eelmisest aastast paremaid tulemusi näidata. Duetto II tulemused jäid samaks.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2021. aasta IV kvartalis 5,5%-ni (III kv 2021: 5,9%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,4%-ni (III kv 2021: 5,9%). Keskmine täitumus kahanes 2021. aasta IV kvartalis 92,1%-ni (III kv 2021: 92,9%), sest Europa ostukeskuses tekkisid ehitustööde tõttu ootuspäraselt vabad pinnad. Seisuga 31. detsember 2021 oli täitumus 92,2% (30. september 2021: 92,5%). Duetto I ja Duetto II kompleks olid 2021. aasta IV kvartali lõpus täielikult välja renditud.



5 / 1

kinnisvarainvesteeringut /  
arendusprojekt

92,2%

täitumuse määr

60 724 m<sup>2</sup>

renditavat pinda

5,5%

otsene puhastootlus

6,5 mln

puhas renditulu (EUR)

129,1 mln

portfelli väärtus (EUR)

# MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

## Fondi finantsseisund ja -tulemused

### Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2021. aasta puhaskasum oli 1,4 miljonit eurot (2020: puhaskahjum 13,5 miljonit eurot). Fondi kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum oli küll väiksem kui 2020. aastal, aga puhas renditulu kogu 2021. aasta vältel langes. Fondi kinnisvarainvesteeringute majandustulemused olid aga 2021. aasta rangetele koroonapiirangutele vaatamata positiivsed. 2021. aasta tulemile avaldas suurt mõju kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum kogusummas 7,2 miljonit eurot. Aasta lõpus tehtud ümberhindlus näitas taastumist, sest Fond vähendas ümberhindluse aastakahjumit, kajastades 2021. aasta IV kvartalis ümberhindluse kasumi summas 7,1 miljonit eurot. Hindamise mõju arvesse võtmata oleks 2021. aasta puhaskasum olnud 8,6 miljonit eurot (2020: 11,7 miljonit eurot). 2021. aasta kasum osaku kohta oli 0,01 eurot (2020: kahjum 0,12 eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju arvesse võtmata oleks kasum osaku kohta olnud 0,07 eurot (2020: 0,10 eurot).

2021. aastal teenis kontsern 17,0 miljonit eurot puhast renditulu, mida on 14,7% vähem kui aasta varem (2020: 19,9 miljonit eurot). Puhast renditulu kahanes, sest portfelli kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vabad pinnad suurenesid, rentnikele tehti pandeemia ajal rendisoodustusi ja G4S-i peahoone võõrandati 2021. aasta novembris.

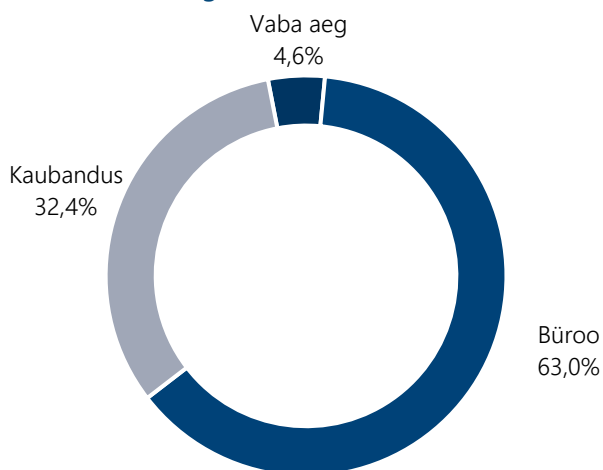
Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu vähenes eelmise aastaga võrreldes 14,5% peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmenti nõrgemate tulemuste tõttu. Vähenemist tasakaalustasid osaliselt suhteliselt stabiilsed tulemused büroo segmentis, mis jäi Balti riikides kehtinud liikumispiirangutest peaaegu mõjutamata.

2021. aasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 63,0% (2020: 55,8%), kaubandus 32,4% (2020: 40,1%) ja vaba aeg 4,6% (2020: 4,1%).

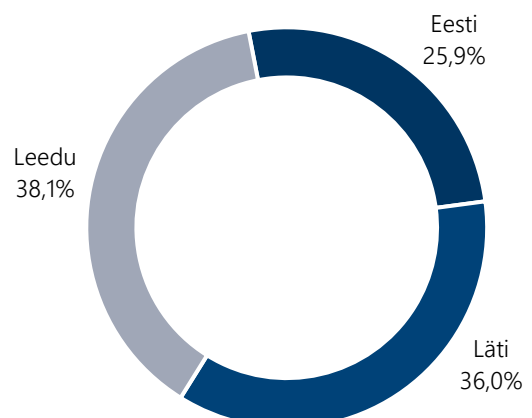
Kesktes äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 20,5% Fondi portfelli 2021. aasta puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2021. aasta puhas renditulu moodustas 11,9%.

Fondi 2021. aasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Leedu 38,1% (2020: 36,4%), Läti 36,0% (2020: 38,3%), ja Eesti 25,9% (2020: 25,3%). 2021. aastal vähenes Eesti osakaal Fondi portfellis G4S-i peahoone võõrandamise tõttu.

### Puhast renditulu segmentide lõikes



### Puhast renditulu riikide lõikes



### Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus vähenes aruandeperioodil 2,6%, langedes 2021. aasta detsembri lõpuks 346,3 miljoni euroni (31. detsember 2020: 355,6 miljonit eurot). Languse peamised põhjused olid kinnisvara-investeeringute ümberhindamiskahjum summas 7,2 miljonit eurot ja G4S-i peahoone vöörandamine, mille mõju vähendasid mõnevõrra varadesse tehtud kapitaliinvesteeringud ja rahasaldo kasv. Kontsern tegi 2021. aasta jooksul kapitaliinvesteeringuid (7,0 miljonit eurot) Meraki büroohoone arendusprojekti. Fond kavatses Meraki büroohoone ehitust 2022. ja 2023. aastal jätkata. Lisaks investeeris Fond 2,1 miljonit eurot teistesse (ümber)arendusprojektidesse. Fondivalitseja jälgib pandeemia majandusmõju ja tagab Fondi piisava likviidsustaseme ehituse ajal.

### Kinnisvarainvesteeringud

Baltic Horizonsi portfelli kuulub 14 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering Meraki maatükil. 2021. aasta IV kvartali lõpus oli Fondi portfelli õiglane väärtus 327,4 miljonit eurot (31. detsember 2020: 340,0 miljonit

eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 144 081 ruutmeetrit. 2021. aasta IV kvartalis müüs Kontsern G4S-i peahoone 15,4 miljoni euro eest, investeeris 0,2 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli, 1,5 miljonit eurot rekonstrueerimisprojektidesse ja lisaks 3,0 miljonit eurot Meraki arendusprojekti.

### Intressikandvad laenud ja võlakirjad

2021. aasta jooksul viis Fond lõpule 18-kuuliste tagatud võlakirjade suunatud pakkumise mahus 4,0 miljonit eurot. Võlakirjad kannavad fikseeritud 5,0% määraga intressi, mida makstakse kaks korda aastas. Laekunud vahendeid kasutati Meraki büroohoone ehituse rahastamiseks. Fond maksis täielikult tagasi ka G4S-i peahoone pangalaenu summas 7,8 miljonit eurot ja tegi Europa pangalaenu osalise ennetähtaegse tagasimakse summas 3,0 miljonit eurot. Pangalaenukohustised vähenesid pisut graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustab 0,2% kogu tasumata laenujäägist. Võlakirjade märkimise ja laenu tagasimaksete järel vähenesid intressikandvad laenud ja võlakirjad (ei sisalda rendikohustisi) 198,6 miljoni euroni (31. detsember 2020: 205,6 miljonit eurot).

### Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	IV kv 2021	IV kv 2020	Muutus (%)
<b>Puhas renditulu</b>	<b>3 798</b>	<b>4 745</b>	<b>-20,0%</b>
Halduskulud	-633	-713	-11,2%
Muu äritulu	440	18	2 344,4%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-71	-	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	7 103	-9 488	174,9%
<b>Ärikasum/-kahjum</b>	<b>10 637</b>	<b>-5 438</b>	<b>295,6%</b>
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 484	-1 406	5,5%
<b>Maksueelne kasum/kahjum</b>	<b>9 153</b>	<b>-6 844</b>	<b>233,7%</b>
Tulumaks	-861	166	-618,7%
<b>Perioodi puhaskasum/-kahjum</b>	<b>8 292</b>	<b>-6 678</b>	<b>224,2%</b>
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	118 124 947	1,3%
<b>Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>0,07</b>	<b>-0,06</b>	<b>216,7%</b>

## Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	315 959	334 518	-5,5%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	11 400	5 474	108,3%
<b>Varade brutoväärtus (GAV)</b>	<b>346 338</b>	<b>355 602</b>	<b>-2,6%</b>
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	198 571	205 604	-3,4%
<b>Kohustised kokku</b>	<b>213 754</b>	<b>219 281</b>	<b>-2,5%</b>
<b>IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)</b>	<b>132 584</b>	<b>136 321</b>	<b>-2,7%</b>
<b>EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)</b>	<b>142 176</b>	<b>146 180</b>	<b>-2,7%</b>
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
<b>Osaku puhasväärtus – IFRS (eurodes)</b>	<b>1,1082</b>	<b>1,1395</b>	<b>-2,7%</b>
<b>EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,1884</b>	<b>1,2219</b>	<b>-2,7%</b>
Laenu tagatuse suhtarv (%)	60,7%	60,5%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,7%	2,6%	-

## Rahavood

2021. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 14,7 miljonit eurot (2020: positiivne summas 16,1 miljonit eurot). Investeermistegevuse rahavoog oli G4S-i peahoone võõrandamise tõttu 2021. aasta IV kvartalis positiivne summas 6,9 miljonit eurot (2020: negatiivne summas 4,3 miljonit eurot). Müügist saadud vahendeid kasutati osaliselt olemasolevatesse kinnisvarainvesteeringutesse täiendavate investeeringute tegemiseks ning Meraki, Postimaja ja CC Plaza kompleksi ning Europa arendusprojektide rahastamiseks. Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 18,7 miljonit eurot (2020: negatiivne summas 8,3 miljonit eurot). 2021. aastal tegi Fond osakuomanikele rahalisi väljamakseid summas 6,0 miljonit eurot, maksis võlgadelt regulaarseid intresse ning maksis täielikult tagasi G4S-i peahoone pangalaenu. Lisaks maksis Fond 2021. aasta detsembris ennetähtaegselt tagasi 3,0 miljonit eurot Europa ostukeskuse pangalaenust. 2021. aasta III kvartali lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 16,1 miljonit eurot (31. detsember 2020: 13,3 miljonit eurot), mis näitab piisavat likviidsust ja finantspaindlikkust.

Vaba raha kasutatakse uute kinnisvarainvesteeringute soetamiseks ja arendusprojektide jätkamiseks.

## Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus pisut vähenes ja oli 2021. aasta detsembri lõpu seisuga 132,6 miljonit eurot (31. detsember 2020: 136,3 miljonit eurot), sest 2021. aasta kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse tulem oli negatiivne. Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 2,7%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi tasakaalustas osakuomanikele tehtud väljamakse summas 6,0 miljonit eurot. Seisuga 31. detsember 2021 oli osaku puhasväärtus IFRS-i kohaselt 1,1082 eurot (31. detsember 2020: 1,1395 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,1884 eurot (31. detsember 2020: 1,2219 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,1086 eurot (31. detsember 2020: 1,1435 eurot) osaku kohta.

## FINANTSEERIMINE

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

### S&P kinnitas krediidireitingu

24. aprillil 2018 andis rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediidireitingu MM3. Reitingu MM3 indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB. 12. aprillil 2021 kinnitas rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings hoolimata pandeemiast Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediidireitingu 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

2021. aasta IV kvartali lõpus tehti Fondile Europa ostukeskuse, Domus Pro, Pirita ostukeskuse ja SKY ostukeskuse pangalaenude pikendamiseks siduvad pakkumised. Seetõttu liigitati need laenud ümber pikaajalisteks. 2022. aasta I kvartalis neid laene pikendati. Galerija Centrsi pangalaenu pikendatakse eeldatavasti 2022. aasta I kvartalis.

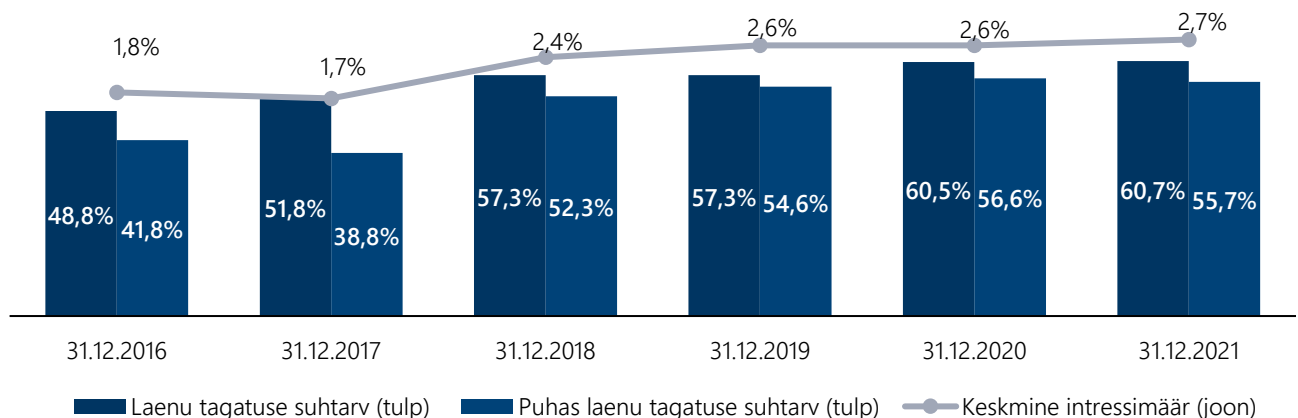
### Võlakirjaemissioon

12. mail 2021 viis BH Meraki UAB lõpule 18-kuuliste tagatud võlakirjade ülemärgitud suunatud pakkumise mahus 4,0 miljonit eurot (pool 8,0 miljoni eurosest võlakirjaprogrammist). Võlakirjad kannavad fikseeritud 5,0% määraga intressi, mida makstakse kaks korda aastas. Võlakirjaemissioonist laekunud vahendeid kasutati Meraki büroohoone ehituse rahastamiseks. Seisuga 31. detsember 2021 oli võlakirjaemissiooni abil kaasatud vahenditest kasutamata 11 tuhat eurot. 15. novembril 2021 võeti emiteeritud võlakirjad kauplemiseks Nasdaq Balti börsi First North turule.

### Pangalaenu ja võlakirjad

2021. aasta IV kvartalis püsis pangalaenude tavapärase amortisatsioon madalal tasemel ja oli 0,2% aastas (388 tuhat eurot aastas). Laenu tagatuse suhtarv langes kinnisvarainvesteeringute ümberhindamise, Europa ostukeskuse pangalaenu osalise ennetähtaegse tagasimakse (3,0 miljonit eurot) ja G4S-i peahoone võõrandamise tõttu 2021. aasta IV kvartali lõpuks 60,7%-ni. Seisuga 31. detsember 2021 püsis keskmine intressimäär stabiilsena ja oli 2,7% (31. detsember 2020: 2,6%). Fondi juhtkonna eesmärk on hoida keskmine intressimäär madalal ja langetada laenu tagatuse suhtarvu.

### Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustiste struktuurist. Seisuga 31. detsember 2021 koosnesid intressikandvad laenukohustised pangalaenudest raamatupidamisväärtusega 144,7 miljonit eurot ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega

53,8 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade valuuta on euro. Pangalaenu on võtnud tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud.



Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatiseta võlakirjad ja BH Meraki UAB 1,5-aastaseid tagatud võlakirjad (Meraki büroohoone rahastamiseks).

Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaegade jooksul. 2021. aasta IV kvartali lõpus moodustasid laenude ja võlakirjadega seotud amortiseerimata tehingukulud 279 tuhat eurot.

### Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. detsember 2021

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse- tähtpäev	Valuuta	Raamatupida- misväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa- tähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. mai 2022	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% <sup>1</sup>
Duetto I ja II	31. märts 2023	EUR	15 376	7,7%	46,8% <sup>2</sup>
Upmalas Biroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	5,9%	90,0%
Domus Pro	15. märts 2024	EUR	11 000	5,5%	62,4%
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	8 582	4,3%	67,6%
Lincona	31. detsember 2022	EUR	7 188	3,6%	95,4%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2026	EUR	4 944	2,5%	116,6%
Sky ostukeskus	31. jaanuar 2023	EUR	2 068	1,0%	-%
<b>Pangalaenud kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>144 850</b>	<b>72,8%</b>	<b>78,4%</b>
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud <sup>3</sup>			-115		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku</b>			<b>144 735</b>		
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%
<b>Võlakirjad kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>54 000</b>	<b>27,2%</b>	<b>100,0%</b>
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud <sup>3</sup>		EUR	-164		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>53 836</b>		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>198 571</b>	<b>100,0%</b>	<b>84,3%</b>

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

2. Duetto laenu intressimäär muutuvale osale on seatud 1% ülemmäär.

3. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2021. aasta IV kvartali lõpus 1,5 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,2 aastat.

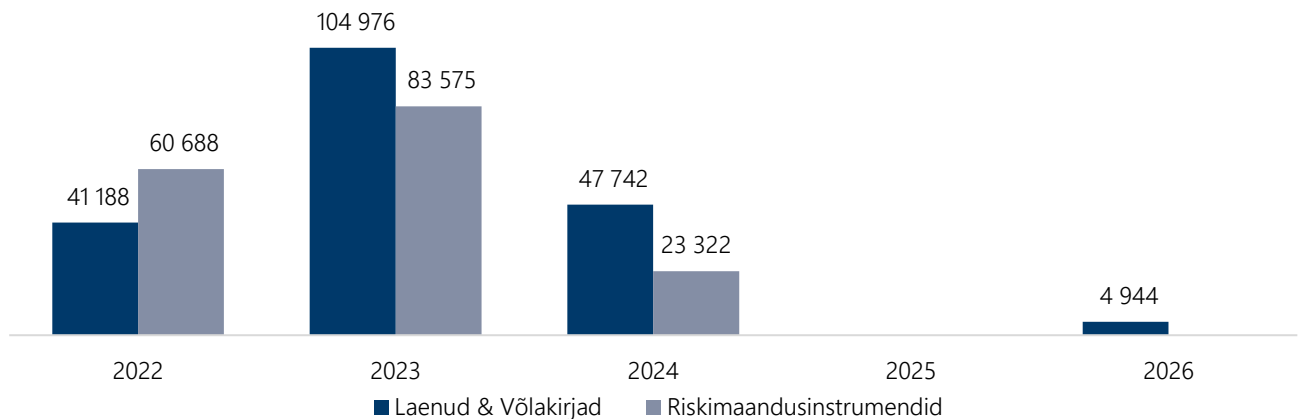
Seisuga 31. detsember 2021 olid 84,3% laenukohustistest fikseeritud intressimäärad ning 15,7% ujuvad intressimäärad.

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%.

Järgnev diagramm näitab, et ligikaudu 73,5%-l laenukohustistest saabub tagasimaksetähtpäev 2022. või 2023. aastal. 2021. aasta IV kvartali lõpus tehti Fondile Europa ostukeskuse, Domus Pro, Pirita ostukeskuse ja SKY ostukeskuse pangalaenude pikendamiseks siduvad pakkumised. Seetõttu liigitati need pangalaenud ümber pikaajalisteks.

### Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tagasimaksetingimused

tuhandetes eurodes



### Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 31. detsember 2021 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Seisuga 31. detsember 2021 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis oli seatud Europa kinnisvarainvesteeringu (raamatupidamisväärtus 17,9 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordajale. See oli 2021. aasta IV kvartali lõpus nõutud miinimumtasemest (4,00) madalam, kuid see ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, sest Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal oli õigus eritingimuse rikkumise tõttu esitada. Europa kinnisvarainvesteeringu laenulepingu pikendamisel 2022. aasta veebruaris võeti märgitud eritingimus lepingust välja. Juhtkond jälgib olukorda ja

suhtleb pankadega, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

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

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

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

### Tagamata võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõue	Suhtarv 31.12.2020	Suhtarv 31.03.2021	Suhtarv 30.06.2021	Suhtarv 30.09.2021	Suhtarv 31.12.2021
Omakapitali suhe	> 35,0%	40,3%	40,3%	38,1%	38,0%	40,4%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	3,05	2,71	2,65	2,58	2,49

# EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

## Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

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

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

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

## 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
<b>EPRA kasum</b>	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
<b>EPRA puhas taastamisväärtus EPRA NRV</b>	Näitaja eeldab, et ettevõtted varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	
<b>EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA</b>	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.
<b>EPRA puhas võõrandamisväärtus EPRA NDV</b>	Väljendab omanikele kuuluvat väärtust võõrandamisstsenaariumi puhul, kus edasilükkunud maksu, finantsinstrumente ja teatud muid korrigeerimisi arvestatakse kohustuse täies ulatuses, arvestades maha tekkivad maksud.	

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

EPRA vara puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Vara puhasväärtus – IFRS</b>	<b>132 584</b>	<b>132 584</b>	<b>132 584</b>
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis <sup>1</sup>	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
<b>Vara puhasväärtus NAV</b>	<b>142 176</b>	<b>142 176</b>	<b>132 622</b>
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
<b>Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,1884</b>	<b>1,1884</b>	<b>1,1086</b>

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

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

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

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	IV kv 2021	IV kv 2020	I-IV kv 2021	I-IV kv 2020
<b>Kasum – IFRS</b>	<b>8 292</b>	<b>-6 678</b>	<b>1 413</b>	<b>-13 541</b>
Välja arvamised:				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	-7 103	9 488	7 161	25 245
II. Kahjumid kinnisvarainvesteeringute võõrandamisest	71	-	71	-
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	858	-167	222	-187
<b>EPRA kasum</b>	<b>2 118</b>	<b>2 643</b>	<b>8,867</b>	<b>11 517</b>
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	118 124 947	119 635 429	114 568 636
<b>EPRA kasum osaku kohta</b>	<b>0,02</b>	<b>0,02</b>	<b>0,07</b>	<b>0,10</b>

## INVESTORSUHTED

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

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholm alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 31. detsember 2021 ligikaudu 127,5 miljonit eurot (31. detsember 2020: 138,4 miljonit eurot). 2021. aasta IV kvartalis kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. Osaku turuhind püsis 2021. aasta I poolaastal suhteliselt stabiilsena, kuid II poolaastal oli langustrendis.

Aasta viimastel nädalatel turuhind veidi taastus. 2021. aasta IV kvartali lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 1,0690 eurot osaku kohta.

### Peamine informatsioon

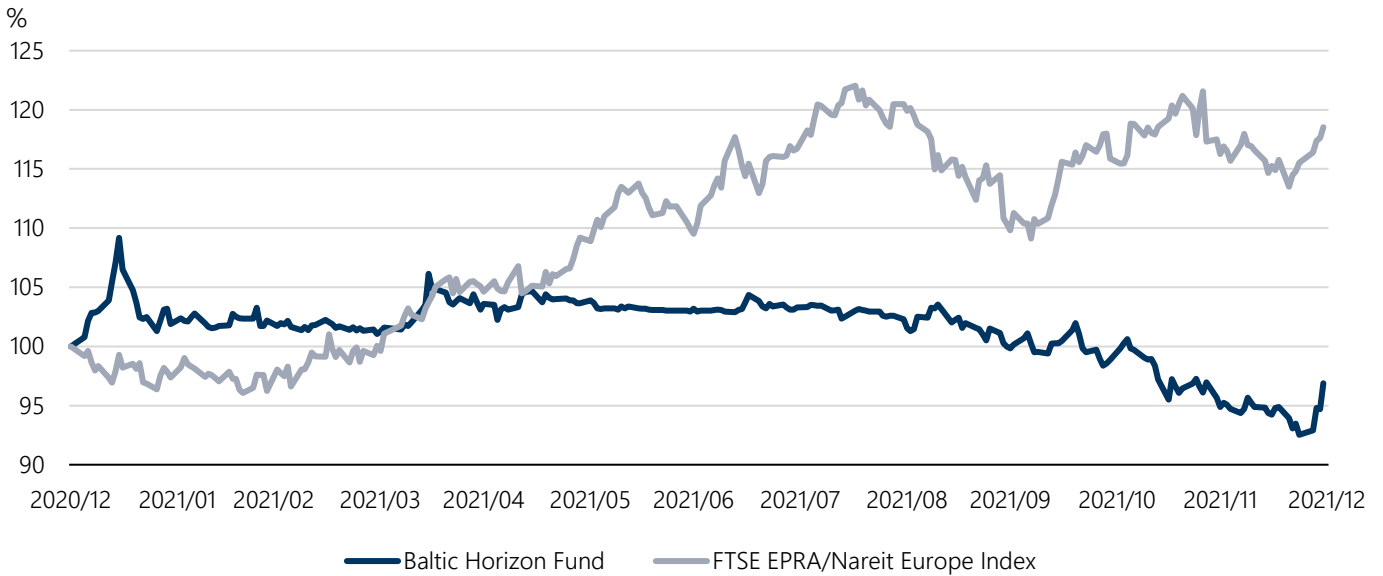
ISIN-kood	EE3500110244
Turud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
<b>Väärtpaberi lühinimed:</b>	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS
<b>Bloombergi lühinimed:</b>	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT:ET
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS:SS

Põhinäitajad	31.12.2021	31.12.2020
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon <sup>1</sup> (eurodes)	127 519 749	138 357 617
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	1,1082	1,1395
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest <sup>2</sup> (%)	-3,5%	1,4%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	1,1884	1,2219
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta <sup>3</sup> (%)	-10,0%	-5,5%

Põhinäitajad	I-IV kv 2021	I-IV kv 2020
<b>Nasdaq Tallinn:</b>		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	1,2800	1,4000
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	1,0160	0,9500
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	1,0690	1,1550
<b>Nasdaq Stockholm:</b>		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	13,05	14,70
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	10,27	10,25
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	10,87	11,65
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	0,01	-0,12
Perioodi väljamaksed osaku kohta <sup>4</sup> (eurodes)	0,058	0,067

1. Aluseks on Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholm börsil noteeritud osakute viimane sulgemishind ja arv.
2. Aluseks on Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja IFRS-i nõuete kohane osaku puhasväärtus (IFRS NAV) perioodi lõpu seisuga.
3. Aluseks on Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta perioodi lõpu seisuga.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2021. ja 2020. aasta 12 kuu tulemuste eest.

**Baltic Horizon fondiosaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil**



Baltic Horizon fondi osaku 2021. aasta kogutootlus oli -3,1%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

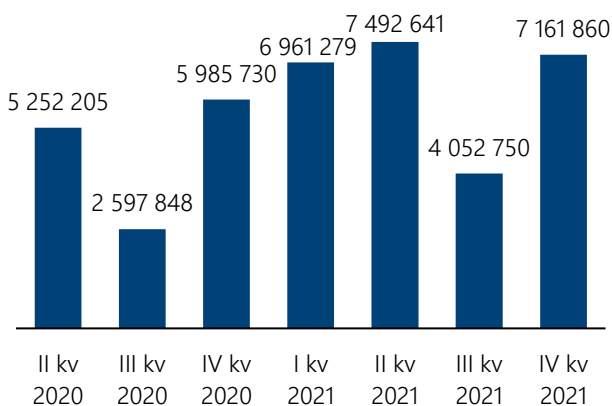
Baltic Horizon fondi osakute kauplemissaht 2021. aasta IV kvartalis langes ja sellele järgnes ka mõningane osaku hinna langus. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 12 kuu jooksev kauplemissaht kokku oli 25,7 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 127,5 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 4,7 aastat. Baltic Horizon fondi osak oli 2021. aasta 12 kuu jooksul Nasdaq Tallinna börsil üheksas

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

2021. aasta IV kvartalis kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil valdavalt hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2021. aasta IV kvartali lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 3,5% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus (IFRS NAV) ja 10,0% 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.

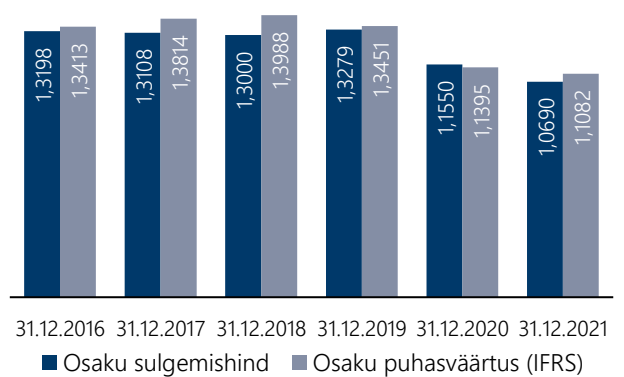
**Osakute kvartaalne kauplemissaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil**

(osakute arv)



**Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhasväärtus**

(eurodes)



## Suunatud pakkumine

2021. oktoobril teatas Baltic Horizon fond, et kavandab uute osakute suunatud pakkumist eesmärgiga kaasata Fondile uut kapitali. Pakkumine oli suunatud eelkõige institutsionaalsetele investoritele valitud Euroopa riikides. Fondil oli plaanis kaasata ligikaudu 15 miljonit eurot, et

omandada uusi ja arendada olemasolevaid kinnisvarainvesteeringuid vastavalt Fondi investeerimispoliitikale. Fondi juhtkond pikendas suunatud pakkumist 2022. aasta I kvartalini.

## 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
<b>Genereeritud neto rahavoog (GNR)</b>	

### Väljamaksed osakuomanikele Fondi tulemuste eest

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

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

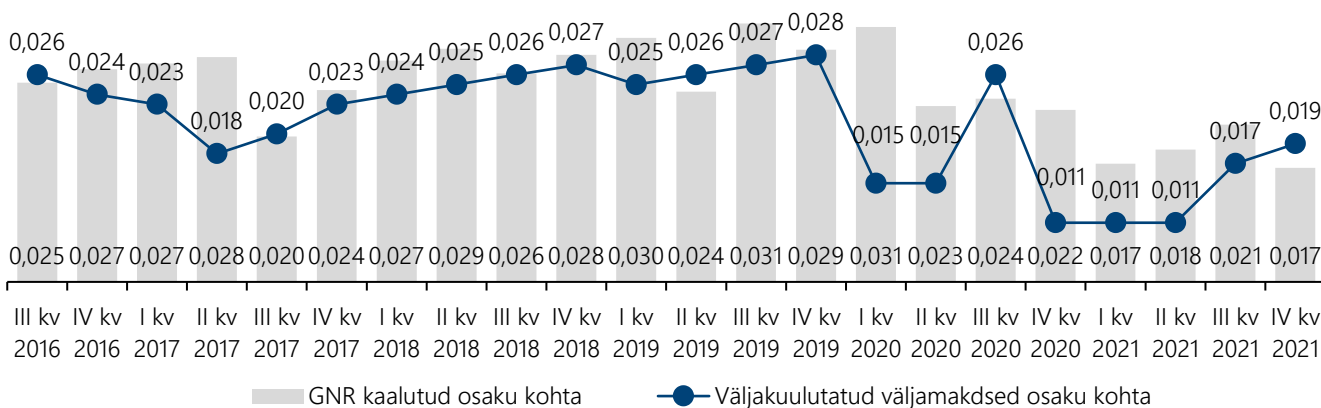
28. oktoobril 2021 kuulutas Fond osakuomanikele 2021. aasta III kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2 034 tuhat eurot (0,017 eurot osaku kohta). See teeb 2021. aasta III kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,63%.

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%.

Turul valitseva ebakindluse tõttu otsustas Fond teha 2020. ja 2021. aastal vähendatud väljamakseid ja jätta 6,1 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja

maksmata. 2021. aastal kuulutas Fond välja väljamakseid summas 6,9 miljonit eurot kogu jaotuskõlblikust rahavoost, mida oli 8,7 miljonit eurot.

### 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	IV kv 2020	I kv 2021	II kv 2021	III kv 2021	IV kv 2021
(+) Puhas renditulu	4 745	4 173	4 357	4 676	3 798
(-) Fondi halduskulud	-713	-745	-756	-735	-633
(-) Välised intressikulud	-1 362	-1 346	-1 311	-1 407	-1 408
(-) Kapitalikulud <sup>1</sup>	-131	-79	-92	-38	-222
(+) Kinnisvarainvesteeringutega seotud erakorraline tulu <sup>2</sup>	-	-	-	-	440
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	85	-	-	-	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	26	31	5	9	32
<b>Genereeritud neto rahavoog (GNR)</b>	<b>2 650</b>	<b>2 034</b>	<b>2 203</b>	<b>2 505</b>	<b>2 007</b>
<b>GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)</b>	<b>0,022</b>	<b>0,017</b>	<b>0,018</b>	<b>0,021</b>	<b>0,017</b>
<b>12 kuu jooksev GNR tootlus<sup>3</sup> (%)</b>	<b>8,6%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,8%</b>
<b>Väljakuulutatud väljamaksed</b>	<b>1 316</b>	<b>1 316</b>	<b>1 316</b>	<b>2 034</b>	<b>2 273</b>
<b>Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta<sup>4</sup> (eurodes)</b>	<b>0,011</b>	<b>0,011</b>	<b>0,011</b>	<b>0,017</b>	<b>0,019</b>
<b>12 kuu jooksev dividenditootlus<sup>3</sup> (%)</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,5%</b>	<b>5,4%</b>

1. Tabelis on esitatud kvartali tegelik kapitalikulu. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on kvartalite vahel võrdseti ära jaotatud. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. Läti valitsuse COVID-19 toetus, mis on seotud puhta renditulu vähenemisega Galerija Centrsi rentnikele tehtud soodustuste tõttu. Toetust kasutatakse kinnisvarainvesteeringu tegevuskulude katmiseks.
3. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2021. aasta IV kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 31. detsember 2021).
4. Väljamaksele õigust omavate osakute arvu alusel.



## STRUKTUUR JA VALITSEMINE

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

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

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

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

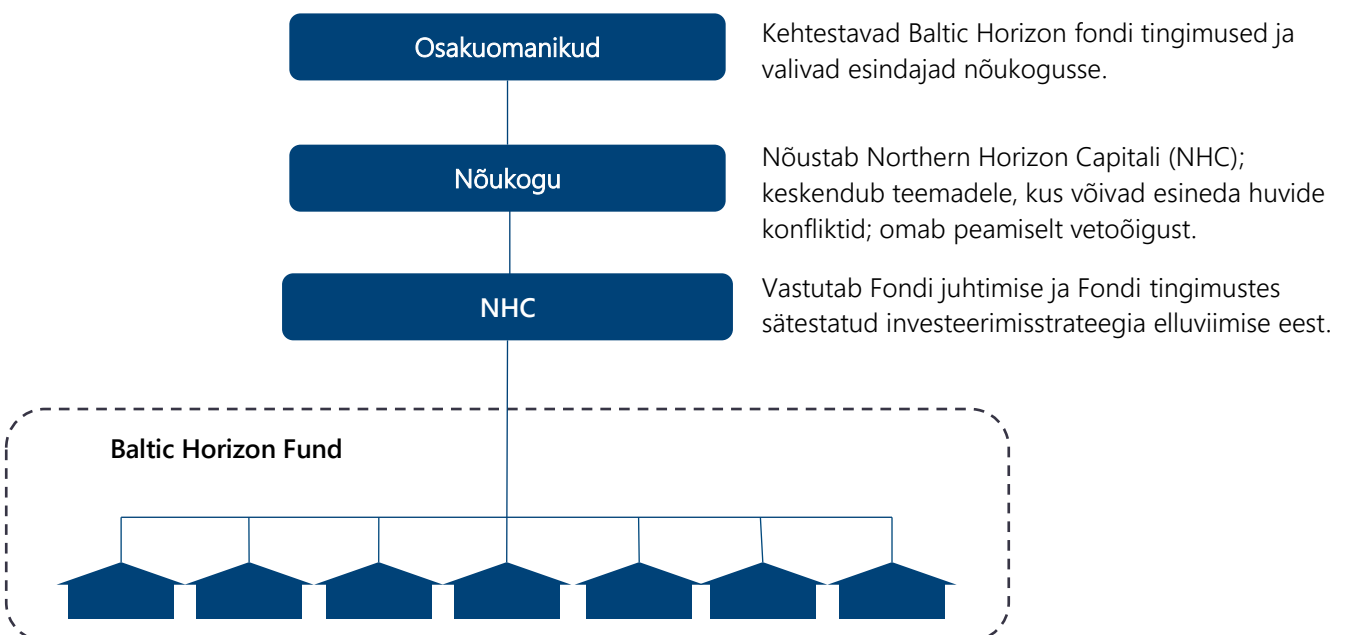
Northern Horizon Capital AS on kogunud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

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

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

### Valitsemisstruktuur



### Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

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

### Fondi nõukogu

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

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

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

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

### Kinnisvara hindamine

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

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

### Audit

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

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

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

# RISKIJUHTIMINE

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

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

## Fondi peamised riskid

Risk	Riski kirjeldus
<b>Tururisk</b>	<p>Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud 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 kaubandussegmentis vahemikku 6,0-7,0% ning parima kvaliteediga büroopindade tootlus on ligikaudu 5,0-5,5%.</p>
<b>Intressimäära risk</b>	<p>Kontserni intressimäära risk on seotud intressikandvate võlakohustistega. Fondi riskimaandamise poliitika kohaselt peab pikaajalistel laenudel kogu laenuperioodi vältel olema fikseeritud intressimäär. Selleks tuleb ujuva intressimääraga kohustised muuta fikseeritud intressimääraga kohustisteks. Selle saavutamiseks Fond kas võtab fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nt intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.</p>
<b>Krediidirisk</b>	<p>Fondi eesmärk on 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>
<b>Likviidsusrisk</b>	<p>Likviidsusrisk on võimalus, et Fond kannab olulist kahju, sest ei suuda avatud positsiooni likvideerida, vara õigeaegselt õiglase hinnaga realiseerida või laenukohustisi refinantseerida.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringutel on madal likviidsus ja ei saa olla kindel, et Fondil õnnestub neist investeeringutest õigeaegselt väljuda. Kinnisvarainvesteeringud ja osalused teistes, mitteavalikes majandusüksustes on olemuselt sellised, et neid mõjutavad majandusharu tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev.</p> <p>Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tulemusliku rahavoo juhtimise, likviidsuspuhvri hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvarainvesteeringutele piisav likviidsus.</p>
<b>Tegevusrisk</b>	<p>Tegevusrisk on oht saada kahju, mille põhjuseks on ebapiisavad või mittetoimivad sisemised protsessid või süsteemid, inimestega seotud tegurid või välised sündmused, kaasa arvatud tavapärase äritegevuse või süsteemi toimimise katkemine. Fond on avatud mitmesugustele tegevusriskidele ja püüab neid maandada sisekontrollisüsteemi abil, mis koosneb protseduuridest ja protsessidest, mille eesmärgiks on hoida risk sobival tasemel. Tegevusriske aitab tuvastada ja maandada ka personali koolitamine ja arendamine ning aktiivne dialoog investoritega.</p>

# JÄTKUSUUTLIKKUS

## Meie väärtused

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

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

Usume, et järjepidev parimate ESG põhimõtete järgimine võimaldab meie investoritel saavutada oma investeerimiseesmärged nii, et see on kasulik ka keskkonnale ja kogukonnale. Oma eesmärkide saavutamiseks oleme oma tegevuse korraldanud turu parimate standardite kohaselt: Baltic Horizon fondi fondivalitseja ja Northern Horizon kontsern on EPRA, INREV-i, SIPA ja GRESB-i liikmed ning allkirjastasid juba 2014. aastal ÜRO juhised vastutustundlikuks investeerimiseks ja said 2020. aasta eest hinnangu A+/A. Fond koostab ka igal aastal GRI suuniste põhjal eraldi ESG aruande

## Keskkond

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

Selleks et ESG aspekte kõigis investeeringu elutsükli etappides arvesse võetaks, oleme määratlenud positiivse väärtuse mõõdikutele, mis märgivad 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 olevate ESG õigusaktide nõuetest. Sellealase tegevuse toetamiseks võttis Fond 2021. aastal vastu otsuse täita nõudeid, mis on esitatud SFDR-i (määrus, mis käsitleb jätkusuutlikkust käsitleva teabe avalikustamist finantsteenuste sektoris) artiklis 8.

## Huvigruppide kaasamine

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

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

Oleme võtnud endale kohustuse järgida kõige kõrgemaid kutsealaseid ja eetilisi norme. Meie kontserni käitumiskodeksi 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 tegetsevad büroohood 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 kavatseb lisada sertifitseerimisprogrammi ka kaubandushooned, kui praegu käsil olevad 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 nüüd 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 I kvartalis kaalume ka teisi võimalusi, nt kaugemal asetsevad 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. 2022. aastal paigaldatakse Domus Prosse ja Merakisse elektrisõidukite laadimisjaamad. Läti ja Eesti kinnisvarainvesteeringute kohta kogutakse andmeid ja laadimisjaamad paigaldatakse büroohoonetesse 2022. aastal. Ostukeskuste puhul kaalutakse laadimisjaamade paigaldamist ainult Europa ostukeskusesse (2022. aastal). Praeguseks on Duetto 8 laadimispunkti (4 jaama) ja North Staris 4 laadimispunkti (2 jaama).

### 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 tagada koostöö rentnikega ESG alastes küsimustes.

## 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.

Kummalise kokkusattumusena 2021. aasta nii algas kui ka lõppes sarnaselt – kõigis kolmes Balti riigis kasvas koroonaviirusesse nakatumiste arv ja valitsused kehtestasid piirangud. Kõige hiljutisem COVID-19 puhang tundub Balti majandusi ja Baltic Horizon fondi portfelli aga varasemast vähem mõjutavat. 2022. aasta alguses on juba näha märke kiirest taastumisest, sest valitsused tühistavad piiranguid ning külastajad ja kontoritöötajad naasevad ostukeskustesse ja kontoritesse. Inimeste hirm pandeemia ees on vähenenud ja nad soovivad naasta COVID-19-eelse elu juurde. Seda tõendab silmnähtav majandusaktiivsuse elavnemine 2021. aasta suvekuudel, kui piirangud lõpetati. Kliendid naasid kauplustesse, et oma kogunenud sääste kulutada ning nautida vaba aja ja sotsiaalseid tegevusi.

Kuigi COVID-19 nakatumiste arv on jätkuvalt kõrge, oodatakse, et majandus taastub täielikult juba 2022. aastal, kui karjaimmuunsus on saavutatud. See peaks võimaldama inimestel taas vabalt liikuda ja loodetavasti edaspidi piiranguid vältida. Esimese ja teise piiranguteperioodi järgne aeg on näidanud, et külastajate arv ja rentnike käibed taastuvad piirangute järgsetel kuudel kiiresti. Kesktes äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) teenitud renditulu moodustas 20,5% Fondi portfelli 2021. aasta puhtast renditulust.

On üsna kindel, et rahvusvaheline turism taastub järgnevate aastate jooksul aeglaselt. Võib eeldada, et meie kesksetes äripiirkondades asuvate ostukeskuste täiemahulise tegevuse taastumine võtab ligikaudu sama aja. Paranev tööturg suurendab sissetulekuid ja eratöötajate ning vähenev ebakindlus toetab investeerimist. Balti riikide majandused peaksid pandeemia järel olema jätkuvalt ühed kiiremini kasvavad majandused EL-is.

Mitmete Fondi kinnisvarainvesteeringute pangalaenude tagasimaksetähtaeg saabub 2022. aastal. 2022. aasta alguses on Fond pikendanud juba suurema osa 2022. aastal lõppevatest pangalaenudest või vähemasti saanud pankadelt esialgse kinnituse nende pikendamise kohta.

Üks Fondi olulisemaid eesmärke keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimistegevuste valdkonnas on saada GRESB-ilt kolmas täht. See on meie järgmine 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 oma rendilepingutesse rohelised klauslid. Et meie pakutavad rendipinnad oleksid ka pikas perspektiivis atraktiivsed, kavatseme 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.

Kui uus kinnisvarahaldusfirma on asunud oma ülesandeid täitma, keskenduvad Fondi haldusmeeskonnad sellele, et leida rentnikud Fondile kuuluvatele pindadele, mis on piirangute tõttu vabaks jäänud. Samal ajal täiustame äritegevust kogu portfelli, et parandada finantstulemusi ja lisada olemasolevale portfelliga väärtust.

Fondi juhtkonnal on äärmiselt hea meel näha Europa ostukeskuse rekonstrueerimisprojekti esimesi tulemusi: ostukeskusesse lisandub uusi rentnikke. Toiduala „Dialogi“ avamine ja teised renoveeritud alad peaksid võimaldama luua Vilniuse keske äripiirkonna kontoritöötajatele suurepärase väärtuspakkumise. Samal ajal teeme ettevalmistusi Meraki esimese torni avamiseks 2022. aasta II kvartalis. Soovime seal pakkuda erinevaid paindlikke pinnalahendusi, mis sobiksid nii suurtele kui ka väikestele rentnikele. Teised kontseptsioonimuutused (Galerija Centrs), laiendused (CC Plaza ja Postimaja) ja võimalikud omandamistehingud 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 2021. aasta 12 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku

varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2021. aasta 12 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.

## KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.10.2021- 31.12.2021	01.10.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Renditulu		4 651	5 148	19 495	21 697
Teenustasutulu	5	1 204	1 241	4 901	4 990
Renditegevuse kulud	5	-2 057	-1 644	-7 392	-6 753
<b>Puhas renditulu</b>	<b>4</b>	<b>3 798</b>	<b>4 745</b>	<b>17 004</b>	<b>19 934</b>
Halduskulud	6	-633	-713	-2 869	-2 918
Muu äritulu		440	18	444	204
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	10	-71	-	-71	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	10, 11	7 103	-9 488	-7 161	-25 245
<b>Ärikasum/-kahjum</b>		<b>10 637</b>	<b>-5 438</b>	<b>7 347</b>	<b>-8 025</b>
Finantstulud		-	-	1	3
Finantskulud	7	-1 484	-1 406	-5 706	-5 524
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-1 484</b>	<b>-1 406</b>	<b>-5 705</b>	<b>-5 521</b>
<b>Maksueelne kasum/kahjum</b>		<b>9 153</b>	<b>-6 844</b>	<b>1 642</b>	<b>-13 546</b>
Tulumaks	4, 9	-861	166	-229	5
<b>Perioodi kasum/kahjum</b>	<b>4</b>	<b>8 292</b>	<b>-6 678</b>	<b>1 413</b>	<b>-13 541</b>
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	14b	279	119	898	-108
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumi/-kasumiga seotud tulumaks	14b, 9	-32	-10	-66	3
<b>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>247</b>	<b>109</b>	<b>832</b>	<b>-105</b>
<b>Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/ -kahjum kokku</b>		<b>8 539</b>	<b>-6 569</b>	<b>2 245</b>	<b>-13 646</b>
<b>Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>8</b>	<b>0,07</b>	<b>-0,06</b>	<b>0,01</b>	<b>-0,12</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
<b>Põhivarad</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	315 959	334 518
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4, 11	11 400	5 474
Immateriaalsed põhivarad		9	-
Materiaalsed põhivarad		2	2
Muud põhivarad		23	22
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>327 393</b>	<b>340 016</b>
<b>Käibevarad</b>			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	2 708	1 901
Ettemaksed		137	352
Raha ja raha ekvivalendid	13	16 100	13 333
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>18 945</b>	<b>15 586</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>4</b>	<b>346 338</b>	<b>355 602</b>
<b>Omakapital</b>			
Sissemakstud kapital	14a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	-829	-1 661
Jaotamata kahjum		-11 787	-7 218
<b>Omakapital kokku</b>		<b>132 584</b>	<b>136 321</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Intressikandvad võlakohustised	15	157 471	195 670
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	6 297	6 009
Tuletisinstrumendid	20	756	1 736
Muud pikaajalised kohustised		1 103	1 026
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>165 627</b>	<b>204 441</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Intressikandvad võlakohustised	15	41 676	10 222
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	5 223	3 640
Tulumaksukohustis		5	1
Tuletisinstrumendid	20	109	27
Muud lühiajalised kohustised		1 114	950
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>48 127</b>	<b>14 840</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>4</b>	<b>213 754</b>	<b>219 281</b>
<b>Omakapital ja kohustised kokku</b>		<b>346 338</b>	<b>355 602</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Omaosakud	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum/kahjum	Omakapital kokku
<b>Seisuga 01.01.2020</b>		138 064	-	-1 556	16 010	152 518
<b>Koondkasum/-kahjum</b>						
Perioodi puhaskahjum		-	-	-	-13 541	-13 541
Muu koondkahjum	14b	-	-	-105	-	-105
<b>Koondkahjum kokku</b>		-	-	-105	-13 541	-13 646
<b>Tehingud osakuomanikega</b>						
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud		7 136	-	-	-	7 136
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-	-9 687	-9 687
<b>Tehingud osakuomanikega kokku</b>		7 136	-	-	-9 687	-2 551
<b>Seisuga 31.12.2020</b>		145 200	-	-1 661	-7 218	136 321
<b>Seisuga 01.01.2021</b>		145 200	-	-1 661	-7 218	136 321
<b>Koondkasum</b>						
Perioodi puhaskasum		-	-	-	1 413	1 413
Muu koondkasum	14b	-	-	832	-	832
<b>Koondkasum kokku</b>		-	-	832	1 413	2 245
<b>Tehingud osakuomanikega</b>						
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-	-5 982	-5 982
<b>Tehingud osakuomanikega kokku</b>		-	-	-	-5 982	-5 982
<b>Seisuga 31.12.2021</b>		145 200	-	-829	-11 787	132 584

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
<b>Maksueelne kasum/kahjum</b>		<b>1 642</b>	<b>-13 546</b>
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine		7 161	25 245
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		71	-
Materiaalse põhivara kulum		1	-
Muutus nõuete allahindluses		106	215
Finantstulud		-1	-3
Finantskulud	7	5 706	5 524
Realiseerimata kursivahed		-1	-1
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-913	-322
Muu käibevara muutus		215	-51
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		77	-272
Võlgade muutus		455	-92
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		132	-438
Tasutud tulumaks		-1	-190
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>14 650</b>	<b>16 069</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Laekunud intressid		1	3
Kinnisvarainvesteeringute omandamine		-	-90
Materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade omandamine		-12	-
Laekumised kinnisvarainvesteeringu müügist		15 332	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-5 952	-2 890
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-2 515	-1 290
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>6 854</b>	<b>-4 267</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		4 000	-
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-11 138	-397
Laekumised osakute emiteerimisest		-	7 136
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	14c	-5 982	-9 687
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-121	-3
Rendikohustiste tagasimaksed		-28	-17
Makstud intressid		-5 468	-5 337
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-18 737</b>	<b>-8 305</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>2 767</b>	<b>3 497</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>13 333</b>	<b>9 836</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>16 100</b>	<b>13 333</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

# Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

## 1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

Fond on fikseerimata tähtajaga (tähtajatu) avalik fond. Fondi osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates seadustes sätestatud korras. Fond on noteeritud 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 kinnisvaraettevõtetele investeringute tegemise ja neist investeeringutest väljumise teel. Kontserni eesmärgiks on pakkuda investoritele pidevat ja keskmisest kõrgemat riskiga korrigeeritud tootlust. Eesmärgi täitmiseks soetab Fond kõrge kvaliteediga rahavoogu tootvate ärikinnisvaraobjektide portfelli ja tegeleb selle haldamisega. See võimaldab pakkuda stabiilset jooksvat kõrge kasumlikkusega tulu ning tagada kasumi investeeringust väljumisel. Ehkki Fondi eesmärgiks on pakkuda investoritele positiivset tootlust ei ole Fondi tegevuse kasumlikkus garanteeritud.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.12.2021	31.12.2020
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

## 1. Aruande koostamise alused

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

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

### Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

### Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

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

## 2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

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

### Olulised arvestuspõhimõtted

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

### Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida 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 konkreetses olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

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

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

### 3. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

- Kaubandus - kaubandussegmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), Domus Pro ostukeskuse (Leedu), SKY supermarketi (Läti), Pirita ostukeskuse (Eesti), Postimaja ostukeskuse (Eesti) ja Galerija Centrsi ostukeskuse (Läti) kinnisvarainvesteeringud.
- Büroo - büroosegmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), G4S-i peahoone (Eesti) (müüdud 2021. aasta IV kvartalis), 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 segmentiks jaotatud. Juhtkond jälgib ärisegmentide tulemusi eraldi, et võtta vastu otsuseid segmentidele eraldatavate vahendite kohta ja hinnata nende tegevuse tulemusi. Segmentide tulemusi hinnatakse puhta renditulu ja puhaskasumi/-kahjumi alusel.

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

#### Tegevussegmentid – 31. detsember 2021

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
<b>01.10.2021-31.12.2021:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	2 734	2 932	189	5 855
<b>Segmenti puhas renditulu</b>	<b>1 148</b>	<b>2 478</b>	<b>172</b>	<b>3 798</b>
Kasum õiglase väärtuse muutusest	257	6 664	182	7 103
Intrassikulu <sup>2</sup>	-437	-413	-21	-871
Tulumaksukulu	-173	-688	-	-861
<b>Segmenti puhaskasum</b>	<b>1 389</b>	<b>7 694</b>	<b>332</b>	<b>9 415</b>
<b>01.01.2021-31.12.2021:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	11 049	12 527	820	24 396
<b>Segmenti puhas renditulu</b>	<b>5 506</b>	<b>10 721</b>	<b>777</b>	<b>17 004</b>

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-6 355	-1 078	272	-7 161
Intressikulu <sup>2</sup>	-1 678	-1 590	-79	-3 347
Tulumaksutulu/-kulu	285	-514	-	-229
<b>Segmendi puhaskahjum/-kasum</b>	<b>-1 885</b>	<b>6 955</b>	<b>961</b>	<b>6 031</b>

**Seisuga 31.12.2021:**

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

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

**Tegevussegmentid – 31. detsember 2020**

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
<b>01.10.2020-31.12.2020:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	3 048	3 160	181	6 389
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>1 819</b>	<b>2 753</b>	<b>173</b>	<b>4 745</b>
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-6 263	-3 145	-80	-9 488
Intressikulu <sup>2</sup>	-434	-371	-20	-825
Tulumaksutulu	109	57	-	166
<b>Segmendi puhaskahjum/-kasum</b>	<b>-4 856</b>	<b>-760</b>	<b>64</b>	<b>-5 552</b>

**01.01.2020-31.12.2020:**

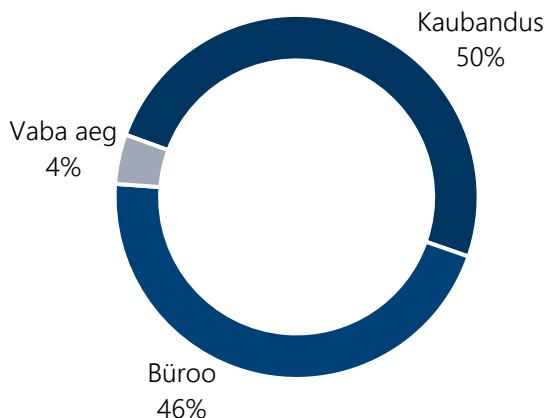
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	13 095	12 736	856	26 687
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>7 983</b>	<b>11 127</b>	<b>824</b>	<b>19 934</b>
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-15 762	-8 503	-980	-25 245
Intressikulu <sup>2</sup>	-1 675	-1 478	-69	-3 222
Tulumaksutulu/-kulu	196	-191	-	5
<b>Segmendi puhaskahjum/-kasum</b>	<b>-9 533</b>	<b>887</b>	<b>-245</b>	<b>-8 891</b>

**Seisuga 31.12.2020:**

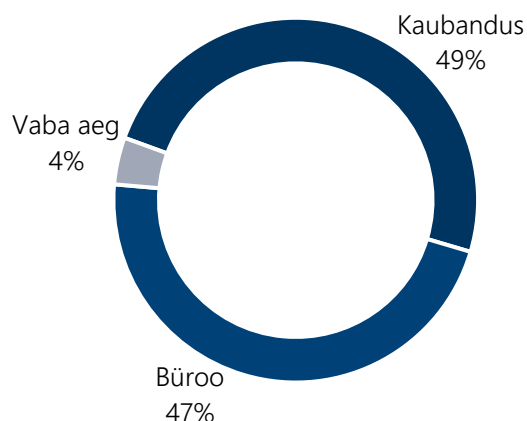
<b>Segmendi varad</b>	<b>172 555</b>	<b>165 822</b>	<b>14 657</b>	<b>353 034</b>
Kinnisvarainvesteeringud <sup>3</sup>	166 667	153 681	14 170	334 518
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud <sup>3</sup>	-	5 474	-	5 474
<b>Segmendi kohustised</b>	<b>85 146</b>	<b>77 828</b>	<b>5 617</b>	<b>168 591</b>

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

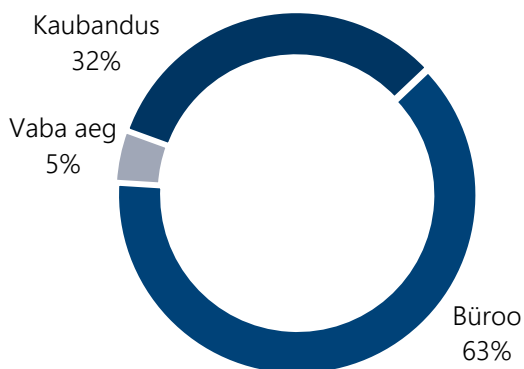
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2021\*



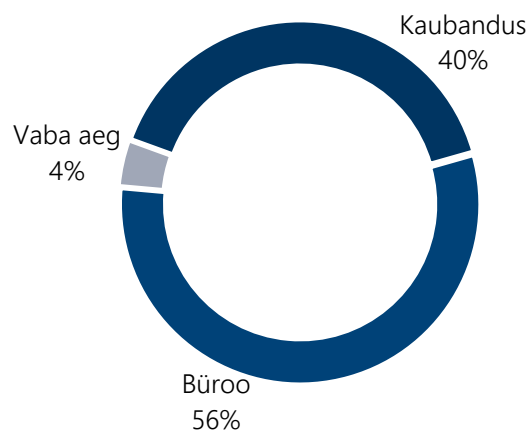
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2020\*



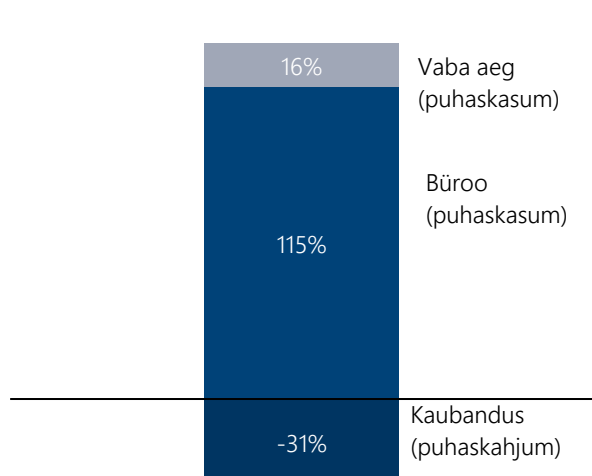
2021. aasta segmentide puhas renditulu\*



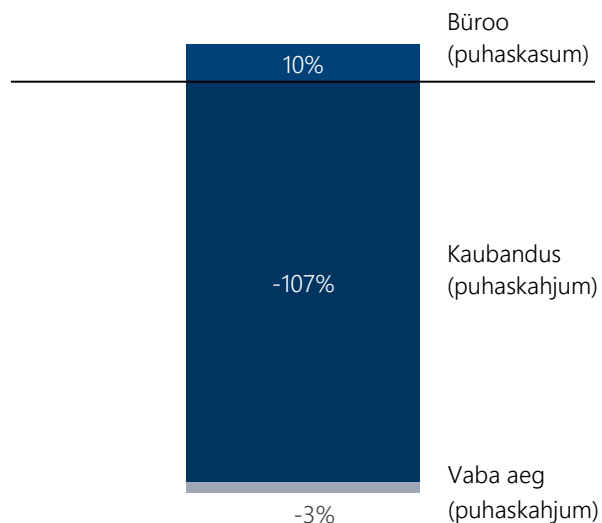
2020. aasta segmentide puhas renditulu\*



2021. aasta segmentide puhaskasum/kahjum\*



2020. aasta segmentide puhaskasum/-kahjum\*



\* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast



Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2021

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

Tegevussegmentid – 31. detsember 2020

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
<b>01.10.2020 – 31.12.2020:</b>			
<b>Puhaskahjum</b>	<b>-5 552</b>	<b>-1 126<sup>1</sup></b>	<b>-6 678</b>
<b>01.01.2020 – 31.12.2020</b>			
<b>Puhaskahjum</b>	<b>-8 891</b>	<b>-4 650<sup>2</sup></b>	<b>-13 541</b>
<b>Seisuga 31.12.2020:</b>			
<b>Segmentide varad</b>	<b>353 034</b>	<b>2 568<sup>3</sup></b>	<b>355 602</b>
<b>Segmentide kohustised</b>	<b>168 591</b>	<b>50 690<sup>4</sup></b>	<b>219 281</b>
<p>1. 2020. aasta IV kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (434 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (537 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu tühistamist (-74 tuhat eurot), depootasu (18 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (194 tuhat eurot).</p> <p>2. 31. detsembril 2020 lõppenud 12-kuulise perioodi segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 715 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (2 125 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (69 tuhat eurot), depootasu (71 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (670 tuhat eurot).</p> <p>3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (2 568 tuhat eurot).</p> <p>4. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 839 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (434 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (104 tuhat eurot).</p>			

## Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud müügitulu			Kinnisvarainvesteeringute väärtus <sup>1</sup>		
	01.10.2021-31.12.2021	01.10.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Leedu	2 401	2 506	9 574	10 024	129 109	122 282
Läti	2 232	2 455	9 403	10 778	127 574	131 920
Eesti	1 222	1 428	5 419	5 885	70 676	85 790
<b>Kokku</b>	<b>5 855</b>	<b>6 389</b>	<b>24 396</b>	<b>26 687</b>	<b>327 359</b>	<b>339 992</b>

1. Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringu, õiglane väärtus.

## Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmeni rentnikult teenitud renditulu moodustas 2021. aasta 31. detsembril lõppenud 12-kuulisel perioodil 1 200 tuhat eurot ja 2021. aasta IV kvartalis 300 tuhat eurot kontserni kogu renditulust (31. detsembril 2020 lõppenud 12-kuulisel perioodil 1 200 tuhat eurot ja 2020. aasta IV kvartalis 300 tuhat eurot).

## 5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2021-31.12.2021	01.10.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Remondi- ja hoolduskulud	631	557	2 270	2 235
Kommunaalkulud	444	339	1 549	1 310
Varahalduskulud	337	271	1 251	1 086
Kinnisvaramaksud	301	232	1 144	1 030
Müügi- ja turunduskulud	227	170	789	685
Varakindlustus	23	24	90	92
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	16	20	106	215
Muu	78	31	193	100
<b>Renditegevuse kulud kokku</b>	<b>2 057</b>	<b>1 644</b>	<b>7 392</b>	<b>6 753</b>

31. detsembril 2021 lõppenud 12-kuulisel perioodil esitati rentnikele edasi 4 901 tuhat eurot ja 2021. aasta IV kvartalis 1 204 tuhat eurot (31. detsembril 2020 lõppenud 12-kuulisel perioodil 4 990 tuhat eurot ja 2020. aasta IV kvartalis 1 241 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

## 6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2021-31.12.2021	01.10.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Valitsemistasu kulu	420	434	1 765	1 715
Konsultatsioonikulud	51	70	262	198
Fondi turunduskulud	29	22	134	92
Õigusabikulud	17	28	130	136
Auditeerimiskulud	28	26	125	104
Depootasu kulu	16	18	65	71
Nõukogu tasude kulu	12	12	48	48
Tulemustasu kulu	-	-74	-	-
Noteerimisega seotud kulud	-	85	-	267
Muud halduskulud	60	92	340	287
<b>Halduskulud kokku</b>	<b>633</b>	<b>713</b>	<b>2 869</b>	<b>2 918</b>

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

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

## 7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2021- 31.12.2021	01.10.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	1 395	1 359	5 449	5 336
Laenude lepingutasu amortisatsioon	69	44	226	176
Intressikulu rendikohustistelt	13	3	23	11
Kahjum valuutakursside muutustest	-	-	1	1
Muud finantskulud	7	-	7	-
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>1 484</b>	<b>1 406</b>	<b>5 706</b>	<b>5 524</b>

## 8. Kasum/kahjum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist või kahjumist:

Tuhandetes eurodes	01.10.2021- 31.12.2021	01.10.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	8 292	-6 678	1 413	-13 541
<b>Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist</b>	<b>8 292</b>	<b>-6 678</b>	<b>1 413</b>	<b>-13 541</b>

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.10.2021- 31.12.2021	01.10.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635 429	113 387 525	119 635 429	113 387 525
2020. aasta oktoobris emiteeritud osakute mõju	-	4 737 422	-	1 181 111
<b>Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv</b>	<b>119 635 429</b>	<b>118 124 947</b>	<b>119 635 429</b>	<b>114 568 636</b>

Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta:

	01.10.2021- 31.12.2021	01.10.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta *	0,07	-0,06	0,01	-0,12

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

## 9. Tulumaks

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

31. detsembril 2021 lõppenud 12-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär 13,9% (31. detsembril 2020 lõppenud 12-kuulisel perioodil 0,0%). 31. detsembril 2021 lõppenud 12-kuulise perioodi kõrge tegelik tulumaksumäär on seotud edasilükkunud tulumaksukohustise suurenemisega Leedu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tõusu ja Europa ostukeskuse osaliselt mahaarvamisele mittekuuluvate kontsernisestest intressikulude suurenemise tõttu.

Seisuga 31. detsembril 2021 oli kontsernil maksukahjumeid summas 2 414 tuhat eurot (31. detsember 2020: 2 146 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 31. detsembril 2021 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksuvarasid summas 80 tuhat eurot (31. detsember 2020: 146 tuhat eurot). Seisuga 31. detsembril 2021 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise ja muude maksukohustiste kogusumma 8 791 tuhat eurot (31. detsember 2020: 8 301 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2021 ja 2020 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.10.2021- 31.12.2021	01.10.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
<b>Konsolideeritud kasumiaruanne</b>				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-3	-1	-7	-182
Edasilükkunud tulumaks	-858	167	-222	187
<b>Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks</b>	<b>-861</b>	<b>166</b>	<b>-229</b>	<b>5</b>
<b>Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne</b>				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-32	-10	-66	3
<b>Muus koondkasumis kajastatud tulumaks</b>	<b>-32</b>	<b>-10</b>	<b>-66</b>	<b>3</b>

## 10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
<b>Perioodi algsaldo</b>	<b>334 518</b>	<b>356 575</b>
Omandamised	-	90
Kapitalikulud	431	553
Arendus- ja parenduskulud	2 136	1 471
Võõrandamised	-15 403	-
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-6 012	-24 154
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	317	-
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-28	-17
<b>Perioodi lõppsald</b>	<b>315 959</b>	<b>334 518</b>
<b>Perioodi lõppsald ilma kasutusõiguse varadeta</b>	<b>315 383</b>	<b>334 230</b>

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse hooneid, mida rendilepingute alusel välja renditakse.

#### Võõrandamised

8. novembril 2021 müüs Kontsern Tallinnas (Eestis) asuva G4S-i peahoone vara võõrandamise tehinguga 15 350 tuhande euro eest. Tehingukulude mahaarvamisel summas 18 tuhat eurot oli tehingu tulemuseks netokahjum 71 tuhat eurot.

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 sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures mõlemad pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. Hindajad määravad õiglase väärtuse RICS-i poolt Ühendkuningriigis kehtestatud meetodite ja hindamissuuniste alusel ning kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 40.

Uued välised hindamised seisuga 31. detsember 2021 teostas sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers International.

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

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

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliers Internationali teostatud hindamiste tulemustel seisuga 31. detsember 2021, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. detsember 2021:

<b>Kinnisvarainvesteering</b>	<b>Hindamistehnika</b>	<b>Olulised mittejälgitavad sisendid</b>	<b>Vahemik</b>
<b>Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 17 189 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 1,5% - 3,4% 5,0% - 10,0% 7,0% 12,0
<b>Domus Pro, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 16 117 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% - 8,6% 1,5% - 3,4% 5,0% - 10,0% 7,0% - 7,8% 9,9
<b>Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 10 788 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002/2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 3,7% 8,0% - 10,0% 7,2% 10,1

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 11 458 m <sup>2</sup> Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 3,7% 1,0% - 3,0% 7,5% 8,3
<b>SKY supermarket, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 3 285 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000/2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,6% 0,5% - 3,3% 1,0% - 5,0% 7,3% 11,3
<b>Upmalas Biroji, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 9 863 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,9% 0,5% - 3,3% 2,0% - 5,0% 6,6% 14,4
<b>Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 5 448 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,5% 3,7% 6,0% - 10,0% 7,5% 12,6
<b>Duetto I, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 8 255 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 1,3% - 2,8% 2,5% - 10,0% 6,8% 12,5
<b>Duetto II, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 8 225 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 2,2% - 2,8% 2,5% - 10,0% 6,8% 14,1
<b>Vainodes I, Riia (Läti)*</b> Renditav netopind – 6 950 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod/võrdlusmeetod laienduse puhul	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,8% 0,5% - 3,3% 0,0% - 5,0% 6,5% 15,2
<b>Postimaja, Tallinn (Eesti)*</b> Renditav netopind – 9 148 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,5% 3,7% 3,0% 6,2% 14,3

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>LNK Centre, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 6 848 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006/2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,4% 0,5% - 3,3% 2,0% - 5,0% 6,1% 14,2
<b>Galerija Centrs, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 20 054 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939/2006	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,0% 0,0% - 3,3% 1,0% - 10,0% 6,8% 17,8
<b>North Star, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 10 550 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 2,2% - 3,4% 5,0% - 10,0% 6,8% 12,1

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. detsember 2021:

<b>Tuhandetes eurodes</b>	<b>Õiglane väärtus kokku 3. tase</b>
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	65 544
Leedu – Europa (kaubandus)	36 737
Eesti – Postimaja (kaubandus)	29 772
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	24 075
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	21 944
Leedu – North Star (büroo)	19 869
Leedu – Duetto II (büroo)	19 683
Läti – Vainodes I (büroo)	18 150
Leedu – Duetto I (büroo)	17 345
Eesti – Lincona (büroo)	16 990
Läti – LNK Centre (büroo)	16 840
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 442
Eesti – Piritä (kaubandus)	9 472
Läti – SKY (kaubandus)	5 096
<b>Kokku</b>	<b>315 959</b>

#### 11. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

<b>Tuhandetes eurodes</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Saldo seisuga 1. jaanuar</b>	<b>5 474</b>	<b>2 367</b>
Lisandumine	7 047	4 181
Kahjum ümberhindlusest (neto)	-1 121	-1 074
<b>Lõppsaldo</b>	<b>11 400</b>	<b>5 474</b>

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.

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringut hindas seisuga 31. detsember 2021 sõltumatu väline kinnisvarahindaja Colliers International.

#### Õiglase väärtuse mõõtmiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnikad

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu väärtus põhineb Colliers Internationali 31. detsember 2021 seisuga tehtud hindamise tulemusel.

<b>Kinnisvarainvesteering</b>	<b>Hindamistehnika</b>	<b>Olulised mittejälgitavad sisendid</b>	<b>Vahemik</b>
<b>Meraki, Vilnius (Leedu)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	9,0%
Renditav netopind – 15 933 m <sup>2</sup>	rahavoogude meetod	- Rendihinna kasv aastas	1,5% - 1,9%
Segment – Büroo		- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmise rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	12,0



## 12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 992	2 021
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-508	-589
Viitlaekumised	174	410
Muud nõuded	50	59
<b>Kokku</b>	<b>2 708</b>	<b>1 901</b>

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

Seisuga 31. detsember 2021 olid nõuded ostjate vastu summas 508 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2020: 589 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindlused:

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Saldo seisuga 1. jaanuar	-589	-399
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-517	-505
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	187	25
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	411	290
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>-508</b>	<b>-589</b>

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud		Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud			
		<30 päeva	>30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
31.12.2021	2 484	1 023	286	347	353	135	340
31.12.2020	1 432	742	397	165	53	-	75

## 13. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Raha pangas ja kassas	16 100	13 333
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>16 100</b>	<b>13 333</b>

Seisuga 31. detsember 2021 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhandet eurot (31. detsember 2020: 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 31. detsember 2021 oli Fondil kokku 119 635 429 osakut (seisuga 31. detsember 2020: 119 635 429 osakut). Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
<b>Seisuga 1. jaanuar 2021 ja 31. detsember 2021</b>	<b>119 635 429</b>	<b>145 200</b>

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

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

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

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

### 14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>-1 661</b>	<b>-1 556</b>
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	898	-108
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-66	3
<b>Muutus perioodi jooksul kokku</b>	<b>832</b>	<b>-105</b>
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>-829</b>	<b>-1 661</b>

### 14c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Perioodi väljamaksed	-5 982	-9 687
<b>Väljamaksed kokku</b>	<b>-5 982</b>	<b>-9 687</b>

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

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

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

20. oktoobril 2020 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 3 111 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta).

4. veebruaril 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta).  
29. aprillil 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta).  
28. juulil 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta).  
28. oktoobril 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 034 tuhat eurot (0,017 eurot osaku kohta).

## 15. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2021	31.12.2020
<b>Pikaajalised võlakohustised</b>				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	49 907	49 839
Pank 1	01.2023	3k EURIBOR + 2,10%	2 068	-
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 565	8 838
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 1,30%	17 894	20 881
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 1,55%	7 500	7 500
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 1,55%	3 497	3 489
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 985	8 979
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 817	9 809
Pank 1	02.2026	6k EURIBOR + 1,40%	4 943	4 941
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	-	7 183
Pank 2	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	-	29 957
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 740	11 734
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,38%	17 189	17 178
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 364	15 354
Rendikohustised			576	288
Miinus: lühiajalised pangalaenu ja võlakirjad			-539	-282
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-35	-18
<b>Pikaajalised võlakohustised kokku</b>			<b>157 471</b>	<b>195 670</b>
<b>Lühiajalised võlakohustised</b>				
Tagatud võlakirjad	11.2022	5.00%	3 929	-
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 185	-
Pank 1	01.2023	3k EURIBOR + 2,10%	-	2 174
Pank 1	10.2022	6k EURIBOR + 1,80%	-	7 748
Pank 2	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	29 988	-
Pikaajaliste pangalaenu ja võlakirjade lühiajaline osa			539	282
Rendikohustiste lühiajaline osa			35	18
<b>Lühiajalised võlakohustised kokku</b>			<b>41 676</b>	<b>10 222</b>
<b>Kokku</b>			<b>199 147</b>	<b>205 892</b>

2021. aasta IV kvartalis maksis Fond täielikult tagasi G4S-i peahoone pangalaenu summas 7,8 miljonit eurot ja tegi Europa pangalaenu osalise ennetähtaegse tagasimakse summas 3,0 miljonit eurot.

### Pangalaenude eritingimused

Seisuga 31. detsember 2021 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis oli seatud Europa kinnisvarainvesteeringu (raamatupidamisväärtus 17,9 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordajale. See oli 2021. aasta IV kvartali lõpus nõutud miinimumtasemest (4,00) madalam, kuid see ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, sest Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal oli õigus eritingimuse rikkumise tõttu esitada. Europa kinnisvarainvesteeringu laenulepingu pikendamisel 2022. aasta veebruaris võeti märgitud eritingimus lepingust välja. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pankadega, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

### Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. detsember 2021 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

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

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

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

## 16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Meraki arendusega seotud võlad	2 386	1 291
Võlad tarnijatele	1 327	829
Finantskulude viitvõlad	431	420
Fondivalitsemise tasu võlg	420	434
Maksuvõlad	285	355
Viitvõlad	244	205
Muud võlad	130	106
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>5 223</b>	<b>3 640</b>

Seisuga 31. detsember 2021 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 2 375 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest. Muud Meraki ehitustöödega seotud kulud olid 11 tuhat eurot.

Võlgade tingimused:

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

## 17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

### 17a. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 2021 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

### 17b. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. detsember 2021 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

### 17c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31. detsember 2021 ei olnud kontsernil tingimuslikke kohustisi.

## 18. Seotud osapooled

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

### Northern Horizon Capital AS

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

Tehingute maht seotud osapooltega 2021. ja 2020. aastal:

<b>Tuhandetes eurodes</b>	<b>01.01.2021- 31.12.2021</b>	<b>01.01.2020- 31.12.2020</b>
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
Valitsemistasud	1 765	1 715
Tulemustasud	-	-

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

<b>Tuhandetes eurodes</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
Valitsemistasude kohustis	420	434

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 31. detsember 2021.

#### Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 31. detsembril 2021 lõppenud 12-kuulisel perioodil oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 48 tuhat eurot ja 2021. aasta IV kvartalis 12 tuhat eurot (31. detsembril 2020 lõppenud 12-kuulisel perioodil 48 tuhat eurot ja 2020. aasta IV kvartalis 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

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

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

#### **Seisuga 31. detsember 2021**

	<b>Osakute arv</b>	<b>Protsent</b>
Nordea Bank AB kliendid	47 661 240	39,84%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	13 632 289	11,39%

Seisuga 31. detsember 2020

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

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

19. Finantsinstrumendid

Õiglase väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 708	1 901	2 708	1 901
Raha ja raha ekvivalendid	16 100	13 333	16 100	13 333
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-144 735	-155 765	-144 524	-155 126
Võlakirjad	-53 836	-49 839	-54 009	-50 001
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-5 223	-3 640	-5 223	-3 640
Tuletisinstrumendid	-865	-1 763	-865	-1 763

Õiglase väärtuse hierarhia

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

31. detsembril 2021 lõppenud periood

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

31. detsembril 2020 lõppenud periood

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

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetne riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2021 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasele väärtusele.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglasele väärtusele hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus +2,03% ja -1,13%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglasele väärtusele hierarhia 2. tasemele.

20. Tuletisinstrumentid

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

Tuletisinstrumentide eesmärk on maandada kontserni pikaajaliste ja mõningate lühiajaliste laenu intressimäärade kõikumisest tulenevat intressimäärade riski, kuna kontserni järgib põhimõtet, mille kohaselt intressikulud peaksid olema fikseeritud. Intressimäärade vahetuslepingute kohaselt teeb kontsern pangale fikseeritud määrade intressimakseid ja saab pangalt vastu ujuva määrade intressimakseid. Intressi ülemäärade 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 õiglasele väärtusele muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumendi õiglasele väärtusele 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	
						31.12.2021	31.12.2020
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-	-27
IRS	08.2017	02.2022	5 766	6k EURIBOR	0,305%	-7	-55
IRS	09.2017	05.2022	6 862	3k EURIBOR	0,26%	-23	-80
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-20	-63
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-59	-129
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-119	-235
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-70	-138
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-104	-192
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-463	-844
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	-	-
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	-	-
<b>Tuletisinstrumentid, kohustised</b>						<b>-865</b>	<b>-1 763</b>
<b>Tuletisinstrumentide netoväärtus</b>						<b>-865</b>	<b>-1 763</b>

\*Intressi ülemmäär

Tuletisinstrumentid seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Pikaajalised	-756	-1 736	-	-
Lühiajalised	-109	-27	-	-
<b>Kokku</b>	<b>-865</b>	<b>-1 763</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

11. jaanuaril 2022 pikendas Fond 2,1 miljoni euro suurust SKY ostukeskuse finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 31. jaanuar 2023.

3. veebruaril 2022 pikendas Fond 4,9 miljoni euro suurust Piriita ostukeskuse finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 20. veebruar 2026.

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

9. veebruaril 2022 pikendas Fond 11,0 miljoni euro suurust Domus Pro finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 15. märts 2024.

10. veebruaril 2022 pikendas Fond 17,9 miljoni euro suurust Europa ostukeskuse finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 15. märts 2024.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

22. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

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

# JUHTKONNA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud vahearunde avalikustamise heaks 15. veebruaril 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 laenukohustised miinus rendikohustised (IFRS 16) jagatud kinnisvarainvesteeringute (sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringud) raamatupidamisväärtusega.

## Lühiajaliste kohustuste kattekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

## Maksevõime kordaja

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

## Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

## Omakapitali tootlus

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

## Osaku puhaskväärtus

Fondi vara puhaskväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

## Puhas laenu tagatuse suhtarv

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

## Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

## Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

## Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

## Vara brutoväärtus

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

## Vara puhaskväärtus

Fondi vara 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.