



BALTIC
HORIZON

VAHE- ARUANNE

III KVARTAL 2022

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD 9 KUU
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE
PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES
30. SEPTEMBRIL 2022



SISUKORD

Tegevusaruanne

3	Põhinäitajad
6	Ülevaade III kvartalist 2022
7	Kinnisvara aruanne
19	Majandustulemuste ülevaade
22	Finantseerimine
25	EPRA tulemuslikkuse näitajad
28	Investorsuhted
32	Struktuur ja valitsemine
34	Riskijuhtimine
35	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 Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil.

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

PÕHINÄITAJAD

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2022	I-III kv 2021	Muutus
Renditulu	tuhat eurot	15 422	14 844	3,9%
Puhas renditulu	tuhat eurot	12 973	13 206	-1,8%
Puhta renditulu marginaal ¹	%	84,1	89,0	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	tuhat eurot	158	-14 264	101,1%
EBIT	tuhat eurot	11 272	-3 290	442,7%
EBIT-i marginaal ²	%	73,1	-22,2	-
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	6 137	-6 879	189,2%
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	39,8	-46,3	-
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	0,05	-0,06	-183,3%
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	6 005	6 742	-10,9%
Väljamaksed osaku kohta ⁴	eurot/osak	0,026	0,039	-33,3%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁵	eurot/osak	0,050	0,056	10,7%
Bruto dividenditootlus ⁶	%	6,3	4,5	-

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	30.09.2022	31.12.2021	Muutus
Varad kokku	tuhat eurot	349 181	346 338	0,8%
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	4,1	0,4	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	135 724	132 584	2,4%
Omakapitali suhe	%	38,9	38,3	-
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	11,0	1,1	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	198 828	199 147	-0,2%
Kohustised kokku	tuhat eurot	213 457	213 754	-0,1%
Laenu tagatuse suhtarv	%	58,6	60,7	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	2,8	2,7	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	1,0	1,5	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,1	0,4	-
Maksevõime kordaja	kord	0,1	0,4	-
Rahakordaja	kord	0,0	0,3	-
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	1,1345	1,1082	2,4%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	30.09.2022	31.12.2021	Muutus
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	338 638	327 359	3,4%
Kinnisvarainvesteeringud ⁷	tk	15	15	-
Renditav netopind	m ²	151 401	144 081	5,1%
Täitumuse määr	%	90,0	92,1	-

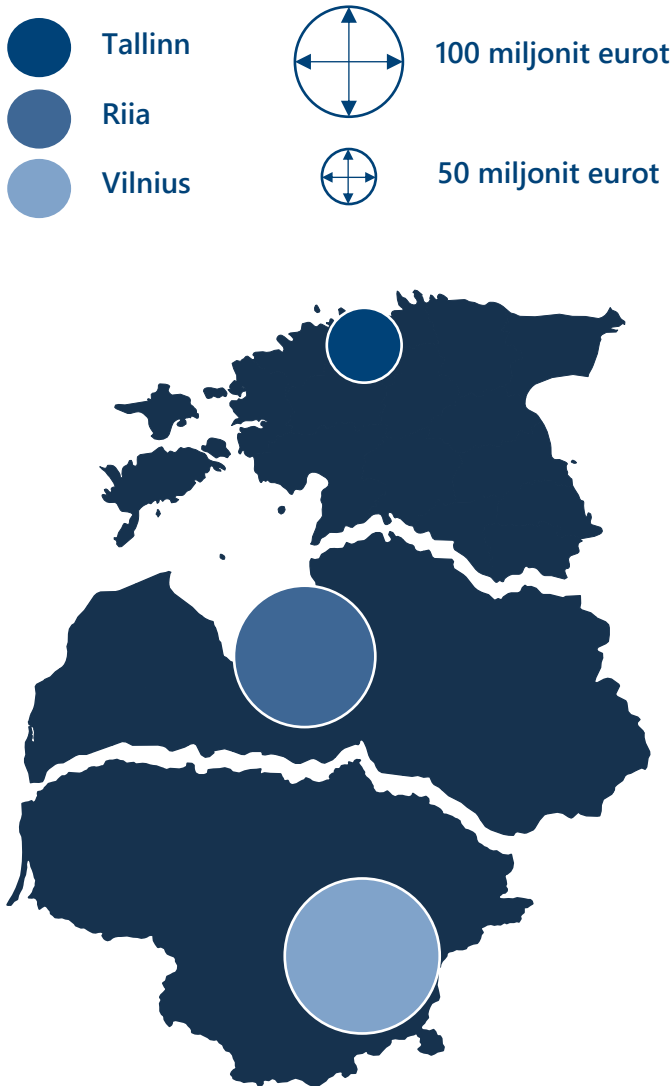
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2022	I-III kv 2021	Muutus
Otsene tootlus	%	5,1	5,1	-
Esmane puhastootlus	%	5,4	5,4	-

Osaku põhinäitajad	Ühik	30.09.2022	31.12.2021	Muutus
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	0,7150	1,0690	-33,1%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	7,00	10,87	-35,6%
Turukapitalisatsioon ⁸	euro	83 812 391	127 519 749	-34,3%

EPRA põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2022	I-III kv 2021	Muutus
EPRA kasum	tuhat eurot	6 651	6 749	-1,5%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,06	0,06	0,0%

EPRA põhinäitajad	Ühik	30.09.2022	31.12.2021	Muutus
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	144 412	142 176	1,6%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	1,2071	1,1884	1,6%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	144 412	142 176	1,6%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	1,2071	1,1884	1,6%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	135 180	132 622	1,9%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	1,1299	1,1086	1,9%
EPRA laenu tagatuse suhtarv (LTV)	%	58,0	56,9	-

1. Puhas renditulu protsendina kogu renditulust.
2. EBIT (kasum või kahjum enne intresse ja tulumaksu) protsendina renditulust.
3. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamisega seotud kulud.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2021. ja 2022. aasta tulemuste eest.
5. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.
6. Bruto dividenditootluse arvestuse aluseks on osaku sulgemishind börsil perioodi lõpu seisuga (2022. aasta III kvartal: sulgemishind seisuga 30. september 2022).
7. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.
8. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.



Investeeringustrategia

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

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

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

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

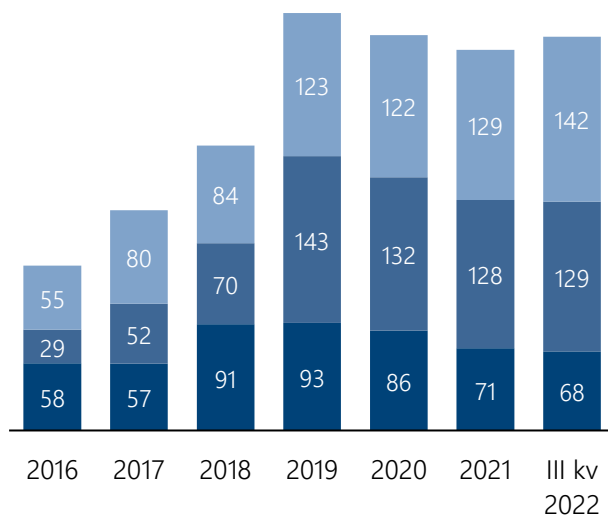
15

kinnisvara-
investeeringut

151 401

Portfelli suurus (m²)

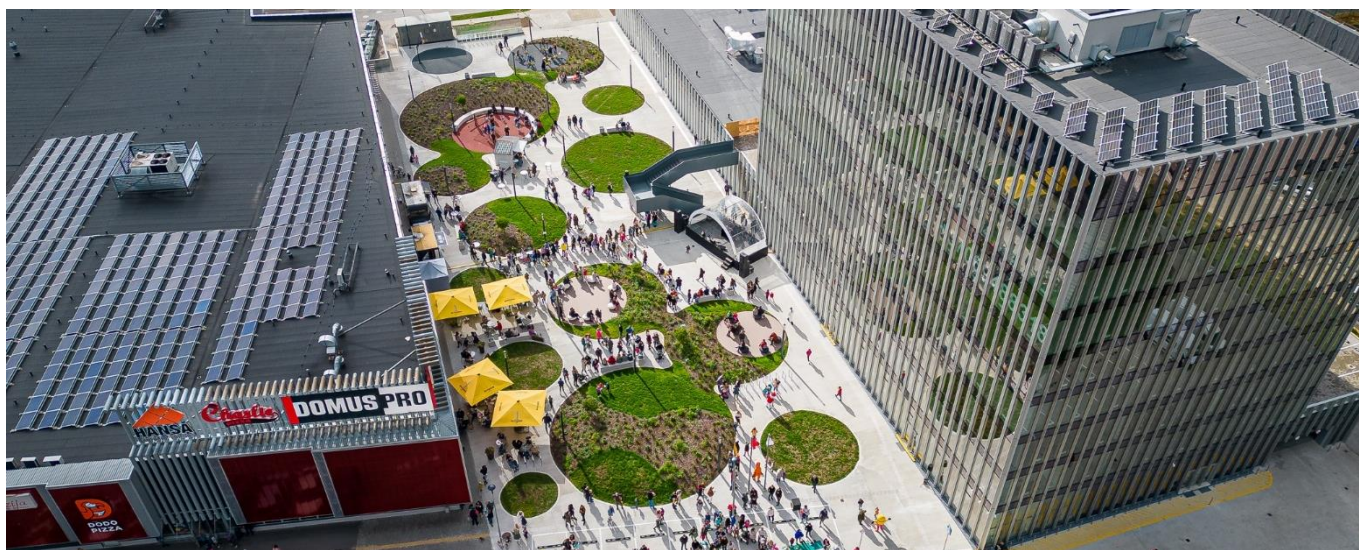
Portfelli väärtus (miljonit eurot)



10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

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

ÜLEVAADE III KVARTALIST 2022



Kvartaliväljamaksed

16. augustil 2022 tegi Fond osakuomanikele väljamakse kogusummas 1,56 miljonit eurot (0,013 eurot osaku kohta). See moodustab ligikaudu 1,17% Fondi 2022. aasta II kvartali kaalutud keskmisest varade puhasväärtusest ja teeb viimase 12 kuu jooksvaks dividenditootluseks 6,9% (osaku sulgemishinna alusel Nasdaq Tallinna börsil 2022. aasta II kvartali viimasel päeval).

Europa ostukeskuse rekonstrueerimise lõpetamine

Europa ostukeskuse renoveerimisprojekt lõpetati 2022. aasta III kvartalis. 2021. aasta septembris alanud rekonstrueerimine toimus kahes etapis. Esimene etapp lõpetati 24. jaanuaril 2022, kui avati täielikult väljarenditud toiduala Dialogi (900 ruutmeetrit). Esimese korruse liikumis- ja puhkealad, amfiteater, pagaritoodete ala ja uued eskalaatorid esimeselt neljandale korrusele valmisid 2022. aasta I ja II kvartalis ning kaupluste fassaadid, liftide vahetus ning kolmanda ja neljanda korruse pindade lõplik kohandamine viidi lõpule 2022. aasta III kvartalis. Europa ostukeskus avati taas 8. septembril 2022.

Galerija Centrsi toiduala

Septembris alustas Fond Galerija Centrsi viienda korruse renoveerimistöödega, et ehitada toiduala, kust avaneb vaade Riia vanalinnale. Toidualal avatakse 11 restorani ja baari. Kogu toiduala renditav pind on juba eelrendilepingutega kaetud.

Poolte toiduala rentnikega on juba sõlmitud ka rendilepingud. Toiduala kavatsetakse avada 2023. aasta II kvartalis.

Meraki büroohoone valmimine

2022. aasta septembris valmis Fondil kaasaegse A-klassi büroohoone Meraki ehituse esimene etapp, mis hõlmas esimese bürootorni ja kogu kompleksi parkimismaja ehitust. Esimene torn võeti renditegevuses kasutusele juba 2022. aasta III kvartalis. Kokku on esimeses tornis 8133 ruutmeetrit renditavat pinda. Fond on võtnud eesmärgiks taotleda valmis hoonele BREEAM-i sertifikaati hinnanguga „suurepärase“.

GRESB-i hinnang

2022. aasta III kvartalis sai Baltic Horizon esimest korda GRESB-i 4 täрни hinnangu, mis ületas Fondi esialgset eesmärgi saavutada 3 täрни. Lisaks sai Baltic Horizon Fund 2022. aasta GRESB-i avalikustamisaruandes esmakordselt A-reitingu. GRESB-i kinnisvarahinnang on investorite huvidest lähtuv ülemaailmne börsil noteeritud kinnisvaravõetvõtete, kinnisvarasse investeerivate erakapitalifondide, arendajate ja kinnisvarasse otseinvesteeringuid tegevate investorite võrdlus- ja aruandlusraamistik. GRESB-i kõrge hinnang näitab Fondi järjepidevat tööd ESG valdkonnas.

KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

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

2022. aastal on Fondi keskses äripiirkonnas asuvad ostukeskused COVID-19 pandeemia negatiivsest mõjust kiiresti taastunud. Ostukeskuste rentnike kogukäive, mis on 2022. aastal iga kuuga kasvanud, saavutas tipu septembris. Käive ruutmeetri kohta on Europa ja Postimaja ostukeskustes juba kõigi aegade kõrgeim, kuid Galerija Centrsis jätkuvalt pisut alla 2019. aasta taseme. Külastatavus jääb aga kõigis kolmes ostukeskuses veel koroonaeelsele tasemele alla. Fondi ostukeskustes on märgata selget suundumust: kliendid kulutavad külastuste käigus rohkem, kuid nende külastused on harvenenud ja keskenduvad kindlatele ostudele. Külastatavust suurendaks kindlasti turismi taastumine, kuna Galerija Centrs ja Postimaja on alati olnud turistide seas populaarsed ostukohad. Praegu külastab Balti riike üksnes 50–60% pandeemiaeelse aja turistidest.

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

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

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

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

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

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

Kokkuvõttes võib öelda, et Baltic Horizonsi bürooportfell on välistele šokkidele hästi vastu pidanud ning keskses äripiirkonnas asuvad ostu- ja meelelahutuskeskused jätkavad taastumist oma parimate tulemuste suunas.

Arendused

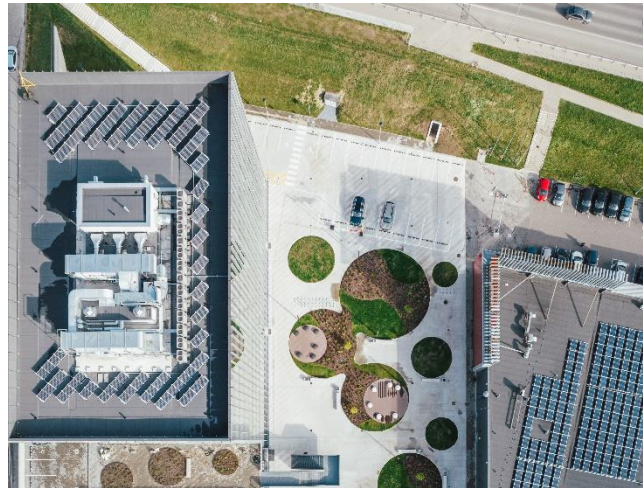
Meraki



2022. aasta septembris valmis Fondil kaasaegse A-klassi büroohoone Meraki ehituse esimene etapp. Kahes etapis arendatakse kaks Meraki bürootorni, kus asub umbes 15 800 ruutmeetrit renditavat kontoripinda. Esimene etapp hõlmab esimese bürootorni ja kogu kompleksi parkimismaja ehitust. Esimene torn võeti renditegevuses kasutusele juba 2022. aasta III kvartalis. Kokku on esimeses tornis 8 133 ruutmeetrit renditavat netopinda. Fond on võtnud eesmärgiks taotleda valmis hoonele BREEAM-i sertifikaati hinnanguga „suurepärase“.

Teise torni ehitus ei alga eeldatavasti enne 2023. aastat. Meraki teise torni ehitus ei alga enne, kui vähemalt 50% selle rendipinnast on eelrendilepingutega kaetud. Seisuga 30. september 2022 moodustasid Meraki arenduskulud 19,4 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 32,7 miljonit eurot. Järgmistel kuudel Meraki projekti tõenäoliselt olulisi investeeringuid ei tehta, v.a investeeringud, mis on vajalikud pindade kohandamiseks rentnike vajadustele.

Fondi eesmärk on pakkuda kvaliteetset büroo- ja segakasutuspinda, eelistades paindlikke ja kestlikke lahendusi ning arvestades kogukonna vajadusi. Projekti raames on Fond arendanud tiheda rahvastusega Põhilaia piirkonnas unikaalse avaliku roheala rentnikele, külastajatele ja kohalikele elanikele. Avalik ruum peaks looma lõõgastava keskkonna rentnikele ning tõstma naabruses asuva Domus Pro ostukeskuse



külastatavust, meelitades piirkonda rohkem kliente. Tõhusad inseneritehnilised lahendused peaksid tagama mugavad töötingimused, töötajate heaolu ja vähese CO₂ heite.

2022. aasta III kvartali lõpus oli esimese torni renditavast netopinnast 23,4% välja renditud 7 rentnikule, sh kohviku-, kontori- ja meditsiiniteenuseid pakkuvatele ettevõtetele. Samaaegselt hoone valmimisega lõpetas Fond ka kontorihotelli ehituse, et rahuldada väikerentnike nõudlust väiksemate pindade ja üldkasutatavate alade järele. Ruumid on täielikult rentnike vajadustele vastavaks kohandatud, mis võimaldab rentnikul kohe pärast rendilepingu sõlmimist sisse kolida. Esimeste pindade kohandamine lõpetati 2022. aasta III kvartali lõpus ja septembris kolisid esimesed rentnikud sisse. Meraki pindadelt hakkab renditulu laekuma alates 2022. aasta oktoobrist.

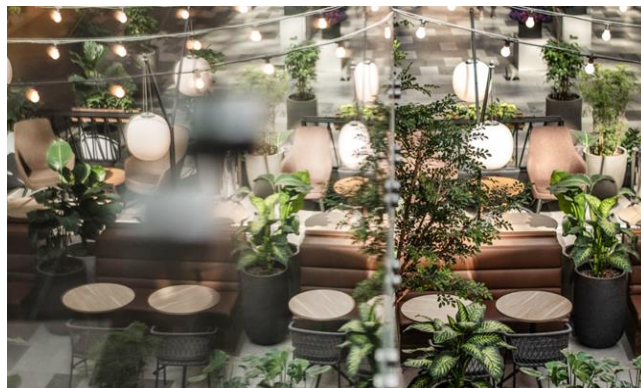
Jätkub aktiivne uute rentnike otsing ning viimastel nädalatel on toimunud mitmed lootustandvad läbirääkimised. Fondi juhtkond osaleb aktiivselt rendiprotsessis ja Newsec on rendivaldkonna juhtiv välispartner.

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 etapis. Esimene etapp lõpetati 24. jaanuaril 2022, kui avati täielikult väljarenditud toiduala Dialogai (900 ruutmeetrit). Esimese korruse liikumis- ja puhkealad, amfiteater, pagaritoodete ala ja uued eskalaatorid esimeselt neljandale korrusele valmisid juba 2022. aasta I



ja II kvartalis ning kaupluste fassaadid, liftide vahetus ja kolmanda ja neljanda korruse pindade lõplik kohandamine viidi lõpule 2022. aasta III kvartalis. Täielikult renoveeritud Europa ostukeskus avati taas 8. septembril 2022.

Kuna tööde esialgset mahtu suurendati, kujunes projekti investeeringute kogusummaks ligikaudu 6,0 miljonit eurot, millest 2,1 miljonit eurot moodustasid toidualaga seotud investeeringud. Kuigi ehituskulud on kiiresti kasvanud, jäid projekti investeeringud enamjaolt eelarve piiresse.

Postimaja



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

Rekonstrueerimisprojekti I etapp - Reval Café terrassi ehitus – on üldisest projektist eraldatud ja juba alanud. Terrass peaks uksed avama 2022. aasta IV kvartalis ja investeering peaks ulatuma 0,2 miljoni euron.



Äsja valminud terrass laiendab ostukeskuse rendipinda umbes 90 ruutmeetri võrra. Terrass ehitati kavatsusega pakkuda Reval Caféle pikaajalise rendilepingu sõlmimisel lisapinda. Projekti II etapp – kahe hoone täielik ühendamine – on kavandatud 2023. aastasse või hilisemaks. Valmistades ette teist etappi, osaleb Fond ka Tallinna linnavalitsuse aruteludel, mis on seotud uue trammipeatuse loomisega Postimaja ostukeskuse ette.

Galerija Centrs



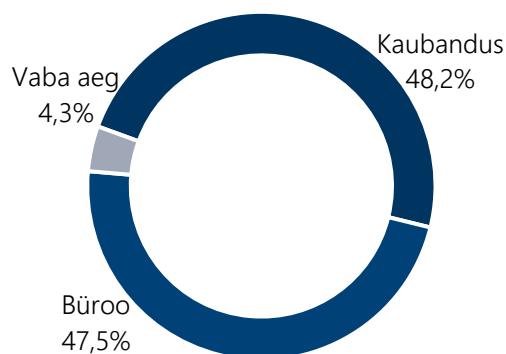
2022. aasta alguses kiitis Fond heaks Galerija Centrsi viienda korruse toiduala värskendatud kontseptsiooni. Projekteerimisetapp on teostatud ning kõik projekti jaoks vajalikud load saadi 2022. aasta II kvartalis. Ehitustööd algasid 21. septembril 2022. Sama aasta II kvartalis loodi ja kinnitati Galerija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



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

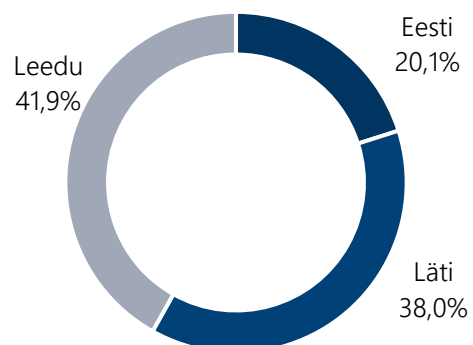
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 30. september 2022



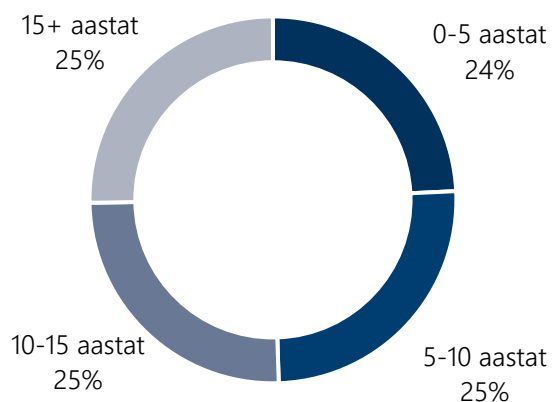
Fondi portfelli on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2022. aasta III kvartali lõpus jagunes varade portfelli segmentide vahel järgmiselt: 48,2% kaubandus, 47,5% büroo ja 4,3% vaba aeg. Ehkki büroosegmenti osakaal Fondi portfellis oli vaid 47,5%, moodustas selle puhas renditulu 56,5% Fondi 2022. aasta esimese 9 kuu puhtast renditulust.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 30. september 2022



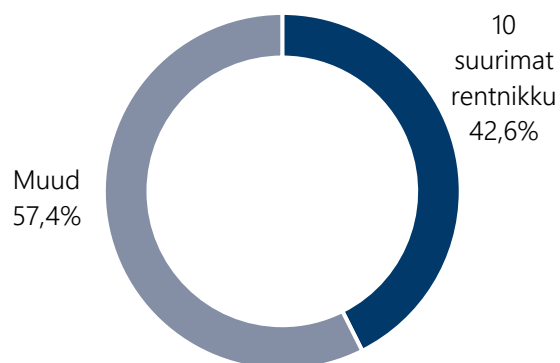
Riikide võrdluses suurenes 2022. aasta III kvartalis Leedu osakaal Fondi portfellis Meraki arendusprojekti esimese etapi lõppemise tõttu. 2022. aasta III kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfelli riikide vahel järgmiselt: Leedu 41,9%, Läti 38,0% ja Eesti 20,1%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 30. september 2022



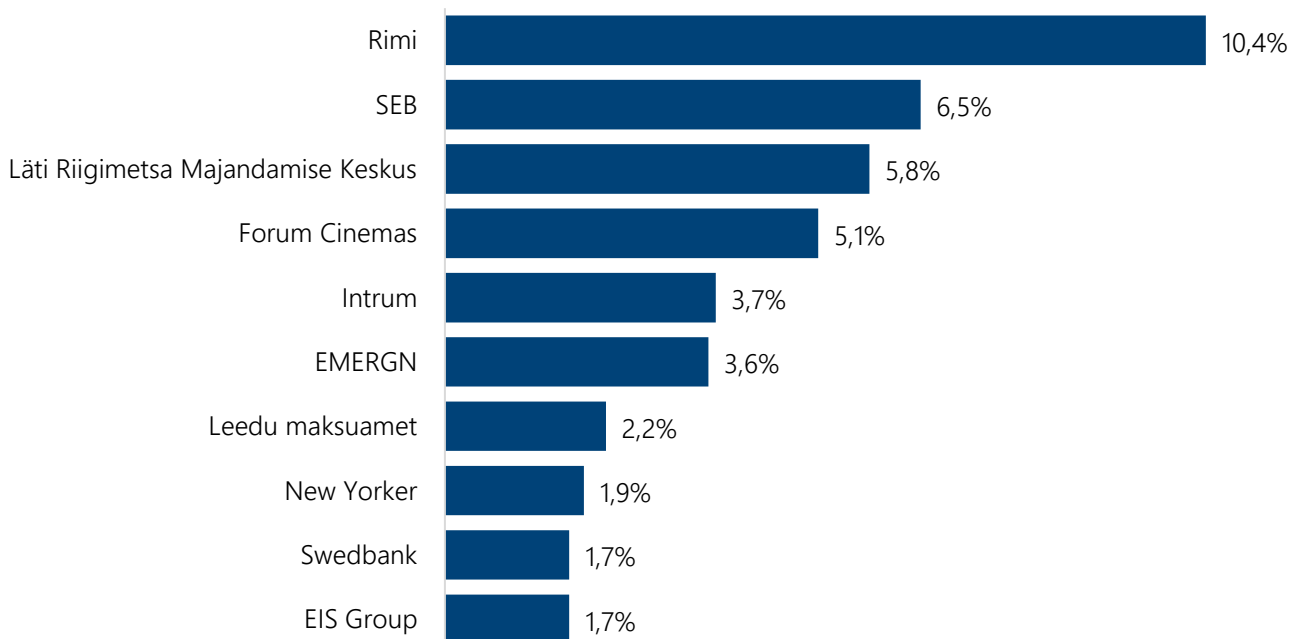
Eespool esitatud diagrammil on Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Juhtkond kavandab uusi arendusprojekte ja plaanib Fondi portfelli keskmist vanust tulevikus vähendada.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 30. september 2022



Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi portfelli kuulub ligikaudu 270 rentnikku. Järgnev diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsuselt kõige suurem rentnik on Rimi Baltic, kellelt laekuv renditulu moodustab 10,4% Fondi annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

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



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. september 2022

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus III kv 2022 ²	Esmase puhastootlus III kv 2022 ³	Täitumuse määr
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	18 525	8 587	8,1%	6,6%	97,6%
Duetto II	Büroo	20 284	8 674	7,4%	6,7%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	39 610	16 901	3,0%	3,3%	87,3%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 543	11 226	7,9%	7,5%	98,5%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	8 010	4 830	8,3%	6,7%	97,3%
North Star ärikeskus	Büroo	21 593	10 579	6,3%	6,2%	98,1%
Meraki ⁴	Büroo	17 194	8 113	-	-	23,4%
Vilniuses kokku		141 759	68 910	5,5%	5,3%	86,8%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	21 979	10 459	6,3%	6,9%	98,8%
Vainodes I	Büroo	18 481	8 052	6,3%	7,4%	95,2%
LNK Centre	Büroo	17 668	7 452	6,6%	6,5%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	5 693	3 240	7,4%	6,6%	97,6%
Galerija Centrs	Kaubandus	65 005	19 171	2,4%	2,8%	80,5%
Riias kokku		128 826	48 374	4,3%	4,8%	91,1%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	27 082	9 232	3,6%	4,7%	95,6%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 525	8 664	8,1%	6,6%	100,0%
Lincona	Büroo	17 079	10 780	7,1%	6,7%	91,5%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 367	5 441	6,1%	8,1%	92,6%
Tallinnas kokku		68 053	34 117	5,4%	6,1%	95,0%
Portfell kokku		338 638	151 401	5,0%	5,3%	90,0%

1. Põhineb viimasel, seisuga 30. juuni 2022 teostatud hindamisel, hilisematel kapitalikuludel ja kajastatud kasutusõiguse varadel.

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

3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

4. Fondil valmis 2022. aasta septembris Meraki esimese torni arendus. Renditulu hakkab laekuma alates 2022. aasta oktoobrist.

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

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine tegelik täitumus oli 2022. aasta III kvartalis 92,5% (II kv 2022: 93,4%). Seisuga 30. september 2022 oli täitumus 90,0% (30. juuni 2022: 93,3%). Portfelli üldine täitumus vähenes Meraki esimese torni arenduse valmimise tõttu. Esimesed rentnikud kolisid sisse 2022. aasta septembris.

Septembris suurenes portfelli täitumus ilma Meraki hoone mõjuta 93,8%-ni. Täitumuse kasvu toetasid uued rendilepingud Europa ja Pirita ostukeskustes. Europa ostukeskus rentis peaaegu 500 ruutmeetrit pinda Leedu Punasele Ristile, kes kolis sisse 2022. aasta III kvartalis. Elektroonikakaupade müüja Avitelos prekyba avas ligikaudu 460-ruutmeetrise poe ning täiendas ostukeskuse tootevalikut elektroonikatoodetega.

Büroosegmendi täitumust mõjutab tugevalt Meraki büroohoone valmimine. Hoone võeti kasutusele septembris täitumusega 23,4%. Kui Meraki välja arvata, näitas büroosegment endiselt tugevaid tulemusi: 2022. aasta III kvartalis oli täitumus ligikaudu 97,6%.

Enamik vabadest pindadest olid ajutised, kuna rendilepingud on sõlmitud ja rentnikud kolivad varsti sisse. Näiteks Vainodes I ja North Star on praeguseks täielikult välja renditud. Rendiprotsessi kiirendamiseks suurendati 2022. aastal nii kaubandus- kui ka büroosegmenendis rentimisega tegelevaid meeskondi. Alanud on põhjalikud läbirääkimised ostukeskuste võimalike ankurrentnikega. Paljusid rendilepinguid pikendati 2022. aasta II ja III kvartalis, mis suurendas märkimisväärselt Fondi WAULT-i (kaalutud keskmine kehtiv rendiperiood). Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2022. aasta III kvartalis 5,0% (II kv 2022: 5,3%) ja kogu portfelli esmane puhastootlus

5,3% (II kv 2022: 5,6%). 2022. aasta II kvartaliga võrreldes tootlus vähenes, sest energiahindade järsk tõus Balti riikides suurendas kulusid, mida ei saa rentnikele edasi esitada).

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

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvara-investeering	Omandamise kuupäev	2017	2018	2019	2020	2021	I-III kv 2021	I-III kv 2022
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	2 552	3 023	1 448	1 301	1 632
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	985	2 447	2 495	1 932	1 805	1 369	1 608
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	1 693	1 710	1 701	1 661	1 740	1 312	1 281
Vainodes I	12. detsember 2017	75	1 463	1 462	1 464	1 449	1 099	1 054
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	1 090	1 354	1 353	1 009	1 044
North Star	11. oktoober 2019	-	-	315	1 419	1 208	921	1 006
Domus Pro ostukeskus	1. mai 2014	1 185	1 160	1 132	1 092	1 145	844	958
Duetto I	22. märts 2017	799	1 096	1 160	1 166	1 223	914	888
LNK Centre	15. august 2018	-	409	1 072	1 090	1 088	824	851
Lincona	1. juuli 2011	1 172	1 192	1 276	1 212	1 114	844	834
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 365	2 332	2 467	1 681	1 006	813	655
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	900	900	438	677	484	335	488
Domus Pro ärikeskus	1. oktoober 2017	35	499	562	538	537	400	408
SKY supermarket	7. detsember 2013	410	407	370	402	395	298	302
Meraki ²	10. september 2022	-	-	-	-	-	-	-36
G4S-i peahoone ³	12. juuli 2016	1 149	1 189	1 127	1 223	1 009	923	-
Portfell kokku		10 768	14 804	19 219	19 934	17 004	13 206	12 973

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

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

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

Fondi portfelli 2022. aasta 9 kuu puhas äritulu oli 13,0 miljonit eurot (9 kuud 2021: 13,2 miljonit eurot). Eelnevas tabelis on puhta äritulu jaotus kõigi esitatud perioodide jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes

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

välte pidevalt renditulu tootnud (ei ole olnud arendusjärgus).

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.09.2022	Puhas renditulu I-III kv 2022	Puhas renditulu I-III kv 2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	163 300	4 914	4 355	559	12,8%
Büroo	143 619	7 366	7 323	43	0,6%
Vaba aeg	14 525	729	605	124	20,5%
Võrreldavad varad kokku	321 444	13 009	12 283	726	5,9%
Arendatud varad	17 194	-36	-	-36	-100,0%
Võõrandatud varad	-	-	923	-923	-100,0%
Portfelli varad kokku	338 638	12 973	13 206	-233	-1,8%

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 2022. aasta 9 kuu jooksul eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 5,9% ehk 728 tuhande euro võrra. Puhas renditulu kasvas kõigis segmentides peamiselt seetõttu, et koroonaviiruse piirangute leevendamise ja tühistamise järel segmentide tegevus taastus. 2022. aasta III kvartalis taastumine aeglustus energiakriisi tõttu Euroopas, mis suurendas kulusid, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada.

Büroosegmendi tulemused paranesid: võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 0,6%. Enamiku kinnisvarainvesteeringute renditulu 2022. aasta 9 kuu jooksul eelmise aastaga võrreldes kasvas. Kulude kasvu mõju Fondile oli piiratud, kuna enamikus Fondi büroohoonetes on kasutusel laialt levinud *Triple Net* rendilepingud. Kõige enam mõjutab energiakulude kasv hooneid, mille rentnikud on valitsusasutused, st Vainodest I ja North Stari, sest valitsussektori lepingutes on kulude edasi esitamisele seatud piirmäärad.

Kaubandus- ja vaba aja segmendi 2022. aasta 9 kuu tulemusi mõjutasid teatud määral veel COVID-19-st tingitud rendisoodustused ning kõige enam energiahindade tõus. Kuna Fond katab osa üldkasutatavate alade energiakuludest, avaldab selliste kulude järsk suurenemine puhtale äritulule negatiivset mõju. Negatiivne mõju on siiski osaliselt piiratud, kuna Fond on Eestis energiahinnad fikseerinud. Järgmisest aastast alates on ka Leedus energiahinnad osaliselt fikseeritud, kuna Fond sõlmis tänava lepingud päikeseenergia ostmiseks.

Hoolimata pikaajalistest välistest väljakutsetest on Fondil õnnestunud kasvatada puhast äritulu ja ka kaubandussegmendi puhast äritulu läheneb pandeemiaeelsele tasemele. Kaubandussegmendi puhas renditulu suurenes 2021. aasta 9 kuuga võrreldes 12,8%, sest rentnikele tehtud rendisoodustused 2022. aastal märkimisväärselt vähenenud. Selle teguri positiivset mõju vähendas veidi Europa ostukeskuse ajutine puhta äritulu langus, mille tingisid toiduala ja muude pindade avamisega seotud täiendavad turundus-, kommunaal- ja muud kulud. Europa puhas äritulu on rekonstrueerimise järel osaliselt stabiliseerunud.

Lätis ja Eestis oli võrreldav puhas renditulu kogu 2022. aasta 9 kuu jooksul suurem kui 2021. aasta samal perioodil. Leedu kinnisvarainvesteeringute tulemused olid veidi nõrgemad kui eelmisel aastal, sest Europa tegevuskulud olid ajutiselt suuremad. Riikide üldisi tulemusi mõjutas peamiselt ostukeskuste tulemuste taastumine.

Galerija Centrsi, Postimaja ja CC Plaza kompleksi, Duetto II, North Stari, LNK Centre'i, Pirita ostukeskuse, Domus Pro ostukeskuse, Domus Pro ärikeskuse ja Sky 2022. aasta 9 kuu puhas renditulu ületas eelmise aasta sama perioodi tulemusi. Ehkki eespool nimetatud varad näitasid häid tulemusi, jäi 2022. aasta III kvartalis puhta renditulu kasv piiratuks, sest elektrikulud ja üldkasutatavate alade kulud, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada, kasvasid. Võrreldes 2022. aasta augusti rekordtasemega on energiakulud juba kiiresti langenud. Energiakulude vähenemine avaldab Fondi

2022. aasta viimase kvartali puhtale äritulule positiivset mõju.

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.09.2022	Puhas renditulu I-III kv 2022	Puhas renditulu I-III kv 2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	68 053	2 930	2 548	382	15,0%
Läti	128 826	5 120	4 834	286	5,9%
Leedu	124 565	4 959	4 901	58	1,2%
Võrreldavad varad kokku	321 444	13 011	12 283	728	5,9%
Arendatud varad	17 194	-36	-	-36	-100,0%
Võõrandatud varad	-	-	923	-923	-100,0%
Portfelli varad kokku	338 638	12 973	13 206	-233	-1,8%

Eesti

Majandus

Eesti majandus on viimaste aastate muutliku keskkonnaga väga kiiresti kohanenud ja kasvas 2021. aastal jõuliselt. Ukrainas toimuv sõda on Eesti majandust aga negatiivselt mõjutanud. 2022. aasta 9 kuu jooksul majanduskasv pidurdus. Nõrgenev majapidamiste ostujõud ja välisnõudlus ning intressimäärade järsk tõus peaksid kiiret inflatsiooni aeglustama. Eeldatavasti teeb valitsus energiakriisi mõju leevendamiseks täiendavaid kulutusi. Tööturg on endiselt väliste šokkide suhtes vastupidav. Ülejäänud 2022. aastaks ja 2023. aasta esimeseks pooleks prognoositakse majanduskliima mõningat halvenemist. 2022. aastaks oodatakse siiski SKP kasvu, mis peaks 2023. aastal hoogustuma. Võttes arvesse Eesti majanduse vastupidavust viimase aja negatiivsetele šokkidele, oodatakse 2023. aasta teisel poolel kiiret taastumist.

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

Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta suvine majandusprognoos

Portfell

Eesti kinnisvarainvesteeringute võrreldava puhta renditulu kasv oli Fondi portfellis kõige kiirem (15,0% eelmise aasta sama perioodiga võrreldes). Seda tingis peamiselt Postimaja ja CC Plaza suur puhta äritulu kasv pärast seda, kui rentnike müügid taastasid ja rendisoodustusi seetõttu vähendati.

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

2022. aasta III kvartalis olid Lincona tegevustulemused suhteliselt stabiilsed, kuna ühtegi suuremat rendilepingut ei sõlmitud ega lõpetatud ning suuri rendisoodustusi ei tehtud. Juhtkond uurib võimalusi rajada Lincona hoone vabadele pindadele kontorihotell väiksemate rentnike jaoks. Pirita ostukeskuse 2022. aasta 9 kuu tulemused olid paremad kui eelmisel aastal, sest võrdlusperioodil tehti mahakandmisi. 2022. aasta III kvartalis avas Pirita ostukeskuses ukseid toidukoolituse pakkuv rentnik, mis suurendas oluliselt Pirita täitumust.

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



4

kinnisvarainvesteeringut

34 117 m²

renditavat pinda

2,9 mln

puhas renditulu (EUR)

95,0%

täitumuse määr

5,4%

otsene puhastootlus

68,1 mln

portfelli väärtus (EUR)

Läti

Majandus

Ehkki valitsuse kehtestatud uued piirangud põhjustasid 2021. aasta lõpus ajutise languse, alustas Läti majandus eratarbimise ja ekspordi toel 2022. aastat positiivselt. Ökonomistide hinnangul kasv 2022. aasta teises pooles ja 2023. aastal aeglustub. Kogunenud säästude kulutamine suurendab eratarbimist, ent kiiresti kasvavad kulud vähendavad ostujõudu ja investeringuid. Venemaa-suunalise ekspordi vähenemine tõenäoliselt langetab majanduskasvu, kuid tugeva tööstustoodangu ja ekspordi tõttu prognoositakse Läti majandusele siiski tagasihoidlikku kasvu. 2023. aasta esimesel poolaastal aeglustuv inflatsioon peaks 2023. aasta teisel poolaastal majanduskasvu toetama. Kiire inflatsioon hakkab tõenäoliselt taanduma 2023. aasta lõpus.

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

Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta suvine majandusprognoos

Portfell

Lätis asuvad kinnisvarainvesteeringud alustasid aastat paljutootavalt ning nende puhas renditulu ja muud põhinäitajad paranesid. Positiivse muutuse taga oli peamiselt Galerija Centrsi ostukeskuse puhta äritulu suur kasv pärast käibe ja külastatavuse taastumist Läti viimaste COVID-19 piirangute lõppedes. Ehkki renditulu taastus jõudsalt, avaldas energiakulude järsk tõus Läti portfellile otsest negatiivset mõju, mis tõi kaasa puhta äritulu märgatava languse, eriti 2022. aasta augustis, kui energiahinnad tõusid rekordtasemele.

Kõige enam mõjutas langust Galerija Centrs. Fond katab renoveeritavate alade elektrikulud perioodil, mil pindu valmistatakse ette uute lepingute jaoks. Septembris ja oktoobris, kui elektri hinnad langesid, paranesid Galerija Centrsi finantstulemused tunduvalt. Fond on algatanud strateegilise tegevuskava, mille eesmärk on muuta Galerija Centrsi kontseptsiooni aastatel 2022–2023, ehitades sinna toiduala ja tehes muid muudatusi, et suurendada kiiresti täitumust 5–15%, et jõuda tagasi 95–100% täitumiseni. SKY ja LNK Centre'i hooneid mõjutas kulude kasv vähem ja nende puhas renditulu aasta jooksul kasvas. Vainodes I hoones renditi Abbvie pind III kvartalis välja Läti riigimetsa majandavale ettevõttele. 2022. aasta IV kvartalis kolis rentnik sisse ja hoone on nüüd taas täielikult välja renditud.

Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus oli 2022. aasta III kvartalis 4,3% (II kv 2022: 5,0%). Keskmine esmane puhastootlus oli 4,8% (II kv 2022: 5,6%). Renditulu kasv ei olnud aga piisav selleks, et kompenseerida järsku energiahindade tõusu. Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2022. aasta III kvartalis vähenes pisut (peamiselt lühiajaliselt vakantsete pindade tõttu) ja oli 90,5% (II kv 2022: 91,2%). Seisuga 30. september 2022 oli täitumus 91,1% (30. juuni 2022: 90,6%). 2022. aasta III kvartali lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kaks täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele. Läti kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatseb lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.



5

kinnisvarainvesteeringut

48 374 m²

renditavat pinda

5,1 mln

puhas renditulu (EUR)

91,1%

täitumuse määr

4,3%

otsene puhastootlus

128,8 mln

portfelli väärtus (EUR)

Leedu

Majandus

Leedu on näidanud isegi majandusšokkide ajal tugevat majanduskasvu. Hiljutised geopoliitilised sündmused halvendavad tõenäoliselt tarbijate ostujõudu ja kindlustunnet, kuid ei tohiks Leedu majanduskasvu teiste EL-i liikmesriikidega võrreldes palju järsumalt kammitseda. Kahekohalisest palgakasvu numbrist inflatsiooniga täielikuks toimetulekuks ei piisa, kuid see aitab kõrge inflatsiooniga seotud riske suuresti leevendada. Kasv jääb tõenäoliselt mõõdukaks ning majandust toetavad jätkuvalt ettevõtete hea finantsseis, ekspordi kasv ja leibkondade kogunenud säästud. Võimalikku majanduslangust piirab tõenäoliselt suhteliselt suur fiskaalne toetus. Prognooside kohaselt kasvab Leedu SKP 2022. aastal 1-2%.

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

Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta suvine majandusprognoos

Portfell

Fondi Leedu portfell on 2021. ja 2022. aastal järjest kasvanud, kuna jätkub investeerimine (ümber)ehitusprojektidesse. Pärast rekonstrueerimise esimese etapi lõppu liigub Europa ostukeskus järk-järgult uue kontseptsiooni ja vabade pindade väljarentimise poole. Europa 2022. aasta 9 kuu tegevustulemused veel kasvu ei näidanud, kuna hoone rekonstrueerimine on põhjustanud tegevuskulude ajutist tõusu ja ühekordseid allahindlusi. Tegevuskulud peaksid järgmistes kvartalites normaliseeruma, kuna rekonstrueerimine on lõppenud ja bruto renditulu on viimaste kvartalite vältel kasvanud.

Leedu varade tegevuskulude ja puhta renditulu muutused sõltuvad tõenäoliselt peamiselt energiahindade kõikumisest. Fond on sõlminud soodsate hindadega lepingu 50% energiavajaduse katteks alates järgmisest aastast. See vähendab kulude survet puhtale äritulule.

Domus Pro kompleksi puhas renditulu oli tugev, kasvades eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 9,8%. Tulemust mõjutasid peamiselt rendi indekseerimine, edukas töö rentnike leidmisel ja pandeemiast tingitud rendisoodustuste vähendamine miinimumini. North Stari ja Duetto II tulemused olid samuti oodatust ja eelmise aasta tasemest tunduvalt paremad.

North Staris sõlmiti 2022. aasta III kvartalis uued lepingud väiksemate rentnikega, pakkudes neile pindu kontorihotellis, mis rajati endisele VMI pinnale. Fondi renditegevus keskendub praegu peamiselt hiljuti valminud Europa ja Meraki (ümber)arendusprojektidele. Mõlemad projektid peaksid hakkama järgmistes kvartalites portfellile täiendavat renditulu tootma.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2022. aasta III kvartalis 5,5%-ni (II kv 2022: 5,6%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,3%-ni (II kv 2022: 5,4%). Keskmine täitumus langes 2022. aasta III kvartalis peamiselt ajutiselt vakantsete pindade tõttu 93,2%-ni (II kv 2022: 94,7%). Seisuga 30. september 2022 oli täitumus Meraki kontorihoone lõpetamise järel 86,8% (30. juuni 2022: 94,9%). Duetto II oli 2022. aasta III kvartali lõpus täielikult välja renditud.



6

kinnisvarainvesteeringut

86,8%

täitumuse määr

68 910 m²

renditavat pinda

5,5%

otsene puhastootlus

4,9 mln

puhas renditulu (EUR)

141,8 mln

portfelli väärtus (EUR)

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2022. aasta 9 kuu puhaskasum oli 6,1 miljonit eurot (9 kuud 2021: puhaskahjum 6,9 miljonit eurot). Tulemile avaldas suurt mõju Galerija Centrsi majandustulemuste taastumine, mis saavutati tänu sellele, et rentnikele tehti 2022. aastal vähem pandeemiast tingitud rendisoodustusi ja rendi indekseerimine kasvas. 2021. aasta 9 kuu tulemit mõjutas märkimisväärselt ühekordne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum summas 14,3 miljonit eurot. 2022. aasta 9 kuu jooksul oli ümberhindluse tulemuseks aga kasum summas 0,2 miljonit eurot (+0,1% portfelli väärtusest). Puhta renditulu kasvu positiivset mõju toetasid ka väiksemad halduskulud ja Läti valitsuselt saadud 0,3 miljoni euro suurune toetus. 2022. aasta 9 kuu kasum osaku kohta oli 0,05 eurot (9 kuud 2021: kahjum 0,06 eurot).

2022. aasta 9 kuu jooksul teenis kontsern 13,0 miljonit eurot puhast renditulu (9 kuud 2021: 13,2 miljonit eurot). 2021. aasta 9 kuu tulemustes kajastus 2021. aasta IV kvartalis müüdud G4S-i peahoone puhas renditulu summas 0,9 miljonit eurot. 2022. aasta 9 kuu tulemusi G4S enam ei mõjutanud. Rendihindade indekseerimine ja tulude taastumine suurendasid sama koosseisuga (võrreldava) portfelli puhast renditulu.

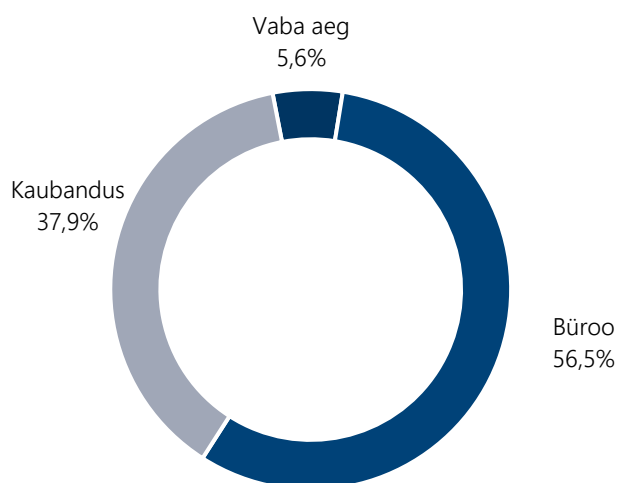
Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 5,9% peamiselt kaubandussegmenti, sealhulgas eelkõige Galerija Centrsi, paremate tulemuste tõttu. Kasvu mõjutasid ka suhteliselt stabiilsed tulemused büroosegmenndis, mida makromajanduslike ja väliste sotsiaalsete tegurite muutused eriti ei mõjutanud.

2022. aasta 9 kuu puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 56,5% (9 kuud 2021: 62,4%), kaubandus 37,9% (9 kuud 2021: 33,0%) ja vaba aeg 5,6% (9 kuud 2021: 4,6%).

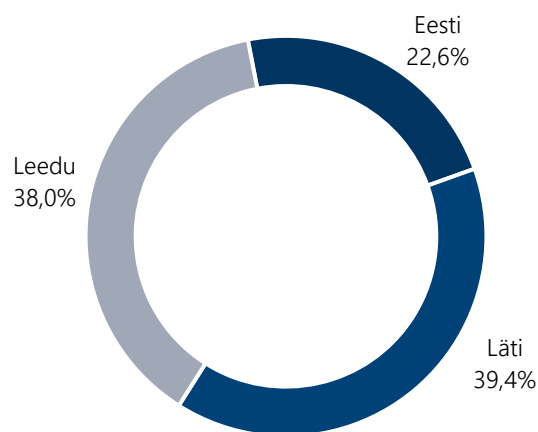
Keskkes äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 24,4% Fondi portfelli 2022. aasta 9 kuu puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2022. aasta 9 kuu puhta renditulu osakaal oli 13,5%.

Fondi 2022. aasta 9 kuu puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 39,4% (9 kuud 2021: 36,6%), Leedu 38,0% (9 kuud 2021: 37,1%) ja Eesti 22,6% (9 kuud 2021: 26,3%).

Puhas renditulu segmentide lõikes



Puhas renditulu riikide lõikes



Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus kasvas aruandeperioodil 0,8%, tõustes 2022. aasta 9 kuu lõpuks 349,2 miljoni euroni (31. detsember 2021: 346,3 miljoni eurot). Tõusu peamised põhjused on kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest tekkinud kasum summas 0,2 miljoni eurot ja 2022. aasta 9 kuu jooksul tehtud kapitaliinvesteeringud (5,7 miljoni eurot) Meraki büroohoone arendusprojekti. Lisaks investeeris Fond 4,5 miljoni eurot teistesse (ümber)arendusprojektidesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Baltic Horizonsi portfelli kuulub 15 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut. 2022. aasta III kvartali lõpus oli Fondi portfelli õiglane väärtus 338,6 miljoni eurot (31. detsember 2021: 327,4 miljoni eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 151 401 ruutmeetrit. Fondi portfelli kuuluvat pinda on suurendanud Meraki büroohoone esimene torn, mis võeti kasutusele 2022. aasta septembris.

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	III kv 2022	III kv 2021	Muutus (%)
Puhas renditulu	4 298	4 676	-8,1%
Halduskulud	-752	-735	-2,3%
Muu äritulu	-	4	-100,0%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-14	-5	-180,0%
Ärikasum	3 532	3 940	-10,4%
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 502	-1 470	-2,2%
Maksueelne kasum	2 030	2 470	-17,8%
Tulumaks	-132	-127	-3,9%
Perioodi puhaskasum	1 898	2 343	-19,0%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	119 635 429	-
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,02	0,02	-

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	338 638	315 959	7,2%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	11 400	-100,0%
Varade brutoväärtus (GAV)	349 181	346 338	0,8%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	198 282	198 571	-0,1%
Kohustised kokku	213 457	213 754	-0,1%
IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)	135 724	132 584	2,4%
EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	144 413	142 176	1,6%
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
Osaku puhasväärtus – IFRS NAV osaku kohta (eurodes)	1,1345	1,1082	2,4%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)	1,2071	1,1884	1,6%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	58,6%	60,7%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,8%	2,7%	-

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Intressikandvad laenud ja võlakirjad (ei sisalda rendikohustisi) moodustasid 198,3 miljonit eurot, jäädes 2021. aasta lõpuga sarnasele tasemele (31. detsember 2021: 198,6 miljonit eurot). Pangalaenukohustised vähenesid pisut graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustab 0,3% kogu tasumata laenujäägist.

Rahavood

2022. aasta 9 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 10,8 miljonit eurot (9 kuud 2021: positiivne summas 9,7 miljonit eurot). Investeermistegevuse rahavoog oli olemasolevasse kinnisvaraportfelli tehtud täiendavate investeeringute ning Meraki, Postimaja ja CC Plaza kompleksi ning Europa arendusprojektide rahastamise tõttu 2022. aasta 9 kuu jooksul negatiivne summas 11,1 miljonit eurot (9 kuud 2021: negatiivne summas 4,0 miljonit eurot). Finantseermistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 10,9 miljonit eurot (9 kuud 2021: negatiivne summas 4,4 miljonit eurot). 2022. aasta 9 kuu jooksul tegi Fond osakuomanikele rahalise väljamakse summas 5,4 miljonit eurot ja maksis pangalaenudelt ja võlakirjadelt regulaarseid intresse ning preemiat intressi ülemmääralt.

2022. aasta III kvartali lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 4,9 miljonit eurot (31. detsember 2021: 16,1 miljonit eurot). Tegevuskulud on täielikult kaetud renditegevusest laekuvate rahavoogudega.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus pisut suurenes ja oli 2022. aasta III kvartali lõpu seisuga 135,7 miljonit eurot (31. detsember 2021: 132,6 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus suurenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 2,4%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi ja kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisi ning positiivset rahavoo riskimaandamise reservi muutust summas 2,4 miljonit eurot tasakaalustas osaliselt osakuomanikele tehtud väljamakse summas 5,4 miljonit eurot. Seisuga 30. september 2022 oli osaku IFRS puhasväärtus 1,1345 eurot (31. detsember 2021: 1,1082 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,2071 eurot (31. detsember 2021: 1,1884 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,1299 eurot (31. detsember 2021: 1,1086 eurot) osaku kohta.

FINANTSEERIMINE

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

S&P kinnitas krediitireitingu

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

Pangalaenude pikendamine

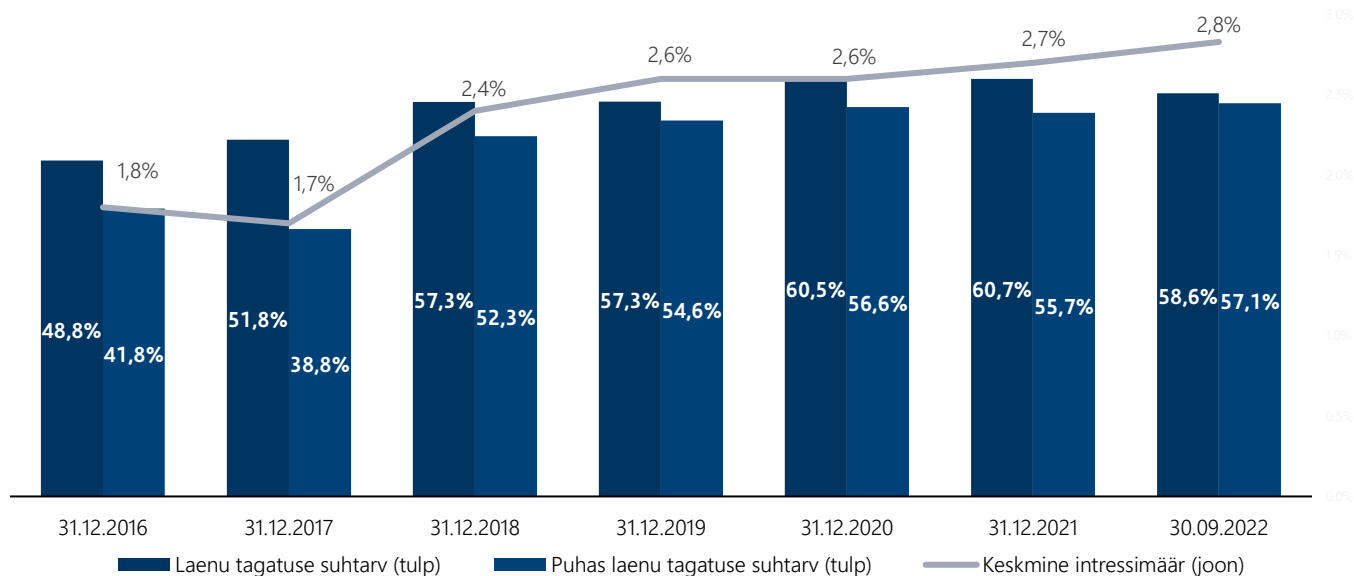
2022. aasta III kvartalis laenukohustiste tingimused ei muutunud. Fondi juhtkond on jõudnud läheneva tagasimaksetähtajaga pangalaenude ja 2022. aasta IV

kvartalis tähtaeguvate 1,5-aastaste tagatud võlakirjade refinantseerimise lõppjärku. Fond on käivitanud ka protsessi 2023. aastal tähtaeguvate 5-aastaste tagamata võlakirjade refinantseerimiseks. Fond kaalub erinevaid rahastusvõimalusi, et tingimused oleksid Baltic Horizonsi investorite jaoks kõige soodsamad.

Pangalaenud ja võlakirjad

2022. aasta III kvartalis oli pangalaenude tavapärase amortisatsioon jätkuvalt 0,3% (553 tuhat eurot) aastas. Laenu tagatuse suhtarv langes Meraki ja Europa täiendavate investeeringute tõttu 2022. aasta III kvartali lõpuks 58,6%-ni (31. detsember 2021: 60,7%). Kuna 2022. aasta III kvartalis EURIBOR tõusis, siis keskmine intressimäär tõusis pisut ja oli seisuga 30. september 2022 2,8% (31. detsember 2021: 2,7%). Juhtkond töötab selle nimel, et järgmistel perioodidel laenu tagatuse suhtarvu järk-järgult vähendada.

Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustistest. Seisuga 30. september 2022 koosnesid intressikandvad laenukohustised pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 144,4 miljonit eurot ja 53,9 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenud on võtnud tütarettvõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvara-investeeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud.

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

Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaegade jooksul. 2022. aasta III kvartali lõpus moodustasid laenude ja võlakirjadega seotud amortiseerimata tehingukulud 167 tuhat eurot

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 30. september 2022

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse- tähtpäev	Valuuta	Raamatupida- misväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa- tähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. jaanuar 2024	EUR	30 000	15,1%	100,0%
Europa ostukeskus	15. märts 2024	EUR	17 900	9,0%	102,8%
Postimaja ja CC Plaza	12. veebruar 2023	EUR	17 200	8,7%	100,0%
Duetto I ja II	31. märts 2023	EUR	15 376	7,7%	-%
Upmalas Biroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	5,9%	90,0%
Domus Pro	15. märts 2024	EUR	11 000	5,5%	95,5%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	5,0%	50,0%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,6%	100,0%
LNK	27. september 2023	EUR	8 370	4,2%	68,7%
Lincona	31. detsember 2022	EUR	7 188	3,6%	95,4%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2026	EUR	4 834	2,5%	-%
SKY ostukeskus	31. jaanuar 2023	EUR	1 989	1,0%	-%
Pangalaenud kokku		EUR	144 449	72,8%	78,3%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ¹		EUR	-113		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	144 336		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	25,2%	100,0%
1,5-aastased tagatud võlakirjad	19. november 2022	EUR	4 000	2,0%	100,0%
Võlakirjad kokku		EUR	54 000	27,2%	100,0%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ¹		EUR	-54		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	53 946		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	198 282	100,0%	84,2%

1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2022. aasta III kvartali lõpus 1,0 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,7 aastat.

Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamis-instrumendid

Seisuga 30. september 2022 olid 84,2%-l laenukohustistest fikseeritud ning 15,8%-l ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärade fikseerimiseks intressimäärade vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäär (CAP) instrumentidega.

Tagamata võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 4,25% ja Meraki tagatud võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 5,0%.

Fondi eesmärk on hoida fikseeritud intressimäärade osakaal alati ligikaudu 80% juures. Euroopa riikide majandust ümbritsevat ebakindlust ja EURIBOR-i tõusu silmas pidades võttis Fondi juhatus vastu otsuse sõlmida uued intressi ülemmäärade lepingud ja tõsta fikseeritud intressimäärade osakaal taas 80%-ni.

Fondi potentsiaalse intressimäärade riski piiramiseks sõlmiti 2022. aasta III kvartalis North Stari, Galerija Centrsi, CC Plaza ja Postimaja, LNK, Vainodesi, Kontor SIA ja Europa

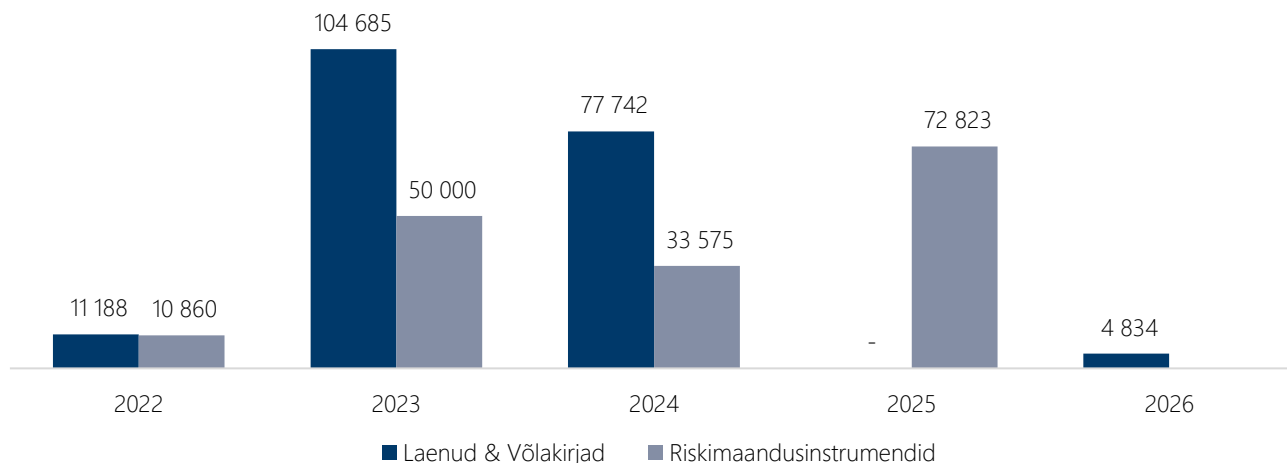
ostukeskuse jaoks uued intressi ülemmäära lepingud täitmishinnaga vahemikus 2% kuni 3%.

Järgnev diagramm näitab, et seisuga 30. september 2022 oli ligikaudu 58,4%-l laenukohustistest tagasimakse

tähtpäev 2022. või 2023. aastal. Fondi meeskonna eesmärk on pikendada või refinantseerida suurem osa neist laenudest 2022. aasta lõpuks.

Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tagasimaksetingimused

tuhandetes eurodes



Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 30. september 2022 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

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

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

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

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

Tagamata võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 30.09.2021	Suhtarv 31.12.2021	Suhtarv 31.03.2022	Suhtarv 30.06.2022	Suhtarv 30.09.2022
Omakapitali suhe	> 35,0%	38,0%	40,4%	39,7%	39,6%	39,2%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	2,58	2,49	2,48	2,50	2,40

EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

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

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

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

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

EPRA kuldauhind

Baltic Horizon fond pälvis Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA 2022. aasta virtuaalsel aastakonverentsil kolmandat aastat järjest prestiižse tunnustuse. Fondile anti kuldauhind EPRA hea tava soovituslike juhiste rakendamise eest. Tegemist on üldtunnustatud kinnisvarasektori standarditega, mis nõuavad finantsaruandluses suurimat läbipaistvust, võrreldavust ja nõuetele vastavust. Auhindade määramiseks hindas EPRA 181 Euroopa börsil noteeritud kinnisvaraettevõtte raamatupidamise aruandeid.



Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

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

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

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

EPRA varade puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	30.09.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	135 724	135 724	135 724
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	10 246	10 246	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	137	137	-
VI. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	-1 695	-1 695	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-544
Varade puhasväärtus NAV	144 412	144 412	135 180
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,2071	1,2071	1,1299

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

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

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

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	III kv 2022	III kv 2021	I-III kv 2022	I-III kv 2021
Kasum – IFRS	1 898	2 343	6 137	-6 879
Välja arvamised:				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	14	5	-158	14 264
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	131	124	672	-636
EPRA kasum	2 043	2 472	6 651	6 749
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
EPRA kasum osaku kohta	0,02	0,02	0,06	0,06

EPRA laenu tagatuse suhtarv EPRA LTV

Tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021
Netovõlg		
Sisse arvamised:		
Laenud finantsasutustelt	144 449	144 850
Võlakirjadega seotud laenukohustised	54 000	54 000
Netovõlad	2 866	3 497
Välja arvamised:		
Raha ja raha ekvivalendid	-4 854	-16 100
Netovõlg (A)	196 461	186 247
Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
Sisse arvamised:		
Kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel	338 638	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	11 400
Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	338 638	327 359
EPRA LTV (A/B)	58,0%	56,9%

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

INVESTORSUHTED

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

Osakute konverteerimine Rootsi hoidmistunnistusteks (SDR)

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

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

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

Kauplemisinformatsioon

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 30. september 2022 ligikaudu 83,8 miljonit eurot (31. detsember 2021: 127,5 miljonit eurot). 2022. aasta 9 kuu jooksul kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhaskväärtus. Osaku turuhind oli 2022. aasta jaanuaris suhteliselt stabiilne, kuid veebruari lõpus sattus Ukrainas alanud sõja tõttu langusesse. 2022. aasta III kvartali lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,7150 eurot osaku kohta.

Peamine informatsioon

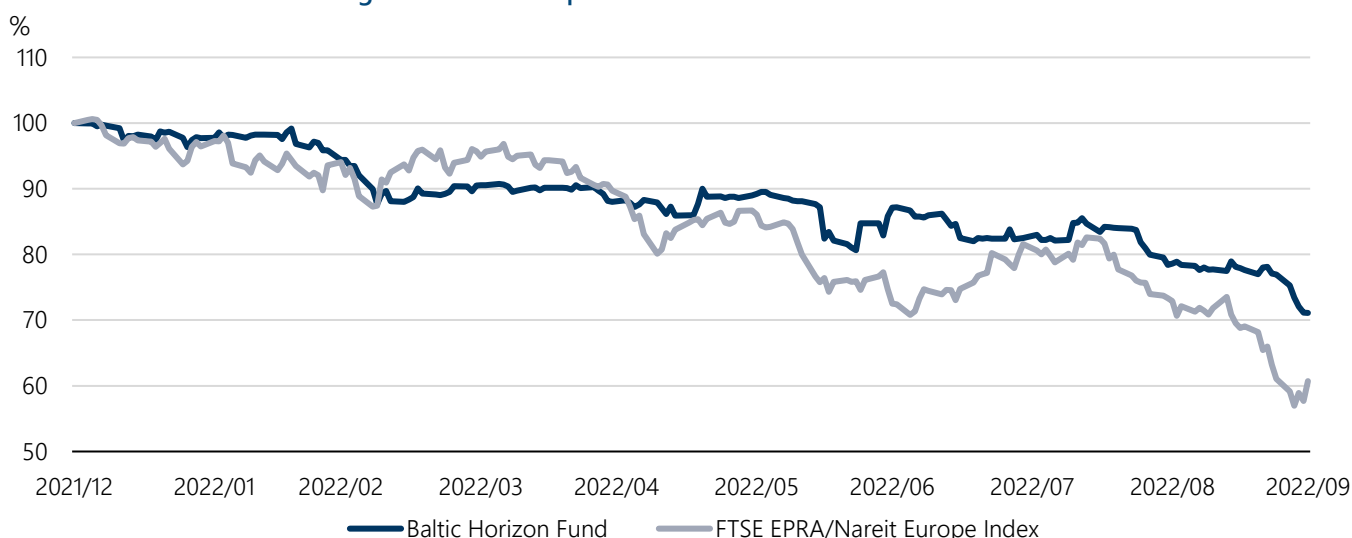
ISIN-kood	EE3500110244
Turud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
Väärtpaberi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS
Bloombergi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT:ET
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS:SS

Põhinäitajad	30.09.2022	31.12.2021
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	83 812 391	127 519 749
Osaku puhaskväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	1,1345	1,1082
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhaskväärtusest ² (%)	-37,0%	-3,5%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	1,2071	1,1884
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-40,8%	-10,0%

Põhinäitajad	I-III kv 2022	I-III kv 2021
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	1,0689	1,2800
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,6910	1,1200
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,7150	1,1200
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	11,42	13,05
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	7,00	11,15
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	7,00	11,25
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	0,05	-0,06
Perioodi väljamaksed osaku kohta ⁴ (eurodes)	0,026	0,039

1. Aluseks on Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimane sulgemishind ja arv.
2. Aluseks on Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja IFRS-i nõuete kohane osaku puhaskväärtus (IFRS NAV) perioodi lõpu seisuga.
3. Aluseks on Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja EPRA puhaskväärtus (EPRA NRV) osaku kohta perioodi lõpu seisuga.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2022. aasta 9 kuu ja 2021. aasta 9 kuu tulemuste eest.

Baltic Horizon fondiosaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil



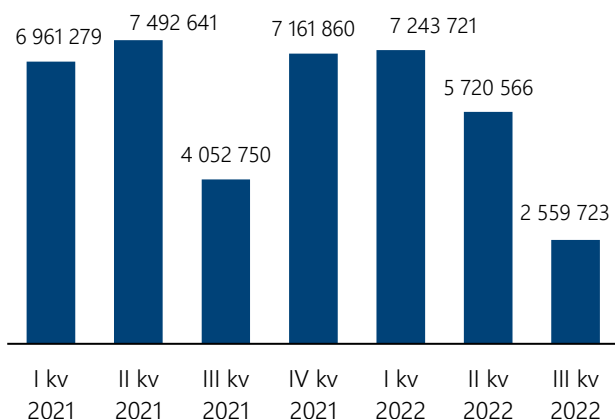
Baltic Horizon fondi osaku 2022. aasta 9 kuu kogutootlus oli -28,9%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

2022. aasta 9 kuu jooksul oli Baltic Horizon fondi osak väga likviidne. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 12 kuu jooksev kauplemismaht oli 22,7 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 83,8 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 5,3 aastat. Baltic Horizon fondi osak oli 2022. aasta 9 kuu jooksul Nasdaq Tallinna börsil

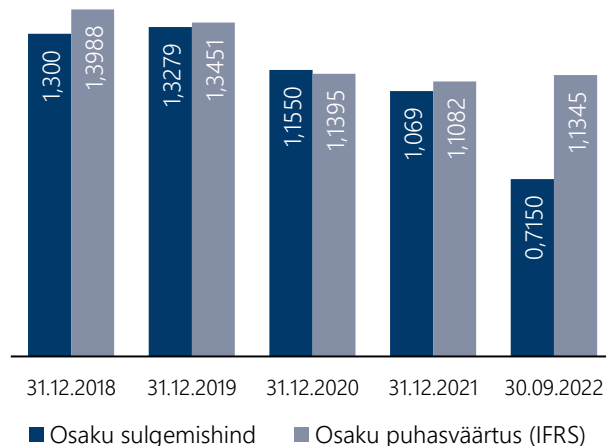
üheteistkümnes enim kaubeldud noteeritud väärtipaber. Esimene diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osakute kvartaalseid kauplemismahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

2022. aasta III kvartalis kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil valdavalt hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhaskväärtus. 2022. aasta III kvartali lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 37,0% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtus (IFRS NAV) ja 40,8% madalam kui EPRA puhaskväärtus (EPRA NRV) osaku kohta. Teine diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtusega kauplemise algusest alates.

Osakute kvartaalne kauplemismaht Nasdaq Tallinna ja Stockholm börsil (osakute arv)



Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhasväärtus (eurodes)



Dividendide maksmise võime

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

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

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

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

Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

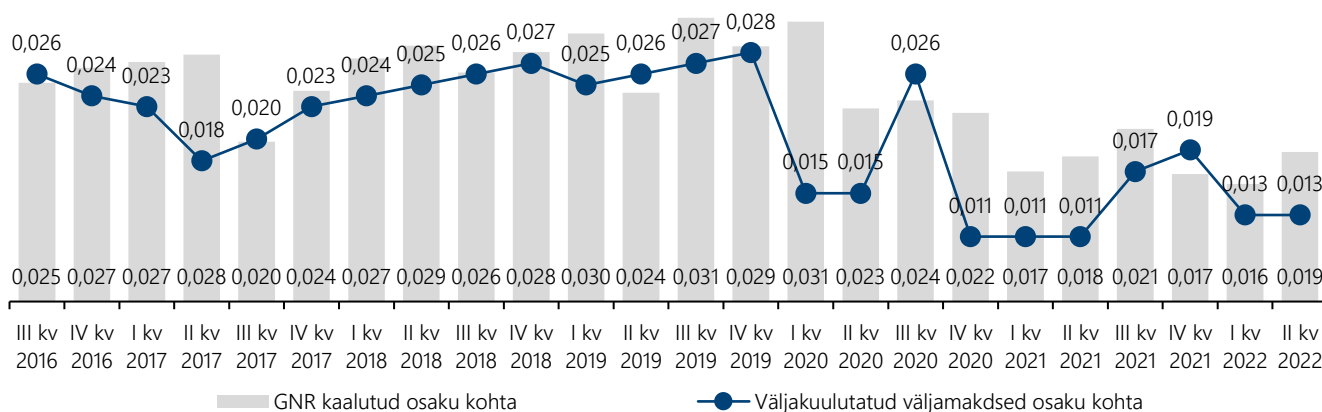
Kirje	Kommentaar
(+) Puhas renditulu	
(-) Fondi halduskulud	
(-) Välised intressikulud	Pangalaenude intressikulud
(-) Kapitalikulud	Kinnisvarainvesteeringute parendamiseks tehtud kulutused; arvutus sisaldab kapitaliinvesteeringute igaaastastel kavadel põhinevaid kapitalikulusid
(+) Kinnisvarainvesteeringutega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

Väljamaksed osakuomanikele Fondi tulemuste eest

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

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

Väljamakse osaku kohta (eurodes)



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

Väljamakse tegemise võime arvutus

Tuhandetes eurodes	III kv 2021	IV kv 2021	I kv 2022	II kv 2022	III kv 2022
(+) Puhas renditulu	4 676	3 798	4 193	4 482	4 298
(-) Fondi halduskulud	-735	-633	-659	-726	-752
(-) Välised intressikulud	-1 407	-1 408	-1 372	-1 403	-1 441
(-) Kapitalikulud ¹	-38	-222	-266	-369	-247
(+) Kinnisvarainvesteeringutega seotud erakorraline tulu ²	-	440	-	261	-
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	-	-	-	-	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	9	32	1	5	-
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	2 505	2 007	1 897	2 250	1 858

GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,021	0,017	0,016	0,019	0,016
12 kuu jooksev GNR tootlus³ (%)	7,0%	6,8%	7,6%	8,0%	9,4%

Väljakuulutatud väljamaksed	2 034	2 273	1 555	1 555	-
Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta⁴ (eurodes)	0,017	0,019	0,013	0,013	-
12 kuu jooksev dividenditootlus³ (%)	4,5%	5,4%	6,3%	6,9%	-

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

STRUKTUUR JA VALITSEMINE

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

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

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

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

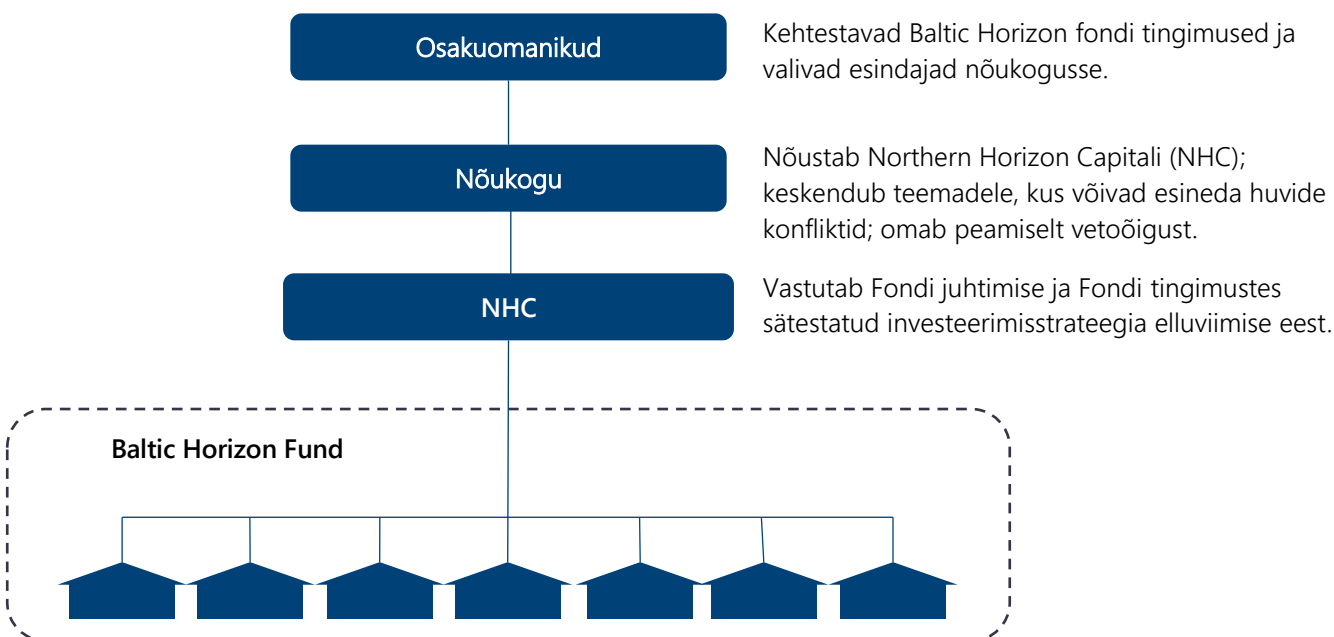
Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

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

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

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

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

Fondi nõukogu

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

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

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

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

Kinnisvara hindamine

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

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

Auditeerimine

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

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

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

RISKIJUHTIMINE

Fond ostab riskijuhtimise teenust fondivalitseja 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
Tururisk	Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse. Balti riikides on praegu märgata parima kvaliteediga büroo- ja kaubanduspindade tootluse langust, sest konkurents kinnisvarainvestorite vahel suureneb järjepidevalt. Investeeringute tootlused Balti riikides jäävad büroo- ja kaubandussegmentis vahemikku 6,0-7,0% ning parima kvaliteediga büroopindade tootlus on ligikaudu 5,3-5,5%.
Intressimäära risk	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.
Krediidirisk	Fondi eesmärk on investeeringuid hajutada; seejuures eelistab Fond madala krediidiriskiga partnereid. Suurte omandamistehingute ja projektide rahastamise krediidiriskide minimeerimiseks jagatakse riske pankade ja kindlustusandjatega. Selleks et maandada krediidiriske, mis tulenevad likviidsete vahendite paigutamisest ja finantsinstrumentidega kauplemisest (vastaspoole krediidiriske), sõlmib Fond lepinguid vaid kõige mainekamate kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega.
Likviidsusrisk	Likviidsusrisk on võimalus, et Fond kannab olulist kahju, sest ei suuda avatud positsiooni likvideerida, vara õigeaegselt õiglase hinnaga realiseerida või võlakohustisi refinantseerida. Kinnisvarainvesteeringutel on madal likviidsus ja ei saa olla kindel, et Fondil õnnestub neist investeeringutest õigeaegselt väljuda. Kinnisvarainvesteeringud ja osalused teistes, mitteavalikes majandusüksustes on olemuselt sellised, et neid mõjutavad majandusharu tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev. Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tulemusliku rahavoo juhtimise, likviidsuspuhvri hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvarainvesteeringutele piisav likviidsus.
Tegevusrisk	Tegevusrisk on oht saada kahju, mille põhjuseks on ebapiisavad või mittetoimivad sisemised protsessid või süsteemid, inimestega seotud tegurid või välised sündmused, kaasa arvatud tavapärase äritegevuse või süsteemi toimimise katkemine. Fond on avatud mitmesugustele tegevusriskidele ja püüab neid maandada sisekontrollisüsteemi abil, mis koosneb protseduuridest ja protsessidest, mille eesmärgiks on hoida risk sobival tasemel. Tegevusriske aitab tuvastada ja maandada ka personali koolitamine ja arendamine ning aktiivne dialoog investoritega.

JÄTKUSUUTLIKKUS

Meie väärtused

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

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

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

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

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

Huvigruppide kaasamine

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

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

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

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

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

Juhtimine

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

Baltic Horizoni käitumiskodeks tagab, et meie äritegevus on aus ja eetiline, läbipaistev ja vastutustundlik. See võimaldab meil olla usaldusväärne ja vastutustundlik partner kõigile oma huvigruppidele.

Sertifitseerimine

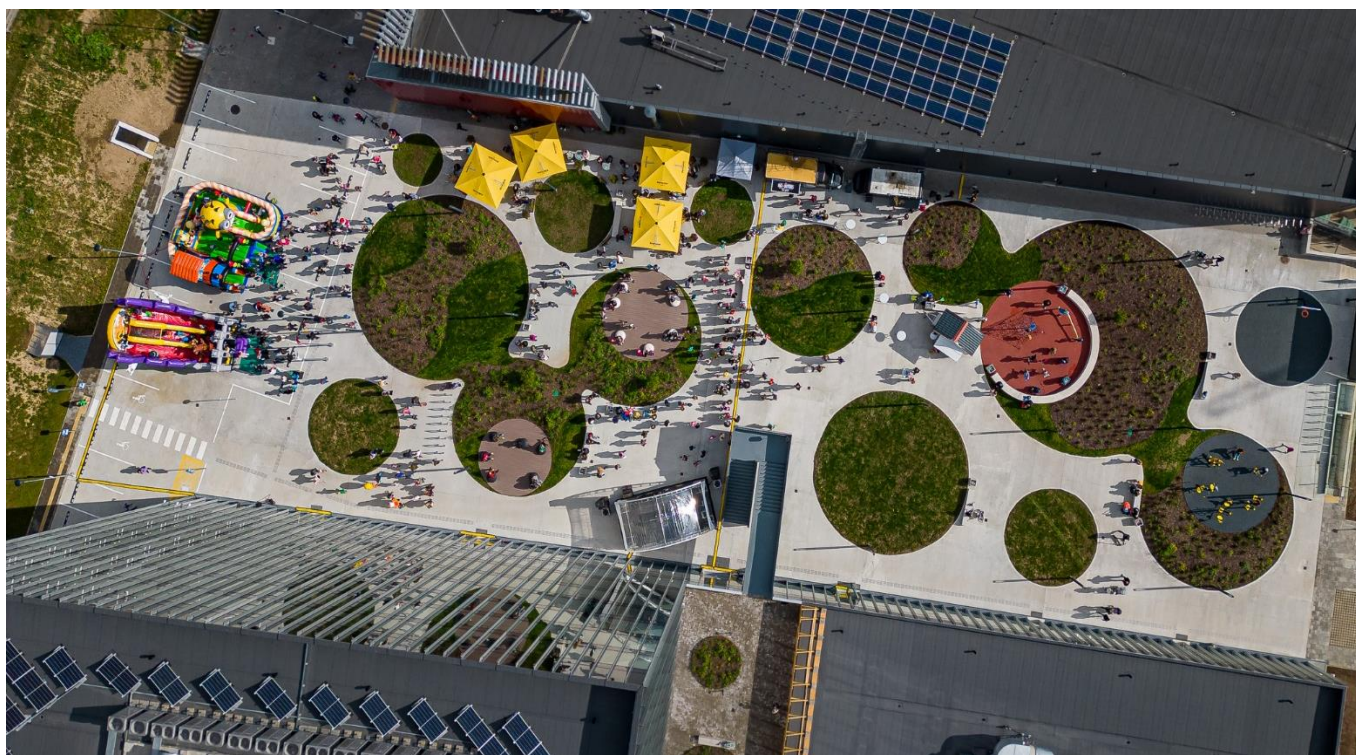
Baltic Horizon sertifitseeris 2021. aastal kõik oma tegutsevad büroohooned vastavalt BREEAM-i kasutuses oleva hoone keskkonna hindamise standardile ja seega saavutas ühe ESG eesmärgidest. Minimaalne sertifitseerimiseesmärk - BREEAM-i hinnang „väga hea” – suures osas saavutati. Ainult üks kinnisvarainvesteering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

kaubandushoonete sertifitseerimise protsessi ja loodab 2023. aastal viia lõpule kogu portfelli sertifitseerimise.

GRESB-i hinnang

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

GRESB-i kinnisvarahinnang koosneb kahest eraldi hindamismoodulist: juhtimine ja tulemuslikkus. 2021. aastal sai Baltic Horizon juhtimismoodulis 26 punkti (30-st) ja tulemuslikkuse moodulis 44 punkti (70-st), st kokku 70 punkti (100-st), millega saadi 2 tähti. See oli edenemine võrreldes 2020. aastaga, kui juhtimismoodulis saadi 25 punkti (30-st) ja tulemuslikkuse moodulis 38 punkti (70-st), kokku 63 punkti (100-st).



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

Baltic Horizon fondil on eraldi tegevuskava paremate GRESB-i tulemuste saavutamiseks. Selle 2022. ja 2023. aasta eesmärgid on parandada rentnike ja kogukonna parameetreid, seada fondile mõõdetavaid eesmärke ning parandada tulemuslikkuse mooduli tulemusi, suurendades keskkonnaandmete kättesaadavust, vähendades CO₂ heidet ja jätkates hoonete täiustamist.

Taastuenergia

Meie eesmärk on, et 2030. aastaks oleksid kõik meie hooned süsinikuneutraalsed. Selle eesmärgi saavutamiseks on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid. Me oleme selle poole teel. 2021. aastal paigaldasime Domus Pro ostukeskuse katusele päikeseelektrijaama, mis toodab rohelist elektrit. 2022. aasta eesmärk on kaaluda ja hinnata, kas ülejäänud büroohoonete puhul oleks päikeseelektrijaama paigaldamine majanduslikult ja tehniliselt teostatav. 2022. aasta II poolaastal kaalume ka teisi võimalusi, nt kaugemal asetsevad päikeseelektrijaamasid.

Elektrisõidukite laadimisjaamad

Jätkusuutlikkuse nõuded täienevad pidevalt ja üheks kiiresti muutuvaks valdkonnaks on ka liikuvus. Tavapäraste transpordiliikide elektrifitseerimine kogub hoogu ja Fond soovib, et tema hooned suudaksid elektrisõidukite kasvava laadimisnõudlusega toime tulla. Eelnevatel aastatel oli Duettos 8 elektrisõidukite laadimispunkti (4 jaama). 2022. aasta 9 kuu jooksul paigaldati Duettosse 6 laadimispunkti, North Stari 4 laadimispunkti koostöös InBalance'iga ning Domus Prosse 8 laadimispunkti koostöös InBalance'iga. Ostukeskuste puhul kaalutakse 2022. aastal laadimisjaamade paigaldamist ainult Europa ostukeskusesse.

Rohelised rendilepingud

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

Toimetulek energiakriisiga

2022. aasta III kvartalis kerkisid energiahinnad Balti riikides, eriti Leedus ja Lätis, rekordtasemele. Fondi meeskond on käivitanud aktiivselt algatusi, et aidata meie rentnikel suurenenud kulusid vähendada. Kaubandussegmentis oleme kõiki hooned optimeerides piiranud energiatarbimist 9–15% võrra. Mõnes hoones on lühendatud tööaega. Samu meetmeid on rakendatud ka büroohoonete energiakasutuse vähendamiseks. Eeldatavasti aitavad need kõigis hoonetes vähendada energiatarbimist ligikaudu 15%.

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

Inimeste tervis ja heaolu

BHF on teadlik oma mõjust ühiskonnale ja sotsiaalsele heaolule, kuna kauplused ja bürood on igapäevaelu lahutamatu osa. III kvartalis korraldas BHF-i meeskond kohalikele elanikele mitu meelelahutuslikku ja harivat kogukonnaüritust.

Europa ostukeskuses korraldati heaolu ja vaimse tervise seminaride sari, et pakkuda inimestele ostukeskuses võimalust sisukalt ja harivalt aega veeta ning õppida ekspertidelt, kuidas tööl ja eraelus hoida vaimset tervist ja heaolu.

Peale selle korraldati Domus Pro ja Meraki kompleksis tore perepäev, et tähistada ehitustööde lõppu ja väljaku avamist ning kõigile meelde tuletada, et Domus Pro ostukeskus on jälle hõlpsasti juurdepääsetav.

VÄLJAVAADE 2022. AASTAKS

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

Nii 2021. kui ka 2022. aasta algas kõigis kolmes Balti riigis koroonaviiruse juhtumite arvu kasvu ja valitsuse kehtestatud piirangutega. Täna on pandeemia otsene negatiivne mõju inimeste elule ja äritegevusele Balti riikides aga suuresti taandunud. Fondi portfelli tulemused on 2022. aastal esmalt tasapisi ja seejärel kiiresti taastunud, sest valitsused on piirangud tühistanud ning külastajad ja töötajad on ostukeskustesse ja kontoritesse tagasi tulnud. Inimeste hirm pandeemia ees on vähenenud ja nad soovivad naasta COVID-19-eelse elu juurde. Kui rahutu väliskeskkonna muud mõjud kõrvale jätta, on normaalne elu Balti riikides peaaegu täielikult taastunud.

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

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

Nagu kirjeldatud aruande teistes peatükkides, on Fondi meeskond vähendanud Fondi energiatarbimist ligikaudu 15% ja otsib jätkuvalt lisavõimalusi tarbimise piiramiseks. Samuti on Fond fikseerinud Eestis asuvate varade elektrihinna soodsal tasemel ning fikseerib järgmisel aastal 50% ulatuses ka Leedu varade elektrihinna.

Fond on sõlminud lepingu päikeseelektri ostmiseks fikseeritud hinnaga, mis on elektri praegusest turuhinnast madalam. Fondi kinnisvara- ja varahaldurid jälgivad aktiivselt kulusid ja otsivad võimalusi kulude optimeerimiseks näiteks taastuenergia lahendustesse investeerimise või hoonete üldkasutatavatel aladel elektritarbimise vähendamise kaudu. Käesoleva aruande avaldamise ajal on Fondil käsil mitme roheenergia projekti hindamine.

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

Mitmete Fondi kinnisvarainvesteeringute pangalaenu tagasimaksetähtaeg oli 2022. aastal. 2022. aasta alguses pikendas Fond suurema osa sellistest pangalaenudest. Praeguse seisuga on ainult Meraki võlakirjade ja Lincona pangalaenu tähtajad 2022. aastal. Fondi meeskond on jõudnud Meraki tähtaeguvate võlakirjade ja Lincona pangalaenu refinantseerimise lõppjärku. Käimas on aktiivsed kõnelused teiste pangalaenude pikendamiseks, milleni loodetakse jõuda aasta lõpuks. Viimastel kuudel on algatatud ka 50 miljoni euro suurune võlakirjade refinantseerimise projekt eesmärgiga võlakirjad enne lõpptähtaega lunastada.

Üks keskkonna-, sotsiaalse ja juhtimisalase tegevuse olulisemaid eesmärke oli saada GRESB-ilt 2022. aasta hinnangus 4 täрни. Pärast selle eesmärgi saavutamist on Fond võtnud sihiks saavutada järgmistes GRESB-i hindamistes samuti vähemalt 4 täрни. ESG valdkonnas on käimas ka muud projektid. Fond loodab saada 2023. aasta lõpuks laialt tunnustatud BREEAM-i sertifikaadi kõigile oma portfelli kuuluvatele varadele. Samuti jätkame tööd selle nimel, et lisada kõigisse rendilepingutesse rohelised klauslid. Et meie pakutavad rendipinnad oleksid ka pikas perspektiivis atraktiivsed, 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.

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

Fondi juhtkonnal on väga hea meel näha Europa ostukeskuse rekonstrueerimisprojekti esimesi tulemusi: ostukeskusesse lisandub uusi rentnikke. Toiduala Dialogi avamine ja teised renoveeritud alad on loonud Vilniuse keskse äripiirkonna kontoritöötajatele suurepärase väärtuspakkumise. Meraki esimeses tornis, mille ehitus lõppes 2022. aasta III kvartalis, soovime pakkuda nii suurtele kui ka väikestele rentnikele sobivaid paindlikke pinnalahendusi. Töös olevad kontseptsioonimuutused (Galerija Centrs), laiendused (CC Plaza ja Postimaja) ja muud projektid nõuavad Fondi meeskonnalt ja partneritelt suur pühendumust, kuid nende tulemusel peaksid Baltic Horizoni portfelli väärtus ja sünergia maksimumi saavutama.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2022. aasta esimese 9 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,

Meraki pindade jätkuv väljarentimine ning Europa ostukeskuse, Galerija Centrsi ja Postimaja ümberehitatud pindade uued rendilepingud aitavad Fondi portfelli rakendamata potentsiaali edukalt realiseerida. Fond on teinud tõhusat tööd selleks, et võimalikku kulude kasvu, mida intressikulude ja inflatsiooni tõus võib põhjustada, tasakaalustaks rendihindade indekseerimisest ja uutest rendilepingutest tulenev tulude kasv. Fondi strateegiat ja otsuseid korrigeeritakse, kui tegevuskeskkonnas toimuvad muutused seda nõuavad. Ka praeguses erakordselt ebakindlas olukorras teeb Fondi juhtkond kõik endast oleneva, et tagada investoritele, rentnikele, partneritele ja muudele sidusrühmadele meelerahu ja parimaid võimalikke tulemusi.

majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2022. aasta esimese 9 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.07.2022- 30.09.2022	01.07.2021- 30.09.2021	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
Renditulu		5 352	5 332	15 422	14 844
Teenustasutulu	5	1 362	1 271	4 007	3 697
Renditegevuse kulud	5	-2 416	-1 927	-6 456	-5 335
Puhas renditulu	4	4 298	4 676	12 973	13 206
Halduskulud	6	-752	-735	-2 137	-2 236
Muu äritulu		-	4	278	4
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	10, 11	-14	-5	158	-14 264
Ärikasum/-kahjum		3 532	3 940	11 272	-3 290
Finantstulud		1	-	1	1
Finantskulud	7	-1 503	-1 470	-4 463	-4 222
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 502	-1 470	-4 462	-4 221
Maksueelne kasum/kahjum		2 030	2 470	6 810	-7 511
Tulumaks	4, 9	-132	-127	-673	632
Perioodi kasum/kahjum	4	1 898	2 343	6 137	-6 879
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum	14b	1 308	168	2 604	619
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumiga/-kahjumiga seotud tulumaks	14b, 9	-102	-3	-217	-34
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum kokku		1 206	165	2 387	585
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/-kahjum kokku		3 104	2 508	8 524	-6 294
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	8	0,02	0,02	0,05	-0,06

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2022	31.12.2021
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	338 638	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4, 11	-	11 400
Immateriaalsed põhivarad		7	9
Materiaalsed põhivarad		2	2
Tuletisinstrumendid	20	2 126	-
Muud põhivarad		-	23
Põhivarad kokku		340 773	327 393
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	2 746	2 708
Ettemaksed		507	137
Tuletisinstrumendid	20	301	-
Raha ja raha ekvivalendid	13	4 854	16 100
Käibevarad kokku		8 408	18 945
Varad kokku	4	349 181	346 338
Omakapital			
Sissemakstud kapital	14a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	1 558	-829
Jaotamata kahjum		-11 034	-11 787
Omakapital kokku		135 724	132 584
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	15	82 836	157 471
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	7 170	6 297
Tuletisinstrumendid	20	-	756
Muud pikaajalised kohustised		1 335	1 103
Pikaajalised kohustised kokku		91 341	165 627
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	15	115 992	41 676
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	5 369	5 223
Tulumaksukohustis		1	5
Tuletisinstrumendid	20	5	109
Muud lühiajalised kohustised		749	1 114
Lühiajalised kohustised kokku		122 116	48 127
Kohustised kokku	4	213 457	213 754
Omakapital ja kohustised kokku		349 181	346 338

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sisse- makstud kapital	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2021		145 200	-1 661	-7 218	136 321
Koondkasum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-6 879	-6 879
Muu koondkasum		-	585	-	585
Koondkahjum kokku		-	585	-6 879	-6 294
Tehingud osakuomanikega					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-3 948	-3 948
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-3 948	-3 948
Seisuga 30.09.2021		145 200	-1 076	-18 045	126 079
Seisuga 01.01.2022		145 200	-829	-11 787	132 584
Koondkasum					
Perioodi puhaskasum		-	-	6 137	6 137
Muu koondkasum	14b	-	2 387	-	2 387
Koondkasum kokku		-	2 387	6 137	8 524
Tehingud osakuomanikega					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-5 384	-5 384
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-5 384	-5 384
Seisuga 30.09.2022		145 200	1 558	-11 034	135 724

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kasum/kahjum		6 810	-7 511
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	-158	14 264
Materiaalse põhivara kulum		2	1
Muutus nõuete allahindluses	12	121	90
Finantstulud		-1	-1
Finantskulud	7	4 463	4 222
Realiseerimata kursivahed		-	-1
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-159	-1 712
Muu käibevara muutus		-388	-197
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		232	110
Võlgade muutus		217	67
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-365	390
Tasutud tulumaks		-6	-1
Rahavood äritegevusest kokku		10 768	9 721
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		1	1
Materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade omandamine		-	-2
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-5 971	-3 180
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-5 158	-888
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-11 128	-4 069
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		-	4 000
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-401	-291
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	14c	-5 384	-3 948
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-809	-124
Rendikohustiste tagasimaksed		-31	-16
Makstud intressid		-4 261	-4 008
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-10 886	-4 387
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-11 246	1 265
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		16 100	13 333
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 854	14 598

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 depositoorium ehk varade hoidja on Swedbank AS. Fond on lõplikku kontrolli omav emaettevõtte kontsernis, mis koosneb Fondist ja selle tütarettevõtetest (koos nimetatud Baltic Horizon fond, Fond või kontsern).

Fond on fikseerimata tähtajaga (tähtajatu) avalik fond. Fondi osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates seadustes sätestatud korras. Fond on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil.

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

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

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	30.09.2022	31.12.2021
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

2. Aruande koostamise alused

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

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

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

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

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

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

Olulised arvestuspõhimõtted

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

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

Varade ja kohustiste korduva õiglase väärtuse määramise 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 (läheldes madalaima taseme sisendist, mis on kogu määramise seisukohast oluline).

4. Tegevussegmendid

Kontserni avalikustatavad segmendid on järgmised:

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

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

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

Tegevussegmendid – 30. september 2022

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.07.2022-30.09.2022:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 807	2 667	240	6 714
Segmendi puhas renditulu	1 696	2 362	240	4 298
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-10	-4	-	-14
Intressikulu ²	-485	-398	-27	-910
Tulumaksukulu	-62	-70	-	-132
Segmendi puhaskasum	1 090	1 761	211	3 062
01.01.2022-30.09.2022:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	10 180	8 473	776	19 429
Segmendi puhas renditulu	4 914	7 330	729	12 973

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-4 321	4 396	83	158
Intressikulu ²	-1 386	-1 173	-69	-2 628
Tulumaksutulu/-kulu	15	-688	-	-673
Segmendi puhaskasum/-kahjum	-516	9 335	735	9 554

Seisuga 30.09.2022:

Segmendi varad	169 293	164 482	15 351	349 126
Kinnisvarainvesteeringud ³	163 300	160 813	14 525	338 638
Segmendi kohustised	80 963	75 629	6 067	162 659

1. Väliselt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu, Meraki võlakirjade intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (5 403 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (5 718 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.

Tegevussegmendid – 30. september 2021

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.07.2021-30.09.2021:				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 097	3 223	283	6 603
Segmendi puhas renditulu	1 645	2 760	271	4 676
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1	-4	-	-5
Intressikulu ²	-434	-424	-19	-877
Tulumaksukulu	-53	-74	-	-127
Segmendi puhakasum	1 051	2 185	249	3 485

01.01.2021-30.09.2021:

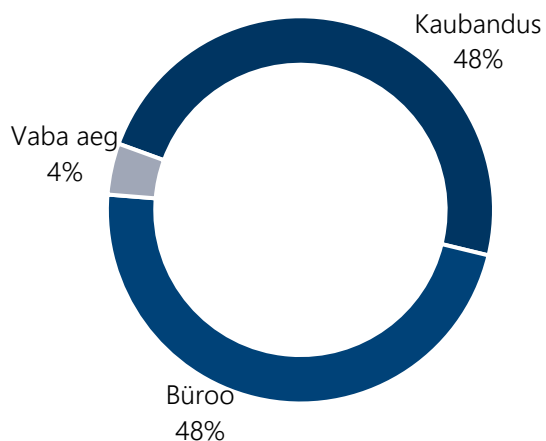
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	8 315	9 595	631	18 541
Segmendi puhas renditulu	4 358	8 243	605	13 206
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-6 612	-7 742	90	-14 264
Intressikulu ²	-1 241	-1 177	-58	-2 476
Tulumaksutulu	458	174	-	632
Segmendi puhakasum/-kahjum	-3 274	-739	629	-3 384

Seisuga 31.12.2021:

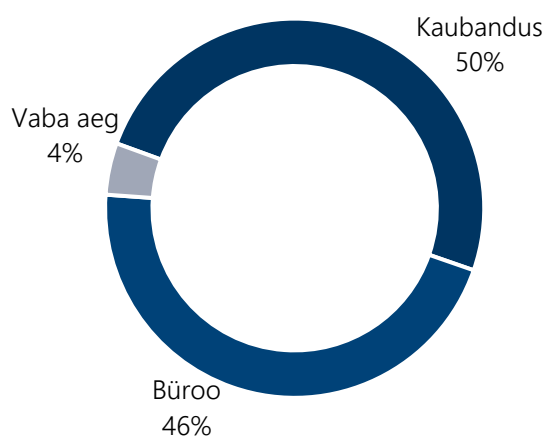
Segmendi varad	168 464	158 234	15 344	342 042
Kinnisvarainvesteeringud ³	162 876	138 641	14 442	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	11 400	-	11 400
Segmendi kohustised	81 856	75 469	5 661	162 986

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

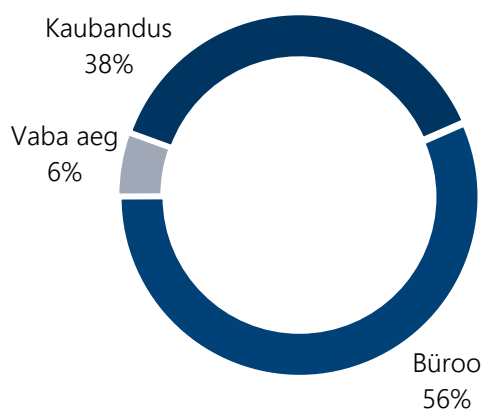
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 30. september 2022*



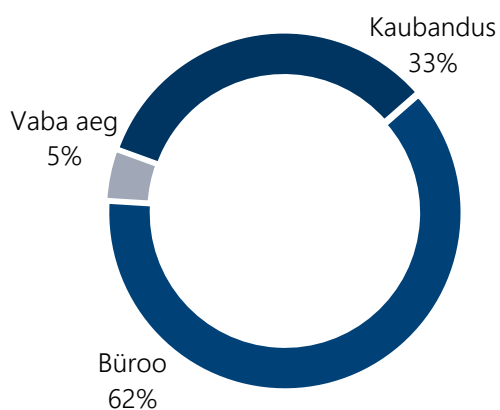
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2021*



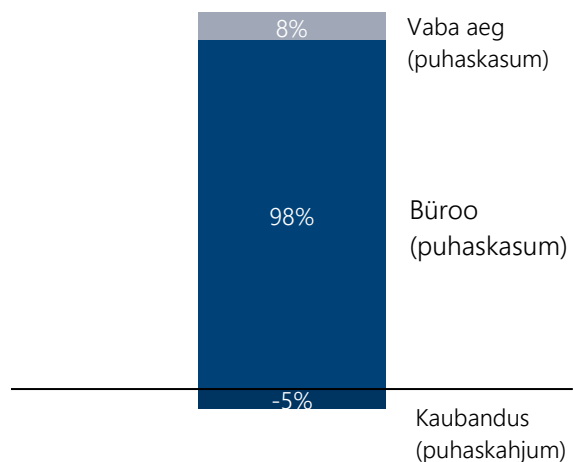
2022. aasta 9 kuu segmentide puhas renditulu *



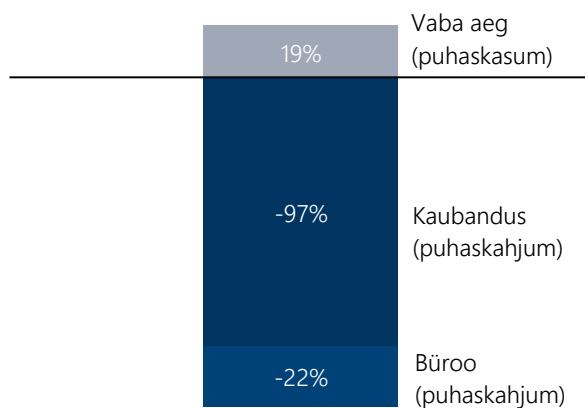
2021. aasta 9 kuu segmentide puhas renditulu*



2022. aasta 9 kuu segmentide puhaskasum/
-kahjum*



2021. aasta 9 kuu segmentide puhaskasum/
-kahjum*



* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. september 2022

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2022–30.09.2022:			
Puhaskasum	3 062	-1 164¹	1 898
01.01.2022–30.09.2022:			
Puhaskasum	9 554	-3 417²	6 137
Seisuga 30.09.2022:			
Segmentide varad	349 126	55³	349 181
Segmentide kohustised	162 659	50 798⁴	213 457
2022. aasta III kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (427 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (531 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (18 tuhat eurot), depootasu (23 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (165 tuhat eurot). 2022. aasta 9 kuu segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 179 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 588 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (52 tuhat eurot), depootasu (51 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (547 tuhat eurot). - Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (55 tuhat eurot). - Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 959 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (307 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (427 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (105 tuhat eurot).			

Tegevussegmentid – 30. september 2021

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2021 – 30.09.2021:			
Puhaskasum	3 485	-1 142¹	2 343
01.01.2021 – 30.09.2021:			
Puhaskahjum	-3 384	-3 495²	-6 879
Seisuga 30.09.2021:			
Segmentide varad	343 892	5 663³	349 555
Segmentide kohustised	172 707	50 769⁴	223 476
2021. aasta III kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (443 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (531 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (18 tuhat eurot), depootasu (16 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (134 tuhat eurot). 2021. aasta 9 kuu segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 345 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 588 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (52 tuhat eurot), depootasu (49 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (461 tuhat eurot). - Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (5 633 tuhat eurot). - Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 890 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (307 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (442 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (130 tuhat eurot).			

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu			Kinnisvarainvesteeringute väärtus ¹		
	01.07.2022 - 30.09.2022	01.07.2021 - 30.09.2021	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021
Leedu	2 815	2 534	7 777	7 173	141 759	129 109
Läti	2 625	2 464	7 860	7 171	128 826	127 574
Eesti	1 274	1 605	3 792	4 197	68 053	70 676
Kokku	6 714	6 603	19 429	18 541	338 638	327 359

1. Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus.

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rendilepingut, millelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmendi rentnikuga sõlmitud rendilepingult teenitud renditulu moodustas 30. septembril 2022 lõppenud 9-kuulisel perioodil 900 tuhat eurot ja 2022. aasta III kvartalis 300 tuhat eurot kontserni kogu renditulust (30. septembril 2021 lõppenud 9-kuulisel perioodil 900 tuhat eurot ja 2021. aasta III kvartalis 300 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2022 – 30.09.2022	01.07.2021 – 30.09.2021	01.01.2022 – 30.09.2022	01.01.2021 – 30.09.2021
Remondi- ja hoolduskulud	775	532	2 285	1 639
Kommunaalkulud	582	394	1 199	1 105
Varahalduskulud	348	374	1 040	914
Kinnisvaramaksud	250	281	761	843
Müügi- ja turunduskulud	283	256	584	562
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	-30	18	121	90
Varakindlustus	35	22	91	67
Muu	173	50	375	115
Renditegevuse kulud kokku	2 416	1 927	6 456	5 335

30. septembril 2022 lõppenud 9-kuulisel perioodil esitati rentnikele edasi 4 007 tuhat eurot ja 2022. aasta III kvartalis 1 362 tuhat eurot (30. septembril 2021 lõppenud 9-kuulisel perioodil 3 697 tuhat eurot ja 2021. aasta III kvartalis 1 271 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2022- 30.09.2022	01.07.2021- 30.09.2021	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
Valitsemistasu kulu	427	443	1 179	1 345
Konsultatsioonikulud	130	80	216	211
Fondi turunduskulud	54	42	126	105
Auditeerimiskulud	29	27	105	97
Õigusabikulud	32	30	100	113
Depootasu kulu	23	16	51	49
Nõukogu tasude kulu	13	12	37	36
Muud halduskulud	44	85	323	280
Halduskulud kokku	752	735	2 137	2 236

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

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

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2022- 30.09.2022	01.07.2021- 30.09.2021	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	1 436	1 404	4 201	4 054
Laenude lepingutasu amortisatsioon	60	62	197	157
Intressikulu rendikohustistelt	5	3	15	10
Muud finantskulud	2	1	50	1
Finantskulud kokku	1 503	1 470	4 463	4 222

8. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

Tuhandetes eurodes	01.07.2022- 30.09.2022	01.07.2021- 30.09.2021	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	1 898	2 343	6 137	-6 879
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	1 898	2 343	6 137	-6 879

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.07.2022- 30.09.2022	01.07.2021- 30.09.2021	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

	01.07.2022- 30.09.2022	01.07.2021- 30.09.2021	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta*	0,02	0,02	0,05	-0,06

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

9. Tulumaks

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

30. septembril 2022 lõppenud 9-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär 9,9% (30. septembril 2021 lõppenud 9-kuulisel perioodil -8,4%).

Seisuga 30. september 2022 oli kontsernil maksukahjumeid summas 3 237 tuhat eurot (31. detsember 2021: 2 414 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 30. september 2022 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksukohustis summas 137 tuhat eurot (31. detsember 2021: vara summas 80 tuhat eurot). Seisuga 30. september 2022 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 10 270 tuhat eurot (31. detsember 2021: 8 791 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 30. septembril 2022 ja 2021 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.07.2022- 30.09.2022	01.07.2021- 30.09.2021	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-1	-3	-1	-4
Edasilükkunud tulumaks	-131	-124	-672	636
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-132	-127	-673	632
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-102	-3	-217	-34
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-102	-3	-217	-34

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021
Perioodi algsaldo	315 959	334 518
Arendus- ja parenduskulud	4 520	2 136
Kapitalikulud	883	431
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu ümberliigitamine	17 194	-
Võõrandamised	-	-15 403
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	114	-6 012
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	-	317
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-32	-28
Perioodi lõppsaldo	338 638	315 959
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	338 092	315 383

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

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

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

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Fond ei teostanud kinnisvarahindamisi seisuga 30. september 2022. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliersi seisuga 30. juuni 2022 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade ja hilisemate kapitalikulude võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 30. juuni 2022:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 17 315 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,5% - 3,3%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0 - 10,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,6
Domus Pro, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2% - 8,6%
Renditav netopind – 16 136 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	2,2% - 5,0%
Segment – Kaubandus/büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0% - 10,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0% - 7,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	10,2
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 10 871 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,0% - 6,3%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	10,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,2%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	10,7
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,5%
Renditav netopind – 11 440 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,8% - 6,3%
Segment – Vaba aeg	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	6,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,3%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,6

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 471 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,6% 1,9% - 6,3% 1,0% - 5,0% 7,0% 12,0
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 9 876 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,3% 0,5% - 3,3% 2,0% - 5,0% 6,5% 12,8
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 450 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,5% 1,8% - 6,0% 6,0% - 12,0% 7,5% 13,2
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 499 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 2,2% - 5,0% 2,5% - 10,0% 6,8% 12,2
Duetto II, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 643 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 2,2% - 5,0% 2,5% - 12,5% 6,8% 13,5
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 6 950 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod/võrdlus-meetod laienduse puhul	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,7% 1,9% - 3,3% 0,0% - 5,0% 6,4% 15,3
Postimaja, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 9 242 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,5% 1,8% - 6,3% 3,0% 6,3% 14,4
LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 6 848 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006/2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,4% 1,9% - 8,3% 2,0% - 5,0% 6,0% 14,7
Galerija Centrs, Riia (Läti) Renditav netopind – 20 095 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,0% 0,0% - 6,0% 1,0% - 10,0% 6,8% 15,7

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
North Star, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 10 602 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	2,2% - 11,5%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0% - 20,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,6

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. september 2022:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	65 005
Leedu – Europa (kaubandus)	39 610
Eesti – Postimaja (kaubandus)	27 082
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	24 553
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	21 979
Leedu – North Star (büroo)	21 593
Leedu – Duetto II (büroo)	20 284
Leedu – Duetto I (büroo)	18 525
Läti – Vainodes I (büroo)	18 481
Läti – LNK Centre (büroo)	17 668
Leedu – Meraki (büroo)	17 194
Eesti – Lincona (büroo)	17 079
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 525
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 367
Läti – SKY (kaubandus)	5 693
Kokku	338 638

11. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021
Saldo seisuga 1. jaanuar	11 400	5 474
Lisandumine	5 718	7 047
Kinnisvarainvesteeringuks ümberliigitamine	-17 194	-
Kasum/kahjum ümberhindlusest (neto)	76	-1 121
Lõppsaldo	-	11 400

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

Õiglase väärtuse määramiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnikad

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

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

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	3 041	2 992
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-559	-508
Viitlaekumised	208	174
Muud nõuded	56	50
Kokku	2 746	2 708

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

Seisuga 30. september 2022 olid nõuded ostjate vastu summas 559 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2021: 508 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021
Saldo seisuga 1. jaanuar	-508	-589
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-149	-517
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	70	187
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	28	411
Perioodi lõppsaldo	-559	-508

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
		<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva	
30.09.2022	2 482	1 200	785	264	98	44	91
31.12.2021	2 484	1 023	286	347	353	135	340

13. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021
Raha pangas ja kassas	4 854	16 100
Raha ja raha ekvivalendid kokku	4 854	16 100

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

14. Omakapital

14a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil. Seisuga 30. september 2022 oli Fondil kokku 119 635 429 osakut (seisuga 31. detsember 2021: 119 635 429 osakut). Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

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

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

- õigus omada Fondi varades osalust, mis on vastavuses investorile kuuluvate osakute arvuga;
- õigus saada väljamaksete korral osa Fondi netotulust, mis on proportsionaalses vastavuses investorile kuuluvate osakute arvuga (Fondi tingimuste kohaselt);
- õigus kutsuda kokku üldkoosolek juhtudel, mida on kirjeldatud Fondi tingimustes ja seaduses;
- õigus osaleda ja hääletada üldkoosolekul vastavalt 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 30. september 2022 ja 31. detsember 2021 ühtegi Fondi osakut.

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

14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

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

Tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021
Saldo perioodi alguses	-829	-1 661
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	2 604	898
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-217	-66
Muutus perioodi jooksul kokku	2 387	832
Saldo perioodi lõpus	1 558	-829

14c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
Perioodi jooksul välja kuulutatud väljamaksed	-5 384	-3 948
Väljamaksed kokku	-5 384	-3 948

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).

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

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

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

15. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	30.09.2022	31.12.2021
Pikaajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	-	49 907
Pank 1	01.2023	3k EURIBOR + 2,10%	-	2 068
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	-	8 565
Pank 1 ¹	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	17 876	17 894
Pank 1 ²	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	10 984	7 500
Pank 1 ²	03.2024	6k EURIBOR + 1,90%	-	3 497
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 990	8 985
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 822	9 817
Pank 1 ³	02.2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 829	4 943
Pank 2 ⁴	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	29 986	-
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	-	11 740
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,38%	-	17 189
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	-	15 364
Rendikohustised			546	576
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-164	-539
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-33	-35
Pikaajalised võlakohustised kokku			82 836	157 471
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	49 959	-
Tagatud võlakirjad	11.2022	5,00%	3 987	3 929
Pank 1 ⁵	01.2023	3k EURIBOR + 2,10%	1 989	-
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 188	7 185
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,38%	17 196	-
Pank 2 ⁴	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	-	29 988
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 744	-
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 361	-
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 371	-
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			164	539
Rendikohustiste lühiajaline osa			33	35
Lühiajalised võlakohustised kokku			115 992	41 676
Kokku			198 828	199 147

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

Pangalaenu eritingimused

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

Laenu ja võlakirjade tagatised

Seisuga 30. september 2022 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide tagatiseks	Ühis- hüpoteek	Kogu vara kommertsipant
Pank 1	Lincona, SKY, Europa, Domus Pro, LNK, Vainodes I, North Star ja Pirita	Europa, Domus Pro, Vainodes I	Pirita ja Lincona hüpoteek Pirita ja Lincona pangalaenu tagatiseks; Vainodes I ja LNK hüpoteek Vainodes I ja LNK pangalaenu tagatiseks	Vainodes I, LNK
Pank 2	Galerija Centrs	Galerija Centrs		Galerija Centrs
Pank 3	Upmalas Biroji			
Pank 4	Coca-Cola Plaza ja Postimaja, Duetto I ja II			
Tagatud võlakirjad	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	Käendus/garantii
Pank 1	Domus Pro, North Stari ja Baltic Horizon fondi käendus Europa pangalaenule; Domus Pro ja Europa käendus North Stari pangalaenule; Europa ja North Stari käendus Domus Pro pangalaenule; Vainodes I käendus LNK pangalaenule, LNK käendus Vainodes I pangalaenule	Lincona, SKY, Europa, ja Domus Pro	BH Northstar UAB	Europa, Domus Pro, BH Domus Pro UAB, North Star, SKY, LNK ja Vainodes I	BH Domus Pro UAB, Vainodes Krasti SIA, BH S27 SIA
Pank 2					BH Galerija Centrs SIA
Pank 3				Upmalas Biroji	
Pank 4		Duetto I ja II	BH Duetto UAB	Duetto I ja II	BH Duetto UAB
Tagatud võlakirjad	Baltic Horizon fondi käendus Meraki tagatud võlakirjadele			Meraki (tingimuslik tähtajaline hoius)	

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021
Meraki arendusega seotud võlad	2 133	2 386
Võlad tarnijatele	1 809	1 327
Finantskulude viitvõlad	436	431
Fondivalitsemise tasu võlg	427	420
Maksuvõlad	266	285
Viitvõlad	184	244
Muud võlad	114	130
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	5 369	5 223

Seisuga 30. september 2022 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 2 011 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest. Muud Meraki ehitustöödega seotud kulud olid 122 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 30. september 2022 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

17b. Tingimuslikud varad

Seisuga 30. september 2022 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

17c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 30. september 2022 ei olnud kontsernil tingimuslikke kohustisi.

18. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Tehingute maht seotud osapooltega 2022. ja 2021. aasta 9 kuu jooksul:

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 179	1 345

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

Tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	427	420

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna kogu Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle 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 30. september 2022.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 30. septembril 2022 lõppenud 9-kuulisel perioodil oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 36 tuhat eurot ja 2022. aasta III kvartalis 12 tuhat eurot (30. septembril 2021 lõppenud 9-kuulisel perioodil 36 tuhat eurot ja 2021. aasta III kvartalis 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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

Seisuga 30. september 2022

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	27 316 923	22,83%
SEB Bank AB kliendid	16 283 767	13,61%
Swedbank AB kliendid	14 830 784	12,40%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	11 427 567	9,55%

Seisuga 31. detsember 2021

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

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

19. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 746	2 708	2 746	2 708
Raha ja raha ekvivalendid	4 854	16 100	4 854	16 100
Tuletisinstrumendid	2 427	-	2 427	-
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-144 336	-144 735	-144 439	-144 524
Võlakirjad	-53 946	-53 836	-54 387	-54 009
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-5 369	-5 223	-5 369	-5 223
Tuletisinstrumendid	-5	-865	-5	-865

Õiglase väärtuse hierarhia

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

30. septembril 2022 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 746	2 746
Raha ja raha ekvivalendid	-	4 854	-	4 854
Tuletisinstrumendid	-	2 427	-	2 427
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-144 439	-144 439
Võlakirjad	-	-	-54 387	-54 387
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-5 369	-5 369
Tuletisinstrumendid	-	-5	-	-5

31. detsembril 2021 lõppenud periood

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

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetse riigiriski tegurid, kliendi krediitdivõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 30. september 2022 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõotdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglase väärtuste hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus +1,41% ja +1,92%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

20. Tuletisinstrumentid

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

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

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

Tuletis- instrument Tuhandetes eurodes	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglane väärtus	
						30.09.2022	31.12.2021
IRS	08.2017	02.2022	5 766	6k EURIBOR	0,305%	-	-7
IRS	09.2017	05.2022	6 825	3k EURIBOR	0,26%	-	-23
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-	-20
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-5	-59
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	188	-119
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	113	-70
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	148	-104
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	633	-463
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6M EURIBOR	3,5%	-	-
CAP	08.2024	08.2025	17 900	3k EURIBOR	2,0%	157	-
CAP	08.2023	08.2024	10 575	1k EURIBOR	3,0%	75	-
CAP	02.2023	02.2024	17 200	6k EURIBOR	3,0%	73	-
CAP	04.2024	04.2025	4 921	3k EURIBOR	3,0%	40	-
CAP	09.2023	09.2024	5 800	3k EURIBOR	3,0%	43	-
CAP	08.2022	03.2024	3 500	3k EURIBOR	2,0%	41	-
CAP	08.2022	03.2024	7 000	3k EURIBOR	2,0%	84	-
CAP	03.2024	03.2025	11 000	6k EURIBOR	3,0%	89	-
CAP	10.2022	05.2025	30 000	6k EURIBOR	3,0%	445	-
CAP	09.2022	03.2024	9 000	6k EURIBOR	1,0%	224	-
CAP	03.2024	03.2025	9 000	6k EURIBOR	3,0%	74	-
Tuletisinstrumentid, varad/kohustised						2 422	-865
Tuletisinstrumentide netoväärtus						2 422	-865

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

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Pikaajalised	-	-756	2 126	-
Lühiajalised	-5	-109	301	-
Kokku	-5	-865	2 427	-

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

Olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei ole toimunud.

22. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

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

JUHTKONNA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud vahearuande avalikustamise heaks 7. novembril 2022.

Tarmo Karotam
Juhatuse esimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuse liige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuse liige

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

Fond

Baltic Horizon Fund

Fondivalitseja

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

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

Laenu tagatuse suhtarv

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

Maksevõime kordaja

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

Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Omakapitali tootlus

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

Osaku puhaskväärtus

Fondi varade puhaskväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

Puhas laenu tagatuse suhtarv

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

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

Triple Net rendileping

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

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Varade brutoväärtus

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

Varade puhaskväärtus

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

Varade tootlus

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

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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