

VAHE- ARUANNE

I KVARTAL 2023

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD 3 KUU
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE
PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES
31. MÄRTSIL 2023



SISUKORD

Tegevusaruanne

- 3 Põhinäitajad
- 6 Ülevaade I kvartalist 2023
- 7 Kinnisvara aruanne
- 18 Majandustulemuste ülevaade
- 21 Finantseerimine
- 24 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 27 Investorsuhted
- 31 Struktuur ja valitsemine
- 33 Riskijuhtimine
- 34 Jätkusuutlikkus
- 37 Väljavaade 2023. aastaks
- 38 Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 39 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
- 40 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
- 41 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
- 42 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
- 43 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
- 66 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele
- 67 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 kv 2023	I kv 2022	Muutus
Renditulu	tuhat eurot	5 274	4 959	6,4%
Puhas renditulu	tuhat eurot	4 202	4 193	0,2%
Puhta renditulu marginaal ¹	%	79,7	84,6	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-4	-6	-33,3%
EBIT	tuhat eurot	1 939	3 535	-45,1%
EBIT-i marginaal ²	%	36,8	71,3	-
Puhaskasum	tuhat eurot	22	1 996	-98,9%
Puhaskasumi marginaal	%	0,4	40,3	-
Kasum osaku kohta	euro	0,00	0,02	-100,0%
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	1 477	1 897	-22,1%
Väljamaksed osaku kohta ⁴	eurot/osak	-	0,013	-100,0%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁵	eurot/osak	0,012	0,016	-25,0%
Bruto dividenditootlus ⁶	%	2,3	6,3	-

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.03.2023	31.12.2022	Muutus
Varad kokku	tuhat eurot	321 302	343 963	-6,6%
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	0,6	1,1	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	133 467	133 655	-0,1%
Omakapitali suhe	%	41,5	38,9	-
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	1,5	3,0	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	177 500	195 111	-9,0%
Kohustised kokku	tuhat eurot	187 835	210 308	-10,7%
Laenu ja väärtuse suhe	%	57,3	58,4	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	3,4	3,0	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	1,6	1,8	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,1	0,1	-
Maksevõime kordaja	kord	0,1	0,1	-
Rahakordaja	kord	0,1	0,1	-
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	1,1156	1,1172	-0,1%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.03.2023	31.12.2022	Muutus
Portfelli õiglase väärtus	tuhat eurot	309 047	333 123	-7,2%
Kinnisvarainvesteeringud ⁷	tk	14	15	-6,7%
Renditav netopind	m ²	135 990	151 870	-10,5%
Täitumuse määr	%	88,8	90,5	-

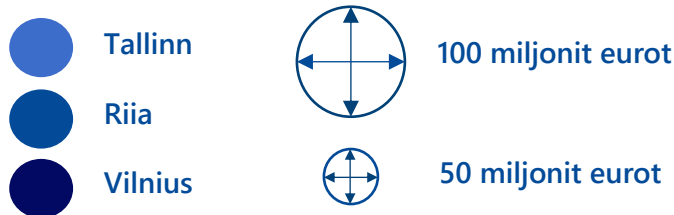
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I kv 2023	I kv 2022	Muutus
Otsene tootlus	%	4,7	5,0	-
Esmane puhastootlus	%	5,0	5,3	-

Osaku põhinäitajad	Ühik	31.03.2023	31.12.2022	Muutus
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	0,5583	0,5750	-2,9%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	5,76	5,60	-
Turukapitalisatsioon ⁸	euro	66 792 460	68 790 372	-2,9%

EPRA põhinäitajad	Ühik	I kv 2023	I kv 2022	Muutus
EPRA kasum	tuhat eurot	1 440	2 097	-31,4%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,01	0,02	-50,0%

EPRA põhinäitajad	Ühik	31.03.2023	31.12.2022	Muutus
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	139 592	141 943	-1,7%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	1,1668	1,1865	-1,7%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	139 592	141 943	-1,7%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	1,1668	1,1865	-1,7%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	133 150	133 313	-0,1%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	1,1130	1,1143	-0,1%
EPRA laenu ja väärtuse suhe (LTV)	%	55,4	57,9	-

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 omandamistega seotud kulud.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2022. ja 2023. aasta I kvartali tulemuste eest.
5. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.
6. Bruto dividenditootluse arvestuse aluseks on osaku sulgemishind börsil perioodi lõpu seisuga (2023. aasta I kvartal: sulgemishind seisuga 31. märts 2023).
7. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 14 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.
8. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.



Investeeringustrateegia

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

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

Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline finantsvõimendus 55% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi finantsvõimendus ületada 65%.

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

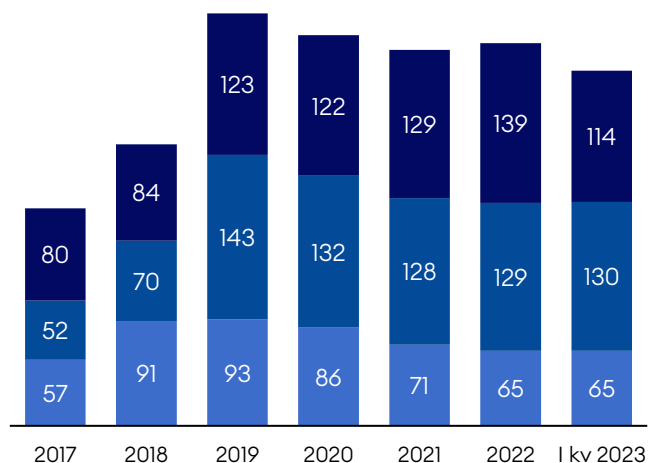
14

kinnisvara-
investeeringut

135 990

Portfelli suurus (m²)

Portfelli väärtus (miljonit eurot)



10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

1. Galerija Centrs	22,0%
2. Europa ostukeskus	11,6%
3. Postimaja	8,6%
4. North Star	7,1%
5. Upmalas Biroji bürookompleks	6,8%
6. Duetto II	6,6%
7. Duetto I	6,1%
8. Vainodes	5,8%
9. Meraki	5,6%
10. LNK Centre	5,5%
11. Muud	14,3%

ÜLEVAADE I KVARTALIST 2023



BURZMA toiduala avamine Galerija Centrsis

27. veebruaril 2023 avas Fond Riias Galerija Centrsi viiendal korrusel toiduala BURZMA, kus on 10 unikaalse sisekujundusega kaasaegset restorani, kohvikut ja baari. Toidualalt avaneb Riia linnale ja selle katuseterrassidele suurepärase vaade, mille tõttu kujuneb sellest kindlasti üks linna uusi vaatamisväärsusi.

BH Domus Pro UAB müük

8. veebruaril 2023 allkirjastas Fond ostumüügilepingu ettevõttega UAB PREF III, et müüa 100% osalus ettevõttes BH Domus Pro UAB, millele kuuluvad kaubanduskeskus ja büroohoone Vilniuses (Leedu). Osaluse kokkulepitud müügihind oli ligikaudu 23,5 miljonit eurot. Üle 9-aastase hoidmisperioodi sisemine tasuvusmäär (IRR) oli ligikaudu 15,8% ja omakapitali kordaja 2,1. Tehingust laekunud raha kasutati peamiselt Fondi laenukohustiste vähendamiseks, sh osaliselt Fondi 2023. aasta mais lunastustähtajani jõudvate võlakirjade lunastamiseks. Tehing viidi lõpule 6. märtsil 2023.

S&P krediidireiting

6. aprillil 2023 määras S&P Global Ratings Baltic Horizon fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediidivõimelisuse hinnangus reitingu MM5.

Reitingu MM5 indikatiivne vaste ülemaailmsel reitinguskaalal on B/B+. Reitingu alandamine tasemelt MM3 tasemele MM5 oli tingitud Fondi krediidinäitajate nõrgenemisest seoses halvenenud majanduskeskkonna, karmistunud laenuitingimuste ja kapitaliturgude volatiilsusega. Reitinguagentuuri eelduste kohaselt peaksid Fondi kinnisvara täitumuskäitajad ja tootlus jääma lähema kahe aasta jooksul suhteliselt stabiilseks või veidi tõusma. Võlakirjade refinantseerimise jaoks leitud lahendus kõrvaldas S&P Global Ratings aruandes märgitud ebakindluse.

Võlakirjaemissioon

8. mail 2023 viis Fond lõpule oma viieaastaste tagatud võlakirjade märkimise kogumahu 42 miljonit eurot. Võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 8,0%, millele lisandub kolme kuu EURIBOR. Intressi makstakse kord kvartalis. Tehing toimus suunatud pakkumisena. Võlakirjad lunastatakse osade kaupa: esimene osa summas 20 miljonit eurot ühe aasta möödumisel emissiooni kuupäevast, teine osa summas 22 miljonit eurot viie aasta möödumisel emissiooni kuupäevast.

KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

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

Fondi keskses äripiirkonnas asuvad ostukeskused taastusid 2022. aastal COVID-19 pandeemia negatiivsest mõjust kiiresti. Ostukeskuste rentnike kogukäibe kasv jätkus ka 2023. aasta I kvartalis, mil see kujunes kõikides keskses äripiirkonnas asuvates ostukeskustes 2022. aasta I kvartali tulemusest 30–40% suuremaks. Ehkki külastatavus jääb veel koroonaeelsele tasemele alla, kasvab ka see näitaja kõigis kolmes ostukeskuses. Europa ja Postimaja ostukeskuste külastatavus suurenes 2023. aasta I kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vastavalt 33% ja 23%. Pärast BURZMA toiduala avamist kerkis Galerija Centrsi I kvartali külastatavuse tase eelmise aasta sama perioodiga võrreldes üle 45%. 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. 2023. aasta on eeldatavasti esimene, mil turism Balti riikides taastub pandeemiaeelsele tasemele.

Pärast Europa ostukeskuse rekonstrueerimist 2022. aastal ja BURZMA avamist Galerija Centrsis 2023. aastal on Fondil Balti riikides nüüd kaks täielikult töötavat südalinna paiknevat toiduala. Need on loonud suurepärase väärtuspakkumise kiiret lõunasöögivõimalust otsivatele kontoritöötajatele, aga ka gurmaanidele, kes hindavad maitsvat toitu ja lõõgastavat atmosfääri õhtusel ajal. BURZMA-st on viimastel kuudel saanud populaarne sihtpunkt Riia kesklinnas, mis on suurendanud kogu Galerija Centrsi külastatavust ja käivet. Galerija Centrsi majandustulemusi on kõige enam mõjutanud BURZMA avamisega seotud ühekordsed kulud.

2022. ja 2023. aasta majandustulemuste erinevused tasanduvad tõenäoliselt ülejäänud 2023. aasta jooksul. Fond peab praegu läbirääkimisi uute rendilepingute sõlmimiseks rentnikega, kes aitaksid luua tugevat sünergiaid toidualadega.

Fond pikendas 2023. aasta I kvartalis mitmeid olulisi kaubanduspindade ankurrentnikega sõlmitud rendilepinguid. Toidukaupade ankurrentniku Rimi Postimajas ja Galerija Centrsis asuvate pindade rendilepinguid pikendati samadel tingimustel. Vastvalminud Reval Café terrass Postimajas, mis avati 2023. aasta I kvartalis, võimaldas sõlmida rentnikuga pikaajalise rendilepingu ja lisada Postimajale uue atraktiivse sissepääsu.

Europa ja Postimaja ostukeskuse 2023. aasta I kvartali puhas äritulu ületas 2022. aasta I kvartali tulemust tänu nende renditulu taastumisele.

Pandeemia ajal läksid paljud Balti riikide büroosegmendi rentnikud üle kaugtööle, kui töö iseloom seda võimaldas. Küsitlused aga näitavad, et töötajad soovivad kontorisse naasta, sest sotsiaalset suhtlust ja vahetut koostööd väärtustatakse endiselt. 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. Sarnase kontseptsiooni alusel valmis Meraki büroohoone üks korrus ja kaalutakse, kas kasutada seda ka teistes bürooonetes. Peale hiljuti valminud Meraki on peaaegu kõik Fondi büroopinnad mainekatele rentnikele välja renditud.

Arvestades praegust majanduslikku ebakindlust, ei soovi Balti riikide rentnikud suuri rendiotsuseid teha ja eelistavad valdavalt jääda olemasolevale pinnale. 2023. aasta I kvartalis pikendati mitmed bürooruumide rendilepingud samadel või sarnastel tingimustel, mis võimaldab Fondil säilitada või isegi pikendada mitme büroohoone kaalutud keskmist aegumata rendiperioodi.

Bürooportfell näitab endiselt tugevaid tulemusi tänu fikseeritud hinnaga rendilepingutele ja Fondi pakutavatele paindlikele lahendustele. Bürooportfelli näitajate kasvus mängib suurt rolli rendi indekseerimine, mis peaks 2023. aasta näitajatele positiivset mõju avaldama.

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

Arendused

Meraki



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

Meraki hoone teise torni ehitus algab eeldatavasti pärast seda, kui Fond on refinantseerinud võlakirjad väärtuses 50 miljonit eurot, aga mitte enne, kui vähemalt 50% selle rendipinnast on eelrendilepingutega kaetud. Seisuga 31. märts 2023 moodustasid Meraki arenduskulud 19,5 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 32,7 miljonit eurot. Järgmistel kuudel Meraki projekti tõenäoliselt olulisi investeeringuid ei tehta, v.a investeeringud, mis on vajalikud pindade kohandamiseks rentnike vajadustele.

Fondi eesmärk on pakkuda kvaliteetset büroo- ja segakasutuspinda, eelistades paindlikke, kestlikke ning kogukonna vajadusi arvestavaid lahendusi.



Projekti raames on Fond arendanud tiheda asustusega Pašilaičiai piirkonnas unikaalse avaliku roheala rentnikele, külalistele ja kohalikele elanikele. Tõhusad inseneritehnilised lahendused peaksid tagama mugavad töötingimused, töötajate heaolu ja vähese süsinikuheite.

2023. aasta I kvartali lõpus oli 30,9% esimese torni renditavast netopinnast renditud 8 rentnikule, kelle seas on kohviku-, kontori- ja meditsiiniteenuste osutajaid. 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.

Jätkub aktiivne uute rentnike otsing ning viimastel kuudel on toimunud mitmeid positiivsete tulemustega läbirääkimisi. Fondi juhtkond osaleb aktiivselt rendiprotsessis. Rendivaldkonna peamine välispartner on Newsec.

Galerija Centrs



Fond kinnitas Galerija Centrsi viienda korruse toiduala värskendatud kontseptsiooni 2022. aasta alguses. Projekteerimisetapp lõppes ning projekti jaoks vajalikud load saadi 2022. aasta II kvartalis. Ehitustööd algasid 21. septembril 2022. Sama aasta II-III kvartalis loodi ja kinnitati Galerija Centrsi uue toiduala kaubamärk BURZMA. Ehitustööd lõpetati 2023. aasta veebruaris. Kokku investeeriti Galerija Centrsi toidualasse ligikaudu 2 miljonit eurot.

Uue kontseptsiooniga toiduala sisaldab kiirtoiduala Grab&Go, toidunautlemisala Rest&Taste ja terrassi, kust avaneb vaade Riia vanalinnale. Galerija Centrsi viiendal korrusel asuval toidualal, mille kogupind on 1 500 m², on 10 moodsat restorani, kohvikut ja baari.

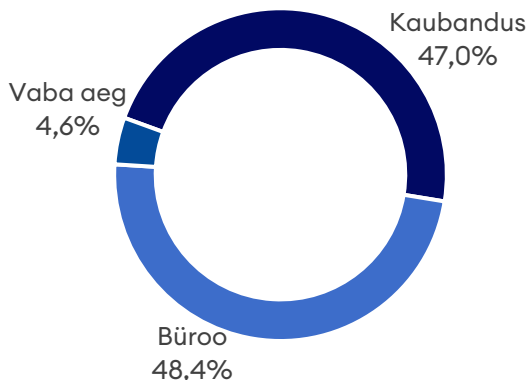


Uus kaasaegse kaubamärgiga toiduala BURZMA, avati 2023. aasta veebruaris

2022. aasta IV kvartalis kiitis Fond heaks uue moekaupade müügiga tegeleva ankurrentniku, kellega sõlmiti leping 2023. aasta jaanuaris. Rentnik hakkab paiknema 782 m² pinnal ostukeskuse esimesel korrusel. Uus ankurrentnik avab Galerija Centrsis üleilmse keti esimese esinduskaupluse Lätis. Koguinvesteering võib ulatuda 1,5 miljoni euroni. Ehitustöödega alustati 2023. aasta I kvartalis ja kauplus peaks ukсед avama 2023. aasta novembris.

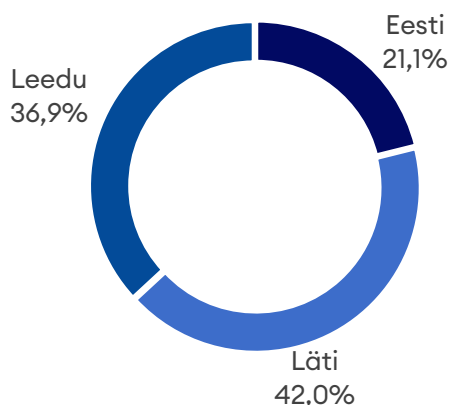
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 31. märts 2023



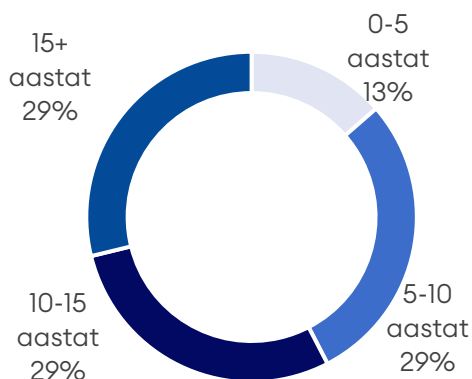
Fondi portfelli on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2023. aasta I kvartali lõpus jagunes varade portfelli segmentide vahel järgmiselt: 47,0% kaubandus, 48,4% büroo ja 4,6% vaba aeg. Ehkki büroosegmenti osakaal Fondi portfellis oli vaid 48,4%, moodustas selle puhas renditulu 61,0% Fondi 2023. aasta I kvartali puhtast renditulust.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 31. märts 2023



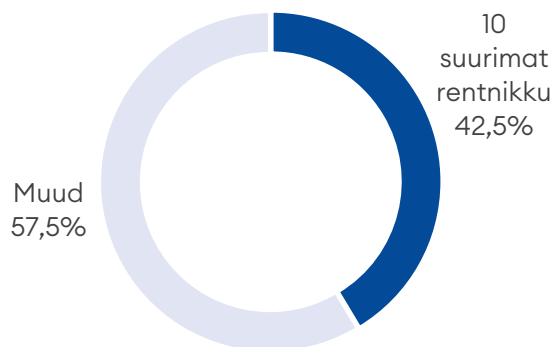
Riikide võrdluses vähenes 2023. aasta I kvartalis Leedu osakaal Fondi portfellis BH Domus Pro UAB müügi tõttu. 2023. aasta I kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfelli riikide vahel järgmiselt: Läti 42,0%, Leedu 36,9% ja Eesti 21,1%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute vanuseline jaotus seisuga 31. märts 2023



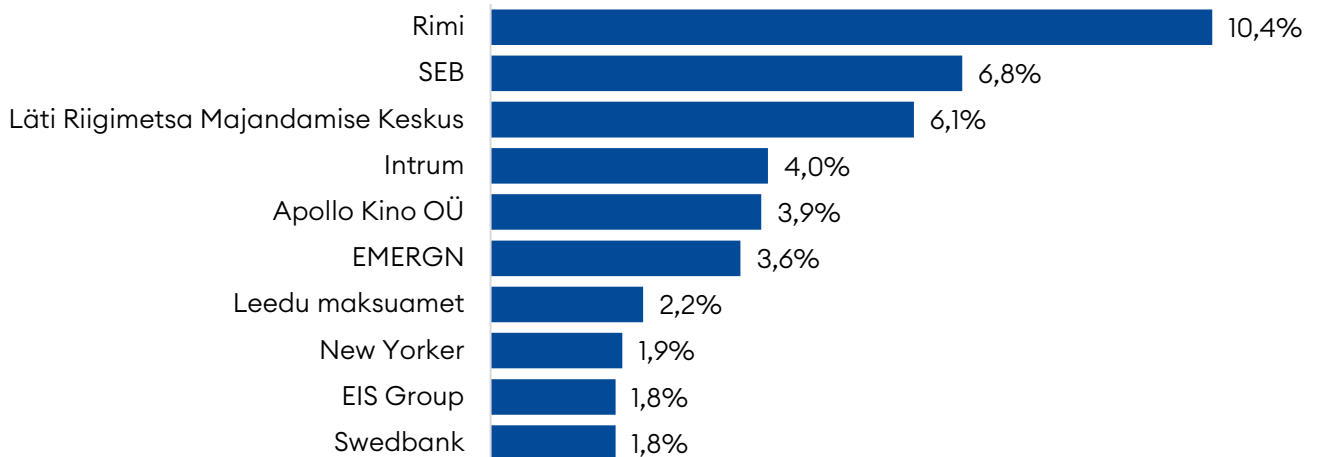
Eelneval diagrammil on Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Juhtkonna eesmärk on Fondi portfelli keskmist vanust parandada, ostes uusi ja/või ümberarendades praegusesse portfelli kuuluvaid kinnisvarainvesteeringuid.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 31. märts 2023



Fondi portfelli kuulub ligikaudu 280 rentnikku. Järgmine diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsusest kõige suurem rentnik on Rimi Baltic, kellelt laekuv renditulu moodustab 10,4% Fondi annualiseeritud renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon: 10 suurimat rentnikku seisuga 31. märts 2023



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. märts 2023

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus I kv 2023 ²	Esmane puhastootlus I kv 2023 ³	Täitumuse määr
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	18 845	8 587	8,4%	6,7%	97,6%
Duetto II	Büroo	20 253	8 674	7,6%	6,9%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	35 795	16 929	3,7%	4,1%	80,9%
North Star	Büroo	21 790	10 579	7,2%	7,0%	97,7%
Meraki	Büroo	17 422	8 113	1,3%	1,4%	30,9%
Vilniuses kokku		114 105	52 882	5,3%	5,1%	82,4%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	20 960	10 459	7,3%	8,4%	98,8%
Vainodes I	Büroo	18 010	8 128	6,3%	7,6%	100,0%
LNK Centre	Büroo	17 000	7 450	6,9%	6,9%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	5 773	3 259	7,8%	6,9%	98,5%
Galerija Centrs	Kaubandus	67 885	19 270	1,3%	1,5%	81,3%
Riias kokku		129 628	48 566	3,9%	4,4%	92,2%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	26 715	9 232	3,6%	4,9%	95,6%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 396	9 094	6,6%	5,5%	100,0%
Lincona	Büroo	15 203	10 775	6,8%	7,2%	87,6%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 000	5 441	5,6%	7,9%	92,6%
Tallinnas kokku		65 314	34 542	5,1%	6,0%	93,8%
Portfell kokku		309 047	135 990	4,7%	5,0%	88,8%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2022 teostatud hindamisel, hilisematel kapitalikuludel ja kajastatud kasutusõiguse varadel.
2. Otsese tootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.
3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Fondi juhtkond esitab tegevusaruandes kahte erinevat viisil arvestatud tootlust. Kinnisvarainvesteeringu otsese tootluse leidmiseks

jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga. Esmase puhastootluse leidmiseks

jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine tegelik täitumus oli 2023. aasta I kvartalis 89,6% (IV kv 2022: 90,2%). Seisuga 31. märts 2023 oli täitumus 88,8% (31. detsember 2022: 90,5%). Üldist täitumusemäära mõjutab Europa, North Stari ja Lincona vähenenud täitumus.

Büroosegmeni täitumust mõjutas tugevalt Meraki büroohoone valmimine 2022. aasta septembris. Kui Meraki välja arvata, näitas büroosegment endiselt tugevaid tulemusi: 2023. aasta I kvartalis oli täitumus ligikaudu 97,4%. Duetto II, Vainodes I, LNK Centre ja CC Plaza on praeguseks täielikult välja renditud.

Rendiprotsessi kiirendamiseks suurendati 2022. aastal nii kaubandus- kui ka büroosegmeni hoonete rentimisega tegelevaid meeskondi. 2022.

aasta detsembris sõlmiti leping Galerija Centrsi ankurrentnikuga. Ehitustööd ankurrentniku pinna ettevalmistamiseks algasid 2023. aasta I kvartalis, avamine on kavandatud 2023. aasta novembrisse.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2023. aasta I kvartalis 4,7% (IV kv 2022: 5,0%) ja kogu portfelli esmane puhastootlus 5,0% (IV kv 2022: 5,3%). Tootluse langus on peamiselt tingitud lühiajalisest vakantsusest ankurrentniku ruumide sisseeadmisega seotud ehitustööde tõttu ja Burzma avamisega seotud ühekordsetest kuludest.

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

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2018	2019	2020	2021	2022	I kv 2022	I kv 2023
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	2 447	2 495	1 932	1 805	2 044	450	522
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	1 710	1 701	1 661	1 740	1 763	454	438
North Star	11. oktoober 2019	-	315	1 419	1 208	1 371	321	383
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 332	2 467	1 681	1 006	1 028	137	363
Duetto II	27. veebruar 2019	-	1 090	1 354	1 353	1 409	352	349
Vainodes I	12. detsember 2017	1 463	1 462	1 464	1 449	1 383	356	343
Duetto I	22. märts 2017	1 096	1 160	1 166	1 223	1 191	298	317
LNK Centre	15. august 2018	409	1 072	1 090	1 088	1 132	276	295
Lincona	1. juuli 2011	1 192	1 276	1 212	1 114	1 102	260	275
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	2 552	3 023	1 448	2 193	597	254
Domus Pro ostukeskus ⁴	1. mai 2014	1 160	1 132	1 092	1 145	1 280	315	225
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	900	438	677	484	664	139	177
SKY supermarket	7. detsember 2013	407	370	402	395	423	105	100
Domus Pro ärikeskus ⁴	1. oktoober 2017	499	562	538	537	548	133	99
Meraki ²	10. september 2022	-	-	-	-	-101	-	62
G4S-i peahoone ³	12. juuli 2016	1 189	1 127	1 223	1 009	-	-	-
Portfell kokku		14 804	19 219	19 934	17 004	17 430	4 193	4 202

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

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

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

4. Fond viis Domus Pro kaubandus- ja bürookompleksi müügi lõpule 6. märtsil 2023.

Fondi portfelli 2023. aasta I kvartali puhas äritulu oli 4,2 miljonit eurot (I kv 2022: 4,2 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 2023. ja 2022. aasta I kvartali omandamis-, arendus- ja võõrandamistingutest tingitud puhta renditulu

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

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.03.2023	Puhas renditulu I kv 2023	Puhas renditulu I kv 2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	145 168	1 218	1 214	4	0,3%
Büroo	132 061	2 400	2 317	83	3,6%
Vaba aeg	14 396	198	214	-16	-7,5%
Võrreldavad varad kokku	291 625	3 816	3 745	71	1,9%
Arendatud varad	17 422	62	-	62	100,0%
Võõrandatud varad	-	324	448	-124	-27,7%
Portfelli varad kokku	309 047	4 202	4 193	9	0,2%

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 2023. aasta I kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 1,9% ehk 71 tuhande euro võrra. Puhta renditulu kasv tulenes peamiselt 2022. aasta I kvartalis rentnikele tehtud ajutistest allahindlustest, mille eesmärk oli rentnike toetamine seoses COVID-19 kriisist tingitud piirangutega. Taastumist 2023. aasta I kvartalis pidurdasid aga kõrgemad energiakulud, mis suurendasid kulusid, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada.

Büroosegmendi tulemused paranesid: võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 3,6%. Enamiku büroosegmendi kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu kasvas 2023. aasta I kvartalis eelmise aastaga võrreldes. 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 2023. aasta I kvartali tulemusi mõjutasid peamiselt Burzma toiduala avamisega seotud ühekordsed kulud ja energiahindade tõus.

Kuna Fond katab osa üldkasutatavate alade energiakuludest, avaldab selliste kulude suurenemine puhtale äritulule negatiivset mõju. Negatiivne mõju on siiski teatud määral piiratud, sest Fond on Eestis energiahinnad fikseerinud. 2023. aasta III kvartalist alates on ka Leedus energiahinnad osaliselt fikseeritud, kuna Fond sõlmis selle aasta algul päikeseenergia ostulepingud. Kaubandussegmenti puhas renditulu suurenes 2022. aasta I kvartaliga võrreldes 0,3%. Selle positiivset mõju vähendas veidi Galerija Centrsi ajutine puhta äritulu langus, mille tingisid toiduala avamisega seotud täiendavad turundus- ja muud kulud. Europa puhas äritulu on rekonstrueerimise järel märkimisväärselt kasvanud.

Leedus ja Eestis oli 2023. aasta I kvartali võrreldav puhas renditulu suurem kui 2022. aasta samal perioodil. Läti tulemust mõjutas Galerija Centrsi nõrgem tulemus.

Postimaja, North Stari, Duetto I, LNK Centre, Lincona, Europa ostukeskuse ja Pirita ostukeskuse 2023. aasta I kvartali puhas renditulu ületas aastatagust tulemust. Ehkki enamik varasid näitas häid tulemusi, jäi puhta renditulu kasv piiratuks, sest elektrikulud ja üldkasutatavate alade kulud, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada, kasvasid.

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.03.2023	Puhas renditulu I kv 2023	Puhas renditulu I kv 2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	65 314	974	849	125	14,7%
Läti	129 628	1 430	1 788	-358	-20,0%
Leedu	96 683	1 412	1 108	304	27,4%
Võrreldavad varad kokku	291 625	3 816	3 745	71	1,9%
Arendatud varad	17 422	62	-	62	100,0%
Võõrandatud varad	-	324	448	-124	-27,7%
Portfelli varad kokku	309 047	4 202	4 193	9	0,2%

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. aastal majanduskasv pidurdus. Nõrgenev majapidamiste ostujõud ja välisõudlus ning intressimäärade järsk tõus peaksid kiiret inflatsiooni aeglustama. Valitsus on teinud energiakriisi mõju leevendamiseks täiendavaid kulutusi. Tööturg on endiselt väliste šokkide suhtes vastupidav. Eurostati andmetel kahanes Eesti SKP 2022. aasta III kvartalis eelmise kvartaliga võrreldes -1,8%. Võttes arvesse Eesti vastupidavust hiljutiste majandusšokkide suhtes ja fiskaalseid stiimuleid, prognoositakse 2023. aastaks 0,1% majanduskasvu ja kasvu kiirenemist 2,8%-ni 2024. aastal.

	2022	2023	2024
SKP	-0,3%	0,1%	2,8%
Inflatsioon	19,4%	6,2%	2,2%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2023. aasta talvine majandusprognoos

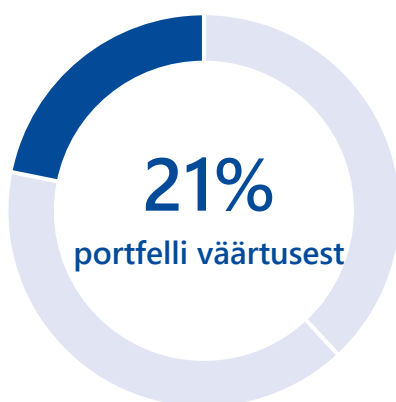
Portfell

Fondi Eestis asuvad kinnisvarainvesteeringud alustasid aastat puhta renditulu ja portfelli põhinäitajate tõusuga. Fondi portfelli Eesti kinnisvarainvesteeringute võrreldav puhas renditulu kasvas kiiresti (14,7% eelmise aasta sama perioodiga võrreldes). Seda tingis peamiselt Postimaja ja CC Plaza suur puhta äritulu kasv pärast seda, kui rentnike käive taastus ja rendisoodustusi vähendati.

Fond toetas piirangute ajal CC Plazas kino opereerivat rentnikku ja Postimaja rentnikke. See vähendas 2020.–2022. aasta renditulu. Pärast pandeemia mõjude taandumist on rentnike toetuse vajadus aga kiiresti vähenenud ja Fondi tulemused on paranenud. Reval Café avamine 2023. aasta jaanuaris parandas Postimaja tulemusi veelgi.

Lincona tegevustulemused olid 2023. aasta I kvartalis suhteliselt stabiilsed, kuna ühtegi suuremat rendilepingut ei sõlmitud ning suuri rendisoodustusi ei tehtud. Lincona täitumus vähenes pisut ühe rendilepingu lõppemise tõttu. Juhtkond uurib võimalusi rajada Lincona hoone vabadele pindadele kontorihotell väiksemate rentnike jaoks. Piritä ostukeskus ületas 2022. aasta I kvartali tulemusi tänu 2023. aastal rakendatud rendihindade indekseerimisele, veidi suuremale täitumusele ja paremale maksedistsipliinile. CC Plaza ja Postimaja kompleksi puhas renditulu suurenes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, ehkki energiahindade kasvu tõttu tuli CC Plazas kino opereerivale rentnikule rendisoodustusi võimaldada.

2023. aasta I kvartali põhilised tulemusnäitajad olid 2022. aasta IV kvartali tulemustega võrreldes paremad. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus tõusis 5,1%-ni (IV kv 2022: 4,6%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 6,0% (IV kv 2022: 5,2%). Keskmine täitumus oli 2023. aasta I kvartalis 94,6% (IV kv 2022: 95,0%). Seisuga 31. märts 2023 oli täitumus 93,8% (31. detsember 2022: 95,0%).



4

kinnisvarainvesteeringut

93,8%

täitumuse määr

34 542 m²

renditavat pinda

5,1%

otsene puhastootlus

1,0 mln

puhas renditulu (EUR)

65,3 mln

portfelli väärtus (EUR)

Läti

Majandus

Ehkki valitsuse kehtestatud uued piirangud põhjustasid 2021. aasta lõpus ajutise languse, alustas Läti majandus 2022. aastat positiivselt. Aasta teises pooles see suundumus aeglustus eratarbimise ja ekspordi vähenemise mõjul. Analüütikud prognoosivad kasvutempo aeglustumist kogu 2023. aasta vältel, kuna eratarbimine on jätkuvalt languses ja eksport hakkab taastuma alles 2023. aasta lõpu poole. SKP on prognoosi kohaselt 2023. aastal nullilähedane. 2024. aastal taastub kasv järk-järgult 2,7%-ni.

	2022	2023	2024
SKP	1,8%	0,1%	2,7%
Inflatsioon	17,2%	7,9%	1,5%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2023. aasta talvine majandusprognoos

Portfell

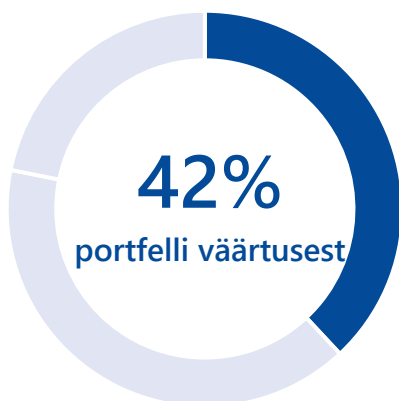
Fondi Läti kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu vähenes eelmise aastaga võrreldes oluliselt – Läti turu langus kokku oli 20,0%. Langust mõjutas peamiselt Galerija Centrsi puhta äritulu märkimisväärne vähenemine, mis tulenes veidi suuremast vakantsusest, kasvanud kuludest, mida ei saa rentnikele edasi esitada, ja toiduala avamisega seotud ühekordsetest kuludest.

Ehkki renditulu taastus jõudsalt, avaldas energiakulude järsk tõus Läti portfelliga otseselt negatiivset mõju, mis tõi kaasa puhta äritulu languse. Kõige enam mõjutas langust Galerija Centrs. Fond katab renoveeritavate alade elektrikulud perioodil, mil pindu valmistatakse ette uute lepingute jaoks.

Fond on algatanud strateegilise tegevuskava, mille eesmärk on uuendada Galerija Centrsi kontseptsiooni aastatel 2022–2023, ehitades sinna toiduala ja tehes muid muudatusi. 2023. aasta jaanuaris sõlmiti leping uue moevaldkonna ankurrentnikuga, kellele renditakse kokku 782 m². Kauplus peaks avama ukseid 2023. aasta novembris. See on üleilmse keti esimene esinduskauplus Balti riikides. Need suured muutused kergitavad täitumust 5–15% võrra, mistõttu keskuse täitumus tõuseb järkjärgult taas 95–100% juurde.

SKY ja LNK Centre hooneid mõjutas kulude kasv vähem. Selle tulemusena LNK Centre puhas renditulu aasta jooksul kasvas ja SKY oma püsis stabiilne.

Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus oli 2023. aasta I kvartalis 3,9% (IV kv 2022: 4,9%). Keskmine esmane puhastootlus oli 4,4% (IV kv 2022: 5,5%). Renditulu kasv ei olnud aga piisav selleks, et kompenseerida energiahindade tõusu ja ühekordseid kulusid. Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2023. aasta I kvartalis suurenes ja oli 91,7% (IV kv 2022: 91,5%). Seisuga 31. märts 2023 oli täitumus 92,2% (31. detsember 2022: 92,0%). 2023. aasta I kvartali lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kaks täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele. Läti kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatses lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.



5

kinnisvarainvesteeringut

92,2%

täitumuse määr

48 566 m²

renditavat pinda

3,9%

otsene puhastootlus

1,4 mln

puhas renditulu (EUR)

129,6 mln

portfelli väärtus (EUR)

Leedu

Majandus

Leedu on näidanud isegi majandusšokkide ajal tugevat majanduskasvu. Hiljutised geopoliitilised sündmused on tarbijate ostujõudu ja kindlustunnet halvendanud, kuid ei see tohiks Leedu majanduskasvu teiste EL-i liikmesriikidega võrreldes palju järsumalt kammitseda. Kahekohalisest palgakasvu näitajast inflatsiooniga täielikuks toimetulekuks ei piisa, kuid see aitab kõrge inflatsiooniga seotud riske suuresti leevendada. Kasv jääb tõenäoliselt mõõdukaks ning majandust toetavad jätkuvalt ettevõtete hea finantsseis, leibkondade kogunenud säästud ja fiskaaltoetused. Inflatsioonisurve küll väheneb, kuid majanduskasvu hoiavad tagasi kõrgemad intressimäärad, ostujõu vähenemine ja kahaneva välisnõudluse mõju ekspordile. 2023. aastaks prognoositakse majanduskasvu aeglustumist 0,3%-ni ning 2024. aastal oodatakse selle kiirenemist 2,5%-ni.

	2022	2023	2024
SKP	1,9%	0,3%	2,5%
Inflatsioon	18,9%	8,7%	2,1%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2023. aasta talvine majandusprognoos

Portfell

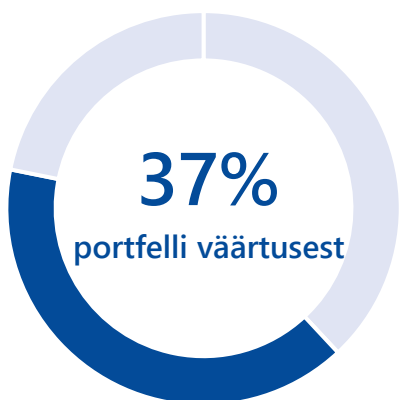
Fondi Leedu kinnisvaraportfell näitas tänu varade tugevale hajutatusele turgude võrdluses parimaid võrreldavaid tulemusi. Pärast rekonstrueerimise lõppu liikus Euroopa ostukeskus uue kontseptsiooni ja vabade pindade väljarentimise poole.

Europa 2023. aasta I kvartali tegevustulemused näitavad puhta äritulu hoogsat kasvu. Bruto renditulu on juba mitme kvartali vältel kasvanud.

Tegevuskulude muutused sõltuvad peamiselt energiahindadest. Fond on sõlminud soodsate hindadega lepingu 50% energiavajaduse katteks alates 2023. aasta III kvartalist.

2023. aasta I kvartalis ületasid kõik Fondi Leedus asuvad kinnisvarainvesteeringud eelmise aasta tulemusi. Peaaegu kõikide Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud rendilepinguid pikendati või asendati uutega. Fondi renditegevus keskendub praegu peamiselt Europale ja Merakile, mille (ümber)arendus hiljuti lõppes.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus jäi 2023. aasta I kvartalis stabiilseks ja oli 5,3% (IV kv 2022: 5,2%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 5,1% (IV kv 2022: 5,1%). Keskmine täitumus oli 2023. aasta I kvartalis 85,2% (IV kv 2022: 86,9%). Täitumus seisuga 31. märts 2023 oli 82,4% (31. detsember 2022: 87,2%) North Stari ja Euroopa ostukeskuse madalama täitumuse tõttu. Duetto II oli 2023. aasta I kvartali lõpus täielikult välja renditud.



5

kinnisvarainvesteeringut

82,4%

täitumuse määr

52 882 m²

renditavat pinda

5,3%

otsene puhastootlus

1,8 mln

puhas renditulu (EUR)

114,1 mln

portfelli väärtus (EUR)

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2023. aasta I kvartali puhaskasum oli 22 tuhat eurot (I kv 2022: 2,0 miljonit eurot). Tulemit mõjutas tugevalt BH Domus Pro UAB müük, millele kuulub kaubanduskeskus ja büroohoone Vilniuses (Leedu). Tehingu tulemuseks oli 1,5 miljoni euro suurune müügikahjum. Puhaskasumit mõjutasid ka suurenenud finantskulud. Puhta renditulu kasvu positiivset mõju vähendasid osaliselt kinnisvara halduskulud, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada. 2023. aasta I kvartali kasum osaku kohta oli 0,00 eurot (I kv 2022: 0,02 eurot).

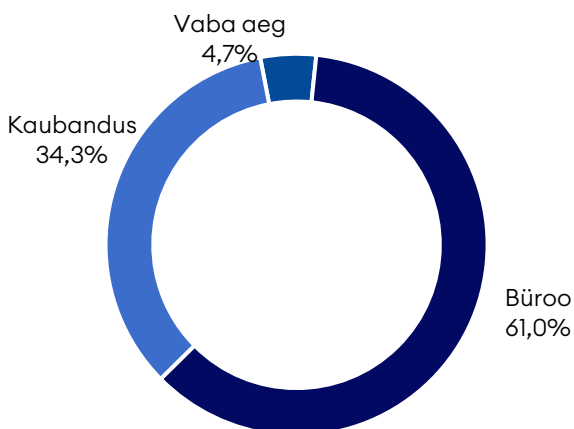
Kontsern teenis nii 2023. kui ka 2022. aasta I kvartalis 4,2 miljonit eurot puhast renditulu. 2023. aasta tulemustes kajastub 2023. aasta veebruaris müüdud Domus Pro ostu- ja ärikeskuse kahe kuu puhas renditulu summas 0,3 miljonit eurot. Rendihindade indekseerimine ja tulude taastumine suurendasid aga sama koosseisuga (võrreldava) portfelli puhast renditulu.

2023. aasta I kvartali puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 61,0% (I kv 2022: 58,4%), kaubandus 34,3% (I kv 2022: 36,5%) ja vaba aeg 4,7% (I kv 2022: 5,1%).

Keskses äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) renditulu moodustas 22,4% Fondi portfelli 2023. aasta I kvartali puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2023. aasta I kvartali puhta renditulu osakaal oli 11,9%.

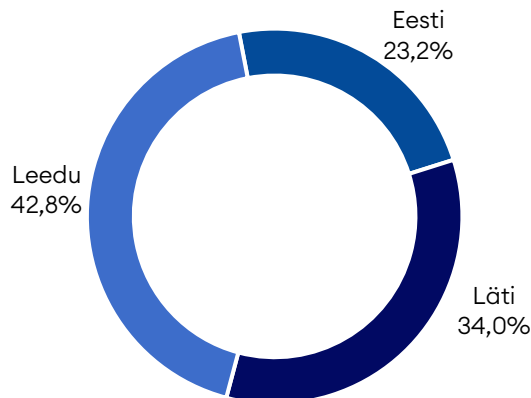
Fondi 2023. aasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Leedu 42,8% (I kv 2022: 37,1%), Läti 34,0% (I kv 2022: 42,6%) ja Eesti 23,2% (I kv 2022: 20,3%).

Puhas renditulu segmentide lõikes



Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 1,9% peamiselt büroosegmendi paremate tulemuste tõttu. Kasvu mõjutasid ka suhteliselt stabiilsed tulemused kaubandussegmentis.

Puhas renditulu riikide lõikes



Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus kahanes aruandeperioodil 6,6% ja oli 2023. aasta I kvartali lõpus 321,3 miljonit eurot (31. detsember 2022: 344,0 miljonit eurot). Languse peamine põhjus oli Domus Pro UAB müük.

Kinnisvarainvesteeringud

2023. aasta I kvartali lõpus kuulus Baltic Horizonsi portfelli 14 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli õiglase väärtus oli 309,0 miljonit eurot (31. detsember 2022: 333,1 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 135 990 m².

2023. aasta I kvartalis müüs kontsern ligikaudu 23,5 miljoni euro eest oma osaluse ettevõttes BH Domus Pro UAB, investeeris 0,7 miljonit eurot rekonstrueerimisprojekti ja 0,3 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli.

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	I kv 2023	I kv 2022	Muutus
Puhas renditulu	4 202	4 193	0,2%
Halduskulud	-736	-659	11,7%
Muu äritulu	10	7	42,9%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-1 533	-	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-4	-6	-33,3%
Ärikasum	1 939	3 535	-45,1%
Finantstulud ja -kulud (neto)	-2 037	-1 442	41,3%
Maksueelne kahjum/kasum	-98	2 093	-104,7%
Tulumaks	120	-97	23,7%
Perioodi puhaskasum	22	1 996	-98,9%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	119 635 429	-
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,00	0,02	-

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022	Muutus
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	309 047	333 123	-7,2%
Varade brutoväärtus (GAV)	321 302	343 963	-6,6%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	177 124	194 569	-9,0%
Kohustised kokku	187 835	210 308	-10,7%
IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)	133 467	133 655	-0,1%
EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	139 592	141 943	-1,7%
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
Osaku puhasväärtus – IFRS NAV osaku kohta (eurodes)	1,1156	1,1172	-0,1%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)	1,1668	1,1865	-1,7%
Laenu ja väärtuse suhe (%)	57,3%	58,4%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	3,4%	3,0%	-

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Intressikandvad laenud ja võlakirjad (ei sisalda rendikohustisi) moodustasid 177,1 miljonit eurot (31. detsember 2022: 194,6 miljonit eurot). Pangalaenude jääk vähenes Domus Pro ja Europa ostukeskuse laenude osalise tagasimaksmise ja graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustas 1,2% kogu tasumata laenujäägist.

Rahavood

2023. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 2,9 miljonit eurot (I kv 2022: positiivne summas 2,8 miljonit eurot). Investeeringutegevuse rahavoog oli tänu BH Domus Pro UAB müügile positiivne summas 7,7 miljonit eurot (I kv 2022: negatiivne summas 4,6 miljonit eurot). Finantseeringutegevuse rahavoog oli negatiivne summas 8,5 miljonit eurot (I kv 2022: negatiivne summas 3,8 miljonit eurot). 2023. aasta I kvartalis maksis Fond tagasi Domus Pro pangalaenu ja osa Europa ostukeskuse pangalaenust ning maksis võlakirjade ja pangalaenude graafikujärgseid intresse.

2023. aasta märtsis tasus Fond BH Domus Pro UAB müügist saadud vahendite abil Domus Pro pangalaenu (11,0 miljonit eurot) ja 6,0 miljonit eurot Europa ostukeskuse pangalaenust. 2023. aasta I kvartali lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 7,5 miljonit eurot (31. detsember 2022: 5,3 miljonit eurot). Tegevuskulud on täielikult kaetud renditegevusest laekuvate rahavoogudega.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus oli 2023. aasta I kvartali lõpus 133,5 miljonit eurot (31. detsember 2022: 133,7 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 0,1%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi vähendas osaliselt BH Domus Pro UAB müügist saadud kahjum summas 1,5 miljonit eurot. Seisuga 31. märts 2023 oli osaku IFRS puhasväärtus 1,1156 eurot (31. detsember 2022: 1,1172 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,1668 eurot (31. detsember 2022: 1,1865 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,1130 eurot (31. detsember 2022: 1,1143 eurot) osaku kohta.

FINANTSEERIMINE

Fondi praegune eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 50% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65%. Võime laenata headel tingimustel mängib olulist rolli Fondi investeerimisstrateegias ja osakuomanikele väljamaksete tegemisel.

S&P kinnitas krediitireitingu

6. aprillil 2023 määras S&P Global Ratings Baltic Horizon fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitvõimelisuse hinnangus reitingu MM5. Reitingu MM5 indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on B/B+. S&P Global Ratingsi analüüsi käsitlev täielik aruanne on avaldatud S&P Global Ratingsi veebilehel.

Pangalaenude pikendamine

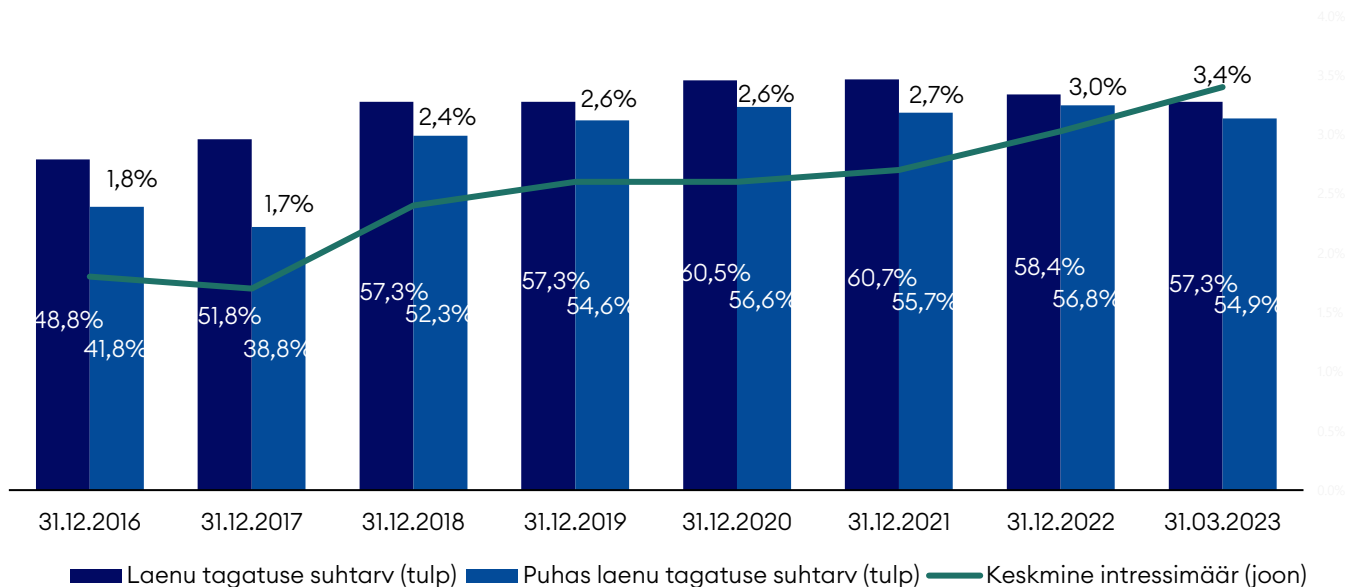
2023. aasta I kvartalis pikendas kontsern edukalt CC Plaza, Duetto ja Sky ostukeskuse pangalaenud, jõudes kokkuleppele samade pankadega.

CC Plaza pangalaenu pikendati 2026. aasta veebruarini ja Duetto oma 2028. aasta veebruarini. Sky ostukeskuse pangalaenu suurendati 0,95 miljoni euro võrra ja pikendati 2028. aasta jaanuarini.

Pangalaenud ja võlakirjad

2023. aasta I kvartalis suurenes pangalaenude tavapärase amortisatsioon 1,2%-ni (2,1 miljonit eurot) aastas. Laenu ja väärtuse suhe langes 2023. aasta I kvartali lõpuks 57,3%-ni (31. detsember 2022: 58,4%). Kuna EURIBOR tõusis, siis keskmine intressimäär tõusis ja oli seisuga 31. märts 2023 3,4% (31. detsember 2022: 3,0%). Juhtkond töötab selle nimel, et järgmistel perioodidel laenu ja väärtuse suhet järk-järgult vähendada.

Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustistest. Seisuga 31. märts 2023 koosnesid intressikandvad võlakohustised pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 127,2 miljonit eurot ja 50 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenud on võtnud tüdarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude

tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatiseta võlakirjad.

Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaja jooksul. 2023. aasta I kvartali lõpus moodustasid laenude ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 81 tuhat eurot.

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. märts 2023

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse- tähtpäev	Valuuta	Raamatupidamis- väärtus (tuhandetes eurodes)	Osatähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. jaanuar 2024	EUR	30 000	16,9%	100,0%
Duetto I ja II	31. märts 2028	EUR	19 055	10,8%	-%
Postimaja ja CC Plaza	12. veebruar 2026	EUR	17 114	9,7%	100,5%
Europa ostukeskus	15. märts 2024	EUR	8 400	4,7%	219,1%
Upmalas Biroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	6,6%	90,0%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	5,6%	50,0%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	5,1%	100,0%
LNK	27. september 2023	EUR	8 229	4,6%	70,5%
Lincona	31. detsember 2027	EUR	7 129	4,0%	-%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2026	EUR	4 752	2,7%	-%
SKY ostukeskus	31. jaanuar 2028	EUR	1 934	1,1%	-%
Pangalaenud kokku		EUR	127 205	71,8%	75,4%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ¹		EUR	-74		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	127 131		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	28,2%	100,0%
Võlakirjad kokku		EUR	50 000	28,2%	100,0%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ¹		EUR	-7		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	49 993		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	177 124	100,0%	88,2%

1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2023. aasta I kvartali lõpus 1,6 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,3 aastat.

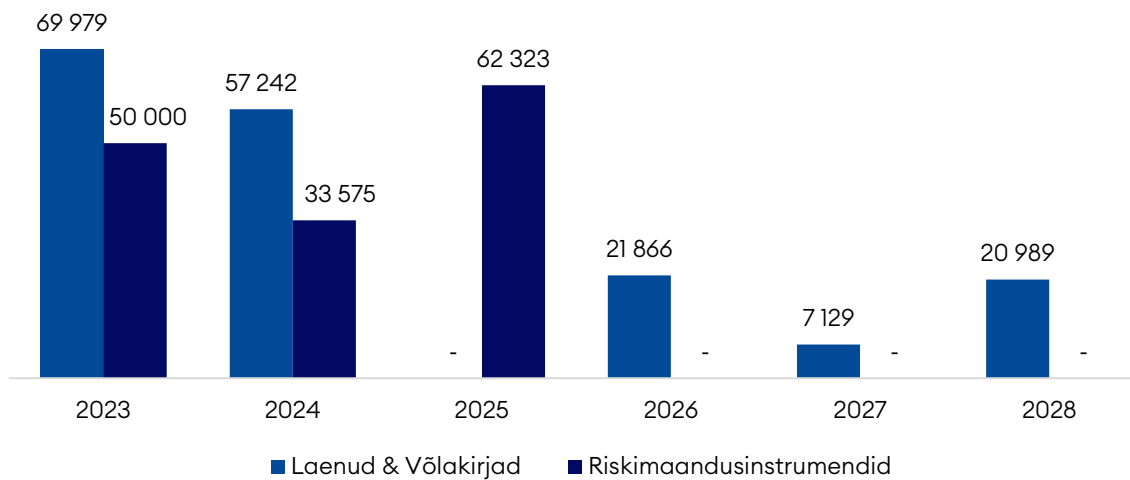
Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamis-instrumendid

Seisuga 31. märts 2023 oli 88,2% laenukohustistest intressimäärariski suhtes maandatud ning 11,8% laenukohustistest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärariskide

maandamiseks intressimäärade vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäärade (CAP) instrumentidega. Tagamata võlakirjadel oli fikseeritud intressimäär 4,25%.

Järgnev diagramm näitab, et seisuga 31. märts 2023 oli ligikaudu 71,8% laenukohustistest tagasimakse tähtpäev 2023. või 2024. aastal. Fond refinantseerib 2023. aasta II kvartalis viieaastased tagamata võlakirjad, mille tähtaeg on 2023. aastal.

Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tähtajad tuhandetes eurodes



Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 31. märts 2023 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Seisuga 31. märts 2023 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pankadega, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

Omakapitali suhe – rahavoo riskimaandamise reserviga korrigeeritud omakapital jagatud varade 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).

Fondi tasandil emiteeritud tagamata võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 31.12.2021	Suhtarv 31.03.2022	Suhtarv 30.06.2022	Suhtarv 30.09.2022	Suhtarv 31.12.2022	Suhtarv 31.03.2023
Omakapitali suhe	> 35,0%	40,4%	39,7%	39,6%	39,2%	39,3%	42,3%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	2,49	2,48	2,50	2,40	2,24	1,98

EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

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

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

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

Kontsern avalikustab EPRA kasumi, EPRA puhta taastamisväärtuse (NRV), puhta materiaalse põhivara (NTA), puhta võõrandamisväärtuse (NDV) ja EPRA laenu ja väärtuse suhte (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 jooksvaldividendimakseid toetab.
EPRA puhas taastamisväärtus EPRA NRV	Näitaja eeldab, et ettevõtte varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	
EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA	Eeldab, et ettevõtte ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta erinevate stsenaariumite korral.
EPRA puhas võõrandamisväärtus EPRA NDV	Väljendab omanikele kuuluvat väärtust võõrandamisstsenaariumi puhul, kus edasilükkunud maksu, finantsinstrumente ja teatud muid korrigeerimisi arvestatakse kohustuse täies ulatuses, arvestades maha tekkivad maksud.	
EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV	Võlg jagatud kinnisvarainvesteeringute turuväärtusega	Näidata, kui suur on võla osakaal kinnisvara-investeeringute hinnatud väärtusega võrreldes.

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

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

EPRA varade puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	31.03.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	133 467	133 467	133 467
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	7 596	7 596	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	97	97	-
VI. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	-1 568	-1 568	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-317
Varade puhasväärtus NAV	139 592	139 592	133 150
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,1668	1,1668	1,1130

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	133 655	133 655	133 655
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	9 969	9 969	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	156	156	-
VI. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	-1 837	-1 837	-

Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-342
Varade puhasväärtus NAV	141 943	141 943	133 313
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,1865	1,1865	1,1143
1. EPRA NTA arvutusest on välja arvatud kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaks, sest Fond kavatseb oma Leedu kinnisvarainvesteeringuid hoida, mitte müüa.			

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	I kv 2023	I kv 2022
Kasum – IFRS	22	1 996
Välja arvamised:		
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	4	6
II. Kasum või kahjum kinnisvara-investeeringute võõrandamisest	1 533	-
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-120	95
EPRA kasum	1 439	2 097
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	119 635 429
EPRA kasum osaku kohta	0,01	0,02

EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV

Tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022
Netovõlg		
Sisse arvamised:		
Laenud finantsasutustelt	127 205	144 682
Võlakirjadega seotud laenukohustised	50 000	50 000
Netovõlad	1 595	3 502
Välja arvamised:		
Raha ja raha ekvivalendid	-7 495	-5 347
Netovõlg (A)	171 305	192 837
Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
Sisse arvamised:		
Kinnisvarainvesteeringud õiglasest väärtusest	309 047	333 123
Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	309 047	333 123
EPRA LTV (A/B)	55,4%	57,9%

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

INVESTORSUHTED

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

Osakute konverteerimine Rootsi hoidmistunnistusteks (SDR)

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

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

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

Kauplemisinformatsioon

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 31. märts 2023 ligikaudu 66,8 miljonit eurot (31. detsember 2022: 68,8 miljonit eurot). 2023. aasta I kvartali jooksul kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. Osaku turuhind hakkas langema 2022. aasta veebruari lõpus, kui algas sõda Ukrainas. 2023. aasta I kvartali lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,5583 eurot.

Peamine informatsioon

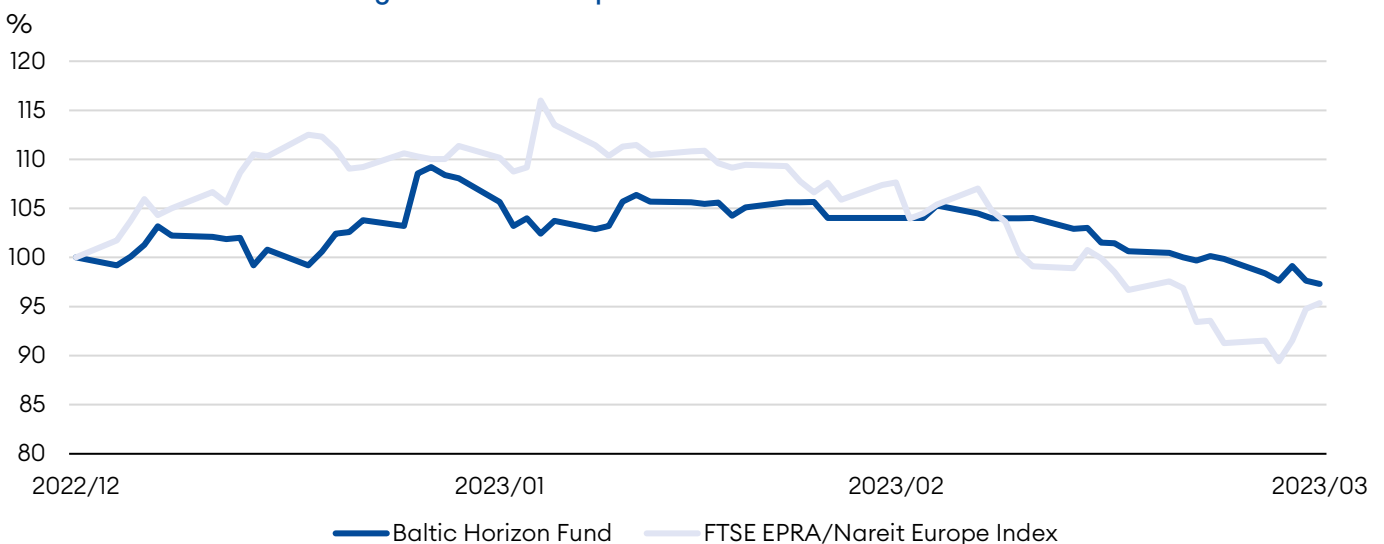
ISIN-kood	EE3500110244
Turud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
Väärtpaberi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS
Bloombergi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT:ET
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS:SS

Põhinäitajad	31.03.2023	31.12.2022
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	66 792 460	68 790 372
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	1,1156	1,1172
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest ² (%)	-50,0%	-48,5%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	1,1668	1,1865
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-47,8%	-51,5%

Põhinäitajad	I kv 2023	I kv 2022
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	0,6547	1,0689
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,501	0,9050
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,5583	0,9489
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	6.4	11,42
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	5.4	9,50
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	5.76	9,80
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,00	0,02
Perioodi väljamaksud osaku kohta ⁴ (eurodes)	-	0,013

1. Alus: Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimane sulgemishind ja arv.
2. Alus: Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja IFRS-i nõuete kohane osaku puhaskväärtus (IFRS NAV) perioodi lõpu seisuga.
3. Alus: Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta perioodi lõpu seisuga.
4. Väljamaksud osakuomanikele Fondi 2023. aasta I kvartali ja 2022. aasta I kvartali tulemuste eest.

Baltic Horizon fondi osaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil



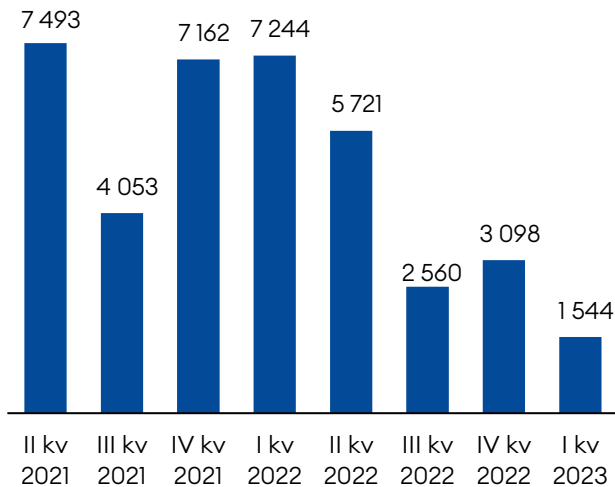
Baltic Horizon fondi osaku 2023. aasta I kvartali kogutootlus oli -2,9%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

2023. aasta I kvartalis oli Baltic Horizon fondi osak väga likviidne. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 2022. aasta kauplemissaht oli 1,5 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 66,8 miljoni eurose turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 9,3 aastat. Baltic Horizon fondi osak oli 2023. aasta I kvartalis Nasdaq Tallinna börsil kahekümnes enim

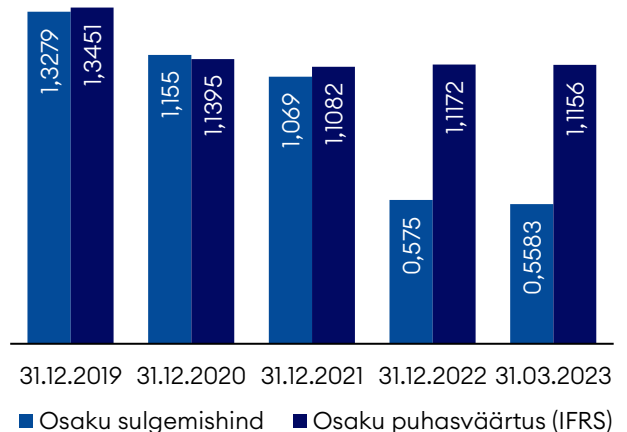
kaubeldud noteeritud väärtipaber. Esimene diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osakute kvartaalseid kauplemissahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

2023. aasta I kvartalis kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil valdavalt hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhaskväärtus. 2023. aasta I kvartali lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 50,0% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtus (IFRS NAV) ja 47,8% madalam kui EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta. Teine diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtusega kauplemise algusest alates.

Osakute kvartaalne kauplemissaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil
(osakute arv tuhandetes)



Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhasväärtus
(eurodes)



Dividendide maksmise võime

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

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

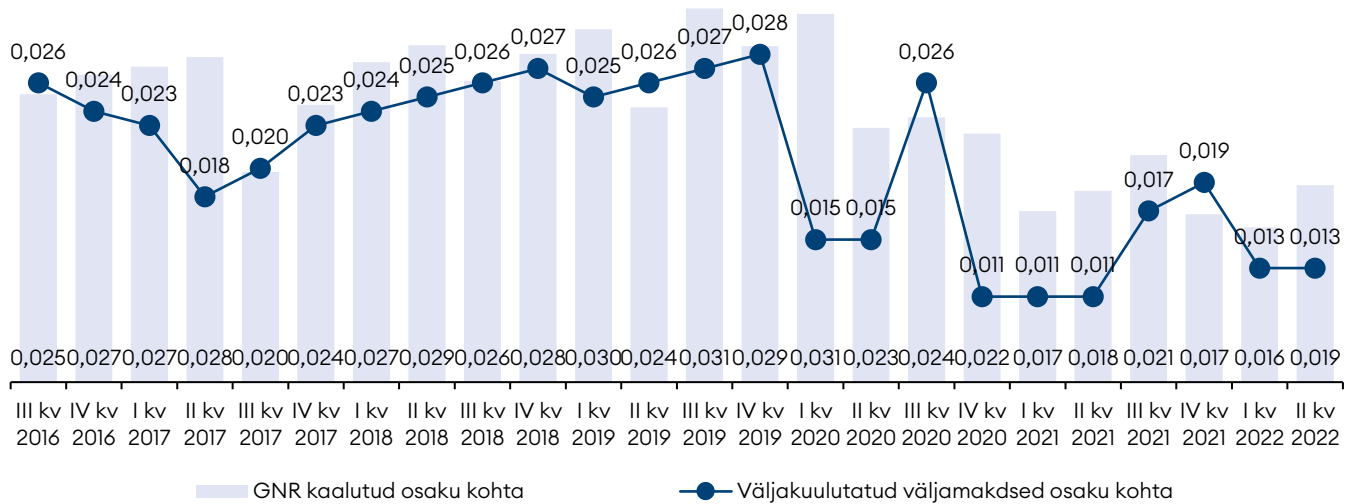
Fondi eesmärgiks on teha osakuomanikele väljamakseid ulatuses, mis ei ole väiksem kui 80% Fondi genereeritud neto rahavoost ja mis ei ole suurem kui realiseerimata kasumite ja kahjumitega korrigeeritud puhaskasum. Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus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

Baltic Horizonsi fondivalitseja on kiitnud heaks muutused rahaliste väljamaksete sageduses. Kui varem tehti väljamakseid kord kvartalis, siis alates 2022. aasta juulist tehakse neid kord poolaastas. Otsus 2022. aasta III kvartali – 2023. aasta I kvartali tulemuste eest tehtavate väljamaksete kohta tehakse korralisel üldkoosolekul 2. juunil 2023.

Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Väljamakse osaku kohta (eurodes)



Väljamakse tegemise võime arvutus

Tuhandetes eurodes	I kv 2022	II kv 2022	III kv 2022	IV kv 2022	I kv 2023
(+) Puhas renditulu	4 193	4 482	4 298	4 457	4 202
(-) Fondi halduskulud	-659	-726	-752	-996	-736
(-) Välised intressikulud	-1 372	-1 403	-1 441	-1 748	-1 822
(-) Kapitalikulud ¹	-266	-369	-247	-577	-167
(+) Kinnisvarainvesteeringutega seotud erakorraline tulu ²	-	261	-	-	-
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	-	-	-	-	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	1	5	-	-	-
Geneereeritud neto rahavoog (GNR)	1 897	2 250	1 858	1 136	1 477
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,016	0,019	0,016	0,009	0,012
12 kuu jooksev GNR tootlus³ (%)	7,6%	8,0%	9,4%	10,4%	10,1%
Väljakuulutatud väljamaksed	1 555	1 555	-	-	-
Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta⁴ (eurodes)	0,013	0,013	-	-	-
12 kuu jooksev dividenditootlus³ (%)	6,3%	6,9%	-	-	-

1. Tabelis on esitatud kvartali tegelik kapitalikulu. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on kvartalite vahel võrdselt ära jaotatud. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. Läti valitsuse COVID-19 toetused, mis on seotud puhta renditulu vähenemisega Galerija Centrsi rentnikele tehtud soodustuste tõttu. Toetusi kasutatakse kinnisvarainvesteeringu tegevuskulude katmiseks.
3. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2023. aasta I kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 31. märts 2023).
4. Väljamaksele õigust omavate osakute arvu alusel.

STRUKTUUR JA VALITSEMINE

Baltic Horizon fond on kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Eesti investeerimisfondide seaduse kohaselt on Fond kinnisvarafond. Fond ei saa iseseisvalt lepinguid sõlmida. Kogu Fondi vara kuulub osakuomanikele. Fondil pole töötajaid peale Leedu tütarettevõtete tegevjuhtide (kokku 5), kes on võetud tööle vastavalt Leedu seaduste nõuetele.

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

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

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

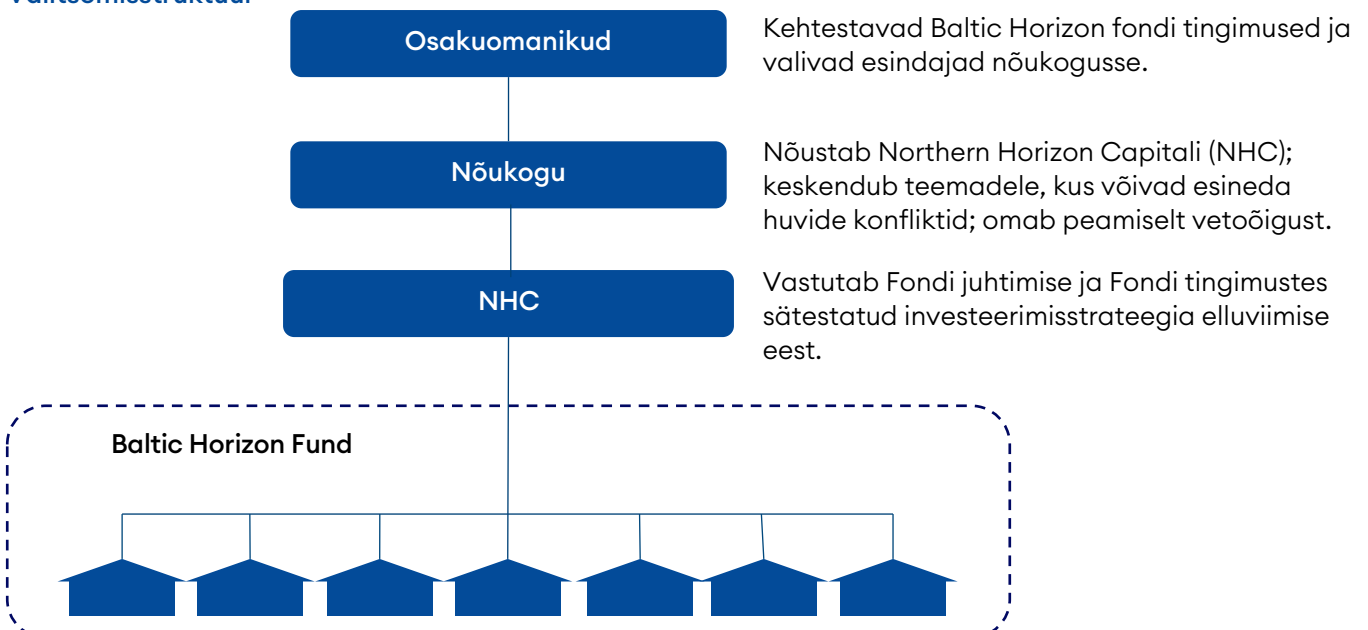
Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

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

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

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja juhatuse ja nõukogu

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

Fondi nõukogu

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

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

Auditeerimine

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

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

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

RISKIJUHTIMINE

Fond ostab riskijuhtimise teenust fondivalitseja 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. Ehkki Fondi portfell on riikide ja turusegmentide vahel hästi hajutatud, mõjutavad kasvavad energiahinnad ja kiire inflatsioon kogu piirkonda, mis suurendab rentnike pankrotistumise riski ja nende rendimaksimise võimet. See võib avaldada negatiivset mõju kinnisvarainvesteeringute täitumuse määrale ja Fondi renditulule.
Likviidsusrisk	Fond on avatud likviidsusriskile seoses vajadusega uuendada rahastust, mille tähtaeg saabub. Kui rahastust ei õnnestu vastuvõetavatel tingimustel uuendada või võlakohustiste eritingimusi rikutakse, võib Fondil tekkida varade võõrandamise vajadus. Enamik rahastuslepinguid näevad ette laenude täiendavat amortiseerimist, kui võlakohustiste eritingimuste aluseks olevad näitajad halvenevad ning seega võib kinnisvara tootluse muutustest tingitud kinnisvarainvesteeringute tulemusnäitajate halvenemine või väärtuse vähenemine tuua kaasa täiendava likviidsuse vajaduse. 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.
Intressimäära risk	Fond on avatud intressimäära riskile kinnisvarainvesteeringute rahastamiseks kasutatava finantsvõimenduse (pangalaenud või võlakirjad) tõttu. Fond maandab intressimäära riski kas võttes fikseeritud intressimääraga laene või kasutades ujuva intressimääraga laenude puhul intressimäära vahetuslepinguid või intressi ülemmäära lepinguid. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, näiteks intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavooriga maandamiseks, mitte kauplemiseks. Kuna suure osa välise rahastuse ja sellega seotud intressimäära riski maandamise instrumentide tähtajad saabuvad 2023. aastal ning turuintressimäärad ja riskimaandamise kulud on tõusnud, esineb risk, et uue rahastusega kaasnevad suuremad kulud.
Üldised kinnisvara-investeeringutega seotud riskid	Kinnisvara kui varaklassiga kaasnevad mõned spetsiifilised riskid, näiteks ehitusvigadest või puudulikust kinnisvarahooldusest tingitud riskid. Vaatamata põhjalikule kontrollile ja korralikule hooldusele võib esineda ettenägematuid sündmusi, näiteks tehnosüsteemide rikkeid. Fondi kinnisvarainvesteeringute seas on mitu hoonet, millel on vanust üle 10 aasta ja mis seetõttu võivad vajada plaaniväliselt remonti või hoolduskulusid. Samuti võib olla vaja teha hoonetesse investeeringuid selleks, et täita rentnike muutuvaid vajadusi või regulatiivseid ja keskkonnanõudeid.

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 (UN PRI). 2020. aastal sai Fond UN PRI hindamistulemuseks A+/A. 2022. aastal avaldati 2021. aasta (aruandeperiood 2020) tulemus. Fond sai 4 täрни 5-st ja 66 punkti investeringute ja vastutustundliku juhtimise osas ning 3 täрни 5-st kinnisvaraosas. Fond koostab ka igal aastal GRI suuniste põhjal eraldi ESG aruande.

Huvigruppide kaasamine

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

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

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

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

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

SFDR-i/EL-i taksonoomia

Astume samme selleks, et võtta ESG-tegureid arvesse investeringu elutsükli kõigis etappides. Baltic Horizon suhtub vastutustundega nii kohalike kui ka rahvusvaheliste ESG õigusaktide nõuetesse. Jälgime, et meie tegevus vastaks kehtivatele nõuetele ja haldame aktiivselt riske, mis võivad tuleneda uutest, alles arutlusel olevatest ESG regulatsioonidest. Sellealase tegevuse toetamiseks võtsime 2021. aastal vastu otsuse täita nõudeid, mis on esitatud SFDR-i (määrus, mis käsitleb jätkusuutlikkust käsitleva teabe avalikustamist finantsteenuste sektoris) artiklis 8. Algatasime protsessi, et hinnata, mil määral on Fondi tegevus EL-i taksonoomiaga kooskõlas, et määratleda meie jätkusuutlike tegevuste osakaal.

2022. aasta jooksul analüüsisime, mil määral on meie tegevus EL-i taksonoomiaga kooskõlas. Tegime kindlaks, et kliimamuutuste leevendamisse olulise panuse andmise eesmärgi alusel on 12% meie tegevusest taksonoomiaga kooskõlas. Peale selle viisime läbi kliimarisikide hinnangu, mis lähtus olulise kahju ärahoidmise põhimõtte tehnilistest kriteeriumidest.

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 investeringute täieliku positiivse potentsiaali kaitsmisele. Keeldume kõigist investeerimisvõimalustest, mis ohustavad meie ausust ja eetilistust või on vastuolus meie missiooni ja väärtustega. 2022. aasta IV kvartalis integreerisime oma poliitikatesse ja sisekorraeeskirjadesse inimõiguste põhimõtted.

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

Sertifitseerimine

Baltic Horizon sertifitseeris 2021. aastal kõik oma tegutsevad büroohooneid vastavalt BREEAM-i kasutuses oleva hoone keskkonna hindamise

standardile ja saavutas seega ühe ESG eesmärkidest. Minimaalne sertifitseerimiseesmärk - BREEAM-i hinnang „väga hea“ - suures osas saavutati. Ainult üks kinnisvarainvesteering (Lincona) sai hinnangu „hea“, kõik teised aga hinnangu „väga hea“. Fondi meeskond ületas oma sertifitseerimiseesmärgi ja praegu on sertifitseeritud 55% kogu portfelist. Fond on alustanud ülejäänud kaubandussegmenti hoonete sertifitseerimise protsessi ja loodab 2023. aastal viia lõpule kogu portfelli sertifitseerimise.



GRESB-i hinnang

GRESB-i hindamisest on aastate jooksul saanud enesehindamise lahutamatu osa ja kompass paremate tulemuste, sh ESG eesmärkide saavutamiseks. GRESB-i kinnisvarahinnang koosneb kahest eraldi hindamismoodulist: juhtimine ja tulemuslikkus. 2021. aastal sai Baltic Horizon juhtimismoodulis 26 punkti (30-st) ja tulemuslikkuse moodulis 44 punkti (70-st), st kokku 70 punkti (100-st), millega saadi 2 täрни. See oli edenemine võrreldes 2020. aastaga, kui juhtimismoodulis saadi 25 punkti (30-st) ja tulemuslikkuse moodulis 38 punkti (70-st), kokku 63 punkti (100-st).

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

tasemele B3. 2022. aastal tõusis Fondi reiting A tasemele (85 punkti 100-st).

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

Võrdlusaruanne

2022. aastal koostas Baltic Horizon Fund GRI standarditest lähtuva võrdlusaruande, et oma aruandluse kvaliteeti teiste turuosaliste omaga võrrelda. Ehkki enamik fonde esitavad GRI standardite kohaseid aruandeid, on andmed nii erinevad, et võrdlemine on väga keeruline.

Aruande alusel anti soovitus, et jätkusuutlikkuse aruandluses tuleks alustada olulisuse analüüsist

(seda nõutakse ka varsti jõustuvate Euroopa kestlikkusaruandluse standarditega). Ainult 3 uuringus osalenud fondi on sellise analüüsi teinud ja seda kavatseb teha ka Baltic Horizon. Kui olulisuse analüüs on tehtud, saab aruandes käsitletavates teemades lähtuda analüüsi tulemustest ja lisada selgitusi, miks mõningaid andmeid ei ole avalikustatud.

Ilmnes, et Baltic Horizon avalikustab kõige põhjalikumalt juhtimisteavet. Teisel kohal on keskkonnateabe avalikustamine. Sotsiaalsetest aspektidest avalikustatakse üksnes teavet hariduse ja koolituse ning mitmekesisuse kohta. Põhjalikumalt tuleks selgitada otsuseid tegevate organite ülesandeid ja struktuuri, sh kirjeldada ka kõrgeima juhtorgani ülesandeid. Siiski avalikustavad ka teised fondid sarnaselt Baltic Horizoniga suhteliselt vähe teavet. Sotsiaalsete ja keskkonnavalaste andmetega võrreldes avalikustatakse vähem kvantitatiivseid andmeid.

Enamik fonde avalikustas oma aruannetes energiatarbimise teavet, kuid ainult vähesed eristasid andmeid taastuva ja taastumatu energia kohta. Suurem taastuenergia osakaal aga vähendab 1. ja 2. valdkonna kasvuhoonegaaside heidet. Seetõttu on Baltic Horizoni aruannetes avalikustatud heitemahukus märgatavalt suurem kui mõningatel teistel fondidel. Kõik fondid tunnistasid, et kõigist keskkonnaandmetest kõige raskem oli koguda andmeid jäätmetekke kohta. Erinevalt Baltic Horizonist avalikustasid teised fondid ka jäätme hulga jäätmeliikide ja jäätmekäitlusviiside kaupa.

Taastuenergia

Meie eesmärk on, et 2030. aastaks oleksid kõik meie hooned süsinikuneutraalsed. Selle saavutamiseks on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid. Me oleme selle poole teel.

VÄLJAVAADE 2023. AASTAKS

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

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

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

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

Nagu on kirjeldatud aruande teistes peatükkides, on Fondi meeskond vähendanud Fondi energiatarbimist ligikaudu 15% ja otsib jätkuvalt võimalusi tarbimise vähendamiseks.

Fond on fikseerinud Eestis asuvate varade elektrihinna soodsal tasemel ning ka Leedu varadele hakkab 2023. aasta III kvartalist kehtima 50% ulatuses fikseeritud elektrihind. 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 taastuvenergia lahendustesse investeerimise või hoonete üldkasutatavatel aladel elektritarbimise vähendamise kaudu. Fondil on käsil ka mitme roheenergia projekti hindamine.

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

Üks keskkonna-, sotsiaalse ja juhtimisalase tegevuse olulisemaid eesmärke oli saadaGRESB-ilt 2022. aasta hinnangus 4 täрни. Pärast selle eesmärgi saavutamist on Fond võtnud sihiks saavutada järgmistesGRESB-i hindamistes samuti vähemalt 4 täрни. ESG valdkonnas on käimas ka muud projektid. Fond loodab saada 2023. aasta lõpuks laialt 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, kavatsame vähendada kõigi meile kuuluvate hoonete energiatarbimist ja tõsta nende energiatõhusust 2025. aastaks vähemalt ühe energiatõhususe klassi võrra ning töötada välja selge strateegia portfelli süsinikuneutraalsuse saavutamiseks aastaks 2030.

Meraki pindade jätkuv väljarentimine ning Europa ostukeskuse, Galerija Centrsi ja Postimaja ümberehitatud pindade uued rendilepingud aitavad Fondi portfelli rakendamata potentsiaali edukalt realiseerida. 2023. aasta algul on Fondi juhtkond juba sõlminud Galerija Centrsis ühe suure rendilepingu tuntud rahvusvahelise moeketiga.

Galerija Centrsi toiduala avamine, uus moevaldkonna ankurrentnik ja muud suured poed võimaldavad pakkuda Galerija Centrsi klientidele ainulaadset kogemust ning eristavad seda teistest Riia jaekauplustest. See peaks omakorda veelgi parandama tegevustulemusi. 2023. aastal kavatakse avada ka Europa ja Postimaja ostukeskuses mitu uut ja unikaalse kontseptsiooniga kauplust.

2023. aasta alguses sõlmis Fond lepingu ettevõttega UAB PREF III, et müüa 100% osalus ettevõttes BH Domus PRO UAB, mis omab Domus Pro büroohoonet ja kaubanduskeskust Vilniuses. Kokkulepitud müügihind oli ligikaudu 23,5 miljonit eurot. Müük on kooskõlas Fondi järgmiste aastate strateegiaga, mis näeb ette kõrvaliste varade müüki Fondi finantsvõimenduse vähendamiseks ja keskendumist linnakeskustes asuvatele projektidele. Tehingust laekuvat raha kasutatakse peamiselt Fondi laenukohustiste vähendamiseks, sh osaliselt 2023. aasta mais lunastustähtajani jõudvate võlakirjade lunastamiseks. Tehing viidi lõpule 2023. aasta 8. märtsil.

Pärast Domus Pro kompleksi ja Europa ostukeskuse parkimismaja müüki on fond saavutanud eesmärgi vähendada järjepidevalt finantsvõimendust ja lunastamata võlakirjade jääki.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Edvinas Karbauskas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2023. aasta 3 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,

2023. aasta II kvartalis refinantseeris fond oma aeguva 50 miljoni euro suuruse võlakirjaemissiooni uue, 42 miljoni euro suuruse võlakirjaemissiooniga. Fond kaalub portfelli kuuluvate varade täiendavat võõrandamist, et vähendada veelgi lunastamata võlakirjade hulka ja finantskulusid. Eesmärk on vähendada finantsvõimendust pärast kõigi refinantseerimistegevuste lõpuleviimist eeloleval aastal järk-järgult ligikaudu 50%-ni.

Üldiselt peaks märkimisväärne rendihindade indekseerimine ja uute rendilepingute sõlmimine osaliselt tasakaalustama kulude kasvu, mis tuleneb intressimäärade tõusust ja inflatsioonist. Kogu fondis rakendatakse aktiivselt mitmesuguseid kulude kokkuhoiu strateegiaid, et piirata kulude suurenemise mõju ja säilitada tegevuse piisav kasumlikkus. Fondi strateegiat ja otsuseid korrigeeritakse, kui tegevuskeskkonnas toimuvad muutused seda nõuavad. Nagu hiljutised tehingud ja refinantseerimistegevus on näidanud, on tugeva finantsseisundi hoidmine Fondi juhtkonna jaoks jätkuvalt prioriteet. Ka praeguses erakordselt ebakindlas olukorras teeb Fondi juhtkond kõik endast oleneva, et tagada investoritele, rentnikele, partneritele ja muudele sidusrühmadele meelerahu ja parimaid võimalikke tulemusi.

kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2023. aasta 3 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2023- 31.03.2023	01.01.2022- 31.03.2022
Renditulu		5 274	4 959
Teenustasutulu	5	1 442	1 304
Renditegevuse kulud	5	-2 514	-2 070
Puhas renditulu	4	4 202	4 193
Halduskulud	6	-736	-659
Muu äritulu		10	7
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	10	-1 533	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	10, 11	-4	-6
Ärikasum		1 939	3 535
Finantskulud	7	-2 037	-1 442
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 037	-1 442
Maksueelne kahjum/kasum		-98	2 093
Tulumaks	4, 9	120	-97
Perioodi kasum	4	22	1 996
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjum/-kasum	14b	-251	721
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumiga/-kahjumiga seotud tulumaks	14b, 9	41	-64
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum/-kasum kokku		-210	657
Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum/-kasum kokku		-188	2 653
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	8	0,00	0,02

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.03.2023	31.12.2022
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	309 047	333 123
Immateriaalsed põhivarad		6	6
Materiaalsed põhivarad		1	1
Tuletisinstrumendid	20	1 577	2 228
Põhivarad kokku		310 631	335 358
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	2 247	2 693
Ettemaksed		292	273
Tuletisinstrumendid	20	637	292
Raha ja raha ekvivalendid	13	7 495	5 347
Käibevarad kokku		10 671	8 605
Varad kokku	4	321 302	343 963
Omakapital			
Sissemakstud kapital	14a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	1 471	1 681
Jaotamata kahjum		-13 204	-13 226
Omakapital kokku		133 467	133 655
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	15	58 349	124 017
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	5 203	7 490
Muud pikaajalised kohustised		998	1 240
Pikaajalised kohustised kokku		64 550	132 747
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	15	119 151	71 094
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	3 356	5 644
Tulumaksukohustis		1	10
Muud lühiajalised kohustised		777	813
Lühiajalised kohustised kokku		123 285	77 561
Kohustised kokku	4	187 835	210 308
Omakapital ja kohustised kokku		321 302	343 963

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2022		145 200	-829	-11 787	132 584
Koondkasum					
Perioodi puhaskasum		-	-	1 996	1 996
Muu koondkasum		-	657	-	657
Koondkasum kokku		-	657	1 996	2 653
Tehingud osakuomanikega					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-2 273	-2 273
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-2 273	-2 273
Seisuga 31.03.2022		145 200	-172	-12 064	132 964
Seisuga 01.01.2023		145 200	1 681	-13 226	133 655
Koondkasum					
Perioodi puhaskasum		-	-	22	22
Muu koondkahjum	14b	-	-210	-	-210
Koondkahjum kokku		-	-210	22	-188
Seisuga 31.03.2023		145 200	1 471	-13 204	133 467

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2023- 31.03.2023	01.01.2022- 31.03.2022
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kahjum/kasum		-98	2 093
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	4	6
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		1 533	1
Muutus nõuete allahindluses	12	-8	109
Finantskulud	7	2 037	1 442
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		185	-360
Muu käibevara muutus		-11	-178
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		15	82
Võlgade muutus		-662	-5
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-36	-417
Tasutud tulumaks		-12	-
Rahavood äritegevusest kokku		2 947	2 773
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumised kinnisvarainvesteeringu müügist		9 864	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-810	-2 067
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-1 317	-2 529
Rahavood investeerimistegevusest kokku		7 737	-4 596
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenud		11 000	-
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-17 478	-149
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	14c	-	-2 273
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-15	-65
Rendikohustiste tagasimaksed		-4	-6
Makstud intressid		-2 039	-1 322
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-8 536	-3 815
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 148	-5 638
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 347	16 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 495	10 462

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

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

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.03.2023	31.12.2022
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	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%
BH Domus Pro UAB	-	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 2022 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

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

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel 1. jaanuaril 2023 alanud aruandeperioodile, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamisel peab juhtkond andma hinnanguid, tegema otsuseid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärset korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva lühendatud vahearuande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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

4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

- Kaubandus - kaubandussegmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), Domus Pro ostukeskuse (Leedu) (kuni 7. märtsini 2023), SKY supermarketi (Läti), Piritas 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) (kuni 7. märtsini 2023), Vainodes I (Läti), LNK Centre (Läti), Meraki (Leedu) ja North Stari (Leedu) kinnisvarainvesteeringud.
- Vaba aeg – vaba aja segmenti kuulub Coca-Cola Plaza (Eesti) kinnisvarainvesteering.

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

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

Tegevussegmentid – 31. märts 2023

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.01.2023-31.03.2023:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 274	3 172	270	6 716
Segmenti puhas renditulu	1 443	2 561	198	4 202
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-	-4	-	-4
Intressikulu ²	-695	-537	-53	-1 285
Tulumaksukulu	209	-89	-	120
Segmenti puhaskasum/-kahjum	-629	1 707	150	1 228

Seisuga 31.12.2023:

Segmenti varad	149 334	154 076	14 812	318 222
Kinnisvarainvesteeringud ³	145 168	149 483	14 396	309 047
Segmenti kohustised	61 359	69 314	6 115	136 788

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu, Meraki võlakirjade intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (1 020 tuhat eurot). Vt lisa 10.

Tegevussegmentid – 31. märts 2022

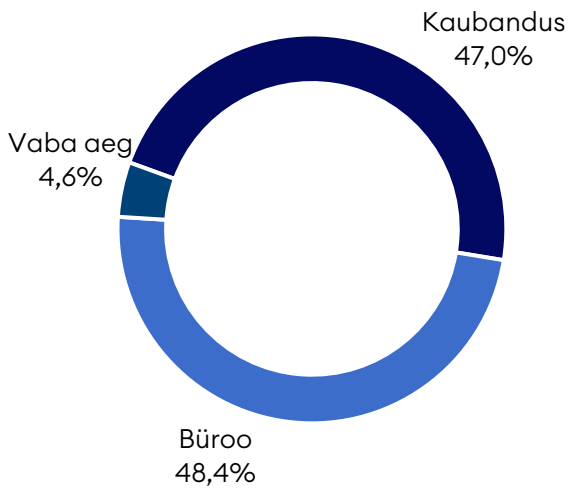
Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.01.2022-31.03.2022:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 144	2 877	242	6 263
Segmendi puhas renditulu	1 529	2 450	214	4 193
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-3	-3	-	-6
Intressikulu ²	-437	-385	-19	-841
Tulumaksukulu	-21	-76	-	-97
Segmendi puhaskasum	1 006	1 898	192	3 096

Seisuga 31.12.2022:

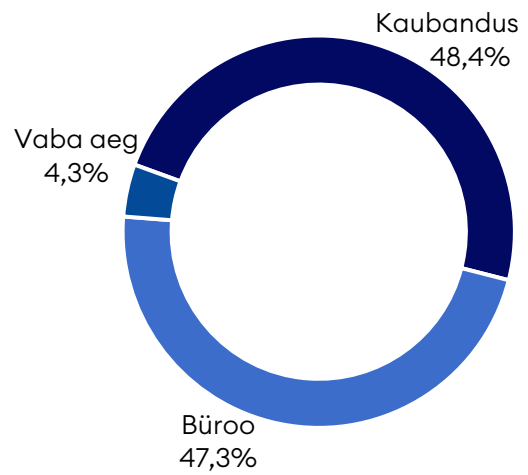
Segmendi varad	167 207	161 030	14 874	343 111
Kinnisvarainvesteeringud ³	161 311	157 427	14 385	333 123
Segmendi kohustised	78 009	75 220	6 115	159 344

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu, Meraki võlakirjade intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (7 353 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (5 718 tuhat eurot). Vt lisa 10.

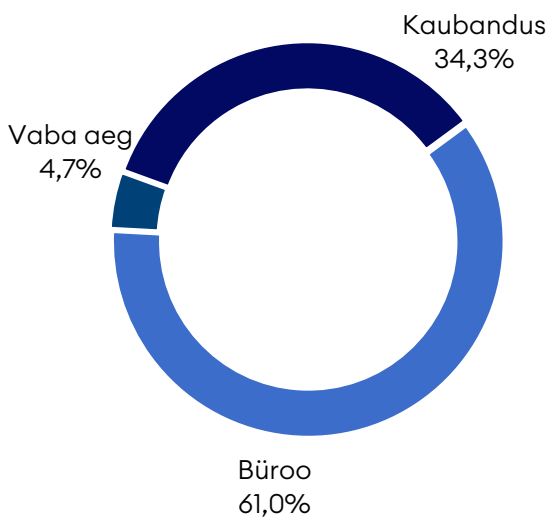
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. märts 2023*



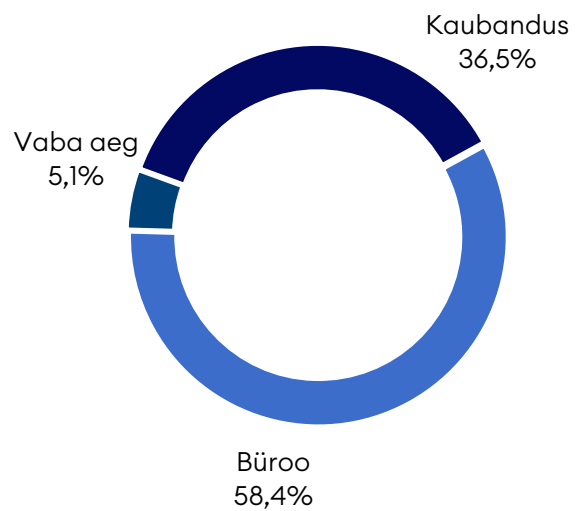
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2022*



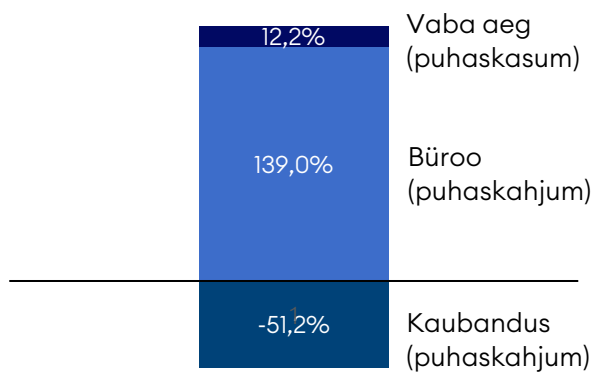
2023. aasta I kvartali segmentide puhas renditulu*



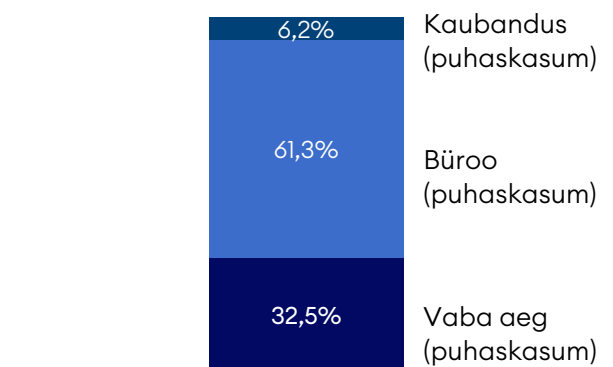
2022. aasta I kvartali segmentide puhas renditulu*



2023. aasta I kvartali segmentide puhaskasum/-kahjum*



2022. aasta I kvartali segmentide puhaskasum*



* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. märts 2023

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2023–31.03.2023:			
Puhaskasum	1 228	-1 206 ¹	22

Seisuga 31.03.2023:

Segmentide varad	318 222	3 080 ²	321 302
Segmentide kohustised	136 788	51 047 ³	187 835

2023. aasta I kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (387 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (537 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), depootasu (17 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (248 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (3 080 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 993 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (599 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (142 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. märts 2022

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2022 – 31.03.2022:			
Puhaskasum	3 096	-1 100 ¹	1 996

Seisuga 31.12.2022:

Segmentide varad	343 111	852 ²	343 963
Segmentide kohustised	159 344	50 964 ³	210 308

2022. aasta I kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (388 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (531 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), depootasu (17 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (147 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (852 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 976 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (307 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (491 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (190 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus	
	01.01.2023-31.03.2023	01.01.2022-31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022
Leedu	2 698	2 472	114 105	138 961
Läti	2 734	2 593	129 628	128 862
Eesti	1 284	1 198	65 314	65 300
Kokku	6 716	6 263	309 047	333 123

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rendilepingut, millelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmeni rentnikuga sõlmitud rendilepingult teenitud renditulu moodustas 2023. aasta I kvartalis 319 tuhat eurot (2022. aasta I kvartalis 300 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Remondi- ja hoolduskulud	893	760
Kommunaalkulud	537	310
Varahalduskulud	341	373
Kinnisvaramaksud	297	261
Müügi- ja turunduskulud	274	133
Varakindlustus	36	24
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	-8	109
Muu	144	100
Renditegevuse kulud kokku	2 514	2 070

31. märtsil 2023 lõppenud perioodil esitati rentnikele edasi 1 442 tuhat eurot ja 31. märtsil 2022 lõppenud perioodil 1 304 tuhat eurot kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Valitsemistasu kulu	387	388
Õigusabikulud	146	25
Konsultatsioonikulud	23	28
Fondi turunduskulud	31	38
Auditeerimiskulud	31	39
Depootasu kulu	17	17
Nõukogu tasude kulu	12	12
Muud halduskulud	89	112
Halduskulud kokku	736	659

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 kuulus esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 18.

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Intressikulu välistelt võlakohustistelt	1 818	1 367
Laenude lepingutasu amortisatsioon	48	67
Intressikulu rendikohustistelt	4	5
Muud finantskulud	167	3
Finantskulud kokku	2 037	1 442

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	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	22	1 996
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	22	1 996

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635 429	119 635 429
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0.00	0.02

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

9. Tulumaks

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

31. märtsil 2023 lõppenud 3-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär miinus 122,4% (31. märtsil 2022 lõppenud 3-kuulisel perioodil 4,6%).

Seisuga 31. märts 2023 oli kontsernil maksukahjumeid summas 2 521 tuhat eurot (31. detsember 2022: 2 662 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid.

Seisuga 31. märts 2023 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksukohustus summas 97 tuhat eurot (31. detsember 2022: kohustus summas 156 tuhat eurot). Seisuga 31. märts 2023 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustiste ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 7 627 tuhat eurot (31. detsember 2022: 9 996 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 31. märtsil 2023 ja 2022 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2022 - 31.03.2022
Konsolideeritud kasumiaruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-2
Edasilükkunud tulumaks	120	-95
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	120	-97
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	41	-64
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	41	-64

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022
Perioodi algsaldo	333 123	315 959
Arendus- ja parenduskulud	853	5 894
Kapitalikulud	167	1 459
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberliigitamine	-	17 194
Võõrandamine	-24 930	-4 393
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-	-2 956
Kasutusõiguse varade lisandumine (uued rendilepingud)	15	-
Kasutusõiguse varade võõrandamine	-177	-
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-4	-34
Perioodi lõppsald	309 047	333 123
Perioodi lõppsald ilma kasutusõiguse varadeta	308 671	332 581

Võõrandamised

Kontsern müüs Leedus Vilniuses asuva Domus Pro kinnisvarakompleksi 6. märtsil 2023 osaluse ostu-müügitehinguga. Osaluse hind arvutati vara hinna alusel, milleks oli 23,5 miljonit eurot. Vara raamatupidamisväärtus oli 24,9 miljonit eurot. Tehingu tulemuseks oli puhaskahjum summas 1,5 miljonit eurot.

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

sunduseta. Hindajad määravad õiglase väärtuse RICS-i poolt Ühendkuningriigis kehtestatud meetodite ja hindamissuuniste alusel ning kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 40.

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

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

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

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. detsember 2022:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 17 006 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% 2,0% - 8,0% 5,0% - 10,0% 7,0% 13,0
Domus Pro, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 057 m ² Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% - 9,2% 2,0% - 8,0% 5,0% - 10,0% 7,0% - 7,8% 10,3
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 871 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,6% 1,0% - 7,0% 10,0% 7,5% 10,2
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 11 439 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,9% 0,6% - 10,0% 3,0% 6,3% 8,5
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 241 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,9% 2,0% - 7,9% 1,0% - 5,0% 7,0% 11,1

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 9 876 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,9% 2,0% - 7,9% 2,0%-5,0% 6,5% 13,9
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 441 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,9% 1,8% - 7,0% 5,0% - 8,0% 7,5% 12,3
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 498 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% 3,0% - 10,0% 2,5% - 10,0% 6,8% 13,1
Duetto II, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 643 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% 2,0% - 8,3% 2,5% - 12,5% 6,8% 13,9
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 6 950 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod*	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,7% 2,0% - 5,8% 0,0% - 5,0% 6,4% 15,4
Postimaja, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 322 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,9% 0,6% - 10,0% 3,0% 6,3% 15,0
LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 6 849 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,0% - 7,9% 2,0% - 5,0% 6,0% 13,0
Galerija Centrs, Riia (Läti) Renditav netopind – 19 137 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,3% 0,0% - 7,9% 1,0% - 5,0% 6,8% 17,1

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
North Star, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	8,8%
Renditav netopind – 10 578 m ²		- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 8,0%
Segment – Büroo		- Pikaajaline vakantsuse määr	2,5% - 25,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
		- Keskmise rendihind (EUR/m ²)	12,5
Meraki, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	9,2%
Renditav netopind – 16 258 m ²		- Rendihinna kasv aastas	2,0% - 8,0%
Segment – Büroo		- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmise rendihind (EUR/m ²)	13,2

* Vainodes I hindamistulemused sisaldavad ka hoone laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on 1,0 miljonit eurot. Postimaja hindamisel 2022. aasta detsembris hoone laiendamise õigust arvesse ei võetud. Hindajad ei võtnud laiendamisõigust arvesse ehituskulude ja võimaliku laiendusprojekti ajastuse ebakindluse tõttu.

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

Vara liik	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsiooni- määr väljumisel	2022: 6,0% - 7,8%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	2022: 7,7% - 9,3%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2022: 0,0% - 10,0%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2022: 0,0% - 25,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. märts 2023:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku, 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	67 885
Leedu - Europa (kaubandus)	35 795
Eesti - Postimaja (kaubandus)	26 715
Leedu - North Star (büroo)	21 790
Läti - Upmalas Biroji (büroo)	20 960
Leedu - Duetto II (büroo)	20 253
Leedu - Duetto I (büroo)	18 845
Läti - Vainodes I (büroo)	18 010
Leedu - Meraki (büroo)	17 422
Läti - LNK Centre (büroo)	17 000
Eesti - Lincona (büroo)	15 203
Eesti - Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 396
Eesti - Pirita (kaubandus)	9 000
Läti - SKY (kaubandus)	5 773
Kokku	309 047

11. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022
Saldo seisuga 1. jaanuar	-	11 400
Lisandumine	-	5 718
Kinnisvarainvesteeringuks ümberliigitamine	-	-17 194
Kasum ümberhindlusest (neto)	-	76
Lõppsaldo	-	-

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

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 507	2 898
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-422	-513
Viitlaekumised	73	257
Muud nõuded	89	51
Kokku	2 247	2 693

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

Seisuga 31. märts 2023 olid nõuded ostjate vastu summas 417 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2022: 513 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022
Saldo seisuga 1. jaanuar	-513	-508
Perioodi vältel tehtud allahindlused	11	-139
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	80	105
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	-	29
Perioodi lõppsaldo	-422	-513

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
		saabumata, väärtus pole langenud	<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
31.03.2023	2 085	1 198	266	161	139	176	145
31.12.2022	2 385	1 505	391	173	98	-	218

13. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022
Raha pangas ja kassas	7 495	5 347
Raha ja raha ekvivalendid kokku	7 495	5 347

Seisuga 31. märts 2023 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 450 tuhandet eurot (31. detsember 2022: 350 tuhandet eurot).

14. Omakapital

14a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil. Seisuga 31. märts 2023 oli Fondil kokku 119 635 429 osakut (seisuga 31. detsember 2022: 119 635 429 osakut). Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2023 ja 31. märts 2023	119 635 429	145 200

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

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

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 31. märts 2023 ja 31. detsember 2022 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 31. märts 2023 ja 31. detsember 2022 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. märts 2023 ja 31. detsember 2022. Täiendavat teavet leiab lisast 20.

Tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022
Saldo perioodi alguses	1 681	-829
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-251	2 746
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	41	-236
Muutus perioodi jooksul kokku	-210	2 510
Saldo perioodi lõpus	1 471	1 681

14c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	01.01.2023- 31.03.2023	01.01.2022- 31.03.2022
Perioodi jooksul välja kuulutatud väljamaksed	-	-2 273
Väljamaksed kokku	-	-2 273

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

15. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	31.03.2023	31.12.2022
Pikaajalised võlakohustised				
Pank 1 ¹	01.2028	3k EURIBOR + 2,10%	1 928	1 962
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	-	14 380
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	-	10 987
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	-	8 991
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 828	9 826
Pank 1	02.2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 748	4 789
Pank 2	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	-	29 988
Pank 4 ²	02.2026	6k EURIBOR + 1,38%	17 106	17 199
Pank 4 ³	03.2028	6k EURIBOR + 2,15%	19 055	19 244
Pank 1	12.2027	6k EURIBOR + 1,40%	7 128	7 188
Rendikohustised			376	542
Miinus: lühiajalised pangalaenu ja võlakirjad			-1 803	-1 046
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-17	-33
Pikaajalised võlakohustised kokku			58 349	124 017
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	49 993	49 976
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 993	-
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 3,90%	8 381	-
Pank 2	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	29 991	-
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 749	11 747
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 224	8 292
Pikaajaliste pangalaenu ja võlakirjade lühiajaline osa			1 803	1 046
Rendikohustiste lühiajaline osa			17	33
Lühiajalised võlakohustised kokku			119 151	71 094
Kokku			177 500	195 111

1. Laen refinantseeriti samas pangas 30. jaanuaril 2023.
2. Laen refinantseeriti samas pangas 9. veebruaril 2023.
3. Laen refinantseeriti samas pangas 17. veebruaril 2023.

Pangalaenu eritingimused

Seisuga 31. märts 2023 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pankadega, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. märts 2023 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide tagatiseks	Ühis-hüpoteek	Kogu vara kommertsipant
Pank 1	Lincona, SKY, Europa, LNK, Vainodes I, North Star ja Pirita	Europa, Vainodes I	Pirita ja Lincona hüpoteek Lincona pangalaenude tagatiseks; Vainodes I ja LNK hüpoteek ja LNK pangalaenude tagatiseks	Vainodes I, LNK
Pank 2	Galerija Centrs	Galerija Centrs		Galerija Centrs
Pank 3	Upmalas Biroji			
Pank 4	Coca-Cola Plaza ja Postimaja, Duetto I ja II			

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

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

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele	968	2 326
Meraki arendusega seotud võlad	778	1 588
Fondivalitsemise tasu võlg	599	491
Finantskulude viitvõlad	395	472
Maksuvõlad	195	363
Viitvõlad	171	217
Muud võlad	250	187
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	3 356	5 644

Seisuga 31. märts 2023 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 778 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest. Muid Meraki ehitustöödega seotud võlgnevusi Fondil ei ole.

Võlgade tingimused:

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

17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

17a. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. märts 2023 ei olnud kontsernil poolleiolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

17b. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. märts 2023 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

17c. Tingimuslikud kohustised

Vastavalt BH Domus Pro UAB osaluse ostu-müügilepingule andis kontsern ostjale 2023. ja 2024. aastaks puhta äritulu garantii ning ankurrentniku rendilepingu pikendamise garantii. Maksimaalne võimalik kohustus, mis kummagi garantii alusel võib tekkida, on 500 tuhat eurot. Käesoleva aruande avalikustamise kuupäeva seisuga ei ole nende garantiide alusel ühtegi garantiikohustuste täitmisega seotud väljamakset tehtud. Seisuga 31. märts 2023 ei olnud kontsernil muid 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 2023. ja 2022. aasta I kvartalis:

Tuhandetes eurodes	01.01.2023- 31.03.2023	01.01.2022- 31.03.2022
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	387	388

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 31. märts 2023 ja 31. detsember 2022:

Tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	599	491

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 on tulemustasu arvestatud alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulus esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal).

Northern Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 31. märts 2023.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 2023. aasta I kvartalis oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 12 tuhat eurot (2022. aasta I kvartalis 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. märts 2023 ja 31. detsember 2022 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevas tabelites:

Seisuga 31. märts 2023

	Osakute arv	Protsent
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	24 358 626	25,57%
Swedbank AB kliendid	15 022 880	15,77%
SEB Bank AB kliendid	14 909 517	15,65%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	11 130 172	11,68%

Seisuga 31. detsember 2022

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

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

19. Finantsinstrumendid

Õiglase väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 247	2 693	2 247	2 693
Raha ja raha ekvivalendid	7 495	5 347	7 495	5 347
Tuletisinstrumendid	2 214	2 520	2 214	2 520
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-127 131	-144 593	-127 131	-144 593
Võlakirjad	-49 993	-49 976	-50 310	-50 318
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 356	-5 644	-3 356	-5 644
Tuletisinstrumendid	-	-	-	-

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 31. märts 2023 ja 31. detsember 2022:

Seisuga 31. märts 2023

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase
				väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 247	2 247
Raha ja raha ekvivalendid	-	7 495	-	7 495
Tuletisinstrumendid	-	2 214	-	2 214
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-127 131	-127 131
Võlakirjad	-	-	-50 310	-50 310
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 356	-3 356

Seisuga 31. detsember 2022

EUR '000	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase
				väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 693	2 693
Raha ja raha ekvivalendid	-	5 347	-	5 347
Tuletisinstrumendid	-	2 520	-	2 520
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-144 593	-144 593
Võlakirjad	-	-	-50 138	-50 318
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-5 644	-5 644

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetset riigiriski tegurid, kliendi krediivõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. märts 2023 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 krediidireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglaste väärtuste hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus +2,21% ja +4,25%.
- 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, OP 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 tingimusel, et riskimaandamine on efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumendi õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamisarvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet leiab lisast 14b.

Tuletis-instrument Tuhandetes eurodes	Algus-kuupäev	Tähtpäev	Nominaal-summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglase väärtus	
						31.03.2023	31.12.2022
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	130	180
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	82	112
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	143	166
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	640	727
CAP	08.2024	08.2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	110	124
CAP	08.2023	08.2024	10 575	1k EURIBOR	3,0%	74	76
CAP	02.2023	02.2024	17 200	6k EURIBOR	3,0%	69	81
CAP	04.2024	04.2025	4 921	3k EURIBOR	3,0%	32	35
CAP	09.2023	09.2024	5 800	3k EURIBOR	3,0%	43	44

Tuletis-instrument Tuhandetes eurodes	Algus-kuupäev	Tähtpäev	Nominaal-summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglane väärtus	
						31.03.2023	31.12.2022
CAP	08.2022	03.2024	3 500	3k EURIBOR	2,0%	46	51
CAP	08.2022	03.2024	7 000	3k EURIBOR	2,0%	92	102
CAP	03.2024	03.2025	11 000	6k EURIBOR	3,0%	71	77
CAP	10.2022	05.2025	30 000	6k EURIBOR	3,0%	406	437
CAP	09.2022	03.2024	9 000	6k EURIBOR	1,0%	218	244
CAP	03.2024	03.2025	9 000	6k EURIBOR	3,0%	58	64
Tuletisinstrumentid, varad						2 214	2 520
Tuletisinstrumentide netoväärtus						2 214	2 520

Tuletisinstrumentid seisuga 31. märts 2023 ja 31. detsember 2022 on kajastatud õiglaselt väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Pikaajalised	-	-	1 577	2 228
Lühiajalised	-	-	637	292
Kokku	-	-	2 214	2 520

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

8. mail 2023 viis Fond lõpule oma viieaastaste tagatud võlakirjade märkimise kogumahu 42 miljonit eurot. Võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 8,0%, millele lisandub kolme kuu EURIBOR. Intressi makstakse kord kvartalis. Tehing toimus suunatud pakkumisena. Võlakirjad lunastatakse osade kaupa: esimene osa summas 20 miljonit eurot ühe aasta möödumisel emissiooni kuupäevast, teine osa summas 22 miljonit eurot viie aasta möödumisel emissiooni kuupäevast

Teisi olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei ole toimunud.

22. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Hobujaama 4, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Domus Pro UAB (konsolideeriti kuni 7. märts 2023)	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 9. mail 2023.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Edvinas Karbauskas
Juhatuseliige

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksud, 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 ja väärtuse suhe

Suhtarvu (*Loan to Value, LTV*) arvutus: välised võlakohustised miinus rendikohustised (IFRS 16) jagatud kinnisvara-investeeringute (sh lõpetamata kinnisvara-investeeringud) raamatupidamisväärtusega.

Lühiajaliste kohustiste 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 puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

Puhas laenu ja väärtuse suhe

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 määär

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Varade brutoväärtus

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

Varade puhasväärtus

Fondi varade puhasväärtus (*Net Asset Value, 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.