



BALTIC
HORIZON

MAJANDUS-
AASTA
ARUANNE
2020



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

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

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

SISUKORD

Tegevusaruanne

- 3 Põhinäitajad
- 8 Ülevaade aastast 2020
- 9 Fondijuhi pöördumine
- 13 COVID-19
- 15 Kinnisvara aruanne
- 35 Majandustulemuste ülevaade
- 39 Finantseerimine
- 44 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 49 Investorsuhted
- 55 Struktuur ja valitsemine
- 59 Riskijuhtimine
- 60 Jätkusuutlikkus
- 62 Väljavaade 2021. aastaks
- 62 Juhatuse kinnitus

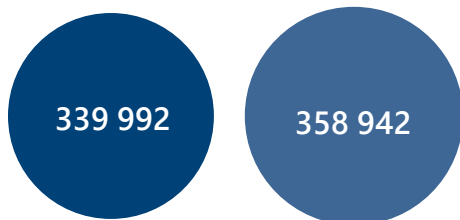
Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 63 Sõltumatu vandeaudiitori aruanne
- 69 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
- 70 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
- 71 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
- 72 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
- 73 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
- 115 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele
- 116 Põhimõistete ja lühendite selgitused

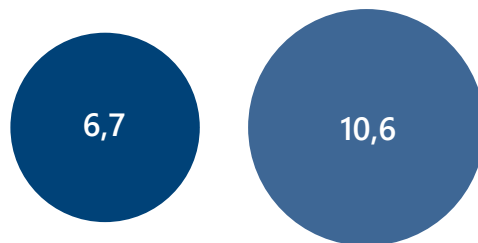


PÕHINÄITAJAD

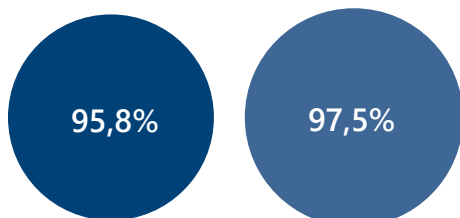
Portfelli õiglane väärtus
tuhandetes eurodes



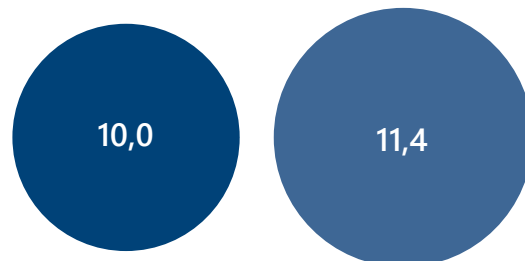
Väljamaksed osaku kohta*
eurosentides



Keskmine täitumus
%



Genereeritud neto rahavoog osaku kohta*
eurosentides



Puhas renditulu
tuhandetes eurodes

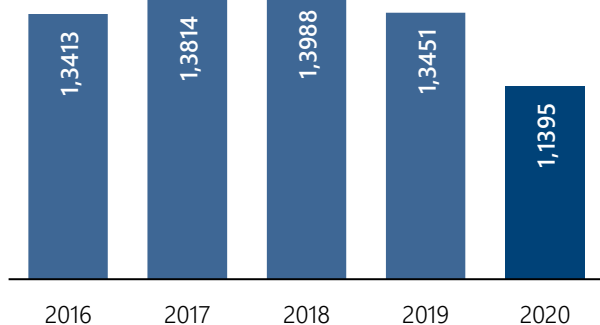


Puhaskahjum/-kasum
tuhandetes eurodes

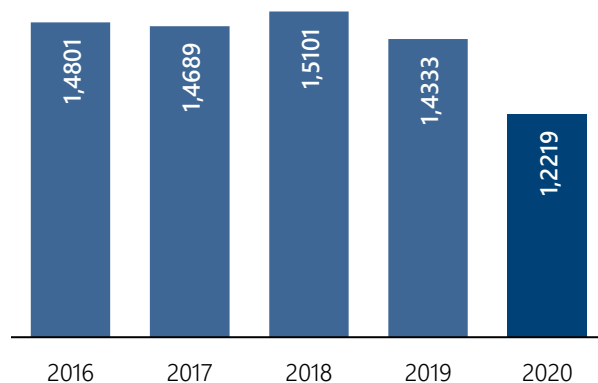


■ 2020 ■ 2019

Osaku puhasväärtus (eurodes) (IFRS)
eurodes



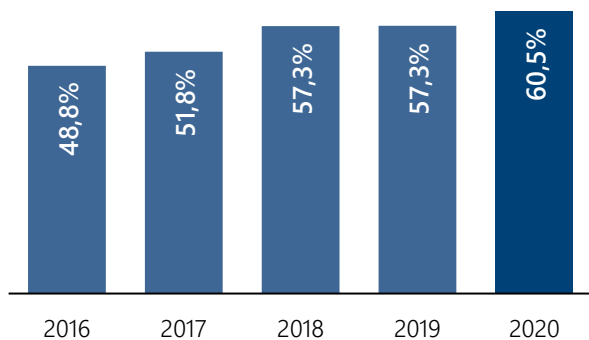
Osaku puhasväärtus (EPRA)
eurodes



*Fondi genereeritud neto rahavoog oli 2020. aastal 0,10 eurot perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta (2019: 0,11 eurot). Genereeritud neto rahavoog põhinev väljamaksekindaja oli 68,6% (2019: 102,8%).

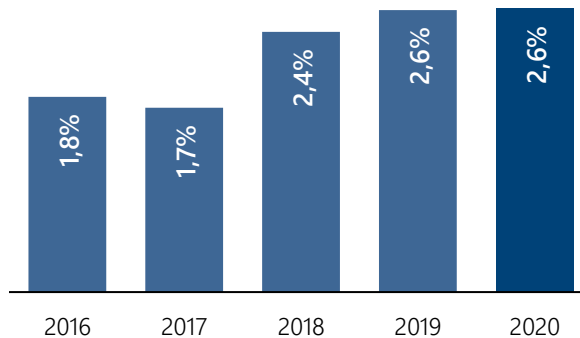
Laenu tagatuse suhtarv

%



Keskmine laenukapitali kulukuse määr

%



Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	2020	2019	%
Renditulu	tuhat eurot	21 697	20 776	4,4%
Puhas renditulu	tuhat eurot	19 934	19 219	3,7%
Puhta renditulu marginaal (%) ¹	%	91,9	92,5	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-25 245	-2 064	1 123,1%
EBIT	tuhat eurot	-8 025	13 930	-157,6%
EBIT-i marginaal (%) ²	%	-37,0	67,0	-
Puhaskahjum/-kasum	tuhat eurot	-13 541	8 791	-254,0%
Puhaskahjumi/-kasumi marginaal	%	-62,4	42,3	-
Kahjum/kasum osaku kohta (eurodes)	euro	-0,12	0,09	-233,3%
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	11 409	10 996	3,8%

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.12.2020	31.12.2019	%
Varad kokku	tuhat eurot	355 602	371 734	-4,3%
Varade tootlus	%	-3,7	2,8	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	136 321	152 518	-10,6%
Omakapitali suhe	%	38,3	41,0	-
Omakapitali tootlus	%	-9,4	6,7	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	205 892	206 132	-0,1%
Kohustised kokku	tuhat eurot	219 281	219 216	0,0%
Laenu tagatuse suhtarv	%	60,5	57,3	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	2,6	2,6	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,1	3,1	-32,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	1,1	3,0	-
Maksevõime kordaja	kord	1,0	2,9	-
Rahakordaja	kord	0,9	2,3	-
Osaku puhasväärtus – IFRS	euro	1,1395	1,3451	-15,3%

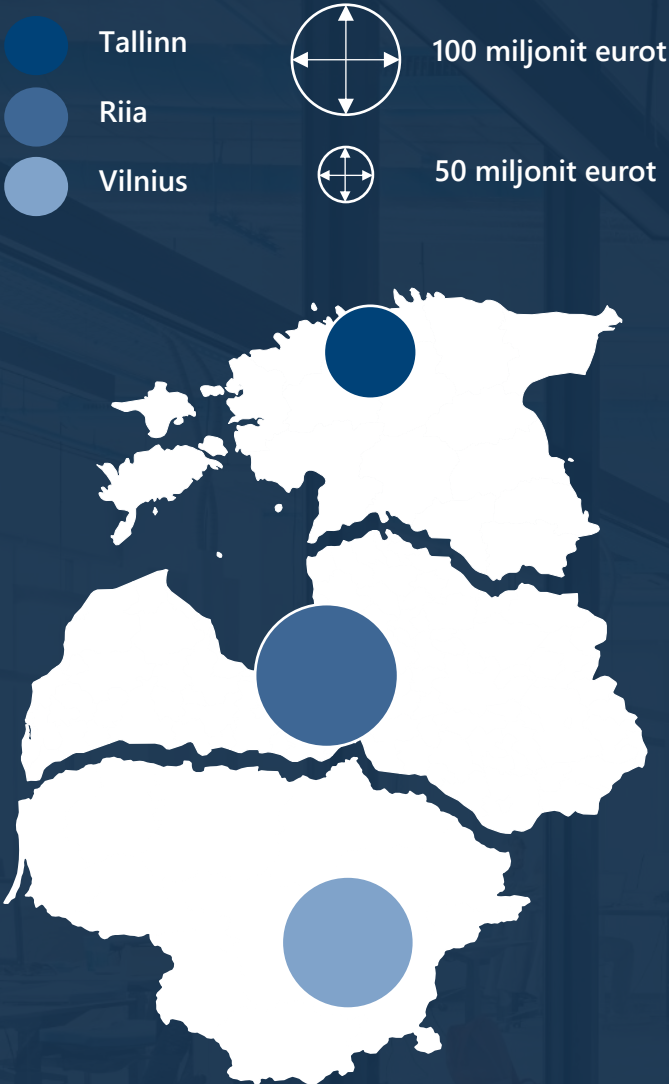
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.12.2020	31.12.2019	%
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	339 992	358 942	-5,3%
Kinnisvarainvesteeringud ⁴	tk	16	16	-
Renditav netopind	m ²	153 345	153 350	0,0%
Otsene tootlus	%	5,8	6,6	-
Esmane puhastootlus	%	5,7	6,3	-
Täitumuse määr ⁵	%	94,3	98,3	-
Perioodi keskmine rendihind	eurot/m ²	12,1	13,1	-7,6%
Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood ⁶	aasta	3,5	3,9	-10,3%

Osaku põhinäitajad	Ühik	31.12.2020	31.12.2019	%
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	113 387 525	5,5%
Perioodil ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	osak	114 568 636	96 718 348	18,5%
Osaku sulgemishind	euro	1,1550	1,3279	-13,0%
Osaku sulgemishind	rootsi kroon	11,65	14,00	-16,8%
Turukapitalisatsioon ⁷	euro	138 357 617	151 232 586	-8,5%
Väljamaksed osaku kohta ⁸	eurot/osak	0,067	0,106	-36,8%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁹	eurot/osak	0,100	0,114	-12,3%
Bruto dividenditootlus ¹⁰	%	5,8	8,0	-

EPRA põhinäitajad	Ühik	2020	2019	%
EPRA kasum	tuhat eurot	11 517	11 254	2,3%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,10	0,12	-16,7%
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)	%	21,6	23,1	-
EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud)	%	19,7	21,2	-

EPRA põhinäitajad	Ühik	31.12.2020	31.12.2019	%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) ¹¹	tuhat eurot	146 180	162 514	-10,1%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta ¹¹	euro	1,2219	1,4333	-14,7%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) ¹¹	tuhat eurot	146 180	162 514	-10,1%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta ¹¹	euro	1,2219	1,4333	-14,7%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) ¹¹	tuhat eurot	136 798	151 940	-10,0%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta ¹¹	euro	1,1435	1,3400	-14,7%
EPRA vara puhasväärtus (NAV) ¹¹	tuhat eurot	146 180	162 514	-10,1%
EPRA osaku puhasväärtus (NAV <i>per unit</i>) ¹²	euro	1,2219	1,4333	-14,7%
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV) ¹¹	tuhat eurot	144 996	160 380	-9,6%
Korrigeeritud EPRA osaku puhasväärtus (NNNAV <i>per unit</i>) ¹²	euro	1,2120	1,4144	-14,3%
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	%	6,8	6,7	-
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	%	6,8	6,7	-
EPRA vakantsuse määr	%	7,1	2,2	-

1. Puhast renditulu protsendina kogu renditulust.
2. EBIT (kasum enne intresse ja tulumaksu) protsendina renditulust.
3. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamisega seotud kulud.
4. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust ja Meraki arendusprojektist.
5. Sisemine täitumuse määr, mis hõlmab rendigarantiisid
6. Kaalutud keskmine aegumata rendiperioodi arvestuse aluseks on rendilepingute aruandekuupäeva seisuga järelejäänud rendiperiood, mida on kaalutud lepingute aastatuluga
7. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.
8. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2020. aasta tulemuste eest.
9. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmine osakute arvu kohta.
10. Bruto dividenditootluse arvestuse aluseks on osaku sulgemishind börsil aasta lõpu seisuga (2020: sulgemishind seisuga 31. detsember 2020).
11. EPRA hea tava uute soovituslike juhiste kohaselt tuleb alates 2020. majandusaastast avalikustada kolm uut EPRA vara puhasväärtuse (EPRA NAV) näitajat.
12. EPRA vara puhasväärtus (EPRA NAV) ja korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (EPRA NNNAV) näitajad on avalikustatud selleks, et oleks võimalik võrrelda uusi ja vanu vara puhasväärtuse näitajaid.



Investeerimisstrateegia

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

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

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

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

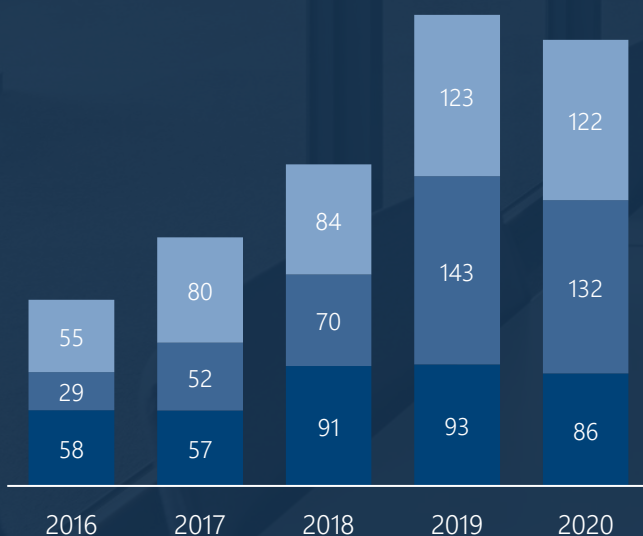
15

Kinnisvara-
investeeringut

1

Arendusprojekt

Portfelli väärtus (miljonit eurot)



10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

1. Galerija Centrs	19,8%
2. Europa ostukeskus	11,4%
3. Postimaja	8,8%
4. Upmalas Biroji bürookompleks	6,9%
5. Vainodes	5,9%
6. North Star	5,6%
7. Duetto II	5,5%
8. Duetto I	4,8%
9. G4S-i peahoone	4,8%
10. Lincona	4,7%
11. Muud	21,8%

ÜLEVAADE AASTAST 2020



2020. aasta I kvartal

19. veebruaril 2020 tegi Fond investoritele väljamakse kogusummas 3,18 miljonit eurot (0,028 eurot osaku kohta).

2020. aasta II kvartal

14. mail 2020 tegi Fond investoritele väljamakse kogusummas 1,70 miljonit eurot (0,015 eurot osaku kohta).

Osakuomanike korralise üldkoosoleku korduskoosolek, mis toimus 9. juunil 2020, kiitis heaks kõik fondivalitseja ettepanekud. Korduskoosolek kutsuti kokku, sest algsel 26. mail 2020 toimunud koosolekul ei tulnud kokku vajalikku kvoorumit. Osakuomanikud otsustasid kiita heaks uute Baltic Horizon fondi osakute emissiooni 2020. aastal.

2020. aasta III kvartal

12. juulil 2020 tegi Fond investoritele väljamakse kogusummas 1,70 miljonit eurot (0,015 eurot osaku kohta).

27. juulil 2020, kinnitas rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediidireitingu MM3 ning eemaldas 7. mail

2020 lisatud märke, et reiting on vaatluse all ja väljavaade negatiivne. Reitingu MM3 indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB.

2020. aasta IV kvartal

24. septembril 2020 sai Riia vanalinnas asuv Galerija Centrs esimese ostukeskusena Lätis turvalise ostukoha (SAFE RetailDestination©) sertifikaadi. Sertifikaadi väljastas ainus rahvusvaheliselt tunnustatud ostukeskuste turvalisuse ja jätkusuutlikkuse hindaja SAFE Asset Group.

2. oktoobril 2020 omandas turvalise ostukoha (SAFE RetailDestination©) sertifikaadi ka Vilniuses asuv Europa ostukeskus.

23. oktoobril 2020 teatas Fond, et viis lõpule täiendava avaliku pakkumise ja emiteerib uusi osakuid. Tehingu abil kaasati 7,2 miljonit eurot kapitali (brutosumma). Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,1566 eurot, mis arvutati kooskõlas üldkoosolekul kehtestatud reeglitega ja oli võrdne osakute kaalutud keskmise hinnaga Nasdaq Tallinna börsil perioodil aasta algusest kuni 7 kalendripäeva enne märkimisperioodi esimest päeva. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaperite registris registreeritud Fondi osakute arv 119 635 429 osakuni.

6. novembril 2020 tegi Fond investoritele väljamakse kogusummas 3,11 miljonit eurot (0,026 eurot osaku kohta).

FONDIJUHI PÖÖRDUMINE



Baltic Horizon fond on Balti riikide esimene börsil noteeritud kinnisvarafond, mis lähtub oma tegevuses REIT-tüüpi kinnisvarafondide põhimõtetest ja mille peamine eesmärk on teha oma osakuomanikele igas kvartalis renditegevuse tulemuste arvelt regulaarseid väljamakseid. Me usume, et oleme kujundanud Baltic Horizonile aastate jooksul tugeva investeringute 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, kes suudavad üle elada erinevaid kriise ja majandustsükleid. Viimased 12 kuud on olnud meie valikutele heaks proovikiviks.

2020. aasta jääb meelde erakordse aastana, mil enneolematud ja ootamatud reisimis- ja liikumispiirangud mõjutasid peaaegu kõiki kinnisvarasektoreid. Veel ootamatum on see, et kriis on mõjutanud peamiselt kesklinnas asuvaid ärikinnisvaraobjekte – hotelle, kaubanduskeskusi ja mõnevõrra ka büroosid, sest inimesed on sunnitud kesklinnast eemale hoidma, et vähem edasi-tagasi sõita ja suhelda ning selle asemel kodus töötada, ostelda ja meelt lahutada. Viirusega seotud ebakindlus, teadmatus, kuidas see levib ja mis inimgrupid on kõige haavatavamad, on sundinud valitsusi sotsiaalseid kontakte piirates ja muid piiranguid ja meetmeid

kehtestades linnu nii osaliselt kui ka täielikult lukku panema. See on aga avaldanud otsest negatiivset mõju majandusele ja sundinud ettevõtteid oma ärimudelit ümber hindama, et kohaneda muutunud keskkonnaga.

Mul on äärmiselt hea meel kinnitada, et vaatamata sellele, et keskkond oli piirangute tõttu väga ebakindel ja stressirohke, on meie varahaldusmeeskonnad teinud erakordselt head tööd, mille tulemusena Fondile laekus üle 84% kaubandussegmenti ja üle 98% büroosegmenti lepingulisest renditulust. Fondi mitmekesine portfelli ja tugevad rentnikud võimaldasid meil 2020. aastal teenida peaaegu 20 miljoni euro suuruse puhta äritulu (vaid ligi 15% prognoositust vähem).

Büroosegmenti tulemuse languse tingisid peamiselt büroohoonetes asuvad kohvikud, mis olid peaaegu kogu aruandeperioodi vältel suletud. Kaubandussegmenti näitaja langes esmajoones seetõttu, et piirangutest kõige enam mõjutatud rentnikele tehti rendisoodustusi.

Meie finantsmeeskond on samal ajal suutnud hoida häid suhteid meie rahastajatega, kes on olnud paindlikud portfelli laenulepingute eritingimuste suhtes. Kuna peaaegu kõik meie võlakohustiste portfelli kuuluvad laenud on sellised, mille põhiosa tuleb tagastada alles lepingu lõppedes ning jooksvalt tuleb teha vaid intressimakseid, ei ole me pidanud paluma

maksepuhkust. See parandas aasta jooksul meie likviidsust. Kaasasime kahe viiruselaine vahel ka täiendavalt 7,2 miljonit eurot omakapitali, mis on meie finantsseisu veelgi tugevdanud ning võimaldanud keskenduda uute investeeringute omandamise võimalustele ja jätkuvatele laienemisprojektidele.

Mul on väga hea meel tõdeda, et vaatamata sellele, et olime sunnitud tegema allahindlusi ja keskkond oli väga ebakindel, oli Fondi äritegevuse rahavoog kindlalt positiivne ning seega saime kogu 2020. aasta jooksul jätkata kvartaalseid väljamakseid osakuomanikele, ehkki pidime neid mõningal määral vähendama. Kogu aasta genereeritud neto rahavoog (GNR) oli aga ostukeskustes kehtestatud piirangutele vaatamata tugev: kokku 11,4 miljonit eurot (2019: 11,0 miljonit eurot) ehk 0,10 eurot osaku kohta (2019: 0,11 eurot osaku kohta). 2020. aasta lõpus jäeti 4,4 miljoni euro ulatuses väljamakseid tegemata ja meie eesmärk on taastada järk-järgult kriisieelne kvartaalsete väljamaksete tase nii pea, kui ilmneb, et viiruselaineid on võimalik hallata ja nii ulatuslikke piiranguid enam ei kehtestata ning turistid hakkavad taas Balti pealinnu külastama.

„Head kriisi ei saa lasta raisku minna“ – kujundame oma linnasüdamas asuvad ostukeskused ümber elustiilikeskusteks

Kui Fond omandas Vilniuse kesklinnas Europa, Tallinna kesklinnas Postimaja ja Riia kesklinnas Galerija ostukeskuse, oli meil väga konkreetne siht. Esiteks oli soov omada pikaajaliselt elujõulisi asukohti, mis meelitavad ligi kõrgeima sissetulekuga sihtrühmi, sh turiste, ja teiseks pakkuda täisteenust rahvusvahelistele kaupmeestele, kes soovivad edaspidi siseneda Balti turule. Loodetavasti saame juba varsti edastada uudiseid selle strateegia esimeste suuremate õnnestumiste kohta.

Balti riikide majanduses on jätkuvalt käimas üleminek tootmispõhiselt teenustepõhise lisandväärtuse loomisele ja see trend jätkub kogu käesoleval aastakümnel. Heaks näiteks sellest üleminekust on Baltikumi tehnoloogiaavaldkonna idufirmade sektori hoogne areng: sektori aastakäive ületas 1 miljard eurot (aastakasv ca. 30%) ning ainuüksi 2020. aastal kaasati Balti riikides investeeringuid üle 0,6 miljardi euro (aastakasv ca. 65%). Kümme aastat tagasi seda sektorit, mis suurendab üha enam ka nõudlust büroopindade järele, sama hästi kui

polnud, praegu töötab seal aga kümneid tuhandeid inimesi, kes teenivad kahekordset keskmist palka. Veelgi julgustavam tähelepanek on see, et juba täna on näiteks Eestis 4,6 korda rohkem idufirmasid ühe elaniku kohta kui Euroopas keskmiselt.

Keskmise palga kasv Balti riikide pealinnades tõenäoliselt jätkub – nagu kogu viimase kümnendi jooksul – ja inimestel on rohkem vaba raha, mille eest osta kaupu ning, mis veelgi olulisem, mida kulutada restoranielamuste, tervisliku toidu ja meelelahutuse peale. Tähelepanuväärseim loosung Balti jaekaubanduses on täna: „toit on uus mood“. Seetõttu on moodsad tervislikku toitu pakkuvad restoranid, toiduturud, pakkide kättesaamispunktid, mugavus- ja müügijärgsed teenused ning parimatele kogemustele suunatud moekauplused meie uue kontseptsiooni ja rentnike koosseisu alustalad kõigis kolmes tulevases südalinna elustiilikeskuses. Oleme juba alustanud läbirääkimisi mitme operaatoriga, kellel on sama visioon kui meil. Uus kontseptsioon peab suutma kliente kohale meelitada hommikust õhtuni, et maksimeerida käibepotentsiaali ja seega ka renditulu.

Üks meie tähtsamaid saavutusi 2020. aastal oli meie kahe suurima ostukeskuse, Europa ja Galerija uute juhtimismeeskondade ametisseasumine – mõlemad meeskonnad on täis energiat ja soovi viia keskused järgmisele tasemele. Kasvu- ja pikaajaliste rendilepingute aastatel oli keskuste varasemat tegevust ümber kujundada keeruline, kuid kriisi ajal, mil vakantsus suureneb ja tugevamad rentnikud on avatud rendileandja uutele ja headele ideedele, on muutusi lihtsam teostada. Juhtkond ja müügimeeskonnad on kontseptsiooni-muutust juba mitu aastat ette valmistanud. Arhitektid on uue kontseptsiooni kallal hoolega vaeva näinud ja kuna ehitusload on olemas, saame 2021. aastal hakata oma ideid ellu viima. Oleme kaasanud Europa ja Postimaja jaoks kõige uuendusmeelsemad sisekujundajad ning soovime uuele kontseptsioonile ja uuele rentnike koosseisule üle minna perioodil 2021–2023. Loodame, et uus kontseptsioon võimaldab meil suurendada nende keskuste puhast äritulu vähemalt 25% kriisieelse tasemega võrreldes, maksimaalselt kasvatada meie investorite investeeringute väärtust ja samal ajal säilitada atraktiivsed kvartaalsed väljamaksed.



„Kinod muutuvad taas populaarseks, ettevõtted vajavad kontoreid ka tulevikus ja kogu müük ei koli veebi“

Pärast esimese piiranguperioodi lõppu 2020. aasta suvel nägime, kui kiiresti kinod jälle täitusid, kuna arusaadavalt tundsid inimesed vajadust meelelahutuse ja suhtlemise järele. Kuigi Netflix, Amazon ja teised videoteenuste pakujad muutuvad üha populaarsemaks, ei suuda nad võistelda sotsiaalsete ja kultuurielamustega, mida pakuvad kinod, teatrid, muuseumid ja muud meelelahutuskohad. Nii mõnigi filmirežissöör on isegi keeldunud oma loomingut suurtele videoteenusepakujatele müümast, kuna nad on veendunud, et kõige võimsama filmielamuse saab suurelt ekraanilt. Mõnes mõttes võib siin tuua paralleeli kunstiga – on suur vahe kordumatul elamusel, mille külastaja saab muuseumis mõnd Monet' originaalmaali imetledes, ja sellel, kui vaadata sama maali arvuti taustapildina. Soovite tõendust, et kinod on endiselt vajalikud? Küsige lastelt, kas nad tahavad pärast piirangute lõppu kinno minna! Seda enam, et järgmisel paaril aastal pärast seda, kui pandeemia on kontrolli alla saadud, ootab kinoekraane enneolematu suurfilmi esilinastuste plejaad.

Mis puutub büroosegmenti, siis töömudel, mille kohaselt töö kestab üheksast viieni viiel päeval nädalas, kuulub möödunud sajandisse ning jääb selle kriisiga paljude ettevõtete jaoks minevikku. Ent kas see tähendab, et tulevikus enam kontoreid ei ole ja kõik töötavad ainult kodus? Ei usu, et keegi meist tegelikult nii arvab.

Siiski, ettevõtted on hakanud toetama tervislikke tööharjumusi ning paremat töö- ja eraelu tasakaalu. Seega võimaldatakse töötajatele suuremat paindlikkust ja piiratud ulatuses kaugtöö võimalust, et nad oleksid rahul, välja puhunud ja motiveeritud.

Oleme sel teemal vahetanud mõtteid oma rentnike ja teiste turuosalistega ning usume, et tõenäoliselt toob see kaasa muutusi tööruumides – rohkem pinda eraldatakse meeskonnatöö ja äriinnovatsiooni arutelude jaoks. Avatud pinda aga vähendatakse, kuna keskendumist nõudvat tööd tehakse edaspidi kas omaette kabinetis või kodus. See võib tähendada, et büroode sisekujunduses rakendatakse edaspidi avatud planeeringuga kontori kontseptsiooni oluliselt vähem. Tegevjuhid otsivad efektiivseid ja ettevõtte vajadustele vastavaks kohandatud kontoriruumi, mis looksid meeskondadele atraktiivse keskkonna, kus omavahel ideid põrgatada ja innovatsiooni edendada, ning ühtlasi võimaldaksid kohaneda kiiresti muutuva ärikeskkonnaga. Meie uusim ja rohelisim büroohoone Meraki, mida praegu Vilniuses ehitatakse, pakub just vastust nendele vajadustele.

Kriis on kiirendanud kõiki trende, mis eksisteerisid juba enne koroonaviirust. Mis puutub kaubanduse tulevikku, siis usume, et ostlemine muutub mitmetasandiliseks kogemuseks.

Meie jaoks on oluliseimad märksõnad atraktiivne keskkond (põnevus, mugavus) ja segakasutus (mitmekesine funktsionaalsus). Keskkond peaks köitma külastajat audiovisuaalse meelelahutuse, kohtumisteks hubase atmosfääri jm abil. Ainult siis hakkavad kliendid raha kulutama (vastasel korral ostetakse kaup lihtsalt veebist). Segakasutusega keskused, mis pakuvad ka kontoripinda/meelelahutust/tervishoiuteenuseid, meelitavad külastajaid rohkem kui keskused, kust saab osta vaid kaupa. Kliendi meel on muidugi muutlik ja tema soove pole lihtne ette aimata, ning ostukeskused peaksid edaspidi suutma kohaneda ilma liigsete ümberehitusteta, ehkki teatud investeeringud sellistesse ümberkorraldustesse on siiski vajalikud. Usume jätkuvalt, et turistide hordid naasevad ja avaldavad positiivset mõju meie kesklinnas asuvatele kinnisvarainvesteeringutele, sest inimesed ootavad kannatamatult, millal jälle reisida saab. Taastumiseks kuluv aeg sõltub aga peamiselt vaksineerimise kiirusest.

Kaubandus on Ameerika Ühendriikide, Euroopa ja Balti riikide suurimates linnades väga erinev. Ühendriikides on näiteks Euroopa ja Balti riikidega võrreldes väga palju kaubamaju ning Balti riikides ei ole moekaupade ostutänavaid (veel) tekkinud. COVID-19 kriisi ajal on paljude ettevõtete veebimüük kiiresti kasvanud. Siiski jääb veebimüügi osakaal Balti riikides olenevalt kauba või teenuse liigist 3–9% vahele. Meie jaemüüjate sõnul ei usu nad, et Balti riikides, kus ükskõik milline kauplus asub kodust vaid 15-minutilise sõidu kaugusel, koliks järgmise 5 aasta jooksul keskmiselt üle 15% jaemüügist veebi, mis tähendab, et vähemalt 85% müügist toimub endiselt kauplustes. Meie rentnikud räägivad lisaks, et üks suur probleem, mis veebimüügi kasvu takistab, on praegu see, et kauba tasuta tagastamine on jaemüüjatele kahjumlik, mistõttu klientide esinduskauplusesse meelitamine on paljude jaekaupmeeste jaoks pea elulise tähtsusega. Isegi maailma üks suurimaid veebikaubamaju Amazon kavatab avada klientide rahulolu suurendamiseks üle kogu maailma ligikaudu 2000 füüsilist kauplust ja müügisalongi. Kokkuvõttes usume, et tulevikus pakuvad jaemüüjad klientide maksimaalse mugavuse ja rahulolu tagamiseks täislahendust („Omnichannel“), mis hõlmab müüki ja järelteenuseid nii veebi- kui ka füüsilistes kauplustes.

Majandustsüklitele vastupidav mitmekesine kinnisvarainvesteeringute portfell

Jaekaubanduses näeme ka edaspidi praeguste kontseptsioonide ajakohastamist ja uute väljakujunemist

ning kliendid muutuvad oma vajadustest järjest teadlikumaks. Rendileandjad ja rentnikud peavad tegema tihedat koostööd, et üheskoos areneda.

Pikemas perspektiivis kujuneb füüsiline jaemüük kliendile nauditava teeninduskogemuse pakkumiseks, mida tugevalt toetab e-kaubandus ja tehisintellekti areng. 2021. aastast saab aasta, mil jaemüüjad otsivad turul värsked lahendusi, samas kui konkurents traditsioonilise ja innovaatilise jaekaubanduse vahel tiheneb. Rohkem keskendutakse kohalikele uustulnukatele, kellel on hästi väljatöötatud bränd ja hea lugu.

Üks meie olulisemaid eesmärke keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimistegevuste valdkonnas on saavutada GRESB-ilt kolmas täht. Lisaks soovime saada kõigile meie büroofoonetele 2021. aastal BREEAM-i sertifikaadi tasemel „väga hea“ või „suurepärase“ ning lisada kõigisse umbes kolmesajasse rendilepingusse „roheklaukid“. Et meie pakutavad rendipinnad oleksid ka pikas perspektiivis atraktiivsed, kavatsame vähendada kõigi meile kuuluvate hoonete energiatarbimist ja tõsta nende energiatõhusust 2025. aastaks vähemalt ühe energiatõhususe klassi võrra ning töötada välja strateegia oma portfelli süsinikuneutraalsuse saavutamiseks aastaks 2030.

Lõpetuseks – kohale on jõudnud viiruse teine laine ning ka 2021. aasta esimeses kvartalis mõjutavad meie keskkonda ja äritegevust taas piirangud. Ees on veel palju õppetunde. Loodetavasti saame käimasoleva vaksineerimise abil kriisi madalamaist punktist üle ning kevad tuleb helgemalt kui kunagi varem. On raske prognoosida, kui pikaks ajaks jääb majandusšokk piirangutest tabatud ärivaldkondi mõjutama, kuid hea asukohaga logistika-, roheline tehnoloogia ja tervishoiuteenustele prognoositakse tugevaid kasvuvõimalusi. Nendele sektoritele kavatab ka Baltic Horizon lähiaastatel lisaks olemasolevale portfelligi keskenduda.

Baltic Horizonti juhatuse ja kogu meeskonna nimel soovin kõigile osakuomanikele ja partneritele avaldada tänu jätkuvatoetuse eest. Kinnitame, et oleme entusiastlikud tuleviku suhtes ning usume, et meie pühendunud tegevus aitab fondil saavutada häid pikaajalisi tulemusi.

Tarmo Karotam

Baltic Horizon fondi fondijuht
19. märts 2021

COVID-19

COVID-19 – meie tegevus

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

Fondi 2020. aasta II-IV kvartali majandusnäitajaid ja kinnisvarainvesteeringute hindamistulemusi mõjutasid viirusepuhangu mõju rentnike finantstulemustele ja pandeemia tõttu rentnikele tehtud soodustused. Hästi hajutatud portfelli peaks aga võimaldama meil COVID-19 mõju piirata ja jätkuvalt korralikke konsolideeritud majandustulemusi saavutada.

Fondivalitseja Northern Horizon Capital AS on võtnud kasutusele konkreetseid meetmeid, et hallata pandeemiast tingitud riske ja kaitsta Fondi investore vara pikaajalist väärtust. Fondivalitseja eesmärk on optimeerida tegevuskulusid ja jätkata aktiivset suhtlust rentnikega, et tagada rendimaksete pikaajaline laekumine.

Oma finantsseisundi tugevdamiseks on Fond otsustanud jätta ligi 4,4 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata. Fondivalitseja on veendunud, et kvartaalsete väljamaksete vähendamine COVID-19 esimese puhangu ajal ning seeläbi Fondi finantsseisundi kaitsmine ja tugevdamine on nii Fondi kui ka osakuomanike huvides. Juhtkond jälgib tähelepanelikult pandeemia majandusmõju ja hindab tulevasi väljamaksetasemeid järgnevate perioodide majandustulemuste alusel ümber.

Paremal esitatud nimekiri annab ülevaate meetmetest, mida on muu hulgas rakendatud riskide maandamiseks ning Baltic Horizonsi ja selle investorite pikaajaliste huvide kaitseks.

Juhtkonna rakendatud meetmed

- Me suhtleme aktiivselt oma rentnike ja kinnisvarahalduritega, kes teavitavad meid korrapäraselt meetmetest, mida nad kasutavad, et tagada oma tegevuse jätkuvus. Me saame regulaarselt teavet rentnike tegevuse ja COVID-19 seotud probleemide kohta.
- Me oleme palunud arendajatel ja ehitusettevõtetel meid kohe teavitada, kui materjalide tarne katkeb või esinevad muud võimalikud arendusprojektidega seotud viivitused. Siiani pole sellistest juhtumitest teatatud.
- Meil on piisav likviidsuspuhver (raha ja raha ekvivalendid), et täita oma finantskohustusi ka halvima stsenaariumi puhul 2021. aastal.
- Me teeme pidevalt võlakohustuste eritingimuste stressiteste, et saaksime õigel ajal rakendada vajalikke meetmeid.
- Fondivalitseja on rakendanud täiendavaid meetmeid, et kaitsta Fondi võtmeisikuid ja tagada tegevuse jätkuvus: kõik töötajad teevad kaugtööd, kõik ärireisid on peatatud ning töötajate asenduskava on üle vaadatud ja uuendatud.
- Me täidame kõiki ohutus- ja tervishoiunõudeid, et pakkuda turvalist ostukogemust ja ohutut töö tegemise võimalust büroosegmenti klientidele.
- COVID-19 leviku tõkestamiseks tehtud sammude tulemusena said Baltic Horizonsi Vilniuses asuv Europa ostukeskus ja Riias asuv Galerija Centrs ostukeskuste COVID-19 sertifitseerimisprogrammi turvalise ostukoha (SAFE RetailDestination©) sertifikaadi.
- Me lükkasime osaliselt edasi investeeringud (ümber)arendusprojektidesse, et tagada piisav kogus raha ja raha ekvivalente.
- Me tasume arveid kiiresti, et aidata oma tarnijaid ja partnereid.

COVID-19 – mõju majandusele

COVID-19 levik on avaldanud maailma majandusele märkimisväärset mõju ning ka Euroopa riikide SKP kõikus 2020. aastal suures ulatuses. II kvartalis aset leidnud järsu languse (-11,8%) järel kasvas euroala SKP III kvartalis 12,7% (eelneva kvartaliga võrreldes). Eurostati esialgse, hooajaliselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud kvartaliandmetel põhineva hinnangu kohaselt kahanes 2020. aastal euroala SKP -6,8% ja EL-i SKP -6,4%.

Balti riikide SKP muutused (eelneva kvartaliga võrreldes) olid 2020. aastal Euroopa Liidu ühed väiksemad. Turism, majutus ja toitlustus on sektorid, mis on möödunud kvartalites kõige rohkem pihta saanud. EL-i liikmesriikidest, mille kohta on avaldatud 2020. aasta IV kvartali andmed, langes SKP võrreldes eelmise kvartaliga enim Austrias (-4,3%). Austriale järgnesid Itaalia (-2,0%) ja Prantsusmaa (-1,3%). SKP kasvas enim aga Leedus ja Lätis: vastavalt 1,2% ja 1,1%. Läti ja Leedu SKP langus oli 2019. aasta sama kvartaliga võrreldes samuti EL-i väikseim: Leedu SKP kahanes vaid -1,3% ja Läti SKP -1,7%. Eestis, kus turismisektori panus SKP-sse on suurem, oli langus esialgsete hinnangute kohaselt -2,5%.

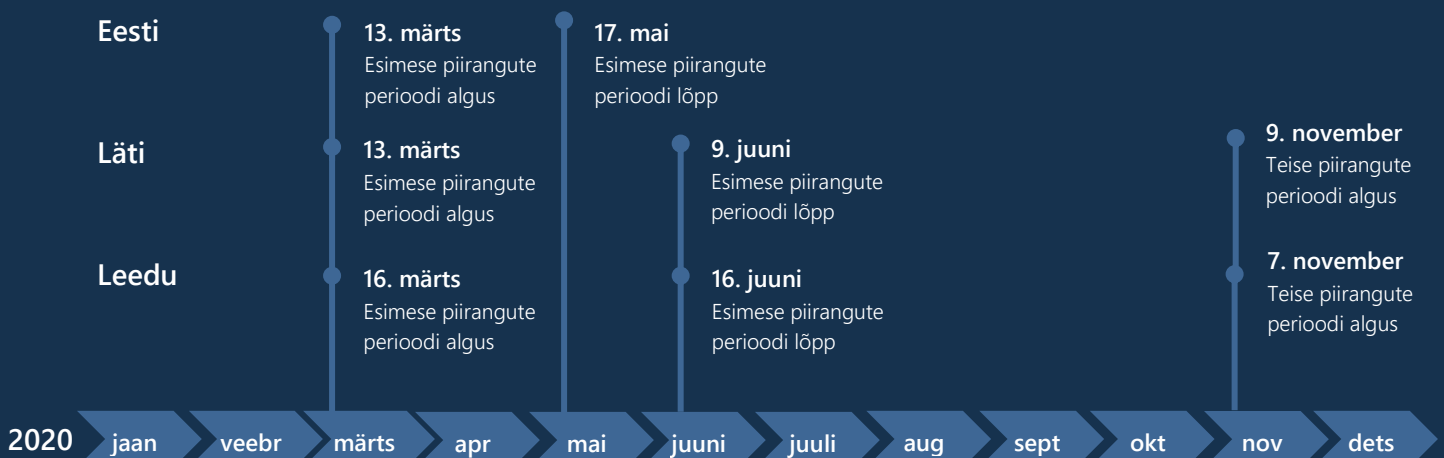
Balti riikide majandused peaksid olema ka pärast seda, kui pandeemia on vaktsiinidega kontrolli alla saadud, ühed kiiremini kasvavad majandused EL-is. Majanduse ja jaekaupade tarbimise kiire taastumine 2020. aasta III kvartalis näitasid, et need hakkavad taas hoogsalt kasvama, kui piirangud tühistatakse.

COVID-19 – leevendavad meetmed

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

Fond on pidanud valdavalt kaubandussegmendi rentnikega läbirääkimisi karantiini- ja selle järgse perioodi rendimaksete vähendamise ja tühistamise üle. Tehtud soodustused avaldasid Fondi 2020. aasta II-IV kvartali tulemustele negatiivset mõju. 19. märtsiks 2021 oli Fondi juhtkond vastavalt kaubandussegmendi ja teiste rentnikega peetud kõnelustele võtnud vastu otsused mitmesuguste pandeemiaga seotud allahindluste tegemiseks. Fond hindas, kui palju mõjutasid COVID-19 seotud liikumispiirangud iga rentniku majandustulemusi ja tegi allahindlusi piirangutest kõige enam mõjutatud rentnikele, võttis seejuures arvesse osakuomanike ja teiste huvigruppide huve. Iga allahindluse taotlus vaadati läbi eraldi, et leida kõigile osalistele sobiv lahendus.

Tänu rakendatud leevendusmeetmetele paranes rendimaksete laekumine 2020. aasta II-IV kvartalis ning nõuded rentnike vastu ja äritegevuse rahavoog on püsinud heal tasemel.



Portfelli väärtus
340,0 mln
eurot

Täitumuse
määr
94,3%

Kaalutud keskmine
aegumata rendiperiood
3,5 aastat

Otsene tootlus
5,8%

KINNISVARA ARUANNE

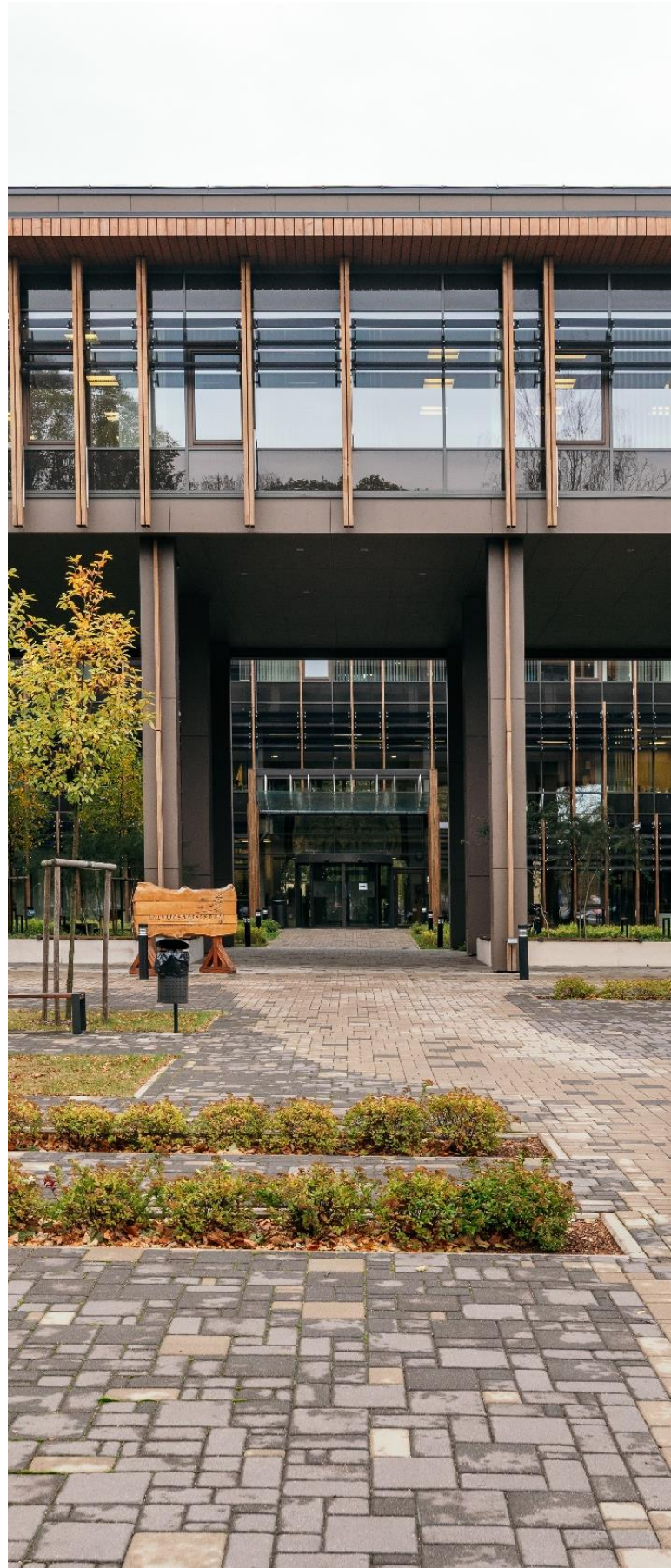
Portfelli ja turu ülevaade

Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvara-investeeringute portfelli kuulub 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvara-investeering, millele otsitakse hetkel ankurrentnikku. Kõik investeeringud asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

2020. aasta I kvartal oli Fondi jaoks edukas kuni ajani, mil koroonaviirus hakkas Balti riikide majandust mõjutama. Portfelli võrreldavaks korrigeeritud 2020. aasta puhas renditulu vähenes 2019. aastaga võrreldes 7,4%, sest ostukeskused olid ajutiselt kinni. Büroosegmeni võrreldav puhas renditulu kahanes 2020. aastal vaid 0,1%. Täitumuse languse ja rendihinna alandamise tõttu kahanes kaubandussegmeni ja vaba aja segmeni võrreldav puhas renditulu aga vastavalt 15,4% ja 20,8%.

Toidukauplused ja apteegid jäid avatuks ka märtsist maini kestnud liikumiskiirangute perioodil. Suuremad ostukeskused tohtisid taas ukсед avada maist-juunist alates ning olid suletud vaid 6-10 nädalat. III kvartalis taastusid elurajoonide ostukeskuste müüginäitajad viirusepuhangu eelsetele tasemetele, ent kesklinna ostukeskuste külastatavus ja käive jäi peamiselt turistide arvu languse tõttu keskmiselt 20-30% varasemast väiksemaks. III kvartalis külastatavus ja rentnike käibed paranesid, ent koroonaviiruse teise laine ja sellega kaasnenud piirangute tõttu kujunesid detsembri müügitulemused madalamaks kui aasta tagasi. 2020. aasta olukorrast võitsid kodu-, ehitus-, aiandus- ja lemmikloomatarvete kauplused. Kõige negatiivsemat mõju avaldas olukord kõrgmoe- ja restoraniärile.

Ostukeskuste vakantsuse määr jäi 2020. aastal stabiilseks: Tallinnas ja Riias oli see keskmiselt ligikaudu 4-6% ning Vilniuses ligikaudu 3%. Kesklinnas ja peatänavatel asuvate ostukeskuste vakantsuse määr oli kõrgem.



Fondi büroosegmentidele ei ole koroonakriis peaaegu mitte mingit mõju avaldanud ja seda tänu fikseeritud rendilepingutele. CC Plaza kinohoone oli neljandas kvartalis 2020 kuu aega suletud, kuid avati taas 1. veebruaril. Kinos kehtib 50% täituvuse reegel. Esilinastuvaid menufilme peaks olema 2021. aastal rekordarv, sest enamike filmide esilinastused lükati 2020. aastal edasi.

Kuigi koroonaviirusega seotud piirangud mõjutasid Balti riikide ostukeskusi ja suurendasid e-kaubandust, tuleb arvestada, et jaekaubandust mõjutavad tegurid ja trendid on USA s, Kanadas, Aasias ja Põhjamaades, sh Balti riikides, erinevad. Balti riikides on näiteks oluliselt vähem USA-le omaseid keskmise suurusega avaraid ostukeskusi, mis on keskendunud suure käibe abil soodsa hinnaklassi toodete pakkumisele. Neid on pandeemia kõige rohkem mõjutanud ja mõned neist on oma ukсед igaveseks sulgenud. Balti riikide ostukeskused on enamasti piirkondlikud tõmbekeskused või asuvad vanalinna lähedal linnasüdames. On ka väikseid elurajoonides paiknevaid supermarketeid, mis on tulnud koroonakriisis väga hästi toime. Fondi fookus oma keskustes on tuntud esinduskauplustel, pakiautomaatidel, paki kättesaamispunktidel ja muudel teenustel, mis on keskuste klientidele meelepärased. River Island, Blender ja Yamamay sulgesid oma kauplused ja lahkusid turult 2020. aastal. Mitmed tuntud rahvusvahelised brändid – PEPCO, Deichmann, Peek & Cloppenburg, C&A, Van Graaf, H&M-i brändid ja IKEA – on huvitatud aga turule sisenemisest või laienemisest 2021.-2023. aastal.

Mis puudutab e-kaubandust, siis veebist ostetud tarbekaupade osakaal Baltikumis on 3-5%, mis on üks

Euroopa madalamaid näitajaid. Veebist ostetud teenuste osakaal on 4-10% (ÜK-s, Rootsis ja Taanis ligi 20%).

Ehkki veebist ostmine muutub üha populaarsemaks, kasvab ka traditsiooniline jaekaubandus, sest ostukeskused on tõesti vaid 15-minutilise autosõidu kaugusel. Lisaks tuleb arvestada, et keskmine palk on 5 aasta jooksul kasvanud 30-50% ja peaks ka edaspidi kiiresti kasvama, sest uus tehnoloogia idufirmade sektor kasvab jõudsalt ja tööstused liiguvad kõrgema lisandväärtuse loomise suunas.

Viimaste kvartalite ajal läksid paljud Balti riikide büroosegmenti rentnikud üle kaugtööle, kui töö iseloom seda võimaldas. Mitmed rentnikud lubasid töötajatel juba enne pandeemiat kodus töötada ja edaspidi, kui olukord stabiliseerub, kavatsevad eelkõige väikesed ja keskmise suurusega ettevõtted lubada töötajatel paindlikuma graafiku alusel kodus töötada (nt kodused reeded). Küsitlused näitavad aga seda, et töötajad soovivad pärast karantiini taas kontorisse naasta, sest sotsiaalset suhtlust ja vahetut koostööd väärtustatakse endiselt. Kontoritöö on tulevikus suure tõenäosusega paindlikum ja rentnikud hindavad pidevalt oma vajadusi ümber. Võimalus rendipinda vastavalt vajadusele suurendada või vähendada muutub üha olulisemaks. Üha tähtsamaks muutuvad ka paindlik tööaeg ning vahelduv meeskonna- ja kaugtöö, kui töö iseloom seda võimaldab.

Kokkuvõttes võib öelda, et Balti riikides COVID-19 tõttu kehtinud liikumispiirangud mõjutasid peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi. Keskse äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) teenitud renditulu moodustas 29,2% Fondi portfelli 2020. aasta puhtast renditulust.

“ Kontoritöö on tulevikus suure tõenäosusega paindlikum ja rentnikud hindavad pidevalt oma vajadusi ümber. ”

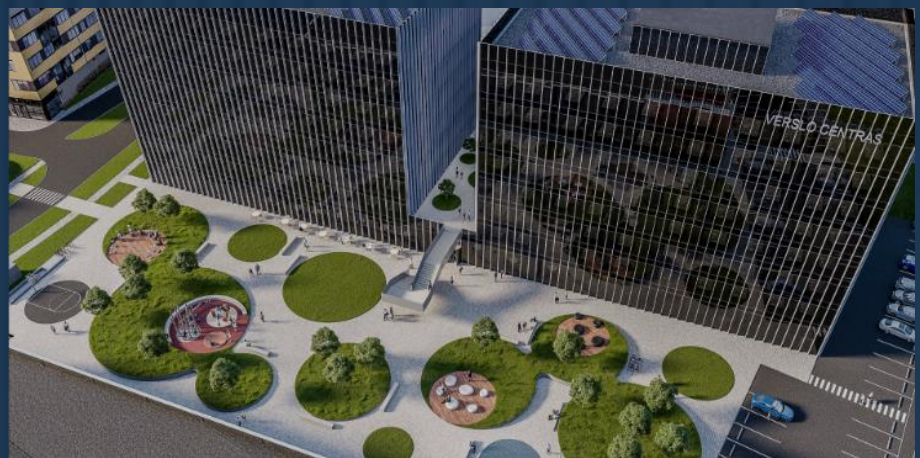
Arendused

Meraki

2018. aastal omandas Fond Domus Pro kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maatüki Domus Pro kompleksi edasiseks laiendamiseks Vilniuses (Leedu). 2019. aasta IV kvartalis saadi ehitusluba, mis võimaldab ehitada ligikaudu 15 800 ruutmeetrit renditavat büroopinda ning parkimismaja, ning algas ehituse ettevalmistamine, sest vajalik arv eelrendi lepinguid oli sõlmitud.

Fond allkirjastas Meraki arendusprojekti ehituslepingu 6. veebruaril 2020. Praeguse ehitusjärgu ehituskuludest tulenev lepinguline kapitalikohustus on 4,3 miljonit eurot. Kui Fond kinnitab kõik ehitusjärgud, siis võib kogu ehituskuludest tulenev kapitalikohustus ulatuda 22,9 miljoni euroni.

2020. aasta lõpus oli 22% ühe torni renditavast netopinnast kolmele kohalikule rentnikule eelrendi lepingute alusel välja renditud. Juhtkond peab läbirääkimisi, et leida hoonesse veel ankurrentnikke. Hoone peaks valmima 2021. aasta IV kvartalis. Seisuga 31. detsember 2020 moodustasid Meraki arenduskulud 6,6 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 26,5 miljonit eurot.



15 800 m²
renditavat netopinda

Väga hea
soovitud BREEAM-i reiting

2
torni

2021

2023

Europa ostukeskus

2020. aasta lõpus algatas Fondi juhtkond Europa ostukeskuse uuendusprojekti eesmärgiga võtta kasutusele uus kontseptsioon, mis vastaks kasvava keske äripiirkonna ja klientide muutuvatele, koroonapandeemia järgsetele vajadustele (tasuta tööalad, toitlustus jm). Projekti esimene järk peaks valmima 2021. aastal ja ülejäänud järgud 2023. aastaks.



2021

2024

Postimaja

2020. aasta I kvartalis alustati CC Plaza ja Postimaja laiendamise I järgu lõpliku projekteerimis- ja ehitusprojektiga. Tallinna linnalt on saadud ehitusluba maa-aluse parkla ühendamiseks. Sisekujunduse kontseptsiooni viimased üksikasjad, sh rentnike koosseis ja kompleksi uus nimi on otsustamisel. Lõplik ehitusluba kahe hoone ühendamiseks saadi 2021. aasta jaanuaris. Meeskond on asunud uute ankurrentnikega lepinguid sõlmima. Ehitustegevust loodetakse alustada 2022. aastal.



Meie arendusprojektid



Domus PRO 1. etapp



Domus PRO 2. etapp



Domus PRO 3. etapp

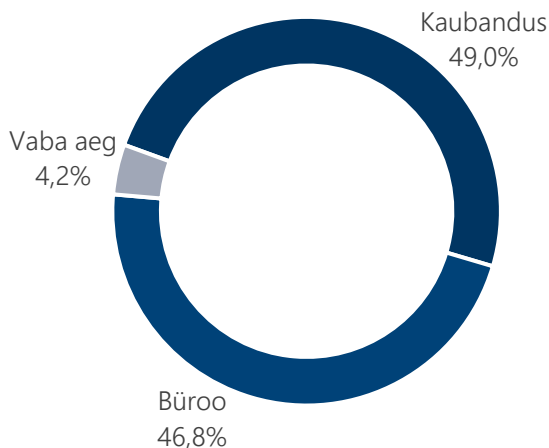
2013

2015

2017

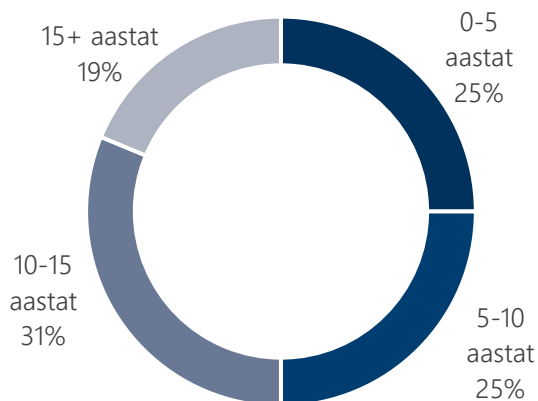
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 31. detsember 2020



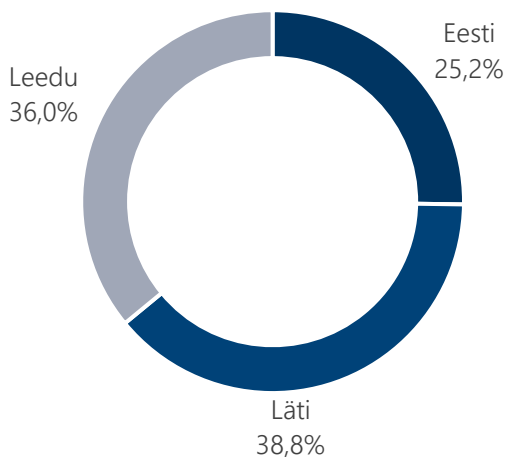
Fondi portfell on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2020. aasta lõpus jagunes varade portfell segmentide vahel järgmiselt: 49,0% kaubandus, 46,8% büroo ja 4,2% vaba aeg. Ehkki büroosegmendi osakaal Fondi portfellis oli vaid 46,8%, moodustas selle puhas renditulu 55,8% Fondi 2020. aasta puhtast renditulust.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 31. detsember 2020



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

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 31. detsember 2020



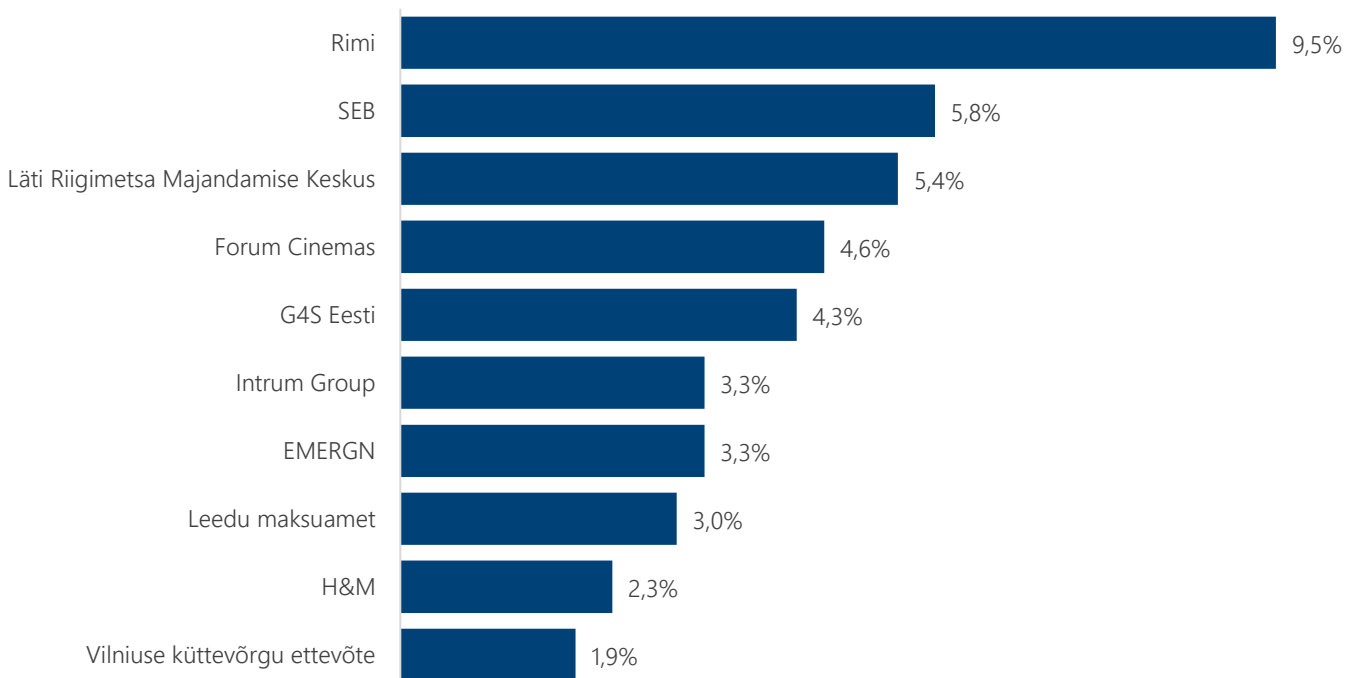
Riikide võrdluses suurenes 2020. aastal Leedu osakaal Fondi portfellis Meraki jätkuvate arendustööde ning Lätist ja Eestist paremate kinnisvarainvesteeringute hindamistulemuste tõttu. 2020. aasta lõpus jagunes Fondi varade portfell riikide vahel järgmiselt: Läti 38,8%, Leedu 36,0% ja Eesti 25,2%.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon



Fondil on mitmekesine rentnike baas. Järgmisel leheküljel on diagramm, mis näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsusele kõige suurem rentnik on Rimi Baltic, kellelt laekuv renditulu moodustab 9,5% Fondi annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

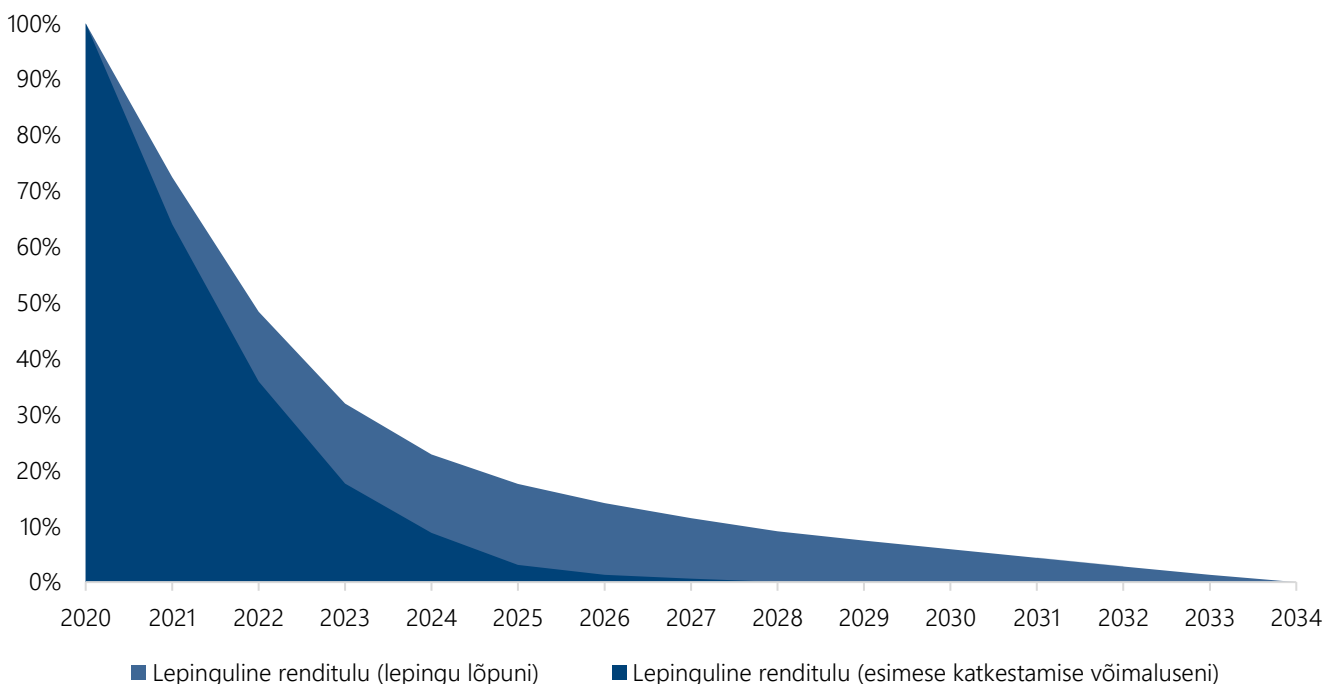
Fondi tütaretevõtete renditulu kontsentratsioon: 10 suurimat rentnikku seisuga 31. detsember 2020



Fondi meeskonnad on pidanud aktiivseid läbirääkimisi nii praeguste rentnikega, et rendilepinguid pikendada, kui ka uute rentnikega, et vakantseid pindu täita. Üle 48% Fondi rendilepingutest lõppevad pärast 2022. aastat ja ülejäänud lõppevad järgneva kahe aasta jooksul.

Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood kuni rentniku esimese võimaluseni rendilepingut katkestada oli 2020. aasta lõpus 2,5 aastat. Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood kuni rendilepingu lõppemiseni oli 2020. aasta lõpus 3,5 aastat. Järgneval diagrammil on esitatud lepingujärgse renditulu lõppemise tähtajad.

Renditulu lõppemise tähtajad



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. detsember 2020

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus ²	Esmane puhastootlus ³	Täitumuse määr
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	16 419	8 587	7,8%	7,1%	100,0%
Duetto II	Büroo	18 765	8 674	7,3%	7,2%	100,0% ⁴
Europa ostukeskus	Kaubandus	38 811	16 856	4,5%	4,2%	89,5%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 090	11 247	7,0%	6,7%	100,0%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 590	4 831	8,3%	7,0%	100,0%
North Star ärikeskus	Büroo	19 133	10 550	6,8%	7,2%	86,3%
Meraki maa		5 474	-	-	-	-
Vilniuses kokku		122 282	60 745	6,4%	6,1%	94,7%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	23 474	10 458	7,0%	7,0%	100,0%
Vainodes I	Büroo	19 970	8 052	6,9%	7,0%	100,0%
LNK Centre	Büroo	16 060	7 453	6,4%	6,5%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	4 970	3 254	8,0%	8,2%	98,3%
Galerija Centrs	Kaubandus	67 446	20 022	4,0%	4,1%	85,1%
Riias kokku		131 920	49 239	5,4%	5,5%	93,8%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	29 770	9 145	3,2%	3,5%	95,6%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 170	8 664	6,9%	5,6%	100,0%
G4S-i peahoone	Büroo	16 160	9 179	7,9%	7,2%	100,0%
Lincona	Büroo	16 110	10 865	7,7%	7,1%	90,3%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 580	5 508	5,5%	7,0%	81,9%
Tallinnas kokku		85 790	43 361	5,6%	5,6%	94,3%
Portfell kokku		339 992	153 345	5,8%	5,7%	94,3%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2020 teostatud hindamisel ja kajastatud kasutusõiguse varadel.
2. Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.
3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
4. Sisemine täitumuse määr on rendigarantii tõttu 100%.

Fondi 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 täitumuse määr oli 2020. aastal 95,8% (2019: 97,5%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 95,8% (2019: 97,5%). Seisuga 31. detsember 2020 oli täitumuse määr 94,3% (31.

detsember 2019: 98,3%). Kaubandussegmentis täitumuse määrad vähenesid, sest Europa ostukeskuses, Pirita ostukeskuses ja Galerija Centrsis vakants suurenes. Büroosegmenti täitumuse määrad on jätkuvalt tugevad, kuigi Leedu maksuamet vabastas osa oma pinnast North Stari ärikeskuses, mis avaldas täitumusele vähest negatiivset mõju. Keskmine otsene tootlus oli 2020. aastal 5,8% (2019: 6,6%) ja esmane puhastootlus 5,7% (2019: 6,3%). Vähenemise peamisteks põhjusteks olid valitsuste kehtestatud liikumiskiirangud ja rendisoodustused, mida Fond tegi rentnikele, kelle tegevust kiirangud mõjutasid. Portfelli keskmine rendihind oli 2020. aastal 12,1 eurot ruutmeetri kohta.

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	-	-	2 552	3 023
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	962	972	985	2 447	2 495	1 932
Europa ostukeskus	2. märts 2015	1 962	2 360	2 365	2 332	2 467	1 681
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	-	515	1 693	1 710	1 701	1 661
Vainodes I	12. detsember 2017	-	-	75	1 463	1 462	1 464
North Star	11. oktoober 2019	-	-	-	-	315	1 419
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	-	-	1 090	1 354
Lincona	1. juuli 2011	1 143	1 202	1 172	1 192	1 276	1 212
G4S-i peahoone	12. juuli 2016	-	546	1 149	1 189	1 127	1 223
Duetto I	22. märts 2017	-	-	799	1 096	1 160	1 166
Domus Pro ostukeskus	1. mai 2014	857	1 103	1 185	1 160	1 132	1 092
LNK Centre	15. august 2018	-	-	-	409	1 072	1 090
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	-	30	900	900	438	677
Domus Pro ärikeskus	1. oktoober 2017	-	-	35	499	562	538
SKY supermarket	7. detsember 2013	415	425	410	407	370	402
Portfell kokku		5 339	7 153	10 768	14 804	19 219	19 934

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

Fondi portfelli 2020. aasta puhas äritulu oli 19,9 miljonit eurot (2019: 19,2 miljonit eurot). Eelnevas tabelis on puhta äritulu jaotus kõigi aastate jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Võrreldava puhta renditulu muutus annab selgema ülevaate varade tulemustest, sest sellest on välja arvatud

kontserni 2019. aasta ja 2020. aasta omandamis-, arendus- ja võõrandamistehingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõjud. Võrreldava puhta renditulu muutus annab ülevaate portfelli selle osa puhta renditulu muutusest, mis on mõlema esitatud perioodi vältel pidevalt renditulu tootnud (ei ole olnud arendusjärgus).

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2020	Puhas renditulu 2020	Puhas renditulu 2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	99 221	4 960	5 861	-901	-15,4%
Büroo	115 783	8 354	8 360	-6	-0,1%
Vaba aeg	14 170	824	1 041	-217	-20,8%
Võrreldavad varad kokku	229 174	14 138	15 262	-1 124	-7,4%
Omandatud varad	105 344	5 796	3 957	1 839	46,5%
Arendatavad varad	5 474	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	339 992	19 934	19 219	715	3,7%

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu langes 2020. aastal eelmise aastaga võrreldes 7,4% ehk 1 124 tuhande euro võrra. Puhta renditulu languse

kaubanduse ja vaba aja segmentis tingisid peamiselt tähtaja ületanud rendinõuete katteks moodustatud

allahindluste kasv ja ajutised soodustused, mida koroonakriisi piirangute tõttu rentnike toetamiseks tehti.

Fondi büroosegmendi kinnisvarainvesteeringud on koroonapandeemiast seni peaaegu puutumatuks jäänud. Büroosegmendi tulemused halvenesid vaid pisut: segmendi võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu

kahanes 0,1%. Seda tingis Upmalas Biroji ajutine vakantsus ja suurem vakantsus Linconas (eelmise aastaga võrreldes). Fondi portfelli hajutamistrateegia on tõestanud, et hea tasakaal kaubanduse, vaba aja ja büroosegmentide vahel aitab portfelli riske optimeerida ja toime tulla COVID-19 pandeemiast põhjustatud raskustega.

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2020	Puhas renditulu 2020	Puhas renditulu 2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	85 790	5 044	5 336	-292	-5,5%
Läti	64 474	4 617	4 605	12	0,3%
Leedu	78 910	4 477	5 321	-844	-15,9%
Võrreldavad varad kokku	229 174	14 138	15 262	-1 124	-7,4%
Omandatud varad	105 344	5 796	3 957	1 839	46,5%
Arendatavad varad	5 474	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	339 992	19 934	19 219	715	3,7%

Kinnisvara hindamine

Kõigi Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, et määratleda kinnisvarainvesteeringute portfelli turuväärtus. 2019. ja 2020. aastal hindas Fondi portfelli väärtust kaks korda aastas sõltumatu kinnisvara hindaja. Mõlemal aastal teostati väline kinnisvara hindamine seisuga 30. juuni ja 31. detsember.

Fondivalitseja tagab, et Fondi kinnisvara väärtust hindab üksnes atesteeritud sõltumatu kinnisvarahindaja, kellel on hea maine ja piisav kogemus sarnase vara hindamisel ning kes tegutseb vastava vara asukohariigis. Uued välised hindamised seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 tegi sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec. Sõltumatud hindamised tehakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Väliste hindajate hindamismetoodikat on kirjeldatud raamatupidamise aruande lisades 12 ja 13.

Baltic Horizon fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglane väärtus langes 358,9 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2019 340,0 miljoni euronil seisuga 31. detsember 2020. Fond kajastas 2020. aasta 12 kuuga

kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 25,2 miljonit eurot (2019: 2,1 miljonit eurot). Kinnisvarainvesteeringute portfelli kuuluvate varade õiglane väärtus langes peamiselt seetõttu, et eelmiste hindamistega võrreldes korrigeeriti peamisi hindamiseeldusi koroonapandeemiaga seotud ebakindluse tõttu negatiivsemaks. Kõigi hindamiste puhul märgiti ära, et valitseb „oluline hindamisebakindlus“.

Investeeringuriskide aset leidnud ebakindluse suurenemise tõttu korrigeerisid kinnisvarahindajad diskontomäärade eeldusi ja vähendasid rahavooprognose eelmise hindamisega võrreldes. Enamiku portfelli kuuluvate varade puhul tõsteti diskontomäärasid 30 baaspunkti, et võtta arvesse laenukapitali kulukuse eeldatavat kasvu. Portfelli äritegevuse rahavoo prognoose langetati, sest eelduste kohaselt EL-i ja Balti riikide tarbijahinnaindeksi tase langeb ja perioodil 2021-2023 vakantsete pindade osakaal kasvab. Kapitalisatsioonimäärad investeeringutest väljumisel jäid 2019. aasta hindamisega võrreldes samaks, sest COVID-19 pandeemia ajal ei olnud võrreldavaid turutehinguid.

Järgnev tabel annab ülevaate Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtuse

muutustest 2020. aastal. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci hindamise tulemustel, millele on lisatud kasutusõiguse varade väärtus (IFRS 16).

Allpool esitatud tabel ei kajasta aasta jooksul tehtud kapitaliinvesteeringuid.

Portfelli õiglase väärtuse muutus segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 31.12.2020	Õiglase väärtus 31.12.2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2020
Võrreldavad varad					
Kaubandus	166 667	180 740	-14 073	-7,8%	49,0%
Büroo	153 681	160 685	-7 004	-4,4%	45,2%
Vaba aeg	14 170	15 150	-980	-6,5%	4,2%
Võrreldavad varad kokku	334 518	356 575	-22 057	-6,2%	98,4%
Arendatavad varad					
Büroo	5 474	2 367	3 107	131,3%	1,6%
Portfelli varad kokku	339 992	358 942	-18 950	-5,3%	100,0%

Kinnisvarainvesteeringute võrreldav õiglase väärtus (ilma arendatavate varadeta) langes 2020. aastal eelmise aasta lõpuga võrreldes 22,1 miljoni euro võrra (6,2%). Languse peamine põhjus oli konservatiivsem lähenemine kesksetes äripiirkondades asuvate ostukeskuste, ühe rentnikuga büroohoonete ja kinohoone hindamisele. Märgitud varade hulka kuuluva Galerija Centrsi õiglase väärtus langes 9,0 miljonit eurot. Büroohooneid, millel on rohkem rentnikke, ja väikesi elurajooni ostukeskusi mõjutasid koroonapandeemia tõttu tehtud allahindlused vähem, sest neil on tugev rentnike baas ja rentnike maksekäitumine on hea. Kinnisvarahindajad eeldavad, et kaubandussegmentis on perioodil 2021-2023 vakantsuse määr tavapärasest kõrgem.

2019. aasta lõpuga võrreldes langes Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute väärtus 3,8 miljoni euro võrra (3,2%). Sellest vaid 1,3 miljonit eurot on seotud büroohoonetega. Duetto I (-0,24%), Duetto II (-0,90%) ning SKY ostukeskuse (+2,47%) hindamistulemused olid portfelli parimad. Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute hindamistulemusi mõjutas peamiselt põhiliste hindamissisendite (diskontomäärad, vakantsuse määra eeldused, rendi indekseerimine) üldine halvenemine, samas kui Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute hindamistulemusi mõjutasid nii hindamissisendite halvenemine kui ka täiendavad hoonespetsiifilised korrigeerimised, mida tehti kino ja ühe rentnikuga büroohoonete puhul. Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt.

Portfelli õiglase väärtuse muutus riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 31.12.2020	Õiglase väärtus 31.12.2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2020
Võrreldavad varad					
Eesti	85 790	92 620	-6 830	-7,4%	25,2%
Läti	131 920	143 347	-11 427	-8,0%	38,8%
Leedu	116 808	120 608	-3 800	-3,2%	34,4%
Võrreldavad varad kokku	334 518	356 575	-22 057	-6,2%	98,4%
Arendatavad varad					
Leedu	5 474	2 367	3 107	131,3%	1,6%
Portfelli varad kokku	339 992	358 942	-18 950	-5,3%	100,0%

Eesti

Majandus

Eesti majandus kohanes COVID-19 kriisi tõttu muutunud keskkonnaga väga kiiresti, sest haiguspuhangu mõju aitas üsna tõhusalt pehmedada kohalik majanduse ja tööhõive toetuspakett. Import vähenes oluliselt, kuid eksport vähenes oodatust vähem. Eesti SKP languse peamiseks põhjusteks olid vähenenud eratarbimine ja väiksemad investeeringud, kuid SKP taastus III kvartalis siiski oodatust enam. IV kvartal oli koroonaviiruse teise laine ja uute piirangute tõttu keerulisem, kuid majandus peaks 2021. aastal siiski kiiresti taastuma.

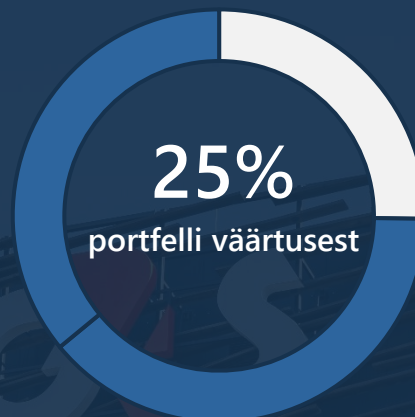
	2020	2021	2022
SKP	-3,0%	2,6%	3,8%
Inflatsioon	-0,6%	1,0%	2,0%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta talvine majandusprognos

Portfell

Fondi Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu kasvas aasta alguses märkimisväärselt ja portfelli põhinäitajad paranesid samuti, ent kasv peatus alates II kvartalist, kui Fond hakkas tegema rentnikele COVID-19 tõttu soodustusi. Soodustusi võimaldati pärast põhjalikke läbirääkimisi peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmendi rentnikele, et neid raskustes toetada ja parandada rentnike maksekäitumist, mida piirangute periood Eestis märkimisväärselt mõjutas. Valitsuse poolt 2020. aasta IV kvartalis kehtestatud lisapiirangud mõjutasid otseselt Eesti kinnisvarainvesteeringute portfelli puhast renditulu, sest nende tõttu vähenes küllastatavus ja rentnike käibel põhinev renditulu.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2020. aastal 5,6%-ni (2019: 5,9%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,6%-ni (2019: 5,8%). Tootlused ja puhas renditulu vähenesid peamiselt seetõttu, et Pirita ostukeskuse ja Lincona täitumus ajutiselt langes ning Postimaja ja Coca Cola Plaza kompleksi rentnikele tehti rendisoodustusi. Keskmine täitumus oli 2020. aastal 95,7% (2019: 95,7%). 2020. aasta lõpu seisuga oli viiest Eestis asuvast kinnisvarainvesteeringust kaks täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele. Eesti kinnisvarainvesteeringute võrreldavaks korrigeeritud õiglane väärtus langes 92 620 tuhandelt eurolt 2019. aastal 85 790 tuhande euroni seisuga 31. detsember 2020.



5

kinnisvarainvesteeringut

43 361 m²

renditavat pinda

5,0 mln

renditulu (EUR)

95,7%

täitumuse määr

5,6%

otsene puhastootlus

-5,5%

võrreldavaks korrigeeritud
renditulu muutus



Postimaja

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	29 770
Ehitusaasta	1980
Omandamiskuupäev	13. veebruar 2018
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m ²)	9 145



G4S-i peahoone

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	16 160
Ehitusaasta	2013
Omandamiskuupäev	12. juuli 2016
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	9 179



Lincona

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	16 110
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	2002 / 2008
Omandamiskuupäev	1. juuli 2011
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	10 865



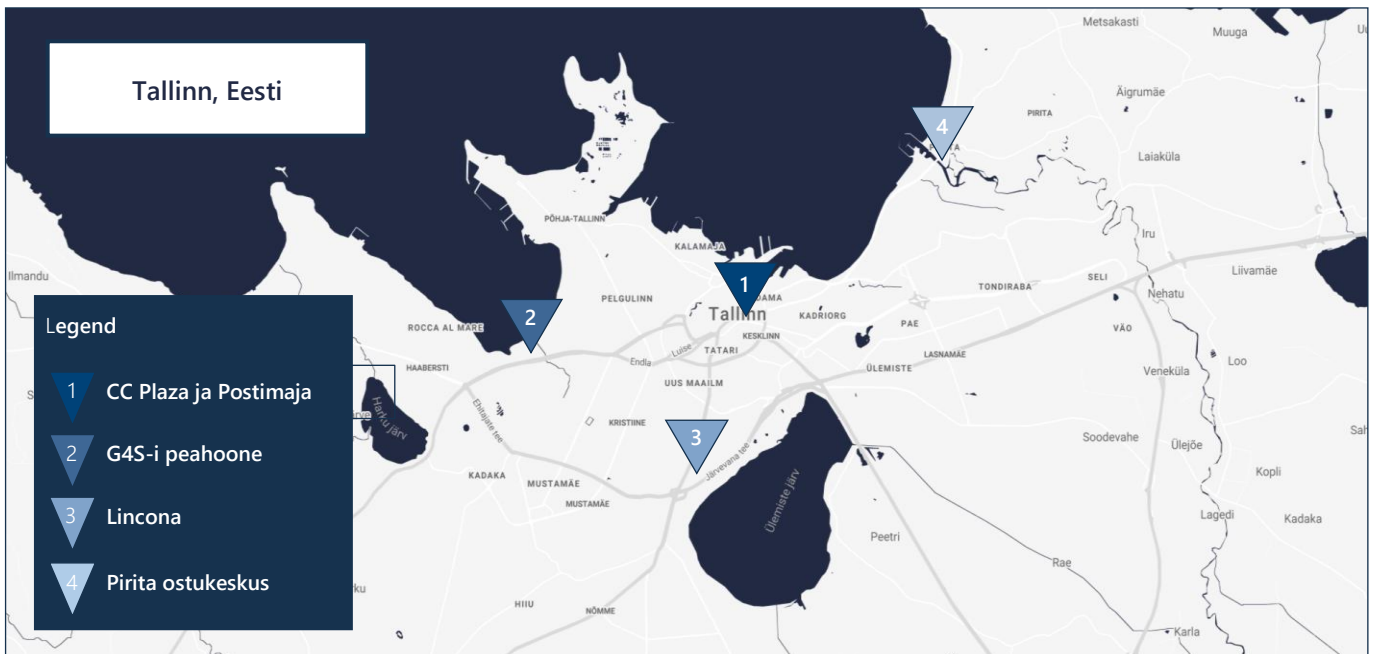
Coca Cola Plaza

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	14 170
Ehitusaasta	1999
Omandamiskuupäev	8. märts 2013
Segment	vaba aeg
Renditav netopind (m ²)	8 664



Pirita

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	9 580
Ehitusaasta	2016
Omandamiskuupäev	16. detsember 2016
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m ²)	5 508



Läti

Majandus

Läti SKP kasv oli III kvartalis oodatust parem. SKP-d toetasid jaekaubanduse head tulemused. Oodatust paremaid tulemusi näitasid ka töötlev tööstus ja kaupade eksport. Teenuste eksport on aga kevadest saadik vähe taastunud ja viiruse teine laine muudab selle kiire taastumise veelgi ebatõenäolisemaks. Leta hooajaliselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud andmete kohaselt kasvas IV kvartali SKP 2020. aasta III kvartaliga võrreldes siiski 1,1%.

	2020	2021	2022
SKP	-3,5%	3,5%	3,1%
Inflatsioon	0,1%	1,5%	1,9%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta talvine majandusprognoos

Portfell

Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute võrreldav puhas renditulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes – puhta renditulu kasv Läti turul kokku oli 0,3%, mis on praeguses turuolukorras positiivne tulemus. Neljast Läti kinnisvarainvesteeringust kolme – Vainodese, LNK Centre ja SKY supermarketi – puhas renditulu kasvas. Galerija Centrsi ostukeskuse 2020. aasta III ja IV kvartali tulemused aga eelmise aasta sama perioodiga võrreldes halvenesid, sest käibepõhised renditasud vähenesid liikumispiirangute perioodil oluliselt, tehti rendisoodustusi ja rentnike halvema maksekäitumise tõttu tuli ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid alla hinnata. Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus vähenes 2020. aastal 5,4%-ni (2019: 6,6%). Keskmine esmane puhastootlus oli 5,5% (2019: 6,5%). Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli tootlus langes, sest Galerija Centrsi puhas renditulu vähenes, kui valitsus kehtestas koroonaviirusega seoses uued piirangud. Lätis asuvatel kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatses lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.

2020. aasta lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kolm täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele. Keskmine täitumus langes 2020. aastal 93,9%-ni (2019: 99,0%). Seda tingisid peamiselt suurem vakantsus Galerija Centrsis ja ajutine vakantsus Upmalas Birojjs. 2020. aasta IV kvartalis andis Fond Upmalas Biroji vabad pinnad rendile SEB-le, laiendades sellega nende varasemaid pindasid ligikaudu 1 000 ruutmeetri võrra. Läti kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus langes 143 347 tuhandelt eurolt 2019. aastal 131 920 tuhande euronni seisuga 31. detsember 2020.



5

kinnisvarainvesteeringut

49 239 m²

renditavat pinda

7,6 mln

renditulu (EUR)

93,9%

täitumuse määr

5,4%

otsene puhastootlus

0,3%

võrreldavaks korrigeeritud
renditulu muutus



Galerija Centrs

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	67 446
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	1939 / 2006
Omandamiskuupäev	13. juuni 2019
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m ²)	20 022



Upmalas Biroji

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	23 474
Ehitusaasta	2008
Omandamiskuupäev	30. august 2016
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	10 458



Vainodes I

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	19 970
Ehitusaasta	2014
Omandamiskuupäev	12. detsember 2017
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	8 052



LNK Centre

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	16 060
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	2006 / 2014
Omandamiskuupäev	15. august 2018
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	7 453



Sky ostukeskus

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	4 970
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	2000 / 2010
Omandamiskuupäev	7. detsember 2013
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m ²)	3 254



Leedu

Majandus

Leedu SKP-d toetas III kvartalis tugev kohalike kaupade eksport. Oodatust paremad olid tulemused ka jaekaubanduses. Liikumispiirangute kaotamise järel olid leedukad väga altid taas liikuma ja tarbima. COVID-19 teine laine saabus koos piirangutega detsembris ja see avaldab ilmselt taas majandusele mõju, ehkki vähem kui II kvartalis. SKP muutusele avaldasid IV kvartalis positiivset mõju kutse-, teadus- ja tehnikaalase tegevusega ettevõtete ning tööstus-, hulgikaubandus- ja jaekaubandusettevõtete tulemused.

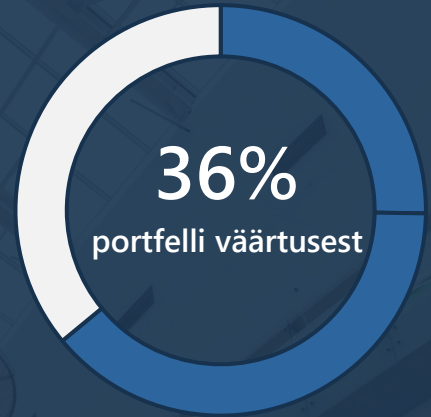
	2020	2021	2022
SKP	-0,9%	2,2%	3,1%
Inflatsioon	1,1%	1,7%	1,8%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta talvine majandusprognoos

Portfell

Baltic Horizonsi turgudest olid Leedu kinnisvarainvesteeringute tulemused kõige nõrgemad, sest kõik ostukeskused pidid Leedu 2020. aasta märtsist aprillini ja 2020. aasta detsembris suletud olema. Tulemusi pärssisid liikumispiirangute ning sellele järgnenud perioodi mõju kaupluste külastatavusele ja käivetele. Jaemüügitegevuse peatamine põhjustas rahalisi raskusi mitmele Europa ostukeskuse rentnikule ja nõudis Fondilt kohest sekkumist. Fondi juhtkond otsustas teha koroonakriisis kõige enam kannatanud rentnikele allahindlusi, mis koos valitsuse kompensatsioonimeetmetega võimaldasid rentnikel vähemalt 80% rendikuludest kokku hoida ja rahalised raskused ületada. 2020. aasta novembris alanud teiseks liikumispiirangute perioodiks valitsus kompensatsioonimeetmeid ei kehtestanud. Rendisoodustused, ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kasv ning Europa ostukeskuse ja Domus Pro kompleksi vakantsi suurenemine olid tegurid, mille koosmõjul Leedu kinnisvarainvesteeringute võrreldav renditulu kahanes 2020. aastal 15,9%.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2020. aastal 6,4%-ni (2019: 7,2%) ja keskmine esmane puhastootlus 6,1%-ni (2019: 6,7%). Keskmine täitumus langes 2020. aastal 97,3%-ni (2019: 98,0%). Duetto II sisemine vakantsuse määr oli null, sest nende puhas renditulu on tagatud YIT Lietuva antud kahe omandamisjärgse aasta renditulu garantiiga. Duetto II hooned oli 2020. aasta lõpus täielikult välja renditud. Leedu kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus langes 122 975 tuhandelt eurolt 2019. aastal 122 282 tuhande euronni seisuga 31. detsember 2020.



5 / 1

kinnisvarainvesteeringut /
arendusprojekt

60 745 m²

renditavat pinda

7,3 mln

renditulu (EUR)

97,3%

täitumuse määr

6,4%

otsene puhastootlus

-15,9%

võrreldavaks korrigeeritud
renditulu muutus



Europa ostukeskus

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	38 811
Ehitusaasta	2004
Omandamiskuupäev	2. märts 2015
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m ²)	16 856



North Star

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	19 133
Ehitusaasta	2009
Omandamiskuupäev	11. oktoober 2019
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	10 550



Duetto I

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	16 419
Ehitusaasta	2017
Omandamiskuupäev	22. märts 2017
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	8 587



Duetto II

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	18 765
Ehitusaasta	2018
Omandamiskuupäev	27. veebruar 2019
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	8 674



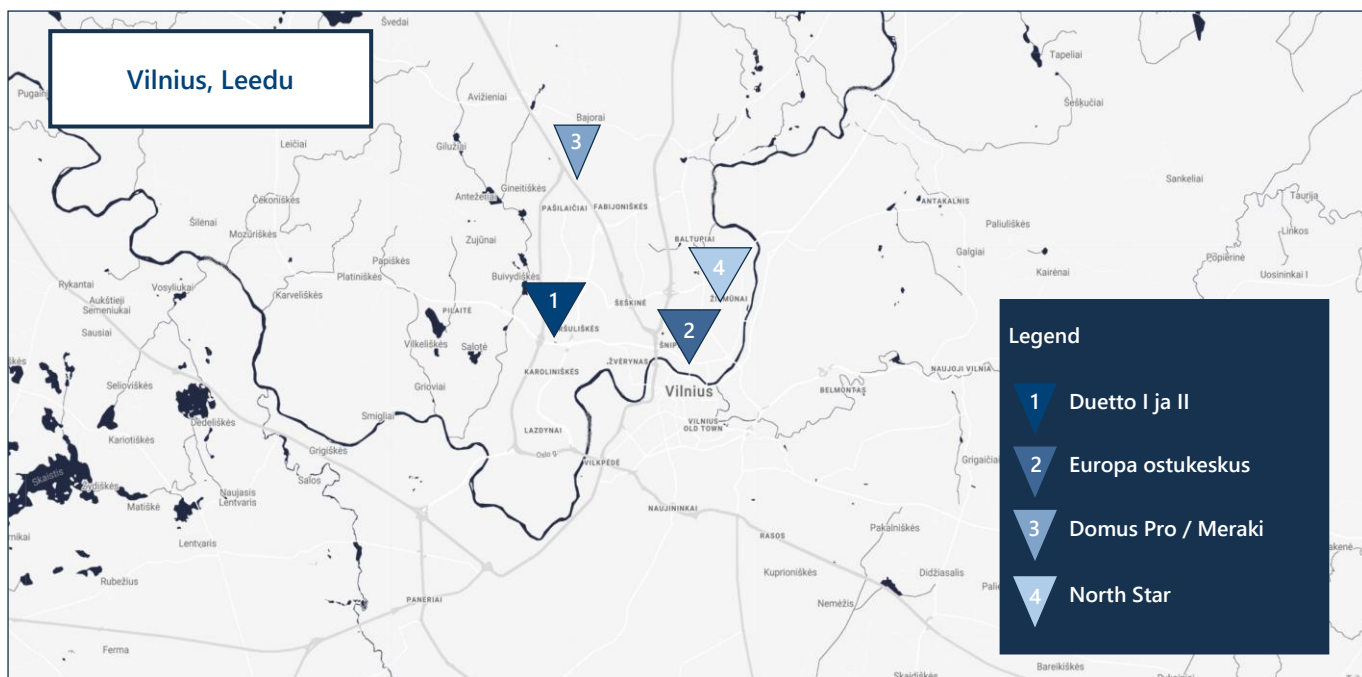
Domus Pro ostukeskus

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	16 090
Ehitusaasta	2013
Omandamiskuupäev	1. mai 2014
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m ²)	11 247



Domus Pro ärikeskus

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	7 590
Ehitusaasta	2017
Omandamiskuupäev	1. oktoober 2017
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	4 831





Puhas renditulu
19,9 mln
eurot

Puhaskahjum
13,5 mln
eurot

Vara puhasväärtus
NAV (IFRS)
136,3 mln
eurot

Vara puhasväärtus
NAV (IFRS) osaku
kohta
1,1395
eurot

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Puhaskahjum/-kasum ja puhas renditulu

Kontsern lõpetas 2020. aasta puhaskahjumiga summas 13,5 miljonit eurot, 2019. aasta lõppes puhaskasumiga summas 8,8 miljonit eurot. 2020. aasta tulemile avaldas olulist mõju 2020. aasta juunis ja detsembris kajastatud hindamiskahjum kogusummas 25,2 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi negatiivset mõju tasakaalustas osaliselt puhta renditulu ja muu äritulu suurenemine ning mõningane halduskulude vähenemine. Hindamise mõju arvesse võtmata oleks 2020. aasta puhaskasum olnud 11,7 miljonit eurot (2019: 10,9 miljonit eurot). 2020. aasta kahjum osaku kohta oli 0,12 eurot (2019: kasum osaku kohta 0,09 eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju arvesse võtmata oleks kasum osaku kohta olnud 0,10 eurot (2019: 0,11 eurot).

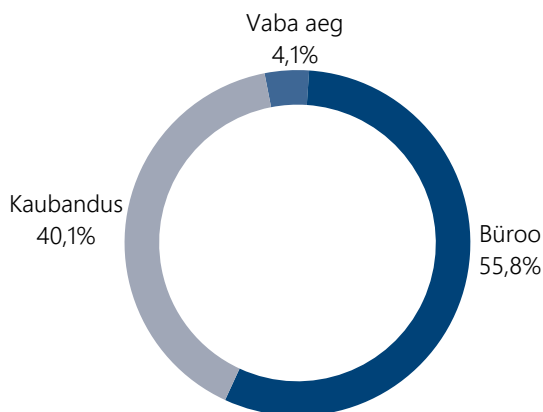
Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu vähenes eelmise aastaga võrreldes 7,4% peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmenti nõrgemate tulemuste tõttu. Vähenemist tasakaalustasid osaliselt suhteliselt stabiilsed tulemused büroo segmentis, mis jäi Balti riikides kehtinud liikumispiirangutest peaaegu mõjutamata.

2020. aasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 55,8% (2019: 50,8%), kaubandus 40,1% (2019: 43,8%) ja vaba aeg 4,1% (2019: 5,4%).

Kesktes äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) teenitud renditulu moodustas 29,2% Fondi portfelli 2020. aasta puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste teenitud 2020. aasta puhas renditulu moodustas 10,9%.

Puhas renditulu segmentide lõikes

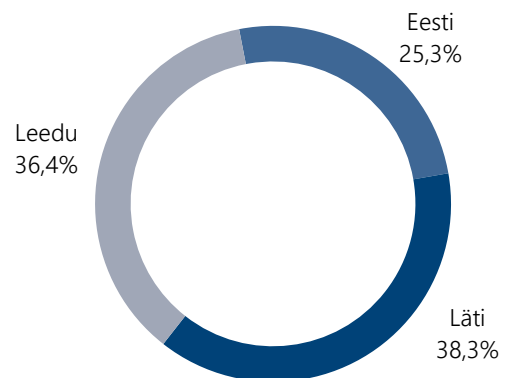
%



2020. aastal teenis kontsern 19,9 miljonit eurot puhtast renditulu, 0,7 miljonit eurot ehk 3,7% rohkem kui eelmisel aastal (2019: 19,2 miljonit eurot). Kasv saavutati tänu uutele, 2019. aastal kaasatud kapitali abil omandatud kinnisvarainvesteeringutele. Galerija Centrsi ostukeskuse ja North Stari ärikeskuse omandamine mõjutas kontserni puhta renditulu kasvu võrreldes 2019. aastaga oluliselt ja seda hoolimata sellest, et 2020. aasta II-IV kvartalis puhta renditulu kasv aeglustus, sest rentnikele tehti COVID-19 pandeemia tõttu soodustusi. Galerija Centrsi lisandumine suurendas 2020. aasta puhtast renditulu 3,0 miljoni euro võrra ja North Stari lisandumine 1,4 miljoni euro võrra.

Puhas renditulu riikide lõikes

%



Fondi 2020. aasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 38,3% (2019: 37,2%), Leedu 36,4% (2019: 35,0%) ja Eesti 25,3% (2019: 27,8%).

Varade brutoväärtus (Gross Asset Value ehk GAV)

2020. aasta detsembri lõpuks kahanes Fondi varade brutoväärtus aasta algusega võrreldes 4,3% ehk 355,6 miljoni euroni (31. detsember 2019: 371,7 miljonit eurot). Vähenemise peamine põhjus oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest tekkinud kahjum, mis moodustas 25,2 miljonit eurot. Fond kavatseb Meraki büroohoone ehitust 2021. aastal jätkata. Fondivalitseja jälgib pandeemia majandusmõju ja tagab piisava likviidsustaseme ehituse ajal.

Kinnisvarainvesteeringud

Baltic Horizon fondi portfelli kuulub 15 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering Meraki maatükil. 2020. aasta lõpus oli Fondi portfelli õiglase väärtus 340,0 miljonit eurot (31. detsember 2019: 358,9 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 153 345 ruutmeetrit.

Kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjum oli 2020. aastal 25,2 miljonit eurot (2019: 2,1 miljonit eurot).

Tulemustele avaldas negatiivset mõju peamiselt hindamiseelduste negatiivsemaks korrigeerimine, mille tingis koroonapandeemiaga seotud ebakindlus. Kuna viiruse tõttu valitseb globaalsel turul ebakindlus, märgiti hindamistulemuste esitamisel ära, et valitseb „oluline hindamisebakindlus“. 2020. aasta investeeris kontsern 2,1 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli ja 4,2 miljonit eurot Meraki arendusprojekti.

Peamised kasumi näitajad

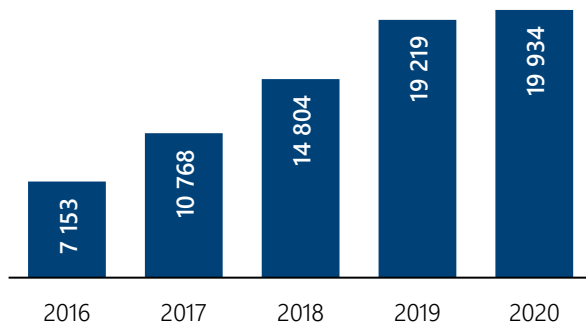
Tuhandetes eurodes	2020	2019	Muutus (%)
Puhas renditulu	19 934	19 219	3,7%
Halduskulud	-2 918	-3 251	-10,2%
Muu äritulu	204	26	684,6%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-25 245	-2 064	1 123,1%
Ärikahjum/-kasum	-8 025	13 930	-157,6%
Finantstulud ja -kulud (neto)	-5 521	-4 713	17,1%
Maksueelne kahjum/kasum	-13 546	9 217	-247,0%
Tulumaks	5	-426	-101,2%
Perioodi puhaskahjum/-kasum	-13 541	8 791	-254,0%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	114 568 636	96 718 348	18,5%
Kahjum/kasum osaku kohta (eurodes)	-0,12	0,09	-233,3%

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	334 518	356 575	-6,2%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	5 474	2 367	131,3%
Varade brutoväärtus (GAV)	355 602	371 734	-4,3%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	205 604	205 827	-0,1%
Kohustised kokku	219 281	219 216	0,0%
IFRS Varade puhasväärtus (IFRS NAV)	136 321	152 518	-10,6%
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	113 387 525	5,5%
Osaku puhasväärtus (eurodes) – IFRS	1,1395	1,3451	-15,3%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	60,5%	57,3%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,6%	2,6%	-

Puhas renditulu

tuhandetes eurodes



Intressikandvad laenud ja võlakirjad

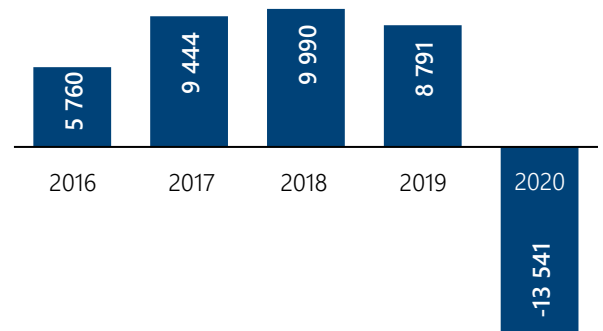
Intressikandvad laenud ja võlakirjad (ei sisalda rendikohustisi) püsisid sarnasel tasemel kui 31. detsembril 2019 ja moodustasid 205,6 miljonit eurot (31. detsember 2019: 205,8 miljonit eurot). Pangalaenukohustised vähenesid pisut laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustab 0,2% kogu tasumata jäägist.

Rahavood

2020. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 16,1 miljonit eurot (2019: positiivne summas 16,4 miljonit eurot). Investeeringutegevuse rahavoog oli olemasolevatesse kinnisvarainvesteeringutesse tehtud täiendavate investeeringute ja Meraki arendusprojekti tehtud investeeringute tõttu negatiivne summas 4,3 miljonit eurot (2019: negatiivne summas 78,2 miljonit eurot). Finantseeringutegevuse rahavoog oli negatiivne summas 8,3 miljonit eurot (2019: positiivne summas 59,4 miljonit eurot). 2020. aastal tegi Fond neli rahalist väljamakset summas 9,7 miljonit eurot ja maksis pangalaenuidelt ja võlakirjadelt regulaarseid intresse. 2020. aasta detsembri lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 13,3 miljonit eurot (31. detsember 2019: 9,8 miljonit eurot), mis näitab piisavat likviidsust ja finantspaindlikkust.

Puhaskasum/-kahjum

tuhandetes eurodes



Varade puhasväärtus (Net Asset Value ehk NAV)

Fondi varade puhasväärtus vähenes ja oli 2020. aasta detsembri lõpu seisuga 136,3 miljonit eurot (31. detsember 2019: 152,5 miljonit eurot). Puhaskasumist vähenendas kinnisvarainvesteeringute portfelli ümberhindlus, mida mõjutas COVID-19 pandeemia tõttu turul valitsev suur ebakindlus. Fondi varade puhasväärtus vähenes võrreldes eelmise aasta lõpuga 10,6%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi tasakaalustasid kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjum summas 25,2 miljonit eurot, osakuomanikele tehtud väljamaksed summas 9,7 miljonit eurot ja rahavoo riskimaandamise reservi negatiivne muutus summas 0,1 miljonit eurot. Seisuga 31. detsember 2020 oli osaku puhasväärtus 1,1395 eurot (31. detsember 2019: 1,3451 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus oli 1,2219 eurot (31. detsember 2019: 1,4333 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,1435 eurot (31. detsember 2019: 1,3400 eurot) osaku kohta.

Laenu tagatuse
suhtarv
60,5%

Keskmine
intressimäär
2,6%

Pangalaenu
amortisatsioon
0,2% aastas

Laenukohustiste
kaalutud keskmine
tagasimaksetähtaeg
2,1 aastat

FINANTSEERIMINE

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

S&P kinnitas krediitireitingu

24. aprillil 2018 andis rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitireitingu MM3. Reitingu MM3 indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB.

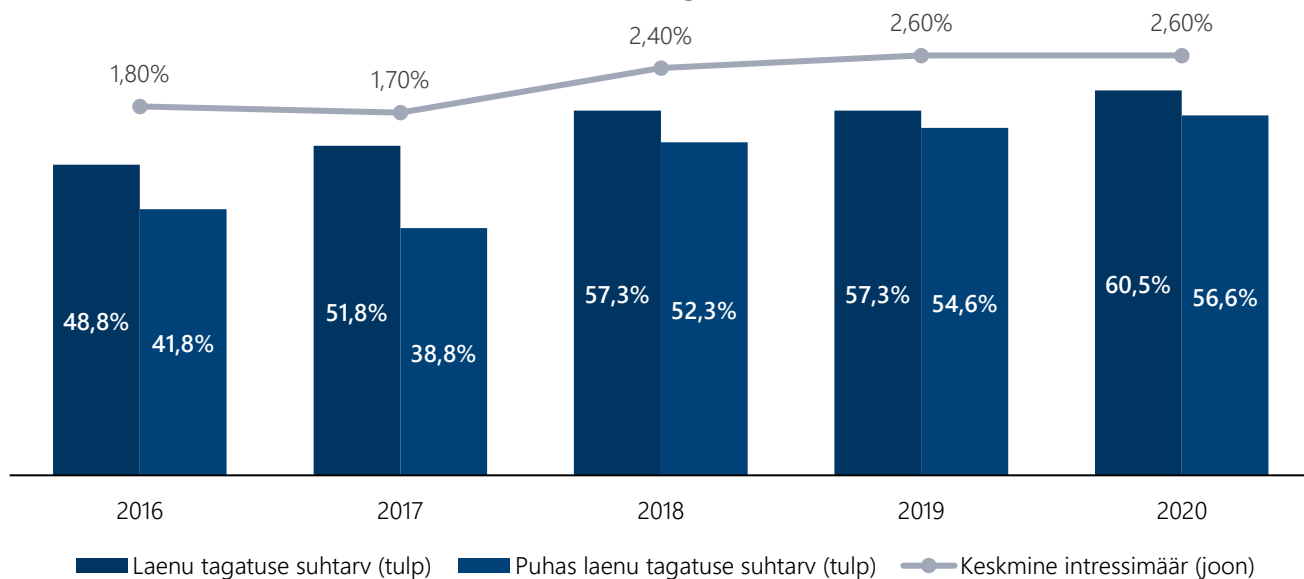
27. juulil 2020 kinnitas rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitireitingu MM3 ning eemaldas 7. mail

2020 lisatud märke, et reiting on vaatluse all ja väljavaade negatiivne. Reitingu MM3 indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB.

Pangalaenud

2020. aastal püsis pangalaenude tavapärase amortisatsioon madalal tasemel ja oli 0,2% aastas (388 tuhat eurot aastas), keskmine intressimäär jäi seisuga 31. detsember 2020 tasemele 2,6% (31. detsember 2019: 2,6%). Laenu tagatuse suhtarv tõusis investeerimisportfelli ümberhindluse tõttu ja oli 60,5%. Fondi juhtkonna eesmärk on hoida keskmine intressimäär madalal ja langetada laenu tagatuse suhtarvu.

Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjaliku ülevaate Fondi konsolideeritud laenukohustiste struktuurist seisuga 31. detsember 2020. Intressikandvad laenukohustised koosnesid pangalaenudest raamatupidamisväärtusega 155,8 miljonit eurot ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega 49,8 miljonit eurot. Kõikide laenude ja võlakirjade väärtus on euro. Pangalaenude võtjateks on tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks

panditud. Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatiseta võlakirjad.

Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja neid amortiseeritakse laenuaegade jooksul. 2020. aasta lõpus moodustasid laenude ja võlakirjadega seotud amortiseerimata tehingukulud 384 tuhat eurot.

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. detsember 2020

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse tähtaeg	Valuuta	Raamatupidamis- väärtus (tuhandetes eurodes)	Osa- tähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. mai 2022	EUR	30 000	14,6%	100%
Europa ostukeskus	5. juuli 2022	EUR	20 900	10,1%	88%
CC Plaza ja Postimaja	12. veebruar 2023	EUR	17 200	8,3%	100% ¹
Duetto I ja II	31. märts 2023	EUR	15 376	7,5%	47% ²
Upmalas Biroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	5,7%	90%
Domus Pro	31. mai 2022	EUR	11 000	5,3%	64%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	4,8%	50%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,4%	-%
LNK	27. september 2023	EUR	8 864	4,3%	65%
G4S-i peahoone	16. august 2021	EUR	7 750	3,8%	100%
Lincona	31. detsember 2022	EUR	7 188	3,5%	95%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2022	EUR	4 944	2,4%	119%
Sky ostukeskus	1. august 2021	EUR	2 174	1,1%	-%
Pangalaenud kokku		EUR	155 988	75,8%	78%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³			-223		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku			155 765		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	24,2%	100%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³			-161		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku			205 604	100,0%	83%

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

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

3. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

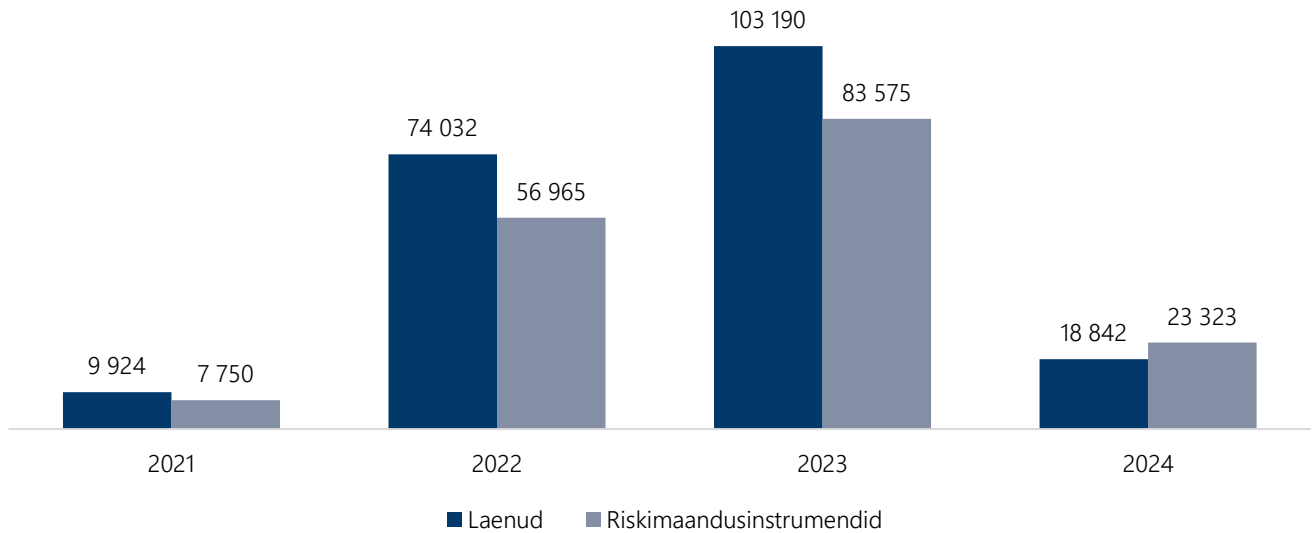
Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2020. aasta lõpus 2,1 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 2,2 aastat.

Seisuga 31. detsember 2020 olid 83% kõikidest laenukohustistest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 17% ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärade fikseerimiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamis-instrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju

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

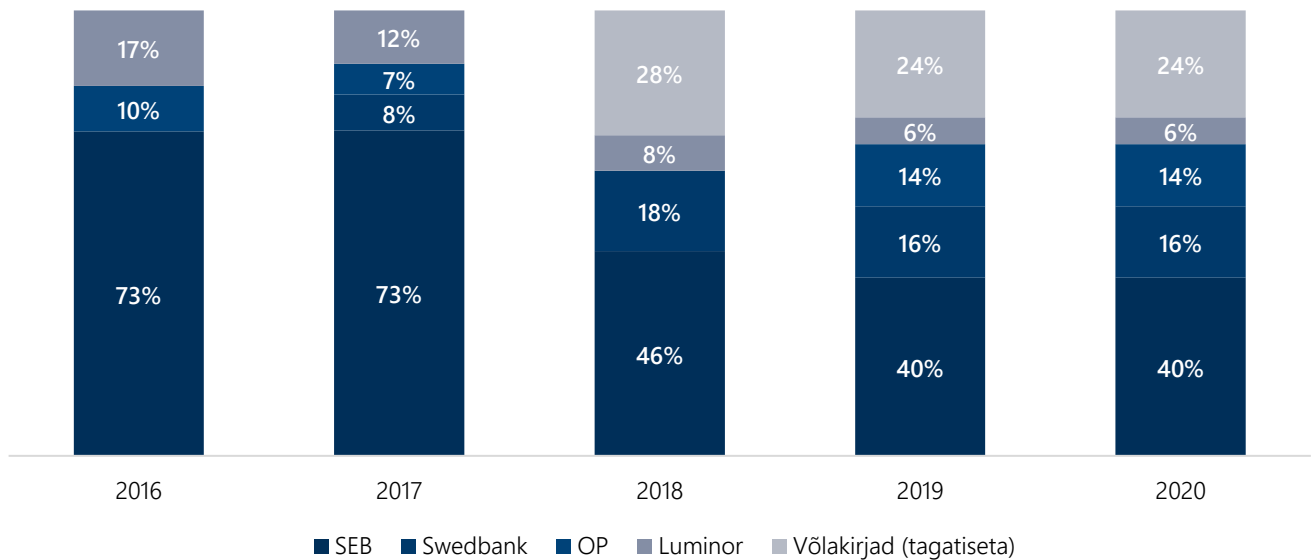
Järgnev diagramm näitab, et ligikaudu 86% laenukohustistest saabub tagasimaksetähtaeg 2022. või 2023. aastal. G4S-i peahoone ja SKY ostukeskuse pangalaenud, mis moodustavad kogu laenukohustisest 4,8%, tuleb tagasi maksta 2021. aasta augustis. Fondivalitseja otsib võimalusi, et need laenud 2021. aastal refinantseerida või nende tähtaega pikendada.

Laenude ja riskimaandamisinstrumentide tagasimaksetingimused
 tuhandetes eurodes



Järgnev diagramm näitab, et Fondi laenukapitali hankimine on hajutatud: kasutatakse Balti riikide 4 kõige mainekamat kohalikku ja rahvusvahelist panka ning tagatiseta võlakirju. SEB osakaal on langenud 73%-lt 2016. aastal 40%-ni 2019. aastal ning püsinud 2020. aastal stabiilsena. Viieaastaste tagamata võlakirjade osakaal Fondi kogu laenukapitalis oli 2020. aastal 24%.

Finantseerimise hajutatatus



Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 31. detsember 2020 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Seisuga 31. detsember 2020 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis on seatud Europa kinnisvarainvesteeringu (raamatupidamisväärtus 20,9 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordajale. See oli 2020. aastal nõutud miinimumtasemest (4,00) madalam. Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal on õigus eritingimuse rikkumisega seoses esitada. Loobumine kehtib kuni 2021. aasta III kvartali lõpuni. Eritingimuse rikkumine ei tähenda 2021. aasta IV kvartali lõpuni laenukohustuste täitmata jätmist. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pangaga, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

2020. aasta juulis esitas Fond taotluse seoses Baltic Horizon fondi 50 miljoni euro väärtuses emiteeritud 5-aastase tähtajaga tagamata võlakirjadega, mille lunastustähtaeg on 2023. aastal.

Fond taotles võlakirjade tingimustes omakapitali suhtarvule kehtestatud piirmäära ajutist alandamist kirjaliku hääletusprotsessi teel, mis kuulutati välja 6. juulil 2020. Võlakirjaomanikud otsustasid kirjaliku hääletusprotsessi teel ajutiselt alandada omakapitali suhtarvule kehtestatud piirmäära tasemele 25% või kõrgem (varem 35% või kõrgem). Algne omakapitali suhtarvule kehtestatud piirmäär 35% või kõrgem taastub automaatselt 1. augustil 2021.

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

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

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

Võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõue	Suhtarv 31.12.2019	Suhtarv 31.03.2020	Suhtarv 30.06.2020	Suhtarv 30.09.2020	Suhtarv 31.12.2020
Omakapitali suhe	> 25,0 ¹ / 35,0%	42,6%	42,4%	40,0%	40,2%	40,3%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	3,32	3,35	3,30	3,16	3,05

1. 28. juulil 2020 otsustasid võlakirjaomanikud kirjaliku hääletusprotsessi teel ajutiselt alandada omakapitali suhtarvule kehtestatud piirmäära tasemele 25% või kõrgem. See kehtib 31. juulini 2021.

EPRA puhas
taastamisväärtus
NRV

1,2219 eurot
osaku kohta

EPRA kasum

0,10 eurot
osaku kohta

EPRA esmane
puhastootlus NIY

6,8%

EPRA vakantsuse määr

7,1%

EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

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

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

Uued hea tava juhised kohalduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2020. Kontsern on neid kasutanud oma 2020. aasta aruandluse esitamisel.

Parema ülevaate tagamiseks on Fondi 2020. aasta aruandluses esitatud nii eelmised, 2016. aasta novembris avaldatud EPRA hea tava juhistega kehtestatud vara puhasväärtuse näitajad, kui ka kolm uut vara puhasväärtuse näitajat aruande- ja võrdlusperioodi kohta. Järgnevas tabelis on esitatud vanade ja uute EPRA vara puhasväärtuse näitajate võrdlus.

EPRA kuldauhind ja kõige enam täienenud majandusaasta aruande auhind

Baltic Horizon fond pälvis kaks prestiižset tunnustust Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA 2020. aasta virtuaalsel aastakonverentsil. Fondile anti kuldauhind EPRA hea tava soovituslike juhiste rakendamise eest. Tegemist on üldtunnustatud kinnisvarasektori standarditega, mis nõuavad finantsaruandluses suurimat läbipaistvust, võrreldavust ja nõuetele vastavust. Fondile anti ka kõige enam täienenud majandusaasta aruande auhind aruandlus kvaliteedi märkimisväärse tõstmise ja liidu hea tava soovituslike juhiste järgimise eest. Auhindade määramiseks hindas EPRA 168 Euroopa börsil noteeritud kinnisvarafondi raamatupidamise aruandeid.



Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
EPRA puhas taastamisväärtus EPRA NRV	Näitaja eeldab, et ettevõtted varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	
EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA	Eeldab, et ettevõtted ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvara-ettevõtte 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 näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
EPRA vara puhasväärtus EPRA NAV	Vara puhasväärtus (NAV), mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks õiglaselt väärtuses mõõdetavaid kinnisvara- ja muid investeeringuid ning ei sisaldaks komponente, mis pikaajalise kinnisvarainvesteeringu ärimudelil eeldatavasti ei realiseeru.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtust nii, et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet pikaajalise investeerimisstrateegiaga kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus EPRA NNAV	EPRA vara puhasväärtus, mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks (i) finantsinstrumentide, (ii) võlainstrumentide ja (iii) edasilükkunud tulumaksu õiglast väärtust.	Korrigeerida EPRA vara puhasväärtust, et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte kõikide varade ja kohustiste jooksva õiglase väärtuse kohta.
EPRA esmane puhastootlus EPRA NIY	Aruandekuupäeval kehtival rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud (lühema perioodi alusel aastaseks ümber arvestatud) renditulu, miinus sissenõudmisele mitte kuuluvad kinnisvarainvesteeringu tegevus-kulud, jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud ostja (hinnangulised) kulud.	Portfellide hindamise võrdlusmõõdik. See mõõdik peaks aitama investoritel hinnata, portfelli X väärtust võrreldes portfelli Y väärtusega.
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 mõõdik.
EPRA kulusuhe	Haldus- ja tegevuskulud (otsesed vakantsusega seotud kulud kaasa arvatud ja välja arvatud) jagatud bruto rendituluga.	Üks peamisi näitajaid, mis aitab mõõta ettevõtte tegevuskuludes toimunud muutusi.

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

EPRA vara puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	31.12.2020				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Vara puhasväärtus – IFRS	136 321	136 321	136 321	136 321	136 321
Välja arvamised:					
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaskohustis ¹	8 198	8 198	-	8 198	8 198
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-102	-102	-	-102	-102
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	1 763	1 763	-	1 763	1 763
Sisse arvamised:					
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	477	-	477
XII. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-	-	-	-	-1 763
XII. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaks	-	-	-	-	102
Vara puhasväärtus NAV	146 180	146 180	136 798	146 180	144 996
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,2219	1,2219	1,1435	1,2219	1,2120

1. EPRA NTA arvutusest ei ole välja jäetud edasilükkunud tulumaksu, sest Fond kavatses oma kinnisvarainvesteeringuid hoida, mitte müüa.

EPRA vara puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	31.12.2019				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Vara puhasväärtus – IFRS	152 518	152 518	152 518	152 518	152 518
Välja arvamised:					
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus ¹	8 440	8 440	-	8 440	8 440
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-99	-99	-	-99	-99
VI. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	1 655	1 655	-	1 655	1 655
Sisse arvamised:					
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-578	-	-578
XII. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	-	-	-	-	-1 655
XII. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaks	-	-	-	-	99
Vara puhasväärtus NAV	162 514	162 514	151 940	162 514	160 380
Täielikult lahustatud osakute arv	113 387 525	113 387 525	113 387 525	113 387 525	113 387 525
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,4333	1,4333	1,3400	1,4333	1,4144

1. EPRA NTA arvutusest ei ole välja jäetud edasilükkunud tulumaksu, sest Fond kavatseb oma kinnisvarainvesteeringuid hoida ja mitte müüa.

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Kahjum/kasum – IFRS	-13 541	8 791
Välja arvamised:		
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	25 245	2 064
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-187	399
EPRA kasum	11 517	11 254
Perioodi kaalutud osakute arv	114 568 636	96 718 348
EPRA kasum osaku kohta	0,10	0,12

EPRA vakantsuse määr

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Vabade pindade hinnanguline rendiväärtus	1 723	544
Kogu portfelli hinnanguline rendiväärtus	24 142	24 940
EPRA vakantsuse määr	7,1%	2,2%

EPRA kulusuhted

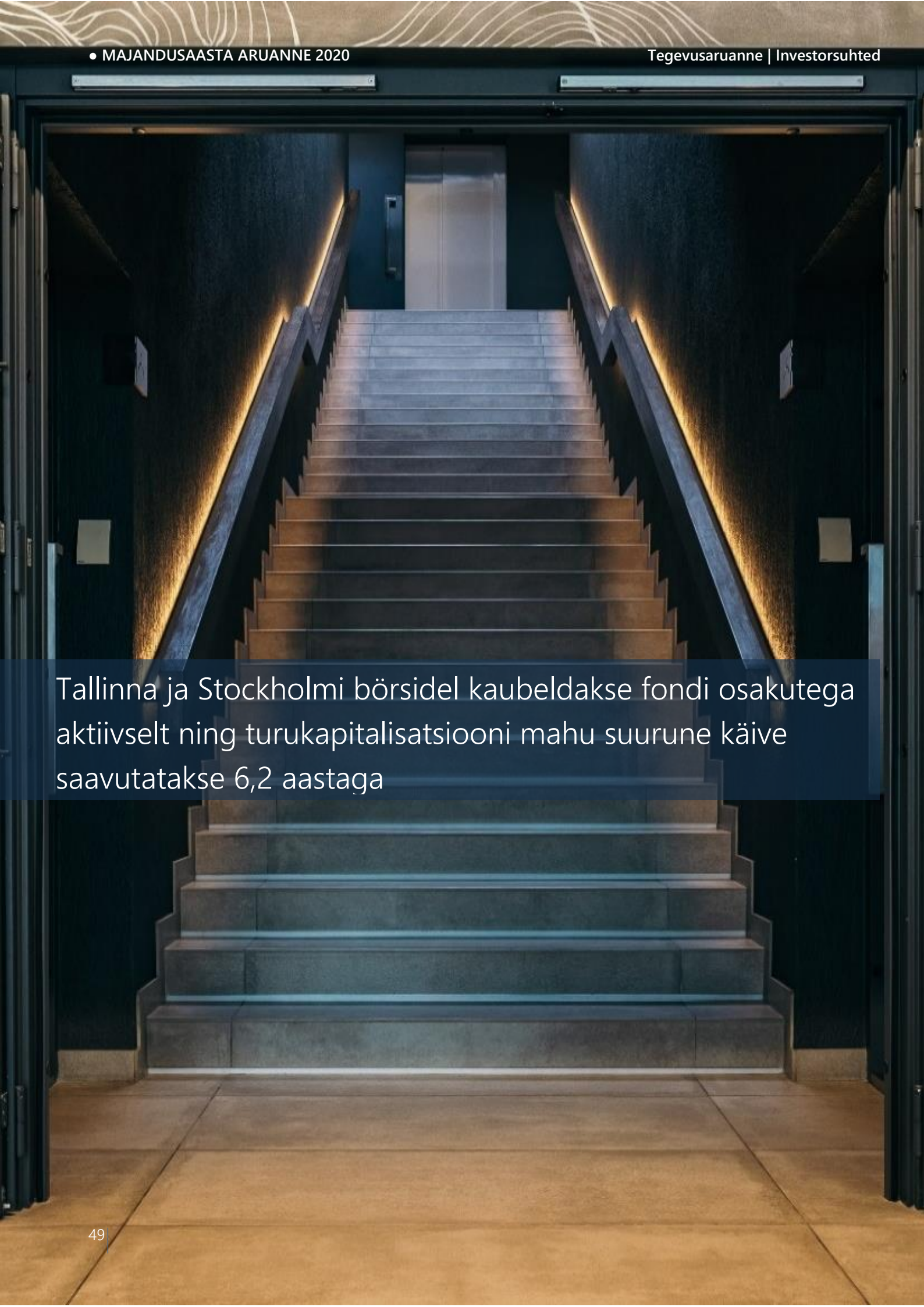
Tuhandetes eurodes	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	1 763	1 557
Halduskulud	2 918	3 251
EPRA kulud (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A)	4 681	4 808
Otsesed vakantsusega seotud kulud	(417)	(408)
EPRA kulud (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B)	4 264	4 400
Renditulu	21 697	20 776
Bruto renditulu (C)	21 697	20 776
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A/C, %)	21,6%	23,1%
EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B/C, %)	19,7%	21,2%

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Kinnisvarainvesteeringud	339 704	358 637
Välja arvamised:		
Arendused	-5 474	-2 367
Lõpetatud kinnisvarainvesteeringute portfelli brutoväärtus (GAV)	334 230	356 270
Aruandekuupäeval kehtivatel rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud renditulu	23 534	25 156
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	-801	-1 238
Annualiseeritud puhas renditulu	22 733	23 918
Sisse arvamised:		
Rendivabade perioodide või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	43	-
Korrigeeritud (Topped-up) annualiseeritud puhas renditulu	22 776	23 918
EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)	6,8%	6,7%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (EPRA Topped-up NIY)	6,8%	6,7%

EPRA kapitalikulud

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Omandamised	90	114 133
Arendused	4 181	746
Kinnisvarainvesteeringud:		
Ilma rendipindade suurendamiseta	2 024	651
Kapitaliseeritud intressid	-	-
Kapitalikulud kokku	6 295	115,530
Ümberarvestus tekkepõhiselt kassapõhiseks	-2 025	-37 339
Kapitalikulud kokku (kassapõhine)	4 270	78 191



Tallinna ja Stockholmi börsidel kaubeldakse fondi osakutega aktiivselt ning turukapitalisatsiooni mahu suurune käive saavutatakse 6,2 aastaga

INVESTORSUHTED

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

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholm alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 31. detsember 2020 ligikaudu 138,4 miljonit eurot (31. detsember 2019: 151,2 miljonit eurot). 2020. aasta IV kvartalis kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhaväärtus. COVID-19 puhang on kogu maailma, sh Balti riikide kapitali- ja kinnisavaraturgudele negatiivset mõju avaldanud. Ehkki COVID-19 puhangu algusfaasis Baltic Horizon fondi osaku hind langes järsult, taastus investorite usaldus Fondi osakute vastu 2020. aasta II

kvartali lõpus ning III ja IV kvartalis oli osakute hind suhteliselt stabiilne. 2020. aasta IV kvartali lõpus tõusis osaku hind Nasdaq Tallinna börsil (1,155 eurot osaku kohta) märkimisväärselt kõrgemale osaku käesoleva aasta madalaimast kauplemishinnast, mis oli 2020. aasta märtsi lõpus (0,95 eurot osaku kohta).

Peamine informatsioon

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

Põhinäitajad	31.12.2020	31.12.2019
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	113 387 525

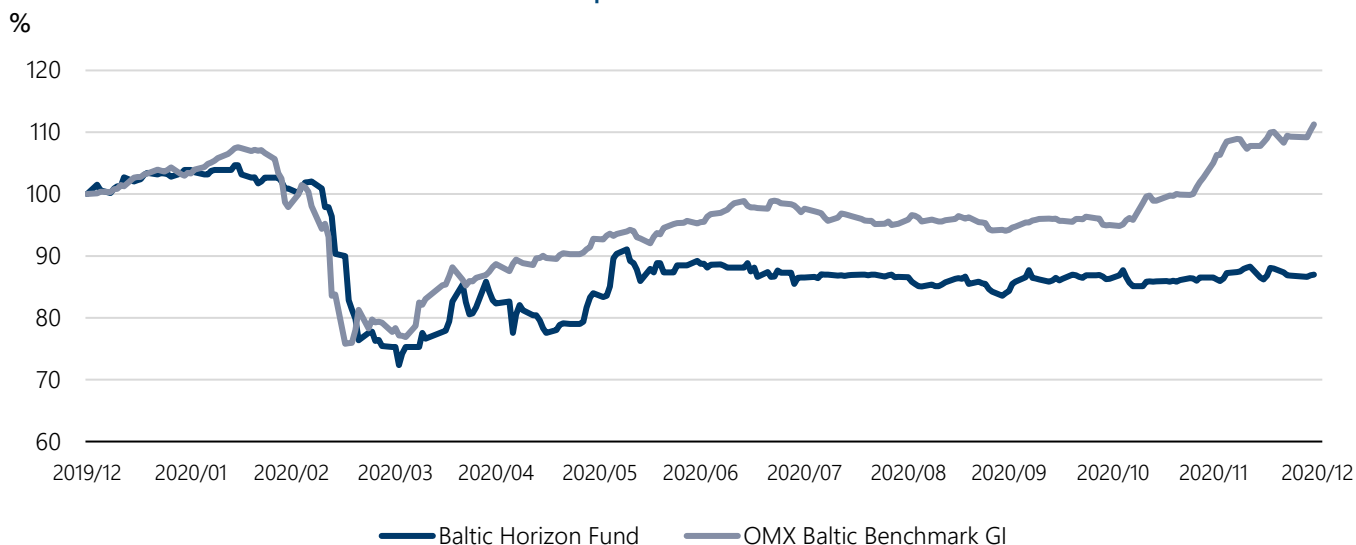
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	1,4000	1,4195
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,9500	1,3000
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	1,1550	1,3279

Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	14,70	15,60
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	10,25	13,21
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	11,65	14,00

Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	138 357 617	151 232 586
Kasum osaku kohta (eurodes)	-0,12	0,09
Osaku puhaväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,1395	1,3451
Osaku hinna ja IFRS-i nõuete kohase osaku puhaväärtuse erinevus ² (%)	1,4%	-1,3%
Osaku puhaväärtus EPRA nõuete kohaselt (eurodes)	1,2219	1,4333
Osaku hinna ja EPRA nõuete kohase osaku puhaväärtuse erinevus ³ (%)	-5,5%	-7,4%
Väljamaksed osaku kohta ⁴ (eurodes)	0,067	0,106

1. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholm börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.
2. Nasdaq Tallinna börsi viimase sulgemishinna (seisuga 31. detsember 2020) ja IFRS-i nõuete kohase osaku puhaväärtuse alusel.
3. Nasdaq Tallinna börsi viimase sulgemishinna (seisuga 31. detsember 2020) ja EPRA nõuete kohase osaku puhaväärtuse alusel.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2020. ja 2019. aasta tulemuste eest.

Baltic Horizon fondi osaku hinna muutus Nasdaq Tallinna börsil



Baltic Horizon fondi osaku kogutootlus oli 2020. aastal -6,7% (2019: 10,2%). Konkreetse aasta osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval aastal toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

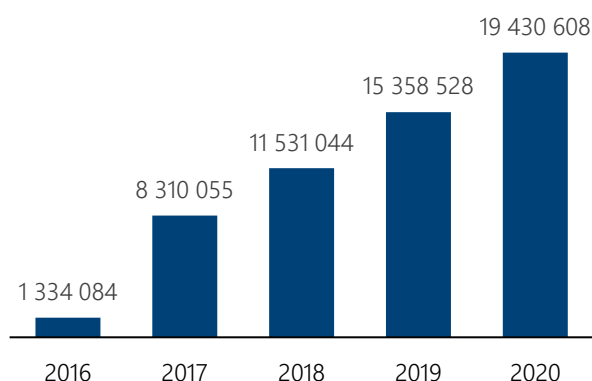
Baltic Horizon fondi osak oli 2020. aastal väga likviidne ja selle areng jätkuvalt positiivne. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. Aastane kauplemismaht oli 19,4 miljonit osakut (2019: 15,4 miljonit osakut). Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 139,3 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 6,2 aastat. Baltic Horizon fondi osak oli 2020. aastal Nasdaq Tallinna börsil üheksas enim kaubeldud noteeritud väärtipaber.

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

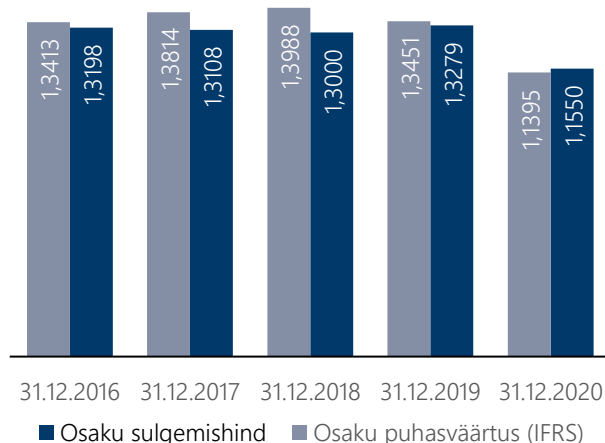
2020. aastal kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil valdavalt hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2020. aasta lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 1,4% kõrgem kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus ja 5,5% madalam kui EPRA nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus. Teine diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtusega kauplemise algusest alates.

Osakute aastane kauplemismaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil

(osakute arv)



Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhasväärtus (eurodes)



Kapitali kaasamine

23. oktoobril 2020 teatas Fond, et viis lõpule täiendava avaliku pakkumise ja emiteerib uusi osakuid. Tehingu abil kaasati 7,2 miljonit eurot kapitali (brutosumma). Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,1566 eurot, mis arvatati kooskõlas üldkoosolekul kehtestatud reeglitega ja oli

võrdne osakute kaalutud keskmise hinnaga Nasdaq Tallinna börsil perioodil aasta algusest kuni 7 kalendripäeva enne märkimisperioodi esimest päeva. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 119 635 429 osakuni.

Emiteeritud osakud

Kuupäev	Tehingu kirjeldus	Hind osaku kohta (eurodes)	Osakute arv
31. detsember 2019	Osakute arv kokku		113 387 525
2020. aasta oktoober	Uute osakute emissioon	1,1566	6 247 904
31. detsember 2020	Osakute arv kokku		119 635 429

Dividendide maksmise võime

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

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

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

Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Väljamaksed osakuomanikele Fondi tulemuste eest

24. aprillil 2020 kuulutas Fond osakuomanikele 2020. aasta I kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 701 tuhat eurot (0,015 eurot osaku kohta). See teeb 2020. aasta I kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,12%.

24. juulil 2020 kuulutas Fond osakuomanikele 2020. aasta II kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 701 tuhat eurot (0,015 eurot osaku kohta). See teeb 2020. aasta II kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,14%.

20. oktoobril 2020 kuulutas Fond osakuomanikele 2020. aasta III kvartali tulemuste eest välja suurema rahalise väljamakse kogusummas 3 111 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta). Selle tingis asjaolu, et otsuse ajal näitas COVID-19 pandeemia stabiliseerumise märke ja uute haigusjuhtumite arv oli väike. See teeb 2020. aasta III kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 2,25%.

Uute piirangute ja suurenenud turu ebakindluse tõttu otsustas Fond 4. veebruaril 2021 taaskord konservatiivsemat lähenemist kasutada ja kuulutas osakuomanikele 2020. aasta IV kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta). See teeb 2020. aasta IV kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 0,93%.

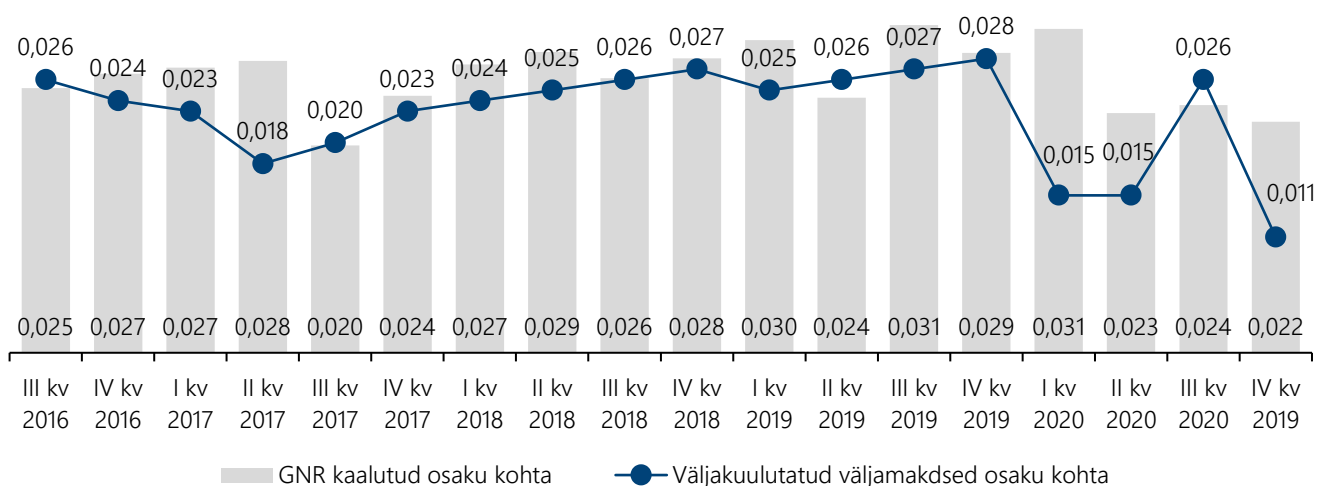
Fond kuulutas 2020. aasta äritegevuse tulemuste eest välja rahalisi väljamakseid kogusummas 7 829 tuhat eurot (1 701 tuhat eurot 2020. aasta I kvartali, 1 701 tuhat eurot 2020. aasta II kvartali, 3 111 tuhat eurot 2020. aasta III kvartali ja 1 316 tuhat eurot 2020. aasta IV kvartali tulemuste eest). 2020. aasta äritegevuse tulemuste eest tehtud väljamaksete ja Tallinna börsi 31. detsembri 2020 sulgemishinna alusel oli osakute 2020. aasta bruto dividenditootlus 5,8%.

Turul valitseva ebakindluse tõttu otsustas Fond teha 2020. aastal vähendatud väljamakseid ja jätta 4,4 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata. Fondivalitseja jälgib tähelepanelikult pandeemia majanduslikku mõju ja hindab tulevasi väljamaksetasemeid järgnevate perioodide majandustulemuste alusel ümber.

2020. aastal tehtud rahalised väljamaksed

Väljamaksed 2019. aasta IV kvartali ning 2020. aasta I, II ja III kvartali eest tehti 2020. aastal. Väljamaksed 2020. aasta IV kvartali eesti tehti 2021. aastal. 2020. aastal tehti väljamakseid kogusummas 9 687 tuhat eurot (2019: 10 253 tuhat eurot) ehk 0,084 eurot osaku kohta (2019: 0,105 eurot osaku kohta). 2020. aastal tehtud väljamaksete alusel oli osakute bruto dividenditootlus (tehtud väljamaksed osaku kohta jagatuna osaku sulgemishinnaga Nasdaq Tallinna börsil seisuga 31. detsember 2020) 7,3%.

Väljamakse osaku kohta (eurodes)



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

Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

Tuhandetes eurodes	IV kv 2019	I kv 2020	II kv 2020	III kv 2020	IV kv 2020
(+) Puhas renditulu	5 635	5 772	4 618	4 799	4 745
(-) Fondi halduskulud	-846	-889	-634	-682	-713
(-) Välised intressikulud	-1 346	-1 331	-1 327	-1 327	-1 362
(-) Kapitalikulud ¹	-225	-95	-97	-230	-131
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	-	39	29	114	85
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	-	-	-	-	26
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	3 218	3 496	2 589	2 674	2 650
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,029	0,031	0,023	0,024	0,022
12 kuu jooksev GNR tootlus² (%)	8,6%	11,5%	9,6%	9,4%	8,6%
Väljakuulutatud väljamaksed	3 175	1 701	1 701	3 111	1 316
Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta³ (eurodes)	0,028	0,015	0,015	0,026	0,011
12 kuu jooksev dividenditootlus² (%)	8,0%	9,6%	7,2%	7,5%	5,8%

1. Tabelis on esitatud tegelik kapitalikulu kvartalis. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on kvartalite vahel võrdselt ära jaotatud. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2020. aasta IV kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 31. detsember 2020).
3. Väljamaksele õigust omavate osakute arvu alusel.

Finantskalender

Majandusaasta aruanne

2020 19. märts 2021

Vahearuanne

Jaanuar 2020 – detsember 2020 15. veebruar 2021

Vahearuanne

Jaanuar 2021 – märts 2021 6. mai 2021

Vahearuanne

Jaanuar 2021 – juuni 2021 5. august 2021

Vahearuanne

Jaanuar 2021 – september 2021 4. november 2021

Osakuomanike korraline

üldkoosolek

2020 2. juuni 2021

Väljamaksed osakuomanikele

2020. aasta IV kvartal 23. veebruar 2021

Väljamaksed osakuomanikele


2021. aasta I kvartal 18. mai 2021

Väljamaksed osakuomanikele

2021. aasta II kvartal 16. august 2021

Väljamaksed osakuomanikele

2021. aasta III kvartal 28. oktoober 2021



Arhitektid ja disainerid on uue kontseptsiooni kallal hoolega vaeva näinud ja kuna ehitusload on olemas, saame 2021. aastal hakata oma ideid ellu viima.

STRUKTUUR JA VALITSEMINE

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

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

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

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

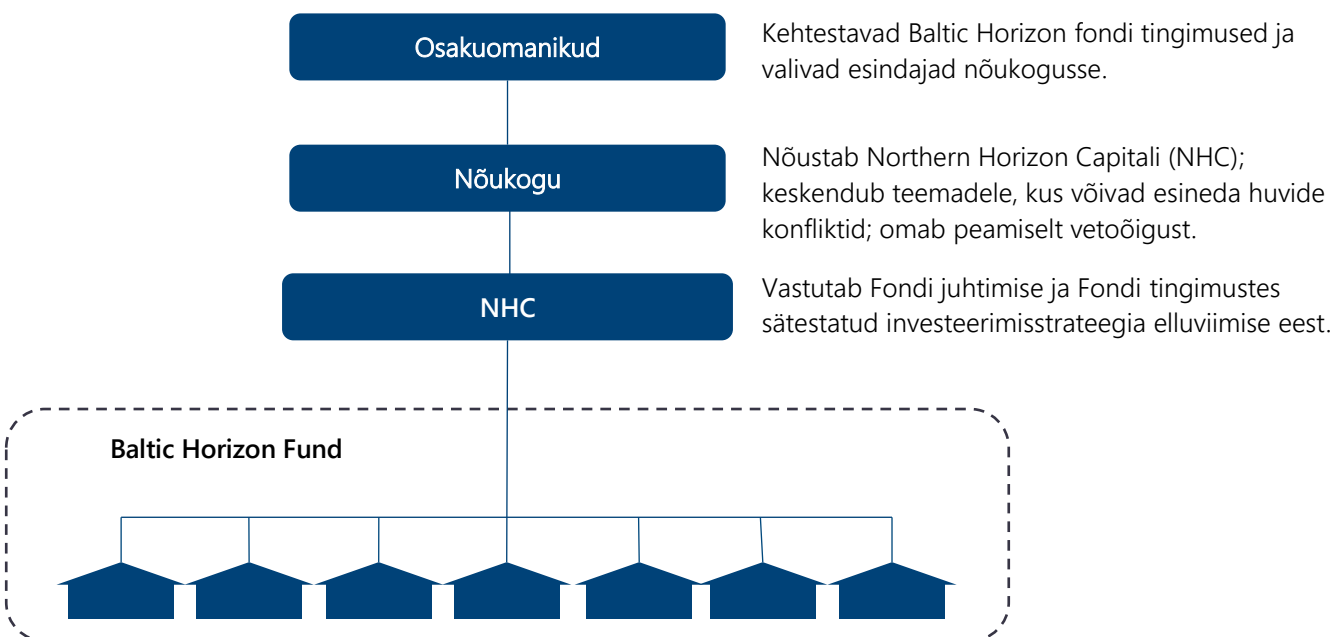
Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja. Northern Horizon

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

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

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

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

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

Fondi nõukogu

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

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

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

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

Kinnisvara hindamine

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

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

Audit

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

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

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



Tarmo Karotam

Juhatuse esimees/Fondijuht

1981. aastal sündinud Tarmo Karotam on fondivalitseja juhatuse liige. Ta on olnud äriühingu Northern Horizon Capital investeringute juhtimise meeskonna pikaajaline liige ja BOF-i (Fondi eelkäija) fondijuht selle loomisest saadik. Ta on ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS liige (MRICS). Ta omandas 2005. aastal École Hôtelière de Lausanne'i ülikoolis bakalaureusekraadi (B.Sc.).



Aušra Stankevičienė

Juhatuse liige/Fonditeenuste direktor

1974. aastal sündinud Aušra Stankevičienė on fondivalitseja juhatuse liige. Enne liitumist Northern Horizon Capitali kontserniga töötas ta Leedu Swedbankis. Northern Horizonis töötas ta kõigepealt varahoidja ja hiljem Fondi haldusjuhina. Alates 1. märtsist 2019 on ta fonditeenuste direktor. Tal on CFA (Chartered Financial Analyst) sertifikaat. Ta omandas 1998. aastal Vilniuse ülikoolis magistrikraadi (MBA). Lisaks sellele, et ta on juhatuse liige äriühingutes Northern Horizon Nordic Aged Care S.a.r.l. ja Northern Horizon Capital A/S, on ta seda ka Fondile kuuluvates eriotstarbelistes äriühingutes.



Algirdas Vaitiekūnas

Juhatuse liige/Äriarenduse direktor

1963. aastal sündinud Algirdas Vaitiekūnas on fondivalitseja juhatuse liige. Enne seda, kui ta liitus 2002. aastal Northern Horizon Capital kontserniga, töötas ta juhtivatel kohtadel äriühingu PwC Melbourne'i, Hongkongi ja Vilniuse esindustes. Ta on organisatsiooni RICS Baltics esimees ja kaasliige (FRICS) ning Austraalia ja Uus-Meremaa sertifitseeritud raamatupidajate organisatsiooni CAANZ liige. Ta omandas 1984. aastal Melbourne'i ülikoolis bakalaureusekraadi (B.Sc.) ja 1988. aastal samas ülikoolis veel teise bakalaureusekraadi (B.Com.).


RISKIJUHTIMINE

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

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

Fondi peamised riskid

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



Üks meie olulisemaid eesmärke keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimistegevuste valdkonnas on saavutada GRESB-ilt kolmas täht. Lisaks soovime saada kõigile meie büroohonetele 2021. aastal BREEAM-i sertifikaadi tasemel „väga hea“ või „suurepärane“

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 aspekte.

Usume, et järjepidev parimate keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimispõhimõtete 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.

Keskkond

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

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

Huvigruppide kaasamine

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

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

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

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

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

Juhtimine

Baltic Horizon järgib hea ühingujuhtimise põhimõtteid. Teeme kõik endast oleneva, et meie suhtlus investorite, äripartnerite ja töötajatega oleks läbipaistev, aus ja õiglane ning professionaalne. Pöörame suurt tähelepanu nii võimalike riskide tuvastamisele, jälgimisele, haldamisele ja maandamisele kui ka investeringute täieliku positiivse potentsiaali kaitsmisele. Keeldume kõigist investeerimisvõimalustest, mis ohustavad meie ausust ja eetilistust või on vastuolus meie missiooni ja väärtustega.

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

Sertifitseerimine

Baltic Horizoni meeskond tegutseb aktiivselt selle nimel, et kõik Fondi büroohooned saaksid 2021. aasta lõpuks BREEAM-i kasutuses oleva hoone või uusehitise sertifikaadi. Fondi meeskonna eesmärk on saada „väga hea“ reiting kõigile hoonetele, millel ei ole veel sertifikaati.

Väljavaade 2021. aastaks

Koroonaviiruse COVID-19 levik avaldab maailma majandusele märkimisväärset mõju ja paljusid riike ootab ees majanduslangus. Baltimaades perioodil märts-mai kehtinud inimeste liikumispiirangud on põhjustanud majanduslanguse, ent see on väiksem kui enamikes teistes Euroopa Liidu riikides. Majanduse osalist taastumist pärsvad koroonaviiruse teisest lainest tingitud piirangud. Majandus peaks aga hakkama 2021. aastal kiiresti taastuma, kui on läbi viidud vaktsineerimine, mis võimaldab inimestel taas vabalt liikuda.

Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvara-investeeringute portfelli kuulub 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvara-investeering, millele otsitakse hetkel ankurrentnikku. Kõik investeeringud asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

Kokkuvõttes võib öelda, et Balti riikides COVID-19 tõttu kehtinud liikumispiirangud on mõjutanud peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi. Keskse äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) teenitud renditulud moodustas 29,2% Fondi portfelli 2020. aasta puhtast renditulust.

On üsna kindel, et rahvusvaheline turism taastub aeglaselt paari järgmise aasta jooksul.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2020. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, omakapitalist,

Võib eeldada, et meie kesksetes äripiirkondades asuvate ostukeskuste täiemahulise tegevuse taastumine võtab ligikaudu sama aja. Majanduskasv peaks taastuma 2021. aastal, sest sise- ja välisnõudlus vähehaaval kasvab. Paranev tööturg suurendab sissetulekuid ja eratarbimist ning vähenev ebakindlus toetab investeerimist.

Balti riikide majandused peaksid olema ka pärast seda, kui pandeemia on vaktsiinidega kontrolli alla saadud, ühed kiiremini kasvavad majandused EL-is. Majanduse ja jaekaupade tarbimise kiire taastumine 2020. aasta III kvartalis näitasid, et need hakkavad tõenäoliselt taas hoogsalt kasvama, kui piirangud tühistatakse.

Balti riikide madal riigivõla tase võimaldas valitsustel teha kiiresti vajalikke toetavaid otsuseid ilma, et riigivõlg saavutaks kriitilise taseme. Balti riikide keskpankade viimase prognoosi kohaselt peaksid Balti riikide majandused kiiresti kriisist taastuma ja jõudma pandeemia-eelsele tasemele 2021. aasta II poolaastal.

Fondi juhtkond keskendub jätkuvalt sellele, et leida rentnikke peamiselt kesksetes äripiirkondades asuvatesse ostukeskustesse, kuhu on liikumispiirangute tagajärjel tekkinud täiendavaid vabu pindu, ja lisada väärtust juba olemasolevatele kinnisvarainvesteeringutele. Lisaks Europa ostukeskuse ümberehitusele ning CC Plaza ja Postimaja laiendamise ettevalmistamisele hõlmab see ka valmistumist Upmalas Biroji kompleksi, Pirita ostukeskuse, Vainodes I ja G4S-i peahoone laiendamiseks ning Meraki ehitustööde jätkamist.

finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevusest ja finantsseisundist, samuti peamistest riskidest ja olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2020. aasta jooksul, ning nende mõjust konsolideeritud majandusaasta aruandele.



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Baltic Horizon Fundi osakuomanikele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Baltic Horizon Fundi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Oleme auditeerinud lehekülgedel 69 kuni 114 esitatud Baltic Horizon Fundi (Fond või Kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2020;
- konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Arvamuse alus

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

Sõltumatus

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

Auditi ulatus

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



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

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

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt 2020. majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus	
Kinnisvarainvesteeringute väärtus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes seisuga 31. detsember 2020 oli 334 518 tuhat eurot; aruandeperioodi kasumiaruandes kajastatud kahjum ümberhindlusest 2020 oli 24 154 tuhat eurot.	
Viitame järgmistele konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisadele: Lisa 2d (arvestuspõhimõtted), Lisa 6 (segmendiaruandlus) ja 12 (finantsteave).	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas me seda asjaolu auditis käsitlesime
<p>Fondi peamine tegevus on ärikinnisvarasse investeerimine. Sellest tulenevalt moodustavad kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2020 suurima osa Fondi varadest.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse õiglases väärtuses, mida Fond hindab välise hindamiskspertide kaasabil diskonteeritud rahavoogude meetodil.</p> <p>Määratlesime selle valdkonna peamiseks auditi asjaoluks, kuna hindamismetoodika ja -eelduste valikul ja rakendamisel tuleb langetada olulisi otsuseid ja teha olulisi hinnanguid. Kinnisvarainvesteeringute väärtused on peamiste, sh kapitalisatsiooni määra ja hinnangulise netotuluga seotud eelduste suhtes väga tundlikud ning eelduste muutused võivad hindamistulemust märkimisväärselt mõjutada.</p>	<p>Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none">• hindasime protsessi, mille põhjal juhatus valib, kontrollib ja hindab Fondi poolt palgatud väliseid hindamisksperte ja nende tööd;• hindasime välise hindamiskspertide objektiivsust ja kompetentsust ning selgitasime nendega kokkulepitud töövõtu tingimused, et tuvastada, kas esines asjaolusid, mis võisid mõjutada välise hindamiskspertide sõltumatust või seada piiranguid nende tööle;• koostöös meie enda hindamisspetsialistidega:<ul style="list-style-type: none">- hindasime Fondi välise hindamiskspertide poolt kasutatud hindamismetoodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega ja teiste hindamiskspertide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud metoodikatega;- kontrollisime Fondi poolt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatud peamiste eelduste ja sisendite (sh turupõhiste rendihindade ning projektist väljumise kapitalisatsiooni-

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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



Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

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



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

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandevormingu regulatiivsete tehniliste standardite (ESEF RTS) nõuetele

Oleme teostanud põhjendatud kindlust andva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite osas, mis sisalduvad Baltic Horizon Fund koostatud digitaalsetes andmefailides nimega Baltic_Horizon_Fund_2020-12-31_ET.zip.

Juhtkonna kohustused seoses digitaalsete andmefailide koostamisega vastavalt ESEF RTS-i nõuetele

Juhtkond vastutab digitaalsete andmefailide koostamise eest vastavalt ESEF RTS-i nõuetele. See vastutus hõlmab:

- asjakohaste iXBRL-märgendite valimist ja rakendamist, kasutades vajadusel otsustust;
- digitaalse teabe ja inimloetavas vormingus esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande vastavuse tagamist;
- ESEF RTS-i kohaldamisega seotud sisekontrollide kavandamist, rakendamist ja alahoidmist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kogutud tõendusmaterjali põhjal arvamust selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektrooniline märgistamine vastab olulises osas ESEF-i regulatiivsetele tehnilistele standarditele (ESEF RTS).

Viisime läbi põhjendatud kindlust andva töövõtu vastavalt rahvusvahelisele kindlustandvate teenuste standardile (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad teenused, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE (EE) 3000 (muudetud)).

Standardi ISAE (EE) 3000 (muudetud) kohane põhjendatud kindlust andev töövõtt hõlmab protseduuride läbiviimist, et koguda tõendusmaterjali vastavuse kohta ESEF RTS-iga. Protседuuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeaudiitori otsustest, sealhulgas hinnangust ESEF RTS-i nõuetest pettuse või vea tõttu olulise kõrvalekaldumise riski kohta. Põhjendatud kindlust andev töövõtt sisaldab:

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;
- piisava asjakohase tõendusmaterjali kogumist märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollide tulemuslikkuse kohta, kui hinnangud olulise väärkajastamise riskide kohta sisaldavad ootust, et sellised sisekontrollid toimivad tulemuslikult, või kui muud protseduurid kui sisekontrollide testimised ei anna üksinda piisavalt asjakohast tõendusmaterjali;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2020;
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- ettevõtte poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;



- ettevõtte poolt kasutatud laiendtaksonoomia elementide kinnistamist põhitaksonoomia elementide külge.

Usume, et meie hangitud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Meie arvates on Baltic Horizon Fund 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega Baltic_Horizon_Fund_2020-12-31_ET.zip märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).

Muud audiitori aruande nõuded tulenevalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusest (EL) nr 537/2014.

Fondivalitseja nõukogu määras meid 29. märts 2016 auditeerima Baltic Horizon Fundi raamatupidamise aastaaruannet. Audiitorteenust osutame katkematult kokku 6 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2015 – 31. detsember 2020.

Me kinnitame, et:

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

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

Tallinn, 19. märts 2021

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Tel +372 626 8700

Fax 372 626 8777

www.kpmg.ee

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

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	2020	2019
Renditulu		21 697	20 776
Teenustasutulu	7	4 990	4 525
Renditegevuse kulud	7	-6 753	-6 082
Puhas renditulu	6	19 934	19 219
Halduskulud	8	-2 918	-3 251
Muu äritulu		204	26
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	12, 13	-25 245	-2 064
Ärikahjum/-kasum		-8 025	13 930
Finantstulud		3	5
Finantskulud	9	-5 524	-4 718
Finantstulud ja -kulud kokku		-5 521	-4 713
Maksueelne kahjum/kasum		-13 546	9 217
Tulumaks	6, 11	5	-426
Perioodi kahjum/kasum	6	-13 541	8 791
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjum	17b	-108	-595
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	17b, 11	3	44
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum kokku		-105	-551
Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum/-kasum kokku		-13 646	8 240
Tava- ja lahustatud kahjum/kasum osaku kohta (eurodes)	10	-0,12	0,09

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6, 12	334 518	356 575
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6, 13	5 474	2 367
Materiaalsed põhivarad		2	-
Tuletisinstrumendid	23	-	73
Muud põhivarad		22	54
Põhivarad kokku		340 016	359 069
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	14	1 901	1 794
Ettemaksed		352	301
Muud käibevarad	15	-	734
Raha ja raha ekvivalendid	16	13 333	9 836
Käibevarad kokku		15 586	12 665
Varad kokku	6	355 602	371 734
Omakapital			
Sissemakstud kapital	17a	145 200	138 064
Rahavoogude riskimaandamise reserv	17b	-1 661	-1 556
Jaotamata kahjum/kasum		-7 218	16 010
Omakapital kokku		136 321	152 518
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	18	195 670	205 718
Edasilükkunud tulumaksukohustised	11	6 009	6 199
Tuletisinstrumendid	23	1 736	1 728
Muud pikaajalised kohustised		1 026	1 298
Pikaajalised kohustised kokku		204 441	214 943
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	18	10 222	414
Võlad tarnijatele ja muud võlad	19	3 640	3 171
Tulumaksukohustis		1	8
Tuletisinstrumendid	23	27	-
Muud lühiajalised kohustised		950	680
Lühiajalised kohustised kokku		14 840	4 273
Kohustised kokku	6	219 281	219 216
Omakapital ja kohustised kokku		355 602	371 734

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Omaosakud	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2019		93 673	-335	-1 005	17 472	109 805
Koondkasum						
Perioodi puhaskasum		-	-	-	8 791	8 791
Muu koondkahjum		-	-	-551	-	-551
Koondkasum kokku		-	-	-551	8 791	8 240
Tehingud osakuomanikega						
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud		44 726	-	-	-	44 726
Omaosakute tühistamine		-335	335	-	-	-
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	17c	-	-	-	-10 253	-10 253
Tehingud osakuomanikega kokku		44 391	335	-	-10 253	34 473
Seisuga 31.12.2019		138 064	-	-1 556	16 010	152 518
Seisuga 01.01.2020		138 064	-	-1 556	16 010	152 518
Koondkahjum						
Perioodi puhaskahjum		-	-	-	-13 541	-13 541
Muu koondkahjum		-	-	-105	-	-105
Koondkahjum kokku		-	-	-105	-13 541	-13 646
Tehingud osakuomanikega						
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	17a	7 136	-	-	-	7 136
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	17c	-	-	-	-9 687	-9 687
Tehingud osakuomanikega kokku		7 136	-	-	-9 687	-2 551
Seisuga 31.12.2020		145 200	-	-1 661	-7 218	136 321

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	2020	2019
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kahjum/kasum		-13 546	9 217
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	12, 13	25 245	2 064
Muutus nõuete allahindluses		215	165
Finantstulud		-3	-5
Finantskulud	9	5 524	4 718
Realiseerimata kursivahed		-1	-3
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-322	780
Muu käibevara muutus		-51	-427
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		-272	75
Võlgade muutus		-92	156
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-438	-340
Tasutud tulumaks		-190	-8
Rahavood äritegevusest kokku		16 069	16 392
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		3	6
Tütarettevõtete omandamine ilma omandatud rahata	12	-	-38 161
Kinnisvarainvesteeringute omandamine	12	-90	-38 633
Laekumised kinnisvarainvesteeringu müügist		-	5
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud	13	-2 890	-746
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-1 290	-651
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-4 267	-78 180
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		-	10 000
Saadud pangalaenu		-	57 409
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-397	-37 796
Laekumised osakute emiteerimisest	17a	7 136	44 726
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	17c	-9 687	-10 253
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-3	-206
Rendikohustiste tagasimaksed		-17	-16
Makstud intressid		-5 337	-4 465
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-8 305	59 399
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 497	-2 389
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 836	12 225
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		13 333	9 836

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

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

Fondivalitseja juhatus kiitis Fondi konsolideeritud raamatupidamise aruande avalikustamise heaks 19. märtsil 2021.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.12.2020	31.12.2019
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

Baltic Horizon fondi ühinemine Baltic Opportunity fondiga

30. juunil 2016 ühines Baltic Horizon fond Baltic Opportunity fondiga; selleks emiteeriti iga Baltic Opportunity fondi osaku eest 100 Baltic Horizon fondi osakut (suhtega 1:100). Avaliku pakkumise käigus noteeriti NASDAQ Tallinna börsil 41 979 150 osakut, pakkumishinnaks oli 1,3086 eurot osaku kohta, emissiooni tulu kokku moodustas 29,7 miljonit eurot.

Fondi kapitali suurendati 21 miljoni euro võrra. Ülejäänud 8,7 miljonit eurot kasutati selleks, et Fondist väljuda soovivate osakuomanike osakud tagasi osta (7,5 miljonit eurot) ja tasuda märkimistasud (1,2 miljonit eurot).

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

Neljal täiendaval avalikul pakkumisel, mis toimusid 2016., 2017. ja 2020. aastal, ning seitsmel suunatud pakkumisel, mis toimusid 2018. ja 2019. aastal, kaasas Fond täiendavalt 99 424 tuhat eurot kapitali (netosumma). 2018. aastal ostis Fond tagasi ja tühistas 404 294 enda arvel hoitud osakut. Uute osakute pakkumise ja omaosakute tühistamise tulemusena on Fondi osakute koguarv 119 635 429. Osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil.

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Aruande koostamise alused

Kontserni 31. detsembril 2020. lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit need on vastu võtnud.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Fond rakendas esimest korda teatud standardeid ja standardite muudatusi, mis kohalduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2020 või hiljem. Uued standardid ja standardite muudatused ei mõjutanud oluliselt Fondi konsolideeritud raamatupidamise aruannet. Uute standardite ja muudatuste sisu on järgmine:

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

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

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

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

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

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

Standardi IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused

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

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Kontsern kavatseb neid rakendada siis, kui need jõustuvad.

Standardite IFRS 9 „Finantsinstrumendid“, IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine“, IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“, IFRS 4 „Kindlustuslepingud“ ja IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatused

Muudatused on kohustuslikud ja neid kohaldatakse kõigile riskimaandamissuhetele, mida mõjutab otseselt pankadevaheliste laenuintressimäärade (IBOR-ite) reformist tulenev ebakindlus. Muudatustega kehtestatakse ajutised leevendusmeetmed, mis võimaldavad riskimaandamissuhtel jätkuda ka siis, kui olemasolev intressimäär võrdlusalus asendatakse riskivaba intressimääraga. Eesmärk on vältida seda, et IBOR-ite reformi mõjul riskimaandamisarvestus lõpetatakse. Muudatustega muudetakse järgmisi standarditega kehtestatud nõudeid:

- finantsvarade, finantskohustiste ja rendikohustiste lepinguliste rahavoogude määramise alused;
- riskimaandamisarvestus;
- avalikustamine.

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

Muud muudatused

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

Olulised arvestuspõhimõtted

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

Fondi olulised arvestuspõhimõtted:

2a. Esitusvaluuta

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

2b. Konsolideeritud aruande koostamine

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

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

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

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

2c. Välisvaluutatehingute ümberarvestamine

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

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

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

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

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

2d. Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimisi kajastatakse kasumis või kahjumis kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumi või kahjumi koosseisus.

2e. Dividendid (kasumi väljamaksed)

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

2f. Eraldised

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

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

2g. Tuletisinstrumendid

Kontsern kasutab intressimäära riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid (*interest rate swaps*). Tuletisinstrumente kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes õiglasel väärtusel. Kui tuletisinstrumendi hinnanguline õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse see varana ja kui tuletisinstrumendi hinnanguline õiglane väärtus on negatiivne, kajastatakse see kohustisena. Kui tuletisinstrument ei ole riskimaandamisinstrument, siis kajastatakse selle õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid nende tekkimise perioodi kasumis või kahjumis.

2h. Riskimaandamisarvestus

Kontsern rakendab kõigi intressimäära vahetuslepingute arvestamisel riskimaandamisarvestuse nõudeid. Riskimaandamise efektiivsuse hindamiseks võrreldakse maandatava alusinstrumendi või -teingu väärtust ja riskimaandamisinstrumendi lepingutingimustes fikseeritud nominaalväärtust.

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

Kui rahavoogude riskimaandamine vastab riskimaandamisarvestuse nõuetele, siis see osa riskimaandamisinstrumendist tulenevast kasumist või kahjumist, mis on määratletud efektiivse riskimaandajana, kajastatakse esmalt muus koondkasumis või -kahjumis ja see osa, mis on ebaefektiivne, kajastatakse kasumis või kahjumis. Algselt muus koondkasumis või -kahjumis kajastatud efektiivsest rahavoo riski maandamisest tulenevad kasumid ja kahjumid liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse selles perioodis, mil maandatav tehing kasumit või kahjumit mõjutab või kui riskimaandamissuhe lõpeb.

2i. Intressikandvad laenukohustised

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

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

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

- (a) esialgne tähtaeg oli pikem kui kaksteist kuud; ja
- (b) pikaajaline refinantseerimise või maksegraafiku muutmise leping on sõlmitud pärast aruandekuupäeva ja enne konsolideeritud raamatupidamise aruande avaldamise heakskiitmist.

Finantskohustis eemaldatakse finantsseisundi aruandest siis, kui see on täidetud, tühistatud või aegunud.

2j. Muud kohustised

Muid kohustisi, mille hulka kuuluvad võlad tarnijatele, rentnikelt saadud tagatisrahad ja muud võlakohustised, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit.

Tulevaste perioodide ettemakstud tulused kajastatakse kohustiste all.

2k. Finantsvarad

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

Liigitamine

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

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

Kajastamine ja kajastamise lõpetamine

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

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

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

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

Väärtuse langus

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

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

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

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

Nõue ostja vastu kantakse maha, kui ei ole mõistlik oodata, et see tasutakse. Nõude tasumist ei ole mõistlik oodata muuhulgas siis, kui on tõenäoline, et võlgnik on maksejõuetu või suurtes rahalistes raskustes. Nõuded, mille väärtus on langenud, kantakse maha, kui nad hinnatakse lootusetuks.

Kontserni hinnangul on raha ja raha ekvivalentide krediidirisk madal, kui kohustuse täitmata jätmise risk on madal ja vastaspoole lühiajaline rahavooliste kohustuste täitmise võime on hea.

2l. Nõuded

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

2m. Raha ja raha ekvivalendid

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

2n. Tingimuslikud varad ja kohustised

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

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

2o. Aruandekuupäevajärgsed sündmused

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

2p. Tulu kajastamine

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

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

2q. Kulud

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

2r. Halduskulud

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

2s. Tasumisele kuuluv tulumaks

Kontserni tütarettevõtete maksustamine

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

Fondi maksustamine

Kasu vara võõrandamisest

Lepingulise investeerimisfondi kasu vara võõrandamisest maksustatakse tulumaksuga, kui:

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

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

2t. Edasilükkunud tulumaks

Fondi Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaks:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2u. Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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

2v. Äriühendused

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

2w. Sissemakstud kapital

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

Omandamismeetodi rakendamine

Omandamismeetodit rakendatakse selliste uute tütarettevõtete omandamisel, mis vastavad äriks liigitamise tingimustele. Omandamismeetodi rakendamisel mõõdetakse omandatud ettevõtete eristatavaid varasid ja kohustisi ning tingimuslike kohustisi nende kajastamisel omandamise kuupäeva õiglasest väärtustes. Omandatud ettevõtte soetusmaksumus koosneb üleantud tasu (raha või omaaktsiate) õiglasest väärtusest. Juhul kui makstava tasu lõplik suurus sõltub ühest või mitmest tulevikusündmusest, siis võetakse neid soetusmaksumuse kajastamisel arvesse vaid siis, kui viidatud sündmus või sündmused on tõenäolised ja nende maksumust saab usaldusväärset mõõta.

Hilisemaid muutusi varaks või kohustiseks liigitatud tingimusliku tasu õiglasest väärtusest kajastatakse vastavalt finantsaruandluse standardi IFRS 9 nõuetele kas kasumis või kahjumis või muu koondkasumi muutusena. Kui tingimuslik tasu liigitatakse omakapitaliks, siis seda ei mõõdetata ümber enne, kui toimub selle lõplik tasumine.

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

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

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

Äriühendused ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel

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

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

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

3. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

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

Otsused

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

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

Kui rentnikel on õigus kontserni ettevõtte eelneval kirjalikul nõusolekul kommunaalteenuste pakkujatega ka otse lepinguid sõlmida, siis on kontserni ettevõtte käsundiandja. Kui kontsern tegutseb käsundiandjana, siis kajastatakse teenustasutulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes brutosummas. Kui kontsern tegutseb käsundiandjana, siis kajastatakse tulud ja kulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes saldeeritult ning tulu arvete edasiesitamisest kajastatakse teenitud vahendustasu summas.

Äriühendused

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

Äriühendusena kajastamise kriteeriumiteks on järgmised tunnused:

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

Kasutusrendi lepingud – kontsern kui rendileandja

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

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

Hinnangud ja eeldused

Edasilükkunud tulumaks

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

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

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

Eesti rahandusministeerium küsis IFRS standardite tõlgendamise komitee (IFRIC) arvamust standardi IAS 12 „Tulumaks“ korrektse tõlgendamise kohta. IFRIC avaldas oma arvamuse standardi IAS 12 „Tulumaks“ korrektse tõlgendamise kohta 2020. aasta juunis. Arvamuses on öeldud, et IAS 12 punkti 39 kohaselt peab majandusüksus kajastama edasilükkunud tulumaksukohustise kõikide tütarettevõtetesse tehtud investeeringutega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste puhul, välja arvatud erinevused, mille puhul on täidetud järgmised tingimused:

- a) emaettevõtte suudab kontrollida ajutise erinevuse tühistumise ajastamist ja
- b) on tõenäoline, et ajutine erinevus ei tühistu lähitulevikus.

Fondi hinnangul suudab Fond kontrollida tütarettevõtetega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumist, sest omab kõikides tütarettevõtetes 100% osalust. Kontserni struktuuri tõttu tütarettevõtetega seotud maksustatavad ajutised erinevused eeldatavasti ei tühistu lähitulevikus kasumi jagamise kaudu. Fond on andnud tütarettevõtetele märkimisväärse suurusega kontsernisiseseid laene ja ootab nende laenude tagasimakseid, mitte kasumijaotisi. Kontserni juhtkonna hinnangul on kriteeriumid, mille puhul Fond ei pea edasilükkunud tulumaksukohustist kajastama, täidetud. Kontserni juhatus on otsustanud jätkuvalt rakendada tütarettevõtetesse tehtud investeeringute puhul edasilükkunud tulumaksukohustise arvestamisel seni kehtinud põhimõtet. Selle kohaselt on riikides, kus ettevõtte tulumaks tuleb tasuda kasumi jaotamisel (näiteks Eesti ja Läti), edasilükkunud tulumaksukohustis alati null, kuna vastavalt IAS 12 paragrahvile 52A mõõdetakse nendes riikides asuvatelt investeeringutelt tekkivat edasilükkunud tulumaksukohustist jaotamata kasumile kehtiva 0% tulumaksumääraga.

Maksimaalne tulumaksukohustis, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital dividendidena välja makstaks, on esitatud aastaaruande lisan 11. Üksikasjalik teave Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste kohta on esitatud lisan 11.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

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

4. Finantsriski juhtimine

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

4a. Krediidirisk

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

Maksimaalne krediidirisk on võrdne kõigi finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarade (sealhulgas tuletisinstrumentide) raamatupidamisväärtuste summaga. Kontsernisiseselt ei esine märkimisväärset krediidiriski kontsentratsiooni. Seisuga 31. detsember 2020 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 16)	13 333	9 836
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 14)	1 901	1 794
Tuletisinstrumentid (lisa 23)	-	73
Krediidirisk kokku	15 234	11 703

2020. aasta lõpus liigitas kontsern ebatõenäoliselt laekuvaks nõudeid summas 589 tuhat eurot (2019: 399 tuhat eurot).

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

4b. Intressimäära risk

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

Pärast intressimäära vahetuslepingute mõju arvestamist oli seisuga 31. detsember 2020 83% kontserni laenudest fikseeritud intressimääraga (31. detsember 2019: 83%). Kontserni juhtkonna hinnangul on 83% riskimaandamise määr praeguses intressikeskkonnas täiesti piisav. Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ja kui intressikeskkond muutub, siis on võimalik sõlmida täiendavaid riskimaandamislepinguid.

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

Tuhandetes eurodes	2020		2019	
	Mõju maksu- eelsele kasumile	Mõju omakapitalile	Mõju maksu- eelsele kasumile	Mõju omakapitalile
Suurenemine +50 baaspunkti	-177	1 063	-178	1 547
Vähene mine -50 baaspunkti	177	-1 063	178	-1 547

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

Kontsern soetab intressimäära vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

4c. Likviidsusrisk

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

Allpool esitatud tabel annab ülevaate kontserni finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2020. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

Tuhandetes eurodes	Vähem kui 3 kuud	3 kuud - 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Rohkem kui 5 aastat	Kokku	Raamatu- pidamisväärtus
Intressikandvad laenukohustised (lisa 18)	1 410	14 026	78 671	123 557	-	217 664	205 892
Tuletisinstrumentid (lisa 23)	-	27	327	1 436	-	1 763	1 763
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 19)	3 640	-	-	-	-	3 640	3 640
Lühi- ja pikaajalised finantskohustised kokku	5 050	14 053	78 998	124 993	-	223 067	211 295

4d. Valuutarisk

Fondi peamine valuuta on euro. 2020. ja 2019. aastal ei olnud kontsernil olulisi varasid ega kohustisi mitte üheski teises valuutas peale euro ja kontsern ei olnud kohustatud tegema pärast seda kuupäeva mingeid olulisi tehinguid mitte üheski teises valuutas peale euro.

5. Kapitalijuhtimine

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

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

Juhtkond jälgib kapitali laenu tagatuse suhtarvu abil. Selle arvutamiseks jagatakse laenukohustised kinnisvara väärtusega. Kontserni eesmärk on, et laenukohustiste ja kinnisvara väärtuse suhe oleks 50%. Seisuga 31. detsember 2020 täitis kontsern kõiki väliselt kehtestatud kapitalinõudeid.

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Intressikandvad laenukohustised (välja arvatud rendikohustised)	205 604	205 827
Kinnisvarainvesteeringud	334 518	356 575
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	5 474	2 367
Laenukohustiste ja kinnisvarainvesteeringute suhe (laenu tagatus)	60,5%	57,3%

6. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

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

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

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

Tegevussegmentid – 31. detsember 2020

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
2020:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	13 095	12 736	856	26 687
Segmenti puhas renditulu	7 983	11 127	824	19 934
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-15 762	-8 503	-980	-25 245
Intressikulu ²	-1 675	-1 478	-69	-3 222
Tulumaksutulu/-kulu	196	-191	-	5
Segmenti puhaskahjum/-kasum	-9 533	887	-245	-8 891

Seisuga 31.12.2020:

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

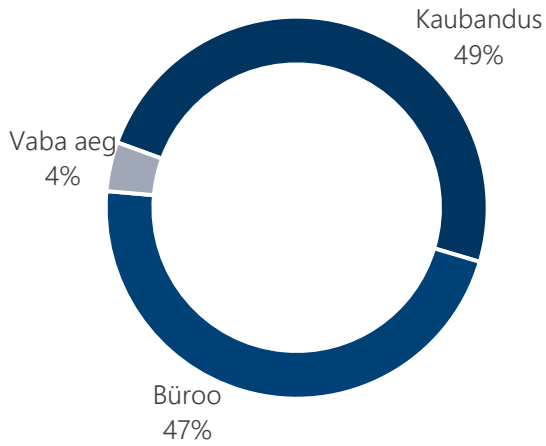
1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (2 024 tuhat eurot), maa omandamist (90 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (4 181 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 12 ja 13.

Tegevussegmentid – 31. detsember 2019

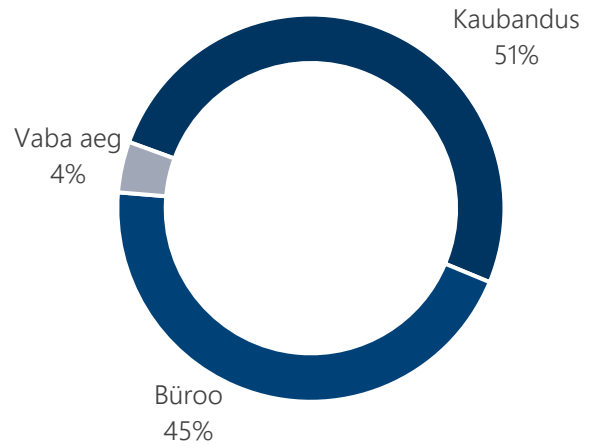
Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
2019:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	12 871	11 356	1 074	25 301
Segmenti puhas renditulu	8 413	9 765	1 041	19 219
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-988	-1 756	680	-2 064
Intressikulu ²	-1 343	-1 187	-66	-2 596
Tulumaksukulu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

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad kinnisvarainvesteeringute omandamist (114 133 tuhat eurot), hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (651 tuhat eurot), kasutusõiguse varade lisandumist (321 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (746 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 12 ja 13.

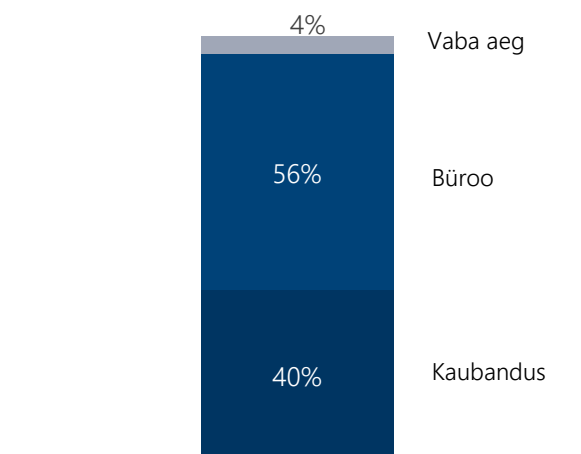
Kinnisvarainvesteeringud seisuga
31. detsember 2020*



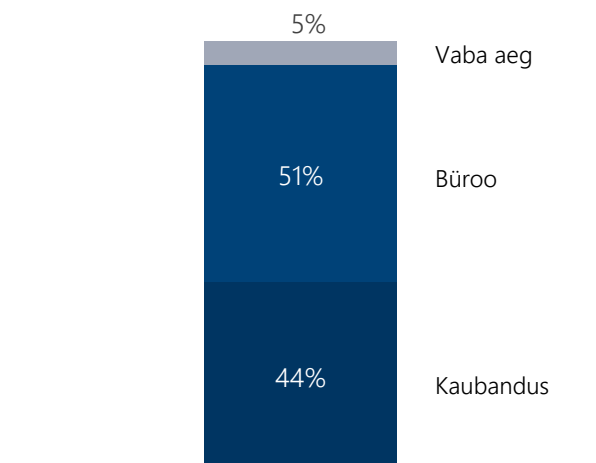
Kinnisvarainvesteeringud seisuga
31. detsember 2019*



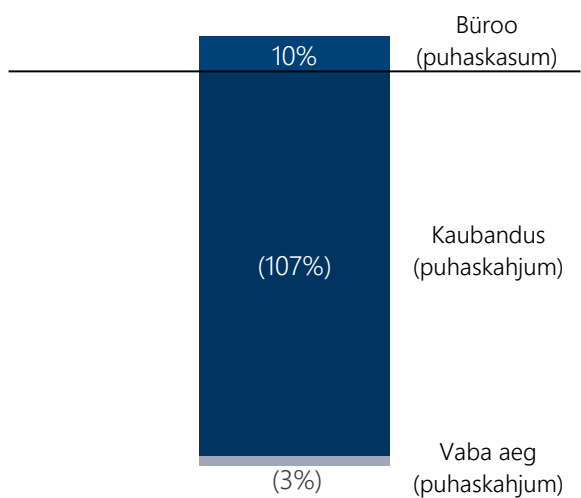
2020. aasta segmentide puhas renditulu*



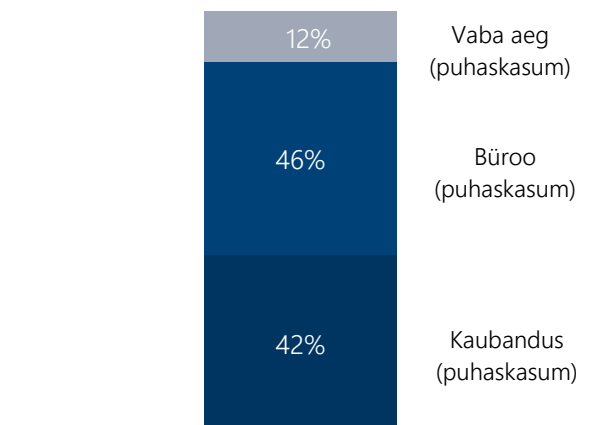
2019. aasta segmentide puhas renditulu*



2020. aasta segmentide puhaskasum/-kahjum*



2019. aasta segmentide puhaskasum*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2020

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
2020:			
Puhaskahjum	-8 891	-4 650 ¹	-13 541
Seisuga 31.12.2020:			
Segmentide varad	353 034	2 568 ²	355 602
Segmentide kohustised	168 591	50 690 ³	219 281

2020. aasta segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 715 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (2 125 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (69 tuhat eurot), depootasu (71 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (670 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (2 568 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 839 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (434 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (104 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. detsember 2019

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

2019. aasta segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 679 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 967 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (65 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (379 tuhat eurot), depootasu (65 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (637 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (1 295 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 770 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (474 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (655 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus ¹	
	2020	2019	31.12.2020	31.12.2019
Leedu	10 024	9 326	122 282	122 975
Läti	10 778	9 569	131 920	143 347
Eesti	5 885	6 406	85 790	92 620
Kokku	26 687	25 301	339 992	358 942

- Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringu, õiglase väärtus.

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmeni rentnikult teenitud renditulu moodustas 2020. aastal 1 199 tuhat eurot kontserni kogu renditulust (2019: 1 200 tuhat eurot).

7. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Remondi- ja hoolduskulud	2 235	2 085
Kommunaalkulud	1 310	1 102
Varahalduskulud	1 086	936
Kinnisvaramaksud	1 030	842
Müügi- ja turunduskulud	685	681
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	215	165
Varakindlustus	92	84
Muu	100	187
Renditegevuse kulud kokku	6 753	6 082

2020. aastal esitati rentnikele edasi 4 990 tuhat eurot (2019: 4 525 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

8. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Valitsemistasu kulu	1 715	1 679
Noteerimisega seotud kulud	267	114
Konsultatsioonikulud	198	270
Õigusabikulud	136	221
Auditeerimiskulud	104	102
Fondi turunduskulud	92	94
Depootasu kulu	71	65
Nõukogu tasude kulu	48	51
Tulemustasu kulu	-	379
Muud halduskulud	287	276
Halduskulud kokku	2 918	3 251

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

Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse 5. aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 21.

9. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	5 336	4 553
Laenude lepingutasu amortisatsioon	176	152
Intressikulu rendikohustistelt	11	10
Kahjum valuutakursside muutustest	1	3
Finantskulud kokku	5 524	4 718

10. 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 või kahjumist:

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist või kahjumist	-13 541	8 791
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist või kahjumist	-13 541	8 791

Kaalutud keskmine osakute arv:

	2020	2019
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	113 387 525	78 496 831 ⁶
2019. aasta aprillis emiteeritud osakute mõju ¹	-	13 508 355
2019. aasta mais emiteeritud osakute mõju ²	-	400 247
2019. aasta juulis emiteeritud osakute mõju ³	-	1 370 181
2019. aasta oktoobris emiteeritud osakute mõju ⁴	-	2 942 734
2020. aasta oktoobris emiteeritud osakute mõju ⁵	1 181 111	-
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	114 568 636	96 718 348

2019. aasta aprillis emiteeris Fond kahe suunatud pakkumise jaoks 18 839 239 osakut (osana BH Galerija Centrs SIA omandamistehingust).
2019. aasta mais emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 627 974 osakut (osana BH Galerija Centrs SIA omandamistehingust).
2019. aasta juulis emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 2 951 158 osakut (osana BH Galerija Centrs SIA omandamistehingust).
2019. aasta oktoobris emiteeris Fond kahe suunatud pakkumise jaoks 12 472 323 osakut (osana North Stari omandamistehingust).
2020. aasta oktoobris emiteeris Fond täiendava avaliku pakkumise jaoks 6 247 904 osakut.
- Osakute arv ei sisalda Fondi omandatud 255 969 osakut, mis tühistati 2019. aasta veebruaris osakute tagasiostu programmi raames.

Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta:

	2020	2019
Tava- ja lahustatud kahjum/kasum osaku kohta*	-0,12	0,09

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

11. Tulumaks

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

2020. aastal oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär: 0,0% (2019: 4,6%). Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2020 ja 2019 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Konsolideeritud kasumiaruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-182	-27
Edasilükkunud tulumaks	187	-399
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	5	-426
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	3	44
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	3	44

Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised tekivad ainult Fondi Leedus asuvatel tütarettevõtetel. Edasilükkunud tulumaks seisuga 31. detsember 2020 ja 2019 on seotud järgneva:

Tuhandetes eurodes	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne		Kajastatud kasumis või kahjumis	
	31.12.2020	31.12.2019	2020	2019
Edasikantud maksukahjumid	2 146	2 110	36	298
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	146	143	-	-
Edasilükkunud tulumaksuvarad	2 292	2 253	-	-
Kinnisvarainvesteeringud	-8 288	-8 440	152	-709
Muu maksukohustis	-13	-12	-1	12
Edasilükkunud tulumaksukohustised	-8 301	-8 452	-	-
Edasilükkunud tulumaksutulu/-kulu	-	-	187	-101
Edasilükkunud tulumaksukohustised, neto	-6 009	-6 199	-	-
Kajastatud finantsseisundi aruandes:				
Edasilükkunud tulumaksuvarad	-	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksukohustised	-6 009	-6 199	-	-
Edasilükkunud tulumaksukohustised, neto	-6 009	-6 199	-	-

31. detsembril 2020 ja 2019 lõppenud aruandeaasta tegeliku maksumäära võrdlus:

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Tulumaksueelne kahjum/kasum	-13 546	9 217
Kohalduv maksumäär	0,0%	-
Välisriikide maksumäärade mõju	1,3%	178
Mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju	-0,2%	-23
Dividendide tulumaks	-1,3%	-181
Kajastamata edasilükkunud tulumaksu muutus	0,2%	31
Tulumaksukulu kokku	0,0%	5
		-4,6%
		-426

Seisuga 31. detsember 2020 oli kontsernil maksukahjumeid summas 2 146 tuhat eurot, mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid.

Maksumäärad riikide lõikes:

	2020	2019
Leedu	15%	15%
Läti ¹	0%	0%
Eesti ²	0%	0%

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

Maksimaalne tulumaksukohustus, miks tekiks, kui kogu Eesti ja Läti tütarettevõtete vaba jaotamata kasum Fondile dividendidena välja makstaks, on 5 435 tuhat eurot.

12. Kinnisvarainvesteeringud

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

Uued välised hindamised seisuga 31. detsember 2020 teostas sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec.

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

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.

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Perioodi algsaldo	356 575	245 160
Omandamised	90	114 133
Kapitalikulud	553	651
Arendus- ja parenduskulud	1 471	-
Müük	-	-5
Ümberliigitus lõpetamata kinnisvarainvesteeringuks	-	-1 700
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-24 154	-1 969
Kasutusõiguse varade esmane kajastamine seisuga 1. jaanuar (IFRS 16)	-	163
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	-	158
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-17	-16
Perioodi lõppsaldo	334 518	356 575
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	334 230	356 270

Õiglase väärtuse hierarhia

Järgnev tabel annab ülevaate finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglastest väärtustest ja nende liigitusest õiglase väärtuse hierarhia tasemetele seisuga 31. detsember 2020:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku 3. tase	2019. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	67 446	-9 117
Leedu – Europa (kaubandus)	38 811	-2 151
Eesti – Postimaja (kaubandus)	29 770	-3 485
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	23 680	-732
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	23 474	-872
Läti – Vainodes I (büroo)	19 970	-1 238
Leedu – North Star (büroo)	19 133	-972
Leedu – Duetto II (büroo)	18 765	-170
Leedu – Duetto I (büroo)	16 419	-40
Eesti – G4S (büroo)	16 160	-1 423
Eesti – Lincona (büroo)	16 110	-1 736
Läti – LNK Centre (büroo)	16 060	-978
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 170	-980
Eesti – Piritä (kaubandus)	9 580	-394
Läti – SKY (kaubandus)	4 970	117
Kokku	334 518	-24 171

Aastate jooksul pole kinnisvarainvesteeringuid ühelt tasemelt teisele ümber liigitatud. Õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud õiglaste väärtuste muutustest tulenenud kasumid ja kahjumid moodustasid 31. detsembril 2020 puhaskahjumi summas 24 171 tuhat eurot (2019: puhaskahjum summas 1 985 tuhat eurot). Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes on viidatud summa esitatud real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum“.

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci teostatud hindamiste tulemustel seisuga 31. detsember 2020, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. detsember 2020:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 982 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)	8,1% 0,0% - 2,0% 2,0% - 5,0% 6,8% 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)	8,5% - 9,1% 0,3% - 2,2% 2,0% - 5,0% 7,5% 9,6
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 745 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 0,0% - 1,7% 5,0% 7,5% 10,2
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 8 664 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% 0,8% - 2,1% 2,0% 7,5% 10,9
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 8 991 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,7% 1,8% - 2,1% 5,0% 7,3% 11,2
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 254 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,8% 0,3% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,8% 11,6
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 10 459 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,3% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,0% 13,2
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 460 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,9% 0,0% - 3,1% 2,0% - 5,0% 8,0% 13,1

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 384 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,3% - 2,0% 5% 7,3% 12,1
Duetto II, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 515 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,0% - 2,0% 5% 7,3% 12,9
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 8 052 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,0% - 2,0% 1,0% - 5,0% 7,0% 13,2
Postimaja, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 208 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)	7,6% 0,0% - 2,2% 2,0% 6,0% 15,0
LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 7 452 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,4% 0,1% - 2,0% 5,0% 6,5% 12,3
Galerija Centrs, Riia (Läti) Renditav netopind – 20 022 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,6% 0,2% - 2,0% 2,0% - 5,0% 6,8% 20,3
North Star, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 10 550 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,0% - 2,0% 5,0% 7,0% 12,3

* Postimaja, G4S-i ja Vainodes I kinnisvarainvesteeringute hindamistulemused sisaldavad ka hoonete laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on Postimaja puhul 4,4 miljonit eurot, G4S-i puhul 0,1 miljonit eurot ja Vainodes I puhul 2,7 miljonit eurot.

Seisuga 31. detsember 2019:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 17 426 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)	8,0% 1,2% - 2,3% 2,0% - 5,0% 6,8% 13,8
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)	8,0% - 8,5% 1,2% - 2,3% 2,0% - 5,0% 7,5% 9,6
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 865 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 1,2% - 2,2% 5,0% 7,5% 10,1
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 8 664 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 1,0% - 3,0% 2,0% 7,5% 10,7
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 179 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 2,0% - 2,2% 2,0% 7,3% 10,8
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 254 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,3% 1,2% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,8% 11,0
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 10 458 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 0,7% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,0% 13,0
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 460 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,3% 1,9% - 2,2% 2,0% - 5,0% 8,0% 13,4
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 498 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 0,5% - 2,3% 5% 7,3% 11,7

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Duetto II, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 515 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 1,2% - 2,3% 5% 7,3% 12,6
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 8 052 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 0,0% - 2,5% 1,0% - 5,0% 7,0% 13,2
Postimaja, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 145 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,4% 0,5% - 2,8% 2,0% 6,0% 16,4
LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 7 453 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,4% 0,7% - 2,6% 2,0% - 5,0% 6,5% 12,2
Galerija Centrs, Riia (Läti) Renditav netopind – 19 945 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,4% 2,0% - 2,8% 2,0% - 5,0% 6,8% 22,9
North Star, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 10 562 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,0% - 2,3% 5,0% 7,0% 12,2

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

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

Vara liik	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsiooni määr väljumisel	2020: 6,0% - 8,0% 2019: 6,0% - 8,0%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	2020: 7,4% - 9,9% 2019: 7,4% - 9,3%	Diskontomäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2020: 0,0% - 3,1% 2019: 0,0% - 3,0%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2020: 1,0% - 5,0% 2019: 1,0% - 5,0%	Pikaajalise vakantsuse määr tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute portfelli tundlikkuse analüüs seisuga 31. detsember 2020 projektist väljumise kapitalisatsioonimäär ja diskontomäär (kaalutud keskmise kapitali kulukuse määr WACC) võimalike muutuste alusel:

Tuhandetes eurodes		Diskontomäär muutus				
		-0,50%	-0,25%	0,00%	+0,25%	+0,50%
Projektist väljumise kapitalisatsiooni- määr muutus	-0,50%	362 758	356 258	349 898	343 658	337 558
	-0,25%	354 568	348 218	342 058	335 968	330 108
	0,00%	346 698	340 548	334 518	328 668	323 088
	+0,25%	339 668	333 668	327 858	322 278	316 798
	+0,50%	333 128	327 328	321 748	316 278	310 948

Kirjeldused ja definitsioonid

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

Diskonteeritud rahavoogude meetod

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

Renditulu kasv

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.

Pikaajaline vakantsuse määr

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

Diskontomäär

Analüüsitava perioodi renditegevuse rahavoogude diskonteerimise määr.

Kapitalisatsioonimäär (oodatav tootlus) väljumisel

Määr, mida kasutatakse, et hinnata kinnisvarainvesteeringu edasimüügiväärtust hoidmisperioodi lõpul. Terminaalkapitalisatsioonimäär arvutamiseks jagatakse eeldatav aastane puhas tegevustulu terminaalkapitalisatsioonimääraga. Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär arvutatakse stabiliseerunud puhta tegevustulu kasvumäära või prognoosi alusel.

Parim kasutus

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

13. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Saldo seisuga 1. jaanuar	2 367	-
Ümberliigitus kinnisvarainvesteeringutest	-	1 700
Lisandumine	4 181	746
Kahjum ümberhindlusest (neto)	-1 074	-79
Lõppsaldo	5 474	2 367

Lõpetama kinnisvarainvesteeringut hindas seisuga 31. detsember 2020 sõltumatu väline kinnisvarahindaja Newsec.

Õiglase väärtuse hierarhia

Järgnev tabel annab ülevaate finantsseisundi aruandes kajastatud lõpetamata kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest ja liigitusest õiglase väärtuse hierarhia tasemetele seisuga 31. detsember 2020:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku 3. tase	2020. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum
Leedu – Meraki (maa)	5 474	-1 074
Kokku	5 474	-1 074

Aastate jooksul pole ühelt tasemelt teisele ümber liigitamist toimunud. Õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud õiglase väärtuste muutustest tulenenud kasumid ja kahjumid moodustasid 31. detsembril 2020 puhaskahjumi summas 1 074 tuhat eurot (2019: puhaskahjum summas 79 tuhat eurot). Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes on viidatud summa esitatud real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum“.

Õiglase väärtuse mõõtmiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnika

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu väärtus põhineb Newseci poolt 31. detsembri 2020 seisuga tehtud kinnisvarainvesteeringute hindamise tulemusel, millele on liidetud kapitaliseeritud kulud (54 tuhat eurot), mida hindamise ajal arvesse ei võetud.

Seisuga 31. detsember 2020:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Meraki, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	18,0%
Renditav netopind – 15 621 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,0%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,3%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,0

Seisuga 31. detsember 2019:

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

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu tundlikkuse analüüs seisuga 31. detsember 2020 projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali kulukuse määra WACC) võimalike muutuste alusel:

Tuhandetes eurodes	Diskontomäära muutus				
	-0,50%	-0,25%	0,00%	+0,25%	+0,50%
Projektis väljumise kapitalisiooni-määra muutus					
-0,50%	6 914	6 854	6 794	6 734	6 674
-0,25%	6 224	6 164	6 114	6 054	6 004
0,00%	5 574	5 524	5 474	5 424	5 374
+0,25%	4 974	4 934	4 884	4 834	4 794
+0,50%	4 414	4 374	4 334	4 284	4 244

14. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 021	1 644
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-589	-399
Viitlaekumised	410	477
Muud nõuded	59	72
Kokku	1 901	1 794

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

Seisuga 31. detsember 2020 olid nõuded ostjate vastu summas 589 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2019: 399 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Perioodi algsaldo	-399	-221
Tütarettevõtete omandamine	-	-190
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-505	-233
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	25	177
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	290	68
Perioodi lõppsaldo	-589	-399

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
31.12.2020	1 432	742	397	165	53	-	75
31.12.2019	1 245	920	210	48	13	9	45

15. Muud käibevarad

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

16. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Raha pangas ja kassas	13 333	9 836
Raha ja raha ekvivalendid kokku	13 333	9 836

Seisuga 31. detsember 2020 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhandet eurot (2019: 350 tuhandet eurot).

17. Omakapital

17a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on praegu noteeritud nii Nasdaq Tallinna börsi fondide kui ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas. Seisuga 31. detsember 2020 oli Fondil kokku 119 635 429 osakut (seisuga 31. detsember 2019: 113 387 525 osakut). Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2020	113 387 525	138 064
2020. aasta oktoobris emiteeritud osakud	6 247 904	7 136
Perioodil toimunud muutus kokku	6 247 904	7 136
Seisuga 31. detsember 2020	119 635 429	145 200

Osakute emiteerimisega otseselt seotud kulud summas 90 tuhat eurot (2019: 1 278 tuhat eurot) kajastati sissemakstud kapitali vähendamisenä.

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

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

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

17b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglase väärtust seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019. Täiendavat teavet leiab lisast 23.

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Saldo perioodi alguses	-1 556	-1 005
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-108	-595
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 11)	3	44
Muutus perioodi jooksul kokku	-105	-551
Saldo perioodi lõpus	-1 661	-1 556

17c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Perioodi jooksul väljakuulutatud väljamaksed	-9 687	-10 253
Väljamaksed kokku	-9 687	-10 253

13. veebruaril 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 119 tuhat eurot (0,027 eurot osaku kohta).

17. mail 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 449 tuhat eurot (0,025 eurot osaku kohta).

2. augustil 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 624 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta).

18. oktoobril 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 3 061 tuhat eurot (0,027 eurot osaku kohta).

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

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

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

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

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

18. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	31.12.2020	31.12.2019
Pikaajalised võlakohustised				
Võlakirjad	05.2023	4,25%	49 839	49 770
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,30%	20 881	20 874
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	-	2 286
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,40%	-	7 746
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	4 941	4 939
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 183	7 180
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 809	9 800
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	7 500	7 328
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	3 489	3 654
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 838	9 111
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 979	8 972
Pank 2	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	29 957	29 928
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 734	11 727
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 354	15 344
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,38%	17 178	17 168
Rendikohustised			288	305
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-282	-397
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-18	-17
Pikaajalised võlakohustised kokku			195 670	205 718
Lühiajalised võlakohustised				
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 174	-
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,40%	7 748	-
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			282	397
Rendikohustiste lühiajaline osa			18	17
Lühiajalised võlakohustised kokku			10 222	414
Kokku			205 892	206 132

Pangalaenude eritingimused

Seisuga 31. detsember 2020 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis on seatud Europa kinnisvarainvesteeringu (raamatupidamisväärtus 20,9 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordajale. See oli 2020. aastal nõutud miinimumtasemest (4,00) madalam. Fond sai laenuandjalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenuandjal on õigus eritingimuse rikkumisega seoses esitada. Loobumine kehtib kuni 2021. aasta III kvartali lõpuni. Eritingimuse rikkumine ei tähenda 2021. aasta IV kvartali lõpuni laenukohustuste täitmata jätmist. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pangaga, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

Kohustiste muutuste ja finantseerimistegevuse rahavoogude võrdlus

Tuhandetes eurodes	01.01.2020	Muutus finantseerimis- tegevuse rahavoogudest	Oman- damised	Uued rendid	Muud muutused	Õiglase väärtuse muutus	31.12.2020
Kohustised							
Intressikandvad laenukohustised (välja arvatud rendikohustised)	205 827	-400	-	-	177	-	205 604
Rendikohustised	305	-17	-	-	-	-	288
Tuletisinstrumendid	1 728	-	-	-	-	35	1 763
Finantskulude viitvõlad	410	-5 337	-	-	5 347 ¹	-	420
Kohustised finantseerimis- tegevusest kokku	208 270	-5 754	-	-	5 524	35	208 075
Omakapital							
Sissemakstud kapital	138 064	7 136	-	-	-	-	145 200
Jaotamata kasum/kahjum	16 010	-9 687	-	-	-13 541 ²	-	-7 218
Omakapitaliga seotud muutused kokku	154 074	-2 551	-	-	-13 541	-	137 982
Kokku	362 344	-8 305	-	-	-8 017	35	346 057

1. Fondi 2020. aasta intressikulud moodustasid 5 347 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 9.
2. 2020. aastal teenis Fond puhaskahjumi summas 13 541 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 10.

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

1. 2019. aastal hakkas kontsern rakendama standardit IFRS 16 „Rendiarvestus”, mis jõustus 1. jaanuarist 2019. Seetõttu korregeeriti ka võrdlusandmeid.
2. BH Galerija Centrs SIA omandamistehinguga omandas kontsern pangalaenu summas 35 813 tuhat eurot, mis 2019. aastal refinantseeriti. Täiendavat teavet selle kohta leiab lisast 12.
3. Fondi 2019. aasta intressikulud moodustasid 4 562 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 9.
4. 2019. aastal teenis Fond puhaskasumi summas 8 791 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 10.

Tagatised

Seisuga 31. detsember 2020 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide tagatiseks	Ühis-hüpoteek	Kogu vara kommertsipant
Pank 1	Lincona, SKY, G4S-i peahoone, Europa, Domus Pro, LNK, Vainodes I, North Star ja Pirita	Europa, Domus Pro, Vainodes I	Pirita, Lincona ja G4S-i peahoone hüpoteek Pirita, Lincona ja G4S-i peahoone pangalaenude tagatiseks; Vainodes I ja LNK hüpoteek Vainodes I ja LNK pangalaenu tagatiseks	Vainodes I, LNK
Pank 2	Galerija Centrs	Galerija Centrs		Galerija Centrs
Pank 3	Upmalas Biroji			
Pank 4	Coca-Cola Plaza ja Postimaja, Duetto I ja II			

* Teave tagatiseks panditud varade raamatupidamisväärtuse kohta perioodi lõpus on esitatud lisas 12.

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

19. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Meraki arendusega seotud võlad	1 291	-
Võlad tarnijatele	829	875
Fondivalitsemise tasu võlg	434	474
Finantskulude viitvõlad	420	410
Maksuvõlad	355	471
Viitvõlad	205	830
Muud võlad	106	111
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	3 640	3 171

Seisuga 31. detsember 2020 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 1 278 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest. Muud Meraki ehitustöödega seotud kulud olid 13 tuhat eurot.

Võlgade tingimused:

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

20. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

20a. Kasutusrent – kontsern rendileandjana

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

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

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

Tuhandetes eurodes	2020		2019	
	Saadaolevad summad	%	Saadaolevad summad	%
Lepingu aegumise või esimese lõpetamise võimaluse aasta				
1 aasta jooksul	19 297	35%	21 254	28%
2-5 aasta jooksul	34 299	62%	47 445	64%
5 ja enama aasta jooksul	1 724	3%	5 680	8%
Kokku	55 320	100%	74 379	100%

20b. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 2020 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

20c. Tingimuslikud varad

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

20d. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31. detsember 2020 ei olnud kontsernil tingimuslikke kohustisi.

21. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

Vastavalt Baltic Horizon fondi tingimustele, täidab fondivalitseja ülesandeid Northern Horizon Capital AS (fondivalitseja) ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 8).

Tehingute maht seotud osapooltega 2020. ja 2019. aastal:

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 715	1 679
Tulemustasud	-	379

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019:

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	434	474
Arvestatud tulemustasud	-	545

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 31. detsember 2020.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 2020. aastal oli Fondi nõukogu liikmete aastatasude ja kuluhüvitiste kogusumma 48 tuhat eurot (2019: 48 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 8.

Isikud, kellele on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevates tabelites:

Seisuga 31. detsember 2020

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

Seisuga 31. detsember 2019

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

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

22. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 901	1 794	1 901	1 794
Raha ja raha ekvivalendid	13 333	9 836	13 333	9 836
Tuletisinstrumendid	-	73	-	73
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-155 765	-156 057	-155 126	-155 718
Võlakirjad	-49 839	-49 770	-50 001	-50 687
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 640	-3 171	-3 640	-3 171
Tuletisinstrumendid	-1 763	-1 728	-1 763	-1 728

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019:

31. detsembril 2020 lõppenud periood

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

31. detsembril 2019 lõppenud periood

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

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetne riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2020 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõotdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglase väärtuste hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus +1,14% ja -1,34%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

23. Tuletisinstrumendid

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

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

Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamisarvestus lubatud, kui on ootus, et riskimaandamine on efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumendi õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamisarvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet leiab lisades 4b ja 17b.

Tuletis-instrument Tuhandetes eurodes	Algus-kuupäev	Tähtaeg	Nominaal-summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglane väärtus	
						31.12.2020	31.12.2019
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	-	-
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	-	-
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-	73
Tuletisinstrumentid, varad						-	73
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-27	-46
IRS	08.2017	02.2022	5 893	6k EURIBOR	0,305%	-55	-76
IRS	09.2017	05.2022	7 013	3k EURIBOR	0,26%	-80	-102
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-63	-
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-129	-142
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-235	-228
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-138	-135
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-192	-194
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-844	-805
Tuletisinstrumentid, kohustised						-1 763	-1 728
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-1 763	-1 655

* Intressi ülemäär (CAP)

Tuletisinstrumentid seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Pikaajalised	-1 736	-1 728	-	73
Lühiajalised	-27	-	-	-
Kokku	-1 763	-1 728	-	73

24. Aruandeperioodijärgsed sündmused

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

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

25. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

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

JUHTKONNA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi konsolideeritud raamatupidamise aruande avalikustamise heaks 19. märtsil 2021.



Tarmo Karotam
Juhatusesimees



Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige



Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

Fond

Baltic Horizon Fund

Fondivalitseja

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

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega

Laenu tagatuse suhtarv

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

Maksevõime kordaja

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

Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Omakapitali tootlus

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

Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

Puhas laenu tagatuse suhtarv

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

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Vara brutoväärtus

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

Vara puhasväärtus

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

Varade tootlus

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

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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