

MAJANDUS
-AASTA
ARUANNE

2022



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 tähtjatu avalik fond, mille osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Fond on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil.

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

SISUKORD

Tegevusaruanne

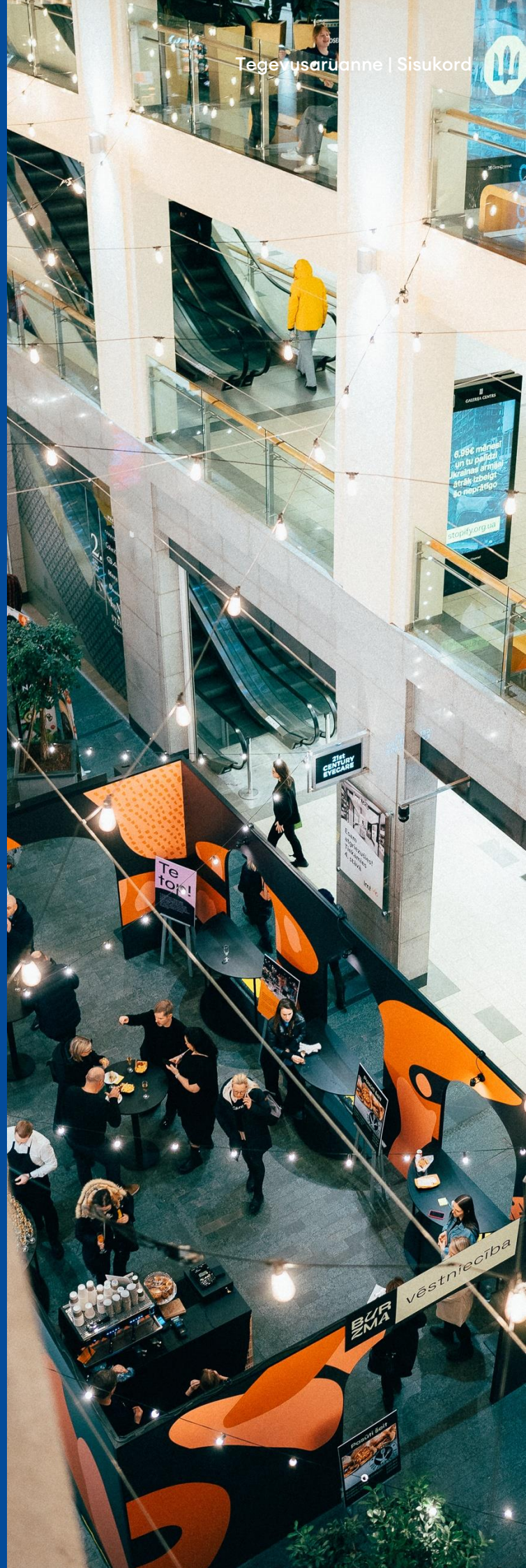
- 3 Põhinäitajad
- 7 Ülevaade 2022. aastast
- 9 Fondijuhi pöördumine
- 12 Kinnisvara aruanne
- 33 Majandustulemuste ülevaade
- 38 Finantseerimine
- 43 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 48 Investorsuhted
- 54 Struktuur ja valitsemine
- 57 Riskijuhtimine
- 59 Jätkusuutlikkus
- 64 Väljavaade 2023. aastaks
- 66 Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 67 Sõltumatu vandeaudiitori aruanne
- 73 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
- 74 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
- 75 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
- 76 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
- 77 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
- 118 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele
- 119 Põhimõistete ja lühendite selgitused

Lisad

- 121 Lisad



PÕHINÄITAJD

Portfell

Büroo



Kõrge kvaliteediga bürooportfell, mis sisaldab ühe ja mitme rentnikuga hooneid Balti pealinnades.

Portfelli väärtus
333,1 mln eurot
2021: 327,4 mln eurot

Keskne kaubandus



Balti pealinnade vanalinnades või kesksetes äripiirkondades asuvad ostukeskused.

Täitumuse määr
90,5%
2021: 92,1%

Piirkondlik kaubandus



Elurajoonide ostukeskused, mille ankurrentnikeks on tugevad toiduketid.

Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood
3,3 aastat
2021: 3,3 aastat

Vaba aeg



Tallinna kesklinnas asuv kino, mille kõrval on Fondile kuuluv Postimaja ostukeskus.

Puhas renditulu
17,4 mln eurot
2021: 17,0 mln eurot

Finantstulemused

IFRS NAV (varade puhasväärtus)

133,7 mln eurot
2021: 132,6 mln eurot

EPRA NRV (puhas taastamisväärtus)

141,9 mln eurot
2021: 142,2 mln eurot

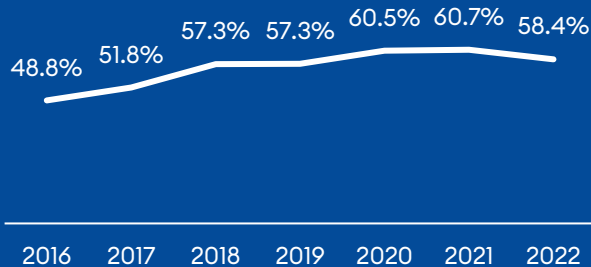
Väljamaksed osaku kohta

0,026 eurot
2021: 0,058 eurot

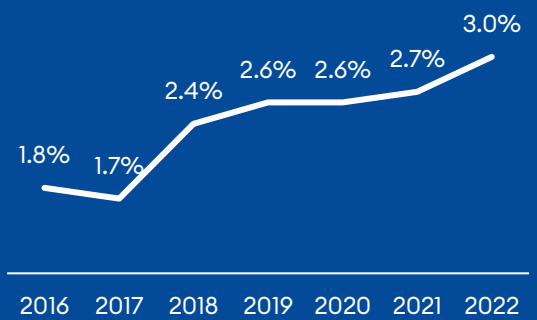
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta

0,060 eurot
2021: 0,073 eurot

Laenu ja väärtuse suhe (LTV)



Keskmine laenukapitali kulukuse määr



Ühingu konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (link: <https://nasdaqbaltic.com/>)

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	2022	2021	Muutus
Renditulu	tuhat eurot	20 482	19 495	5,1%
Puhas renditulu	tuhat eurot	17 430	17 004	2,5%
Puhta renditulu marginaal ¹	%	85,1	87,2	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-2 914	-7 161	59,3%
EBIT	tuhat eurot	11 238	7 347	53,0%
EBIT-i marginaal ²	%	54,9	37,7	-
Puhaskasum	tuhat eurot	3 944	1 413	179,1%
Puhaskasumi marginaal	%	19,3	7,2	-
Kasum osaku kohta	euro	0,03	0,01	200,0%
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	7 141	8 749	-18,4%
Väljamaksud osaku kohta ⁴	eurot/osak	0,026	0,058	-55,2%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁵	eurot/osak	0,060	0,073	-17,8%
Bruto dividenditootlus ⁶	%	4,5	5,4	-

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.12.2022	31.12.2021	Muutus
Varad kokku	tuhat eurot	343 963	346 338	-0,7%
Varade tootlus	%	1,1	0,4	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	133 655	132 584	0,8%
Omakapitali suhe	%	38,9	38,3	-
Omakapitali tootlus	%	3,0	1,1	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	195 111	199 147	-2,0%
Kohustised kokku	tuhat eurot	210 308	213 754	-1,6%
Laenu ja väärtuse suhe	%	58,4	60,7	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	3,0	2,7	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	1,8	1,5	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,1	0,4	-
Maksevõime kordaja	kord	0,1	0,4	-
Rahakordaja	kord	0,1	0,3	-
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	1,1172	1,1082	0,8%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.12.2022	31.12.2021	Muutus
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	333 123	327 359	1,8%
Kinnisvarainvesteeringud ⁷	tk	15	15	-
Renditav netopind	m ²	151 870	144 081	5,4%
Täitumuse määr	%	90,5	92,1	-
Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood kuni lõpptähtajani ⁸	aasta	3,3	3,3	-0,0%
Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood kuni esimese katkestamise võimaluseni ⁹	aasta	2,3	2,2	4,5%

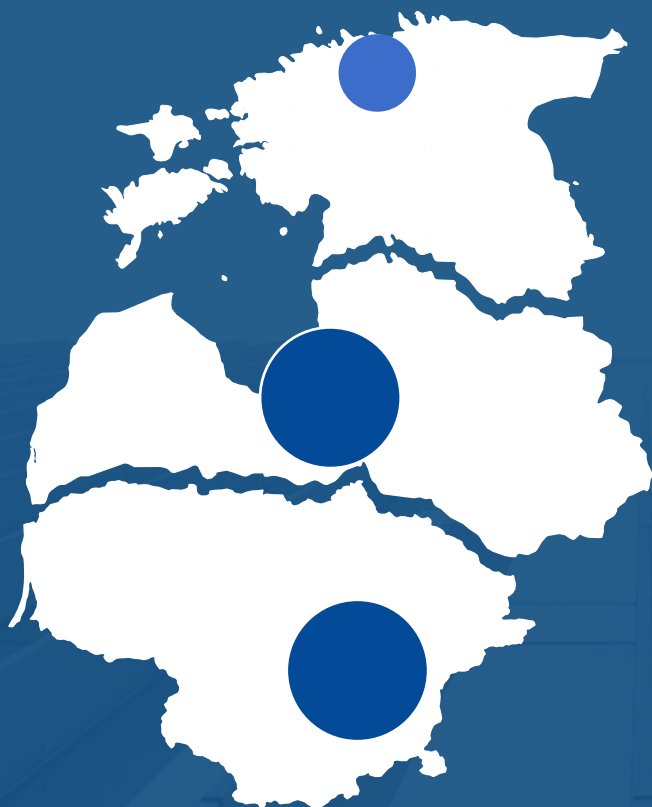
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	2022	2021	Muutus
Otsene tootlus	%	5,1	5,0	-
Esmane puhastootlus	%	5,4	5,2	-
Perioodi keskmine rendihind	eurot/m ²	12,8	11,3	13,3%

Osaku põhinäitajad	Ühik	31.12.2022	31.12.2021	Muutus
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	0,5750	1,0690	-46,2%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	5,60	10,87	-48,5%
Turukapitalisatsioon ¹⁰	euro	68 790 372	127 519 749	-46,1%

EPRA põhinäitajad	Ühik	2022	2021	Muutus
EPRA kasum	tuhat eurot	8 260	8 867	-6,8%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,07	0,07	0,0%
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)	%	30,2	27,5	-
EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud)	%	27,1	24,0	-

EPRA põhinäitajad	Ühik	31.12.2022	31.12.2021	Muutus
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	141 943	142 176	-0,2%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	1,1865	1,1884	-0,2%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	141 943	142 176	-0,2%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	1,1865	1,1884	-0,2%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	133 313	132 622	0,5%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	1,1143	1,1086	0,5%
EPRA laenu tagatuse suhtarv (LTV)	%	57,9	56,9	-
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	%	5,9	6,1	-
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	%	6,1	6,2	-
EPRA vakantsuse määr	%	6,9	6,7	-

1. Puhas renditulu protsendina kogu renditulust.
2. EBIT (kasum või kahjum enne intresse ja tulumaksu) protsendina renditulust.
3. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamistega seotud kulud.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2021. ja 2022. aasta tulemuste eest.
5. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.
6. Bruto dividenditootluse arvestuse aluseks on osaku sulgemishind börsil perioodi lõpu seisuga (2022: sulgemishind seisuga 31. detsember 2022).
7. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.
8. Näitaja arvestuse aluseks on rendilepingute aruandekuupäeva seisuga järelejäanud rendiperiood, mida on kaalutud lepingute aastatuluga.
9. Näitaja arvestuse aluseks on rendilepingute aruandekuupäeva seisuga järelejäanud rendiperiood kuni esimese võimaliku katkestamise kuupäevani, mida on kaalutud lepingute aastatuluga.
10. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.



Investeeringustrateegia

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

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

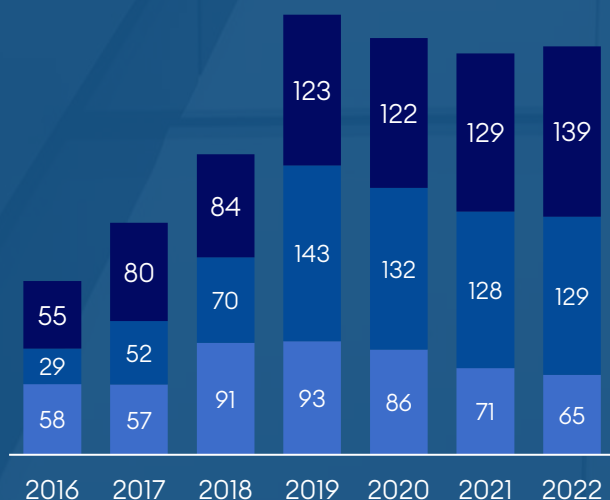
Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline finantsvõimendus 55% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi finantsvõimendus ületada 65%.

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

15 kinnisvara-
investeeringut

151 870 Portfelli suurus (m²)

Portfelli väärtus (miljonit eurot)



10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

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

ÜLEVAADE 2022. AASTAST



2022. aasta I kvartal

Kvartaliväljamaksed

22. veebruaril 2022 tegi Fond osakuomanikele väljamakse kogusummas 2,27 miljonit eurot (0,019 eurot osaku kohta).

Europa ostukeskuse toiduala Dialogai avamine

24. jaanuaril 2022 avas Fond toiduala Dialogai (ligikaudu 900 m²) Europa ostukeskuses, mis tähistas ühtlasi keskuse rekonstrueerimistööde esimese järgu lõppu. Dialogai on esimene Vilniuse keskse äripiirkonna tõeliselt avar toiduala, mis on täidetud rohelusega ja mille küllastajad saavad valida paljude erinevate köökide vahel. Dialogai on kiiresti muutunud piirkonna kontoritöötajate eelistatud lõunasöögikohaks, sest see on lõuna ajal alati rahvast täis.

Pangalaenude pikendamine

2022. aasta I kvartalis pikendati Europa ostukeskuse, Domus Pro, Pirita ostukeskuse ja SKY ostukeskuse pangalaene. I kvartalis kiitis panga krediitkomitee heaks ka Galerija Centrsi pangalaenu pikendamise kuni 2024. aasta jaanuarini summas 30,0 miljonit eurot.

2022. aasta II kvartal

Kvartaliväljamaksed

18. mail 2022 tegi Fond osakuomanikele väljamakse kogusummas 1,56 miljonit eurot (0,013 eurot osaku kohta).

Pangalaenude pikendamine

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

Üldkoosolek

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

Iga-aastane jätkusuutlikkuse (ESG) aruanne

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

2022. aasta III kvartal

Kvartaliväljamaksed

16. augustil 2022 tegi Fond osakuomanikele väljamakse kogusummas 1,56 miljonit eurot (0,013 eurot osaku kohta).

GRESB-i hinnang

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

Meraki büroohoone valmimine

2022. aasta septembris valmis Fondil kaasaegse A-klassi büroohoone Meraki ehituse esimene etapp, mis hõlmas esimese bürootorni ja kogu kompleksi parkimismaja ehitust. Esimene torn võeti renditegevuses kasutusele juba 2022. aasta III kvartalis. Kokku on esimeses tornis 8 133 m² renditavat pinda.

Europa ostukeskuse rekonstrueerimise lõpetamine

Europa ostukeskuse renoveerimisprojekt lõpetati 2022. aasta III kvartalis. Rekonstrueerimine algas 2021. aasta septembris. Esimene etapp lõpetati 24. jaanuaril 2022, kui avati täielikult väljarenditud toiduala Dialogai (900 m²). Esimese korruse liikumis- ja puhkealad, amfiteater, pagaritoodete ala ja uued eskalaatorid esimeselt neljandale korrusele valmisid 2022. aasta I ja II kvartalis ning kaupluste fassaadid, liftide vahetus ning kolmanda ja neljanda korruse pindade lõplik kohandamine viidi lõpule 2022. aasta III kvartalis. Europa ostukeskus avati taas 8. septembril 2022.

Galerija Centrsi toiduala

Septembris alustas Fond Galerija Centrsi viienda korruse renoveerimistöödega, et ehitada toiduala, kust avaneb vaade Riia vanalinnale. Toidualal on 10 restorani ja baari. Toiduala avati 27. veebruaril 2023.

2022. aasta IV kvartal

Juhatuse koosseisu muudatused

Edvinas Karbauskas valiti Northern Horizon Capital AS-i uueks juhatuse liikmeks neljaks aastaks alates 3. jaanuarist 2023. Edvinas Karbauskas nimetati ka Baltic Horizon Fundi kaasfondijuhiks koos praeguse fondijuhiga Tarmo Karotamiga. Northern Horizon Capital AS-i pikaajaline juhatuse liige Algirdas Vaitiekunas astus juhatusest tagasi ning tema ametiaja viimane päev oli 2. jaanuar 2023.

Europa ostukeskuse parkimismaja müük

30. detsembril 2022 sõlmis Baltic Horizon Fund ostumüügilepingu ettevõttega UAB Prime Location Property Fund, viies lõpule tehingu, millega müüs oma osaluse Europa ostukeskuse parkimismajas, mis oli varem ostjaga kaasomandis. Müügihind oli 4 miljonit eurot. Tehingust saadud tulu kasutati finantsseisundi aruande struktuuri optimeerimiseks ja Fondi finantsvõimenduse vähendamiseks. Pärast tehingut kahanes Fondi tasumata laenujääk 3,5 miljoni euro võrra. Müügilepinguga on ette nähtud teatavad garantiid, et ostukeskuse sujuvaks opereerimiseks oleks tagatud piisaval arvu parkimiskohti ja et Europa ostukeskuse klientidele oleks võimalik pakkuda tasuta parkimist. Baltic Horizon Fund jääb Europa ostukeskuse ainuomanikuks.

Uus veebisait ja uus kuvand

2022. aasta IV kvartalis võttis Fond kasutusele täiesti uue veebisaidi. Varasemaga võrreldes on uuel veebisaidil mitmeid eeliseid, nagu kiirem navigeerimine, parem funktsionaalsus ja rohkem teavet Fondi varade ja meeskonna kohta.

Uue veebisaidi kasutusele võtmine on loonud võimaluse Baltic Horizonti brändi värskendamiseks, et tagada parem kooskõla Fondi tegevuse ja välise kuvandi vahel. Investori kodulehe ja ettevõtte uue kuvandiga tutvumiseks külastage veebisaiti www.baltichorizon.com.

FONDIJUHI PÖÖRDUMINE



Lähiminevik on pakkunud investoritele kõvasti peamurdmist, kuidas tulla toime ümbritsevas keskkonnas valitseva ebakindlusega. On hakanud peaaegu tunduma, et kui üldse milleski saab kindel olla, siis on see ebakindlus. Alates 2020. aastast mõjutasid COVID-19 tõttu kehtestatud piirangud mitme aasta jooksul tugevalt reisimist ja kesklinnas asuvat ärikinnisvara – hotelle, ostukeskusi ja büroosid, sest inimesi hoiti linnakeskustest eemal, nad liikusid vähem ringi ja suhtlesid vähem ning töötasid, tegid sisseoste ja lahutasid meelt kodus. Nagu olnuks sellest veel vähe, tähistab 24. veebruar 2023 Ukrainas puhkenud täiemahulise sõjategevuse esimest aastapäeva – kogu 2022. aasta jooksul ja hiljemgi on sõda Euroopa majandust rängalt mõjutanud. Põhja- ja Baltimaade kinnisvaraturud on viimastel aastatel olnud tunnistajaks mitmele välisele šokile, mis on alaliseks muutnud investeerimiskeskonda, ning praegugi seisame silmitsi mitmete tõsiste väljakutsetega, nagu materjali- ja renoveerimishindade tõus, kallim rahastus, muutlikud energiahinnad, nõrgem majandus ja tarbijate kindlustunde vähenemine.

Siiski ei saa me vaadata mööda tõsiasjast, et ostlemise ja töötamise hübriidmudelid on tulnud selleks, et jääda. Viimastel aastatel on Baltic Horizon fond investeerinud peamiselt kesklinnas asuvate keskuste kontseptsioonide värskendamisse.

Atraktiivsed hübriidkeskused ei sisalda enam üksnes toidu-, moe- ja tarbekaupade kauplusi, vaid sealt leiab ka kino, spordiklubi, ilusalongi, tervisekeskuse ja kaugtöökontorid. Uueks megatrendiks on toidualad, mis pakuvad autentset ja kvaliteetset toitu. Oleme väga rahul, et ka meie otsustasime selle trendiga kaasa minna ja avasime Europa kaubanduskeskuses 2022. aasta kevadel Dialogi toiduala ja hiljuti Galerija Centrsi viiendal korrusel BURZMA toiduala, kust avanevad vaated Riia vanalinnale ja kus saab toitu nautida ka väliterrassil. Mõlemad kontseptsioonid on väga hästi vastu võetud ja osutunud ka tulusaks.

Büroosegment on jäänud küll stabiilseks, kuid paljud ettevõtted mõtlevad sellele, milline hakkab nende kontoripind tulevikus välja nägema ja kuidas töötajaid tagasi kontoritesse meelitada. Hübriiditöö

on kindlasti uus normaalsus, kuid tugeva ettevõttekultuuri säilitamiseks vajab iga ambitsioonikas ettevõtte kindlasti ka füüsilist keskkonda, kus inimesed saavad koos töötada. 2022. aastal nägime ettevõtete puhul nii kontoripinna optimeerimist kui ka laiendamist. Arvestades, et ettevõtted vajavad bürooruume ka tippundideks, kui kontoris on kohal palju töötajaid, on raske ette kujutada, et büroosegmen-dis võiks üldine nõudlus lähiaastatel järsult väheneda.

Mulle teeb suurt rõõmu ka see, et 2022. aastal teenis Fond 17,4 miljonit eurot puhast äritulu, mida on rohkem kui 2021. aastal, ja seda vaatamata asjaolule, et portfellis ei ole enam G4S-i hoonet. See näitab COVID-19 piirangutest taastumist. Esile tuleb tõsta ka seda, et Galerija Centrsi puhas äritulu kasvas 2021. aastaga võrreldes 51% ja pandeemiaaegsetest piirangutest vähem mõjutatud Postimaja puhas äritulu üle 13%. Tarbijate kindlustunde langusele vaatamata jätkub taastumine ka 2023. aastal ja oleme märganud, et ehkki kliendid külastavad ostukeskusi vähem, kulutavad nad seal rohkem. Endiselt kulutatakse palju ka väiksema hinnaga ostudele, sest harjumusi on raske muuta. 2022. aastal kolisid meie keskustesse mitu uut rentnikku, nagu Avitela elektroonikakauplus ja luksusparfüümide kauplus Odore D'amore, kus asub ka baar. Uudiseid uute rahvusvaheliste rentnike kohta võib oodata ka 2023. aastal.

Mis puudutab investoritele jagatavat tulu, siis Fondi genereeritud rahavoog oli 6 senti osaku kohta, millest 2,6 senti maksime aasta eest investoritele kvartaalsete maksetena välja. Aasta jooksul toimunud sündmused on teinud Fondi investoritele väljamaksete tegemisel ettevaatlikumaks, ehkki

regulaarsete dividendide maksmine on endiselt üks meie tähtsamaid pikaajalisi prioriteete. 2022. aasta jooksul töötas juhtkond välja ka mitu stsenaariumi 2023. aasta mais tähtaeguvate võlakirjade refinantseerimiseks ja usub kindlalt, et aprillis viiakse refinantseerimine lõpule investoritele kõige optimaalsema lahendusega.

Mul on hea meel teatada, et meie pikaajalised rahastuspartnerid pikendasid 2022. aastal laene summas üle 86 miljoni euro. Samuti tuleb märkida, et Fondil on käsil portfelli ümberkujundamine ja viimastel aastatel oleme teinud kolm müügitehingut (G4S, Europa parkimismaja ja Domus PRO). Jätkame portfelli optimeerimist, pidades silmas muutunud keskkonda.

Raske on prognoosida tulevast inflatsiooni ja seda, kui kaua keskpangad karmi rahapoliitikaga jätkavad. Siiski on üldine inflatsioon enamikus riikides hinnangute kohaselt juba tipu saavutanud ning intressimäärade kasvu ja majanduse jahtumise taustal pannakse 2023. aasta teises pooles uus alus tulevasele kasvule.

Baltic Horizon fond jätkab sihikindlat tööd keskses äripiirkonnas asuvate ostukeskuste uute rendilepingute sõlmimise, büroopindade rendilepingute pikendamise, rentide indekseerimise ja võlakohustiste refinantseerimisega. Baltic Horizonsi juhatuse ja kogu meeskonna nimel kinnitan, et me teeme kõik endast oleneva, et muutunud oludega edukalt kohaneda ja saavutada parimaid võimalikke portfelli tulemusi vaatamata sellele, et ümbritsev keskkond on erakordselt ebakindel.

Tarmo Karotam

Baltic Horizon fondi fondijuht

31. märts 2023

Portfelli väärtus
333,1 mln
eurot

Täitumuse määr
90,5%

Otsene tootlus
5,1%

Kinnisvara-
investeeringuid
15

KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

2022. aasta lõpus kuulus Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mis asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

2022. aastal taastusid Fondi keskses äripiirkonnas asuvad ostukeskused COVID-19 pandeemia negatiivsest mõjust kiiresti. Ostukeskuste rentnike kogukäive kasvas kogu aasta vältel hoogsalt ja saavutas tipu detsembris. Ehkki külastatavus jääb veel koroonaeelsele tasemele alla, on ka see näitaja kõigis kolmes ostukeskuses kasvama hakanud. Fondi ostukeskustes on märgata selget suundumust: kliendid kulutavad külastuste käigus rohkem, kuid nende külastused on harvenenud ja keskenduvad kindlatele ostudele. Külastatavust suurendaks kindlasti turismi taastumine, kuna Galerija Centrs ja Postimaja on alati olnud turistide seas populaarsed ostukohad. Praegu külastab Balti riike üksnes 70-90% pandeemiaeelse aja turistidest.

2022. aasta III kvartalis lõpetati Europa ostukeskuse rekonstrueerimine. Pindade värskendamine on toonud ostukeskusele uut tähelepanu ning suurendanud selle atraktiivsust rentnike ja klientide silmis. Viimastel kuudel on keskuses avatud mitu unikaalset kontseptsioonipoodi, millest uusim on Odore D'amore – luksuslik baariga parfüümpood. Toiduala Dialogai ja muud renoveeritud alad on loonud Vilniuse keskse äripiirkonna kontoritöötajatele suurepärase väärtuspakkumise.

Europas tehtud muutuste tulemusena on keskuse külastatavus, käive ja muud peamised tulemusnäitajad kiiresti kasvanud. Rekonstrueerimine avaldas täiendavate ühekordsete kulude tõttu Europa puhtale renditulule 2022. aasta I-III kvartalis ajutist negatiivset mõju. Pärast rekonstrueerimist ja uute rendilepingute sõlmimist on renditulu aga järjest taastunud. Et renoveerimist ja suurenenud huvi rendipindade vastu võimalikult hästi ära kasutada, valis Fond alates oktoobrist Europa uueks kinnisvarahalduse ja rendivahenduse partneriks

Põhja-Euroopa ühe juhtiva kinnisvaraettevõtte Newsec.

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

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

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

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

Arendused

Meraki

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

Meraki hoone teise torni ehitus algab eeldatavasti pärast seda, kui Fond on refinantseerinud võlakirjad väärtuses 50 miljonit eurot, aga mitte enne, kui vähemalt 50% selle rendipinnast on eelrendilepingutega kaetud. Seisuga 31. detsember 2022 moodustasid Meraki arenduskulud 19,5 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 32,7 miljonit eurot. Järgmistel kuudel Meraki projekti tõenäoliselt olulisi investeeringuid ei tehta, v.a investeeringud, mis on vajalikud pindade kohandamiseks rentnike vajadustele.

Fondi eesmärk on pakkuda kvaliteetset büroo- ja segakasutuspinda, eelistades paindlikke ja kestlikke lahendusi ning arvestades kogukonna vajadusi. Projekti raames on Fond arendanud tiheda rahvastusega Pašilaičiai piirkonnas unikaalse avaliku roheala rentnikele, küllastajatele ja kohalikele elanikele. Tõhusad insenertehnilised lahendused peaksid tagama mugavad töötingimused, töötajate heaolu ja vähese süsinikuheite.

2022. aasta lõpus oli esimese torni renditavast netopinnast 30,8% välja renditud 8 rentnikule, sh kohviku-, kontori- ja meditsiiniteenuseid pakkuvatele ettevõtetele. 2022. aasta IV kvartalis sõlmis Fond logistikaettevõttega Baltic Line rendilepingu ligikaudu 600 m² suuruse pinna rendile andmiseks. Samaaegselt hoone valmimisega lõpetas Fond ka kontorihotelli ehituse, et rahuldada väikerentnike nõudlust väiksemate pindade ja üldkasutatavate alade järele. Ruumid on täielikult rentnike vajadustele vastavaks kohandatud, mis võimaldab rentnikul kohe pärast rendilepingu sõlmimist sisse kolida. Esimeste pindade kohandamine lõpetati 2022. aasta III kvartali lõpus ja septembris kolisid esimesed rentnikud sisse. Meraki pindadelt hakkas renditulu laekuma alates 2022. aasta oktoobrist.

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





Europa

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

2021. aasta septembris alanud rekonstrueerimist teostati kahes etapis. Esimene etapp lõpetati 24. jaanuaril 2022, kui avati täielikult väljarenditud toiduala Dialogai (900 m²). Esimese korruse liikumisalade sisetööd, lounge-alad, amfiteater, pagarikoda ja uued eskalaatorid esimeselt neljandale korrusele valmisid 2022. aasta I ja II kvartalis. Kaupluste fassaadid, liftivahetus ning kolmanda ja neljanda korruse lõplikud viimistlustööd viidi lõpule 2022. aasta III kvartalis. Täielikult rekonstrueeritud alad avati taas 8. septembril 2022.

Kuna tööde algselt kavandatud ulatust suurendati, tõusis projekti investeeringute maht ligikaudu 6,0 miljoni euron. Sellest summast 2,1 miljonit eurot moodustab toiduala investeering. Kiiresti tõusnud ehitushindadele vaatamata jäi projekt lõviosas eelarve piiridesse.

6,0 mln eurot

Investeeringu kogumaksumus

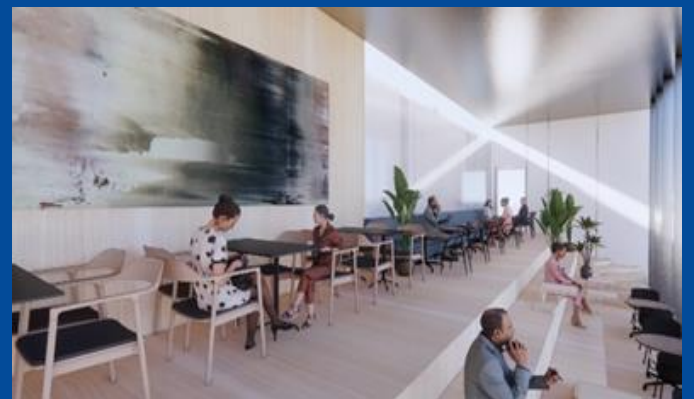
III kv 2022

Lõppes rekonstrueerimine

Postimaja

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

Rekonstrueerimisprojekti I etapp – Reval Café terrassi ehitus, mis eraldati kogu projektist ja algas varem, valmis ja anti rentnikule üle 2022. aasta IV kvartalis. Avamine on kavandatud 2023. aasta I kvartalis. Investeeringu hinnanguline maksumus on 0,2 miljonit eurot. Äsja valminud terrass laiendab ostukeskuse rendipinda umbes 90 m² võrra. Terrass ehitati, et pakkuda Reval Caféle pikaajalise rendilepingu sõlmimisel lisapinda. Projekti II etapp – kahe hoone täielik ühendamine – on kavandatud hilisemaks. Valmistades ette teist etappi, osaleb Fond ka Tallinna linnavalitsuse aruteludel, mis on seotud uue trammipeatuse loomisega Postimaja ostukeskuse ette.



I kv 2021

Saadi ehitusluba

I kv 2023

Terrassi avamine

Galerija Centrs

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

Uue kontseptsiooniga toiduala sisaldab kiirtoiduala Grab&Go, toidunautlemisala Rest&Taste ja terrassi, kust avaneb vaade Riia vanalinnale. Galerija Centrsi viiendal korrusel asuval toidualal,

mille kogupind on 1 500 m², on 10 moodsat restorani, kohvikut ja baari. Uus toiduala avati 2023. aasta veebruaris.

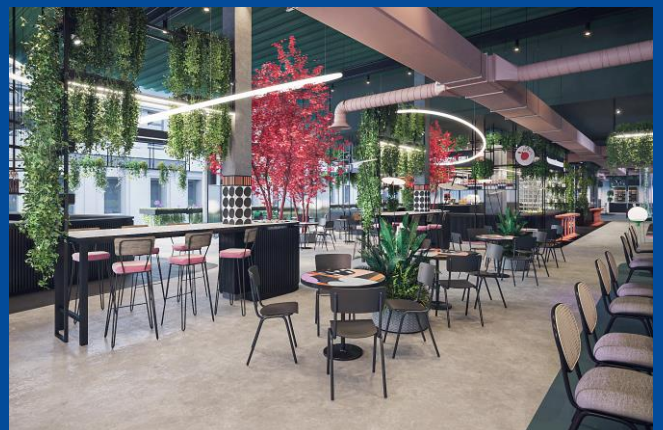
2022. aasta IV kvartalis kiitis Fond heaks uue moekaupade müügiga tegeleva ankurrentniku, kellega sõlmiti leping 2023. aasta jaanuaris. Rentnik hakkab paiknema ostukeskuse esimesel korrusel (väljarenditav kogupind on 782 m²). Uus ankurrentnik avab Galerija Centrsis üleilmse keti esimese esinduskaupluse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

I kv 2023

Toiduala valmimine

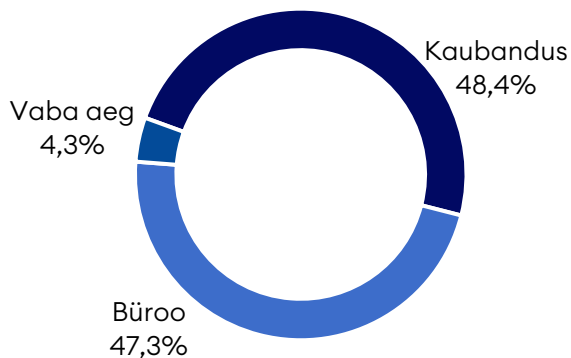
IV kv 2023

Ankurrentniku esinduskaupluse kavandatud avamine



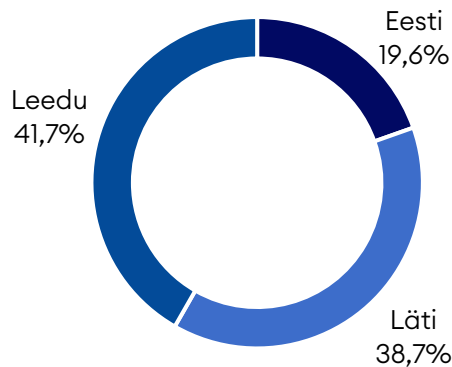
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 31. detsember 2022



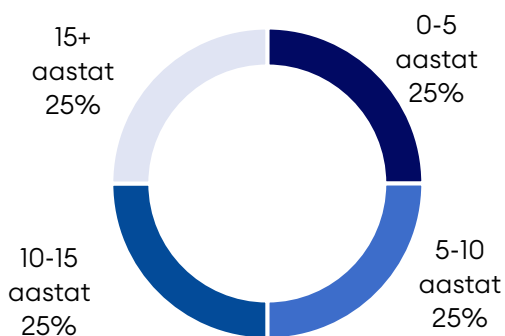
Fondi portfelli on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2022. aasta lõpus jagunes varade portfelli segmentide vahel järgmiselt: 48,4% kaubandus, 47,3% büroo ja 4,3% vaba aeg. Ehkki büroosegmenti osakaal Fondi portfellis oli vaid 47,3%, moodustas selle puhas renditulu 56,2%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

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 31. detsember 2022



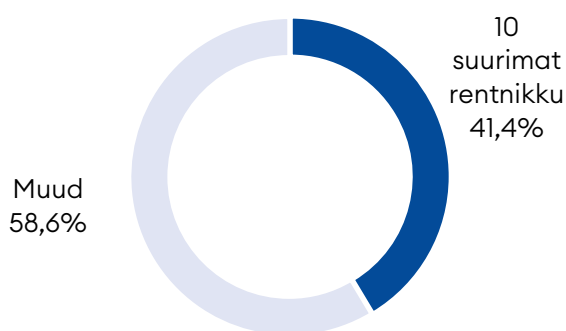
Riikide võrdluses suurenes 2022. aastal Leedu osakaal Fondi portfellis Meraki arendusprojekti esimese etapi lõppemise tõttu. 2022. aasta lõpus jagunes Fondi varade portfelli riikide vahel järgmiselt: Leedu 41,7%, Läti 38,7% ja Eesti 19,6%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 31. detsember 2022



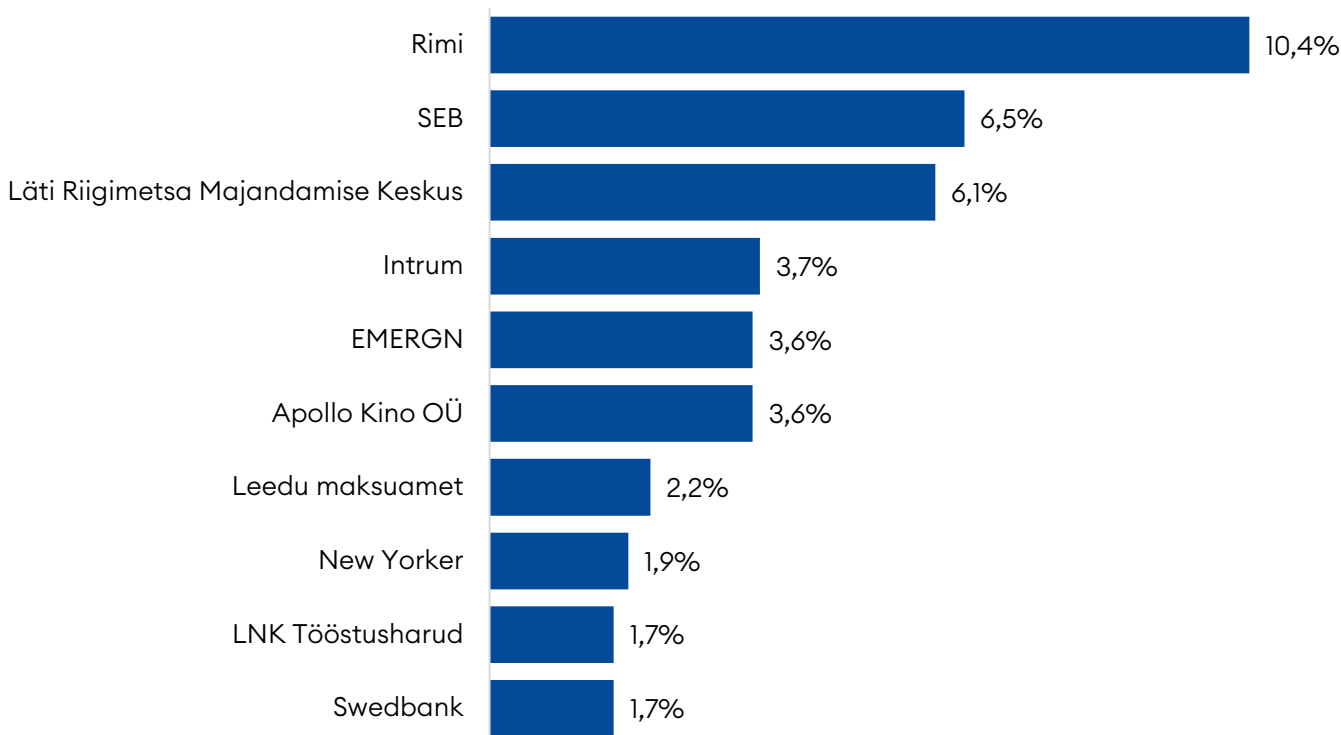
Eelneval diagrammil on Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Juhtkonna eesmärk on Fondi portfelli keskmist vanust parandada, ostes uusi ja/või arendades ümber praegusesse portfelli kuuluvaid kinnisvarainvesteeringuid.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 31. detsember 2022



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

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon: 10 suurimat rentnikku seisuga 31. detsember 2022

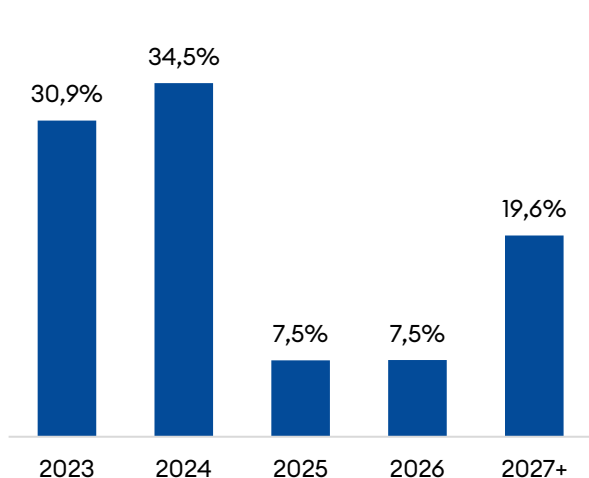


Fondi meeskonnad on pidanud aktiivseid läbirääkimisi nii praeguste rentnikega, et rendilepinguid pikendada, kui ka uute rentnikega, et vakantseid pindu täita. Üle 35% Fondi rendilepingutest lõppevad pärast 2024. aastat ja ülejäänud lõppevad järgneva kahe aasta jooksul. Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood esimese katkestamise võimaluseni oli 2022. aasta

lõpus 2,3 aastat (31. detsember 2021: 2,2 aastat). Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood kuni lõpptähtajani oli 2022. aasta lõpus 3,3 aastat (31. detsember 2021: 3,3 aastat). Järgneval diagrammil on esitatud lepingujärgse renditulu lõppemise tähtajad.

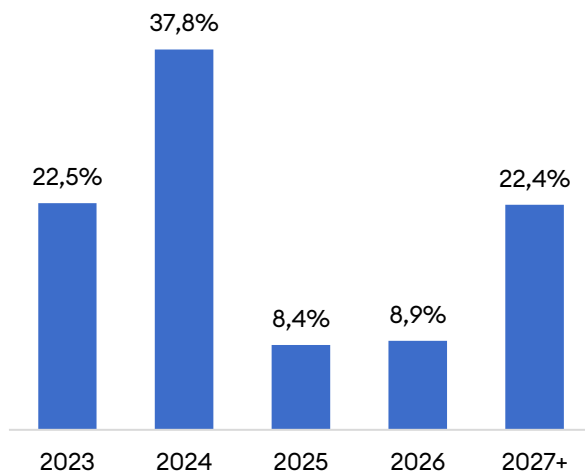
Rendilepingute tähtajad

% lepingujärgsest renditulust kuni lõpptähtajani



Rendilepingute tähtajad

% lepingujärgsest renditulust kuni esimese katkestamise võimaluseni



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. detsember 2022

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus ²	Esmane puhastootlus ³	Täitumuse määr
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	18 845	8 587	7,9%	6,6%	97,6%
Duetto II	Büroo	20 253	8 674	7,6%	7,0%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	35 658	16 901	2,4%	2,6%	85,5%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	17 047	11 226	8,1%	7,8%	98,5%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	8 040	4 831	8,5%	6,9%	91,4%
North Star ärikeskus	Büroo	21 788	10 579	6,5%	6,5%	100,0%
Meraki ⁴	Büroo	17 330	8 113	-1,6%	-1,8%	30,9%
Vilniuses kokku		138 961	68 911	5,4%	5,3%	87,2%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	20 961	10 459	7,3%	8,0%	98,8%
Vainodes I	Büroo	18 010	8 128	6,4%	7,6%	100,0%
LNK Centre	Büroo	17 000	7 452	6,6%	6,6%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	5 761	3 241	8,3%	7,8%	98,5%
Galerija Centrs	Kaubandus	67 130	19 137	2,9%	3,3%	80,6%
Riias kokku		128 862	48 417	4,8%	5,4%	92,0%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	26 715	9 232	3,3%	4,3%	95,6%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 385	9 094	7,2%	6,0%	100,0%
Lincona	Büroo	15 200	10 775	6,9%	6,5%	91,5%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 000	5 441	5,3%	7,1%	92,6%
Tallinnas kokku		65 300	34 542	5,0%	5,6%	95,0%
Portfell kokku		333 123	151 870	5,1%	5,4%	90,5%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2022 teostatud hindamisel, hilisematel kapitalikuludel ja kajastatud kasutusõiguse varadel.
2. Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.
3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
4. Fondil valmis 2022. aasta septembris Meraki esimese torni arendus. Renditulu teenitakse alates 2022. aasta oktoobrist.

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

Fondi kinnisvaraportfelli keskmine tegelik täitumus oli 2022. aastal 92,1% (2021: 93,4%). Seisuga 31. detsember 2022 oli täitumus 90,5% (31. detsember 2021: 92,1%). Portfelli üldist täitumust mõjutas Meraki esimese torni valmimine. Esimesed rentnikud kolisid sisse 2022. aasta septembris. Detsembris

suurenes portfelli täitumus ilma Meraki mõjuta 93,3%-ni. Täitumuse kasvu toetasid uued rendilepingud North Stari ja Vainodes I ärikeskustes. 2022. aasta IV kvartalis renditi Vainodes I ja North Stari hoonetes olemasolevatele rentnikele lisapinda vastavalt peaaegu 500 m² ja 200 m².

Büroosegmendi täitumust mõjutas tugevalt Meraki büroohoone valmimine. Hoone võeti kasutusele septembris täitumusega 23,4%. Kui Meraki välja arvata, näitas büroosegment endiselt tugevaid tulemusi: 2022. aastal oli täitumus ligikaudu 97,6%. Enamik vabadest pindadest olid ajutised, kuna rendilepingud on sõlmitud ja rentnikud kolivad

varsti sisse. Näiteks Duetto II, North Star, LNK Centre ja Vainodes I on praeguseks täielikult välja renditud. Rendiprotsessi kiirendamiseks suurendati 2022. aastal nii kaubandus- kui ka büroosegmenendis rentimisega tegelevaid meeskondi. 2022. aasta detsembris sõlmiti leping Galerija Centrsi

ankurrentnikuga. Paljusid rendilepinguid pikendati 2022. aastal. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2022. aastal 5,1% (2021: 5,0%) ja kogu portfelli esmane puhastootlus 5,4% (2021: 5,2%). Kogu portfelli keskmine rendihind oli 2022. aastal 10,9 eurot/m² (2021: 11,3 eurot/m²).

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	2 552	3 023	1 448	2 193
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	985	2 447	2 495	1 932	1 805	2 044
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	1 693	1 710	1 701	1 661	1 740	1 763
Vainodes I	12. detsember 2017	75	1 463	1 462	1 464	1 449	1 383
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	1 090	1 354	1 353	1 409
North Star	11. oktoober 2019	-	-	315	1 419	1 208	1 371
Domus Pro ostukeskus	1. mai 2014	1 185	1 160	1 132	1 092	1 145	1 280
Duetto I	22. märts 2017	799	1 096	1 160	1 166	1 223	1 191
LNK Centre	15. august 2018	-	409	1 072	1 090	1 088	1 132
Lincona	1. juuli 2011	1,172	1 192	1 276	1 212	1 114	1 102
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 365	2 332	2 467	1 681	1 006	1 028
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	900	900	438	677	484	664
Domus Pro ärikeskus	1. oktoober 2017	35	499	562	538	537	548
SKY supermarket	7. detsember 2013	410	407	370	402	395	423
Meraki ²	10. september 2022	-	-	-	-	-	-101
G4S-i peahoone ³	12. juuli 2016	1 149	1 189	1 127	1 223	1 009	-
Portfell kokku		10 768	14 804	19 219	19 934	17 004	17 430

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

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

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

Fondi portfelli 2022. aasta puhas äritulu oli 17,4 miljonit eurot (2021: 17,4 miljonit eurot). Eelnevas tabelis on puhta äritulu jaotus kõigi esitatud perioodide jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Võrreldava puhta renditulu muutus annab paremini võrreldava ülevaate varade tulemustest, sest sellest

on välja arvatud kontserni 2022. ja 2021. aasta omandamis-, arendus- ja võõrandamistehingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõjud. Võrreldava puhta renditulu muutus annab ülevaate portfelli selle osa puhta renditulu muutusest, mis on mõlema esitatud perioodi vältel pidevalt renditulu tootnud (ei ole olnud arendusjärgus).

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2022	Puhas renditulu 2022	Puhas renditulu 2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	161 311	6 768	5 506	1 262	22,9%
Büroo	140 097	9 899	9 712	187	1,9%
Vaba aeg	14 385	864	777	87	11,2%
Võrreldavad varad kokku	315 793	17 531	15 995	1 536	9,6%
Arendatud varad					
Arendatud varad	17 330	-101	-	-101	-100,0%
Võõrandatud varad	-	- ¹	1 009	-1 009	-100,0%
Portfelli varad kokku	333 123	17 430	17 004	426	2,5%

1. Fond müüs oma osaluse Europa ostukeskuse parkimismajas. Kuna parkimismaja ei teeninud renditulu, siis ei kajastu see eelnevas tabelis.

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 2022. aastal eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 9,6% ehk 1 536 tuhande euro võrra. Puhas renditulu kasvas kõigis segmentides peamiselt seetõttu, et koroonapiirangute leevendamise ja tühistamise järel segmentide tegevus taastus. 2022. aasta III ja IV kvartalis taastumine aeglustus energiakriisi tõttu Euroopas, mis suurendas kulusid, mida ei saa rentnikele edasi esitada.

Büroosegmendi tulemused paranesid: võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 1,9%. Enamiku kinnisvarainvesteeringute renditulu 2022. aastal eelmise aastaga võrreldes kasvas. Kulude kasvu mõju Fondile oli piiratud, kuna enamikus Fondi büroohoonetes on kasutusel laialt levinud Triple Net rendilepingud. Kõige enam mõjutab energiakulude kasv hooneid, mille rentnikud on valitsusasutused, st Vainodest I ja North Stari, sest valitsussektori lepingutes on seatud kulude edasi esitamisele piirmäärad.

Kaubandus- ja vaba aja segmendi 2022. aasta tulemusi mõjutasid teatud määral veel COVID-19-st tingitud rendisoodustused ning kõige enam energiahindade tõus. Kuna Fond katab osa üldkasutatavate alade energiakuludest, avaldab selliste kulude järsk suurenemine puhtale äritulule negatiivset mõju. Negatiivne mõju on siiski osaliselt piiratud, kuna Fond on Eestis energiahinnad fikseerinud. 2023. aastast alates on ka Leedus energiahinnad osaliselt fikseeritud, kuna Fond sõlmis 2022. aastal lepingud päikeseenergia

ostmiseks. Hoolimata pikaajalistest välistest väljakutsetest on Fondil õnnestunud kasvatada puhast äritulu ja ka kaubandussegmendi puhas äritulu läheneb pandeemiaeelsele tasemele. Kaubandussegmendi puhas renditulu suurenes 2021. aastaga võrreldes 22,9%, sest rentnikele tehtud rendisoodustused 2022. aastal märkimisväärselt vähenesid. Selle teguri positiivset mõju vähendas veidi Europa ostukeskuse ajutine puhta äritulu langus, mille tingisid toiduala ja muude pindade avamisega seotud täiendavad turundus-, kommunaal- ja muud kulud. Europa puhas äritulu on rekonstrueerimise järel osaliselt stabiliseerunud.

Leedus, Lätis ja Eestis oli võrreldav puhas renditulu 2022. aastal suurem kui 2021. aastal. Riikide üldisi tulemusi mõjutas peamiselt ostukeskuste tulemuste taastumine.

Kõikide kinnisvarainvesteeringute, välja arvatud Vainodes I, Lincona ja Duetto I, 2022. aasta puhas renditulu ületas eelmise aasta sama perioodi tulemusi. Ehkki enamik varasid näitas häid tulemusi, jäi 2022. aasta II poolaastal puhta renditulu kasv piiratuks, sest elektrikulud ja üldkasutatavate alade kulud, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada, kasvasid. Võrreldes 2022. aasta augusti rekordtasemega on energiakulud juba kiiresti langenud. Energiakulude vähenemine avaldab Fondi järgmiste kvartalite puhtale äritulule positiivset mõju.

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2022	Puhas renditulu 2022	Puhas renditulu 2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	65 300	3 810	3 403	407	12,0%
Läti	128 862	6 894	6 120	774	12,6%
Leedu	121 631	6 827	6 472	355	5,5%
Võrreldavad varad kokku	315 793	17 531	15 995	1 536	9,6%
Arendatud varad	17 330	-101	-	-101	-100,0%
Võõrandatud varad	-	-	1 009	-1 009	-100,0%
Portfelli varad kokku	333 123	17 430	17 004	426	2,5%

Kinnisvara hindamine

Kõigi Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, et määratleda kinnisvarainvesteeringute portfelli turuväärtus. 2021. ja 2022. aastal hindas sõltumatu kinnisvarahindaja Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli väärtust kaks korda. Välised kinnisvara hindamised tehti mõlemal aastal seisuga 30. juuni ja 31. detsember.

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

Sõltumatud hindamised tehakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamis-standardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Väliste hindajate hindamismetoodikat on kirjeldatud raamatupidamise aruande lisa 12.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtus suurenes 327,4 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2021 333,1 miljoni euroni seisuga 31. detsember 2022. Fond kajastas 2022. aastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 2,9 miljonit eurot (2021: kahjum 7,2 miljonit eurot). Portfelli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus suurenes peamiselt Meraki büroohoone esimese torni valmimise, olemasolevate rendilepingute pikendamise ja uute rendilepingute mõjul.

2021. aastal tehtud hindamisega võrreldes toimunud muutuse taga olid peamiselt rahavoo eeldused, mida mõjutas kiire inflatsioon kogu Euroopas, ja diskontomäärade ülespoole korrigeerimine.

Järgnev tabel annab ülevaate Fondi kinnisvaraportfelli õiglase väärtuse muutustest 2022. aastal. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliers Internationali hindamistulemustel, millele on lisatud kasutusõiguse varade väärtus (IFRS 16). Tabel ei kajasta perioodi jooksul tehtud kapitaliinvesteeringuid.

Portfelli õiglase väärtuse muutus segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 31.12.2022	Õiglase väärtus 31.12.2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2022
Võrreldavad varad					
Kaubandus	161 311	162 876	-1 565	-1,0%	48,4%
Büroo	140 097	138 641	1 456	1,1%	42,1%
Vaba aeg	14 385	14 442	-57	-0,4%	4,3%
Võrreldavad varad kokku	315 793	315 959	-166	-0,1%	94,8%
Arendatavad varad					
Büroo	17 330	11 400	5 930	52,0%	5,2%
Portfelli varad kokku	333 123	327 359	5 764	1,8%	100,0%

Kinnisvarainvesteeringute võrreldav õiglase väärtus (ilma arendatavate varadeta) vähenes 2022. aastal eelmise aasta lõpuga võrreldes 0,2 miljoni euro võrra (0,1%). Langust mõjutas peamiselt kesksetes äripiirkondades asuvate Europa ja Postimaja ostukeskuste väärtuse allapoole korrigeerimine. Kaubanduspindade hindamise tulemus sisaldab Europa ostukeskuse ja Postimaja õiglase väärtuse vähenemist vastavalt 1,0 miljoni euro ja 3,1 miljoni euro võrra ning Galerija Centrsi väärtuse korrigeerimist 1,6 miljoni euro võrra ülespoole.

Kõigi büroohoonete väärtust korrigeeriti ülespoole, v.a Lincona, Vainodes I ja Upmalas Biroji. Meraki büroohoone väärtust korrigeeriti ülespoole seoses Meraki esimese torni arenduse valmimisega.

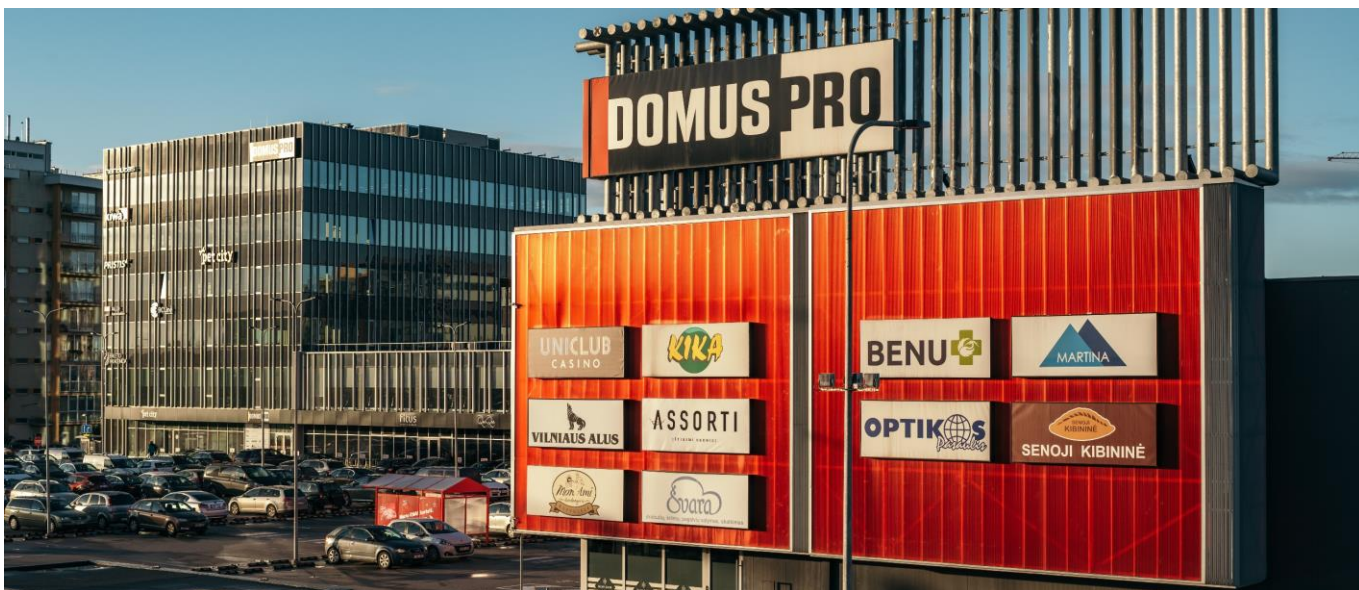
2021. aasta lõpus tehtud hindamise tulemustega võrreldes kasvas kinnisvarainvesteeringute väärtus Leedus (3,9 miljonit eurot ehk 3,3%) ja Lätis (1,3 miljonit eurot ehk 1,0%), kuid vähenes Eestis (5,4 miljonit eurot ehk -7,6%).

Eesti kinnisvarainvesteeringute väärtuse langust mõjutas peamiselt Postimaja laiendamisõiguse väljajätmine (2021. aasta lõpus tehtud hindamises võeti seda arvesse) ja Lincona, mille väärtust korrigeeriti kõrgemate vakantsus-, kapitalisatsiooni- ja diskontomäära eelduste tõttu. Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt.

Portfelli õiglase väärtuse muutus riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 31.12.2022	Õiglase väärtus 31.12.2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2022
Võrreldavad varad					
Eesti	65 300	70 676	-5 376	-7,6%	19,6%
Läti	128 862	127 574	1 288	1,0%	38,7%
Leedu	121 631	117 709	3 922	3,3%	36,5%
Võrreldavad varad kokku	315 793	315 959	-166	-0,1%	94,8%
Arendatavad varad					
Leedu	17 330	11 400	5 930	52,0%	5,2%
Portfelli varad kokku	333 123	327 359	5 764	1,8%	100,0%

Müügitehingud



Domus PRO

8. veebruaril 2023 allkirjastas Fond osaluse ostu-müügilepingu ettevõttega UAB PREF III, et müüa 100% osalus ettevõttes BH Domus PRO UAB, millele kuulub Domus Pro büroohoone ja kaubanduskeskus Vilniuses. Kokkulepitud müügihind oli ligikaudu 23,5 miljonit eurot. Üle 9-aastase hoidmisperioodi sisemine tasuvusmäär (IRR) oli ligikaudu 15,8% ja omakapitali kordaja 2,1. Tehingust laekuvat raha kasutatakse peamiselt Fondi võlakohustuste vähendamiseks, sh osaliselt Fondi 2023. aasta mais lunastustähtajani jõudvate võlakirjade lunastamiseks. Tehing viidi lõpule 8. märtsil 2023.

15,8%

puhas sisemine tulumäär (IRR)

2,1

9 aasta omakapitali kordaja

Europa

30. detsembril 2022 sõlmis Baltic Horizon Fund ostu-müügilepingu ettevõttega UAB Prime Location Property Fund, viies lõpule tehingu, millega müüs oma osaluse Europa ostukeskuse parkimismajas, mis oli varem ostjaga kaasomandis. Müügihind oli 4 miljonit eurot. Tehingust saadud tulu kasutati finantsseisundi aruande struktuuri optimeerimiseks ja Fondi finantsvõimenduse vähendamiseks. Pärast

tehingut kahanes Fondi tasumata laenujääk 3,5 miljoni euro võrra. Müügilepinguga on ette nähtud teatavad garantiid, et ostukeskuse sujuvaks opereerimiseks oleks tagatud piisaval arvul parkimiskohti ja et Europa ostukeskuse klientidele oleks võimalik pakkuda tasuta parkimist. Baltic Horizon Fund jääb Europa ostukeskuse ainuomanikuks.

Eesti

Majandus

Eesti majandus on viimaste aastate muutliku keskkonnaga väga kiiresti kohanenud ja kasvas 2021. aastal jõuliselt. Ukrainas toimuv sõda on Eesti majandust aga negatiivselt mõjutanud. Valitsus on teinud energiakriisi mõju leevendamiseks täiendavaid kulusi. Kiire inflatsioon tõenäoliselt aeglustub, kuna leibkondade ostujõud ja välisnõudlus vähenevad ning intressimäärad tõusevad. Tööturg on endiselt väliste šokkide suhtes vastupidav. Eurostati andmetel vähenes Eesti SKP 2022. aasta III kvartalis eelmise kvartaliga võrreldes -1,8%. Võttes arvesse Eesti vastupidavust hiljutiste majandusšokkide suhtes ja fiskaalseid stiimuleid, prognoositakse 2023. aastaks 0,1% majanduskasvu ja kasvu kiirenemist 2,8%-ni 2024. aastal.

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

Allikas: Euroopa Komisjoni 2023. aasta talvine majandusprognoos

Portfell

Eesti kinnisvarainvesteeringute võrreldava puhta renditulu kasv oli Fondi portfellis kõige kiirem (12,0% eelmise aasta sama perioodiga võrreldes). Seda tingis peamiselt Postimaja ja CC Plaza suur puhta äritulu kasv pärast seda, kui rentnike müügid taastusid ja rendisoodustusi seetõttu vähendati. Fond toetas piirangute ajal CC Plaza kino opereerivat rentnikku ja Postimaja rentnikke. See

vähendas 2020. ja 2021. aasta renditulu. Pärast pandeemia mõjude taandumist on rentnike toetuse vajadus aga kiiresti vähenenud ja Fondi tulemused on paranenud. Reval Café avamine lähikuudel peaks Postimaja majandustulemusi veelgi parandama.

2022. aastal olid Lincona tegevustulemused suhteliselt stabiilsed, kuna ühtegi suuremat rendilepingut ei sõlmitud ega lõpetatud ning suuri rendisoodustusi ei tehtud. Juhtkond uurib võimalusi rajada Lincona hoone vabadele pindadele kontorihotell väiksemate rentnike jaoks. Pirita ostukeskuse 2022. aasta tulemused olid paremad kui eelmisel aastal, sest võrdlusperioodil tehti mahakandmisi. CC Plaza ja Postimaja kompleksi puhas renditulu suurenes võrreldes eelmise aastaga, ehkki energiahindade kasvu tõttu tuli Fondil võimaldada CC Plazas kino opereerivale rentnikule rendisoodustusi.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus vähenes 5,0%-ni (2021: 5,1%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 5,6% (2021: 5,5%). Keskmine täitumus oli 2022. aastal 94,3% (2021: 94,5%). Seisuga 31. detsember 2022 oli täitumus 95,0% (31. detsember 2021: 93,2%). Eesti kinnisvarainvesteeringute võrreldavaks korrigeeritud õiglane väärtus langes 70 676 tuhandelt eurolt 2021. aastal 65 300 tuhande euroni seisuga 31. detsember 2022.



4

kinnisvarainvesteeringut

95,0%

täitumuse määr

34 542 m²

renditavat pinda

5,0%

otsene puhastootlus

3,8 mln

puhas renditulu (EUR)

65,3 mln

portfelli väärtus (EUR)

Postimaja

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	26,7
Ehitusaasta	1980
Omandamiskuupäev	13. veebruar 2018
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m ²)	9 232
Sertifitseerimine	Alustatud



Lincona

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	15,2
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	2002/2008
Omandamiskuupäev	1. juuli 2011
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	10 775
Sertifitseerimine	BREEAM In-Use Good



Coca Cola Plaza

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	14,4
Ehitusaasta	1999
Omandamiskuupäev	8. märts 2013
Segment	vaba aeg
Renditav netopind (m ²)	9 094
Sertifitseerimine	Alustatud



Pirita

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	9,0
Ehitusaasta	2016
Omandamiskuupäev	16. detsember 2016
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m ²)	5 441
Sertifitseerimine	Alustatud



Läti

Majandus

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

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

Allikas: Euroopa Komisjoni 2023. aasta talvine majandusprognoos

Portfell

Lätis asuvad kinnisvarainvesteeringud alustasid 2022. aastat paljutootavalt ning nende puhas renditulu ja muud põhinäitajad paranesid. Positiivse muutuse taga oli peamiselt Galerija Centrsi ostukeskuse puhta äritulu suur kasv, sest pärast Läti viimaste COVID-19 piirangute lõppemist käive ja külastatavus taastusid.

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

Fond on algatanud strateegilise tegevuskava, mille eesmärk on muuta Galerija Centrsi kontseptsiooni

aastatel 2022–2023, ehitades sinna toiduala ja tehes müüki muudatusi. 2023. aasta jaanuaris sõlmiti leping uue moevaldkonna ankurrentnikuga (väljarenditav kogupind on 782 m²). Kauplus peaks avama ukseid 2023. aasta novembris. Need suured muutused kergitavad täitumust 5–15% võrra, mille tulemusena keskuse täitumus tõuseb järk-järgult taas 95–100% juurde.

SKY ja LNK Centre hooneid mõjutas kulude kasv vähem ja nende puhas renditulu aasta jooksul kasvas. Vainodes I ja LNK hooned on nüüd taas täielikult välja renditud. SEB kavatses Upmalas Biroji bürookompleksist 2023. aasta suve lõpus lahkuda (ligikaudu 8 000 m²). Alustatud on läbirääkimisi LNK Centre rentnike LNK ja EMERGN-iga, et selgitada välja nende büroopinna vajadusi tulevikus. LNK rendileping kehtib kuni 2028. aastani, ent EMERGN-i leping lõpeb 2023. aastal.

Läti kinnisvaraportfelli keskmine otsene tootlus oli 2022. aastal 4,8% (2021: 4,3%). Keskmine esmane puhastootlus oli 5,4% (2021: 4,8%). Läti portfellis suurenes peaaegu kõigi kinnisvarainvesteeringute tootlus, ent kõige rohkem mõjutasid seda Galerija Centrsi 2021. aasta rendisoodustused. Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2022. aastal veidi vähenes ja oli 91,0% (2021: 92,3%). Seda põhjustas peamiselt Galerija Centrsi suurem vakantsus. Seisuga 31. detsember 2022 oli täitumus 92,0% (31. detsember 2021: 91,4%). Läti kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus kasvas 127 574 tuhandelt eurolt 2021. aastal 128 862 tuhande euronni seisuga 31. detsember 2022.



5

kinnisvarainvesteeringut

48 417 m²

renditavat pinda

6,9 mln

puhas renditulu (EUR)

92,0%

täitumuse määr

4,9%

otsene puhastootlus

128,9 mln

portfelli väärtus (EUR)

Galerija Centrs

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	67,1
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	1939/2006
Omandamiskuupäev	13. juuni 2019
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m ²)	19 137
Sertifitseerimine	Alustatud



Upmalas Biroji

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	21,0
Ehitusaasta	2008
Omandamiskuupäev	30. august 2016
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	10 459
Sertifitseerimine	BREEAM In-Use Very Good



Vainodes I

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	18,0
Ehitusaasta	2014
Omandamiskuupäev	12. detsember 2017
Segment	Büroo
Renditav netopind (m ²)	8 128
Sertifitseerimine	BREEAM In-Use Very Good



LNK Centre

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	17,0
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	2006/2014
Omandamiskuupäev	15. august 2018
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	7 452
Sertifitseerimine	BREEAM In-Use Very Good



SKY ostukeskus

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	5,8
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	2000/2010
Omandamiskuupäev	7. detsember 2013
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m ²)	3 241
Sertifitseerimine	Alustatud



Leedu

Majandus

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

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

Allikas: Euroopa Komisjoni 2023. aasta talvine majandusprognoos

Portfell

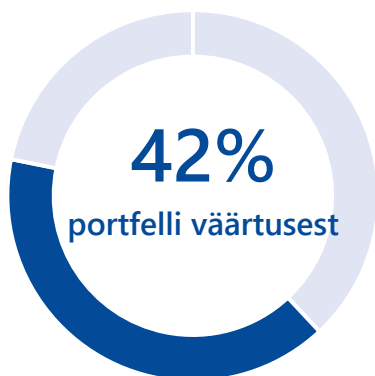
Fondi Leedu portfelli kasvas 2021. ja 2022. aastal järjepidevalt, kuna jätkub investeerimine (ümber)ehitusprojektidesse. Pärast rekonstrueerimise esimese etapi lõppu liigub Europa ostukeskus järkjärgult uue kontseptsiooni ja vabade pindade väljarentimise poole. Europa 2022. aasta tegevustulemused veel suurt kasvu ei näidanud, kuna hoone rekonstrueerimine on põhjustanud tegevuskulude ajutist tõusu ja ühekordseid allahindlusi. Tegevuskulud peaksid järgmistes

kvartalites normaliseeruma, kuna rekonstrueerimine on lõppenud ja bruto renditulu on viimaste kvartalite vältel kasvanud.

Leedu varade tegevuskulude ja puhta renditulu muutused sõltuvad tõenäoliselt peamiselt energiahindade kõikumisest. Fond on sõlminud soodsate hindadega lepingu 50% energiavajaduse katteks alates 2023. aastast. See vähendab kulude survet puhtale äritulule. Domus Pro kompleksi puhas renditulu oli tugev, kasvades eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 8,7%. Tulemust mõjutasid peamiselt rendi indekseerimine, edukas töö rentnike leidmisel ja pandeemiast tingitud rendisoodustuste vähendamine miinimumini. North Stari tulemused olid samuti oodatust ja eelmise aasta tasemest tunduvalt paremad.

North Staris sõlmiti 2022. aastal uued lepingud väiksemate rentnikega, mille tulemusel on hoone taas täielikult välja renditud. Fondi renditegevus keskendub praegu peamiselt hiljuti valminud Europa ja Meraki (ümber) arendusprojektidele. Mõlemad projektid peaksid hakkama järgmistes kvartalites portfelli täiendavat renditulu tootma.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2022. aastal 5,4%-ni (2021: 5,7%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,3%-ni (2021: 5,6%). Pärast Meraki hoone valmimist langes 2022. aasta keskmine täitumus. Täitumus seisuga 31. detsember 2022 oli 91,9% (31. detsember 2021: 93,5%). North Star ja Duetto II kompleks olid 2022. aasta lõpus täielikult välja renditud. Leedu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus kasvas 129 109 tuhandelt eurolt 2021. aastal 138 961 tuhande euroni seisuga 31. detsember 2022.



6

Kinnisvarainvesteeringut

87,2%

täitumuse määr

68 911 m²

renditavat pinda

5,4%

otsene puhastootlus

6,7 mln

puhas renditulu (EUR)

139,0 mln

portfelli väärtus (EUR)

Europa ostukeskus

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	35,7
Ehitusaasta	2004
Omandamiskuupäev	2. märts 2015
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m ²)	16 901
Sertifitseerimine	Alustatud



North Star

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	21,8
Ehitusaasta	2009
Omandamiskuupäev	11. oktoober 2019
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	10 579
Sertifitseerimine	BREEAM In-Use Very Good



Duetto I

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	18,8
Ehitusaasta	2017
Omandamiskuupäev	22. märts 2017
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	8 587
Sertifitseerimine	BREEAM New Construction Very Good



Duetto II

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	20,3
Ehitusaasta	2018
Omandamiskuupäev	27. veebruar 2019
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	8 674
Sertifitseerimine	BREEAM New Construction Very Good



Domus PRO ostukeskus

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	17,0
Ehitusaasta	2013
Omandamiskuupäev	1. mai 2014
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m ²)	11 226
Sertifitseerimine	BREEAM In-Use Very Good



Domus PRO ärikeskus

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	8,0
Ehitusaasta	2017
Omandamiskuupäev	1. oktoober 2017
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	4 831
Sertifitseerimine	BREEAM New Construction Very Good



Meraki

Õiglane väärtus (miljonites eurodes)	17,3
Ehitusaasta	2022
Omandamiskuupäev	10. september 2022
Segment	büroo
Renditav netopind (m ²)	8 113
Sertifitseerimine	Alustatud



Puhas renditulu
17,4 mln
eurot

Puhaskasum
3,9 mln
eurot

Vara
puhasväärtus
NAV (IFRS)
133,7 mln

Vara puhasväärtus
NAV (IFRS) osaku
kohta
1,1172 eurot

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2022. aasta puhaskasum oli 3,9 miljonit eurot (2021: 1,4 miljonit eurot). Tulemile avaldas suurt mõju Galerija Centrsi majandustulemuste taastumine, mis saavutati tänu sellele, et rentnikele tehti 2022. aastal vähem pandeemiast tingitud rendisoodustusi ja rendi indekseerimine kasvas. 2021. aasta tulemit mõjutas märkimisväärselt ühekordne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum summas 7,1 miljonit eurot. 2022. aastal oli ümberhindluse tulemuseks kahjum summas 2,9 miljonit eurot (-1,8% portfelli väärtusest). Puhta renditulu kasvu positiivset mõju vähendasid osaliselt kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada. 2022. aasta kasum osaku kohta oli 0,03 eurot (2021: 0,07 eurot).

2022. aastal teenis kontsern 17,4 miljonit eurot puhtast renditulu (2021: 17,0 miljonit eurot). 2021. aasta tulemustes kajastus 2021. aasta IV kvartalis müüdnud G4S-i peahoone puhas renditulu summas 1,0 miljonit eurot. 2022. aasta tulemusi G4S enam ei mõjutanud. 2022. aasta tulemust mõjutas Meraki hoone negatiivne puhas renditulu (0,1 miljonit eurot).

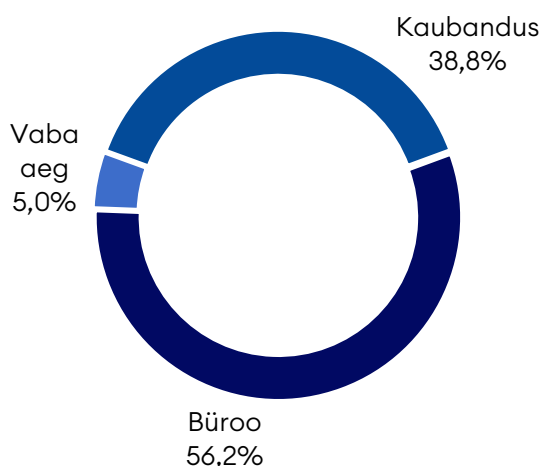
Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 9,6% peamiselt kaubandussegmendi, sealhulgas eelkõige Galerija Centrsi, paremate tulemuste tõttu. Kasvu mõjutasid ka suhteliselt stabiilsed tulemused büroosegmendis, mida makromajanduslike ja väliste sotsiaalsete tegurite muutused eriti ei mõjutanud.

2022. aasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 56,2% (2021: 63,0%), kaubandus 38,8% (2021: 32,4%) ja vaba aeg 5,0% (2021: 4,6%).

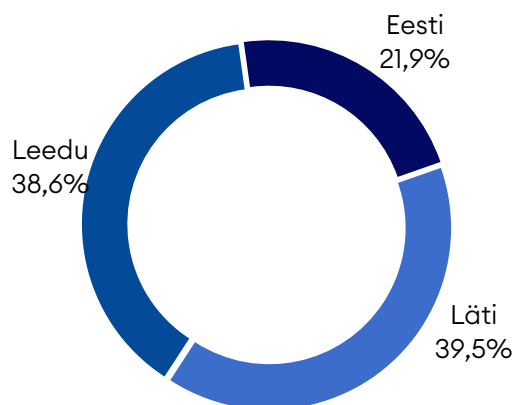
Keskse äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 25.2% Fondi portfelli 2022. aasta puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2022. aasta puhta renditulu osakaal oli 13,6%.

Fondi 2022. aasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 39,5% (2021: 38,1%), Leedu 38,6% (2021: 31,6%) ja Eesti 21,9% (2021: 25,9%).

Puhas renditulu segmentide lõikes



Puhas renditulu riikide lõikes



Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus kahanes aruandeperioodil 0,7%, langedes 2022. aasta lõpuks 344,0 miljoni euroni (31. detsember 2021: 346,3 miljoni eurot). Languse peamine põhjus oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindamise kahjum summas 2,9 miljoni eurot. Kontsern tegi 2022. aasta jooksul kapitaliinvesteeringuid (5,7 miljoni eurot) Meraki büroohoone arendusprojekti. Lisaks investeeris Fond 4,6 miljoni eurot Europa rekonstrueerimisprojekti ja 1,3 miljoni eurot teistesse (ümber)arendusprojektidesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31. detsember 2022 kuulub Baltic Horizonsi portfelli 15 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli

õiglane väärtus oli 333,1 miljoni eurot (31. detsember 2021: 327,4 miljoni eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 151 870 m². Fondi portfelli kuuluvat pinda on suurendanud Meraki büroohoone esimene torn, mis võeti kasutusele 2022. aasta septembris.

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Intressikandvad laenud ja võlakirjad (ei sisalda rendikohustisi) moodustasid 194,6 miljoni eurot, jäädes 2021. aasta lõpuga sarnasele tasemele (31. detsember 2021: 198,6 miljoni eurot). Pangalaenude jääk vähenes veidi Europa ostukeskuse laenu osalise tagasimaksmise, Meraki võlakirja lunastamise ja graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustab 0,7% kogu tasumata laenujäägist.

Peamised kasumlikkuse näitajad

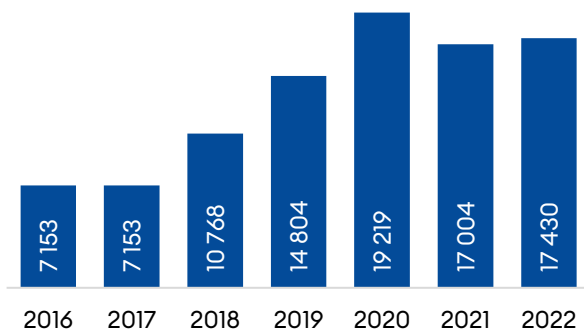
Tuhandetes eurodes	2022	2021	Muutus (%)
Puhas renditulu	17 430	17 004	2,5%
Halduskulud	-3 133	-2 869	-9,2%
Muu äritulu	278	444	-37,4%
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-423	-71	-495,8%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-2 914	-7 161	59,3%
Ärikasum	11 238	7 347	53,0%
Finantstulud ja -kulud (neto)	-6 311	-5 705	-10,6%
Maksueelne kasum	4 927	1 642	200,1%
Tulumaks	-983	-229	-329,3%
Perioodi puhaskasum	3 944	1 413	179,1%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	119 635 429	-
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	0,03	0,01	200,0%

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	333 123	315 959	5,4%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	11 400	-100,0%
Varade brutoväärtus (GAV)	343 963	346 338	-0,7%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	194 569	198 571	-2,0%
Kohustised kokku	210 308	213 754	-1,6%
IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)	133 655	132 584	0,8%
EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	141 943	142 176	-0,2%
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
Osaku puhasväärtus – IFRS NAV osaku kohta (eurodes)	1,1172	1,1082	0,8%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)	1,1865	1,1884	-0,2%
Laenu ja väärtuse suhe (%)	58,4%	60,7%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	3,0%	2,7%	-

Puhas renditulu

tuhandetes eurodes

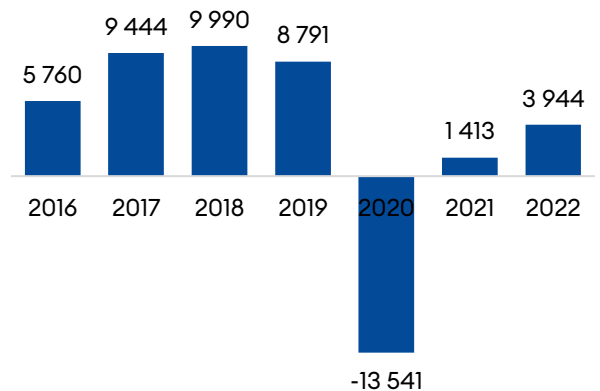


Rahavood

2022. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 15,3 miljonit eurot (2021: positiivne summas 14,7 miljonit eurot). Investeermistegevuse rahavoog oli olemasolevasse kinnisvaraportfelli tehtud täiendavate investeeringute ning Meraki, Postimaja ja CC Plaza kompleksi ning Europa ja Galerija Centrsi arendusprojektide rahastamise tõttu negatiivne summas 9,7 miljonit eurot (2021: negatiivne summas 6,9 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 16,4 miljonit eurot (2021: negatiivne summas 18,7 miljonit eurot). 2022. aastal tegi Fond

Puhaskasum/-kahjum

tuhandetes eurodes



osakuomanikele rahalise väljamakse summas 5,4 miljonit eurot, maksis pangalaenudelt ja võlakirjadelt graafikujärgseid intresse ning preemiat intressi ülemmääralt. Novembris lunastas Fond Meraki võlakirja ja detsembris maksis Europa ostukeskuse parkimismaja müügist saadud tulust tagasi 3,5 miljonit eurot Europa laenust. 2022. aasta lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 5,3 miljonit eurot (31. detsember 2021: 16,1 miljonit eurot). Tegevuskulud on täielikult kaetud renditegevusest laekuvate rahavoogudega.

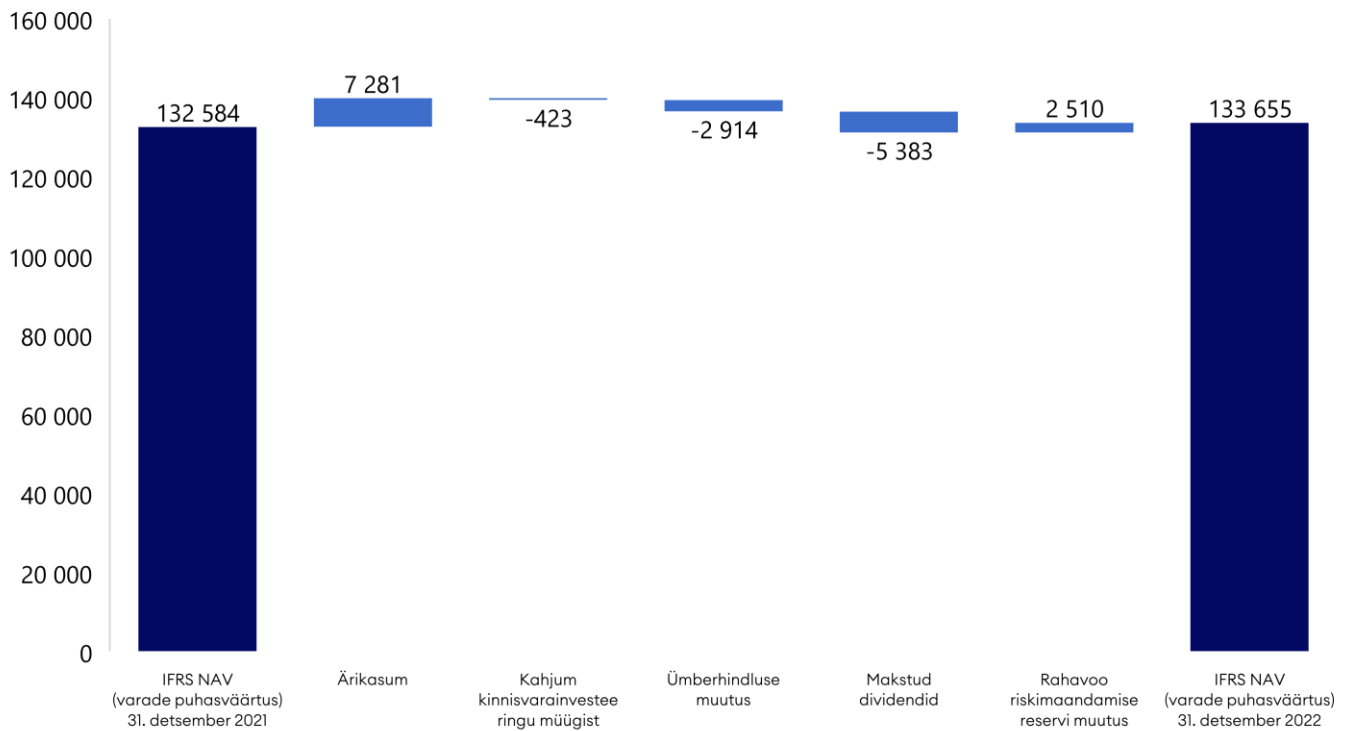
Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus pisut suurenes ja oli 2022. aasta lõpu seisuga 133,7 miljonit eurot (31. detsember 2021: 132,6 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus suurenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 0,8%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi ja positiivset rahavoo riskimaandamise reservi muutust summas 2,5 miljonit eurot tasakaalustas osaliselt osakuomanikele tehtud väljamakse summas 5,4 miljonit eurot. Seisuga 31. detsember 2022 oli osaku

IFRS puhasväärtus 1,1172 eurot (31. detsember 2021: 1,1082 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,1865 eurot (31. detsember 2021: 1,1884 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,1143 eurot (31. detsember 2021: 1,1086 eurot) osaku kohta.

Muutused – IFRS NAV (osaku puhasväärtus)

tuhandetes eurodes



Laenu ja
väärtuse suhe
58,4%

Keskmine
intressimäär
3,0%

Pangalaenu
amortisatsioon
0,7% aastas

Laenukohustiste
kaalutud keskmine
tagasimaksetähtaeg
1,8 aastat

FINANTSEERIMINE

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

S&P kinnitas krediitireitingu

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

Pangalaenude pikendamine

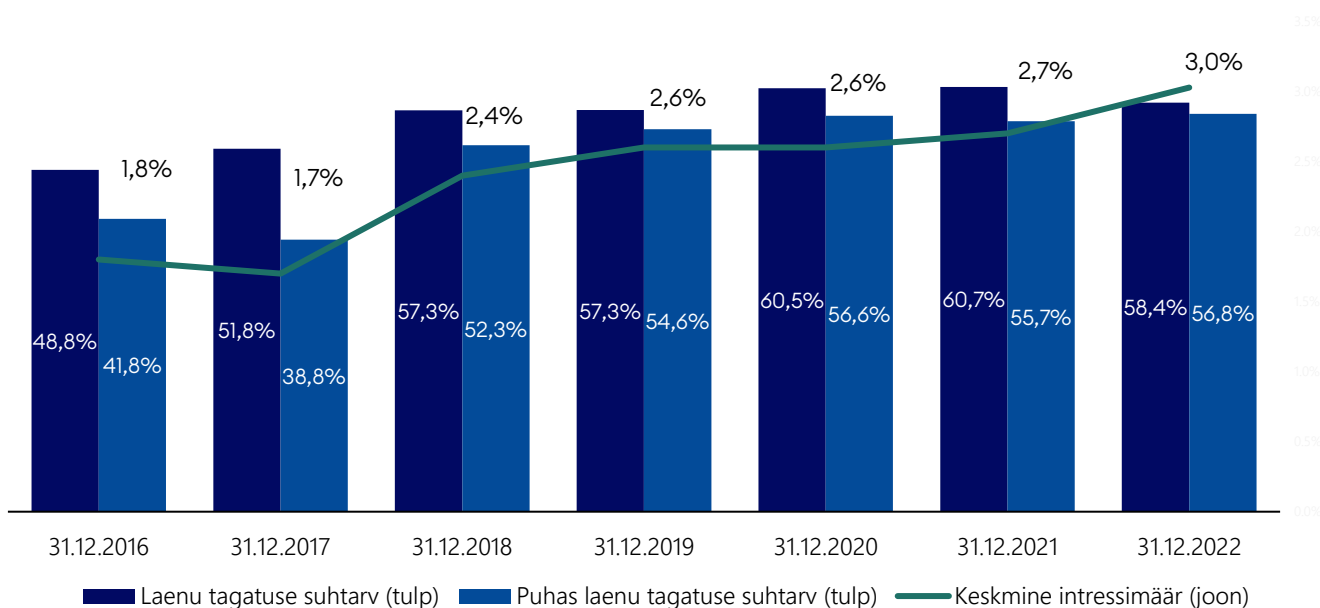
2022. aasta IV kvartalis õnnestus Grupil pikendada Lincona ja Duetto pangalaene, jõudes kokkuleppele samade pankadega. Panga krediitikomitee kiitis heaks Lincona laenu (laenusumma 7,2 miljonit eurot) pikendamise kuni 2027. aasta detsembrini. Duetto laenu suurendati summas 4,0 miljonit eurot. 2022. aasta IV kvartali lõpus sai Fond siduvad pakkumised CC Plaza ja Postimaja, Duetto ja Sky ostukeskuse pangalaenude pikendamiseks. Seepärast liigitati need ümber pikaajalisteks laenudeks.

Fond on käivitanud ka protsessi 2023. aasta mais tähtaeguvate 5-aastaste tagamata võlakirjade refinantseerimiseks. Fond kaalub erinevaid rahastusvõimalusi, et tingimused oleksid Baltic Horizonsi investorite jaoks kõige soodsamad. Osa võlakirjadest on kavas lunastada varade müügist laekuvate tulude ning kontserni tüdarettevõtete poolt võetavate täiendavate pangalaenude abil. Ülejäänud võlakirjade lunastamiseks kaalutakse uut võlakirjaemissiooni ja laenu erainvestoritelt. Täiendavat teavet leiab konsolideeritud raamatupidamise aruande lisast 4c.

Pangalaenud ja võlakirjad

2022. aastal oli pangalaenude tavapärase amortisatsioon jätkuvalt 0,7% (1,3 miljonit eurot) aastas. Laenu ja väärtuse suhe langes Meraki ja Europa täiendavate investeeringute tõttu 2022. aasta lõpuks 58,4%-ni (31. detsember 2021: 60,7%). Kuna 2022. aasta IV kvartalis EURIBOR tõusis, siis keskmine intressimäär tõusis pisut ja oli seisuga 31. detsember 2022 3,0% (31. detsember 2021: 2,7%). Juhtkond töötab selle nimel, et järgmistel perioodidel laenu ja väärtuse suhet järk-järgult vähendada.

Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustistest. Seisuga 31. detsember 2022 koosnesid intressikandvad laenukohustised pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 144,6 miljonit eurot ja 50 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro.

Pangalaenu on võtnud tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mida on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagamata võlakirjad. Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaja jooksul. 2022. aasta lõpus moodustasid laenude ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 113 tuhat eurot.

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. detsember 2022

Kinnisvarainvesteering	Tagasimaksetähtpäev	Valuuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osatähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. jaanuar 2024	EUR	30 000	15,4%	100,0%
Duetto I ja II	31. märts 2028	EUR	19 247	9,9%	-%
Postimaja ja CC Plaza	12. veebruar 2026	EUR	17 200	8,8%	100,0%
Europa ostukeskus	15. märts 2024	EUR	14 400	7,4%	127,8%
Upmalas Biroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	6,0%	90,0%
Domus Pro	15. märts 2024	EUR	11 000	5,7%	95,5%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	5,1%	50,0%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,6%	100,0%
LNK	27. september 2023	EUR	8 300	4,3%	69,9%
Lincona	31. detsember 2027	EUR	7 188	3,6%	-%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2026	EUR	4 793	2,5%	-%
SKY ostukeskus	31. jaanuar 2028	EUR	1 962	1,0%	-%
Pangalaenu kokku		EUR	144 682	74,3%	73,5%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ¹		EUR	-89		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenu kokku		EUR	144 593		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	25,7%	100,0%
Võlakirjad kokku		EUR	50 000	25,7%	100,0%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ¹		EUR	-24		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	49 976		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	194 569	100,0%	80,3%

1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2022. aasta lõpus 1,8 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,5 aastat.

Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamis-instrumendid

Seisuga 31. detsember 2022 oli 80,3% laenukohustistest intressimäärariskide suhtes maandatud ning 19,7% laenukohustistest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärariskide maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid või

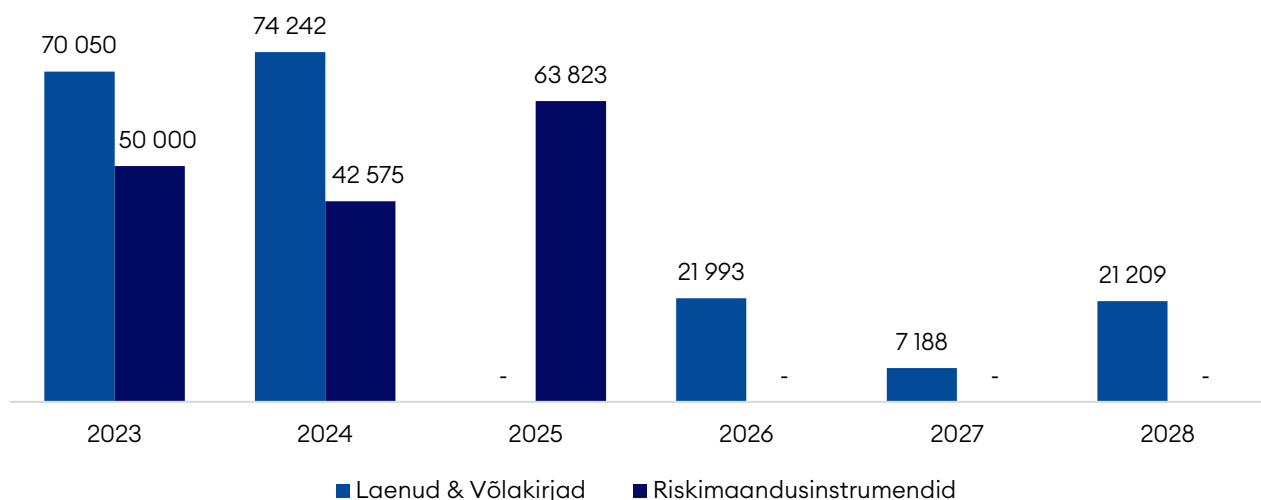
piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega.

Tagamata võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 4,25%. Fondi eesmärk on hoida maandatud riskiga laenukohustiste osakaal alati ligikaudu 80% juures.

Järgnev diagramm näitab, et seisuga 31. detsember 2022 oli ligikaudu 74,1%-l laenukohustistest tagasimakse tähtpäev 2023. või 2024. aastal. 2022. aasta lõpus sai Fond siduvad pakkumised CC Plaza ja Postimaja ning Sky ostukeskuse pangalaenude pikendamiseks.

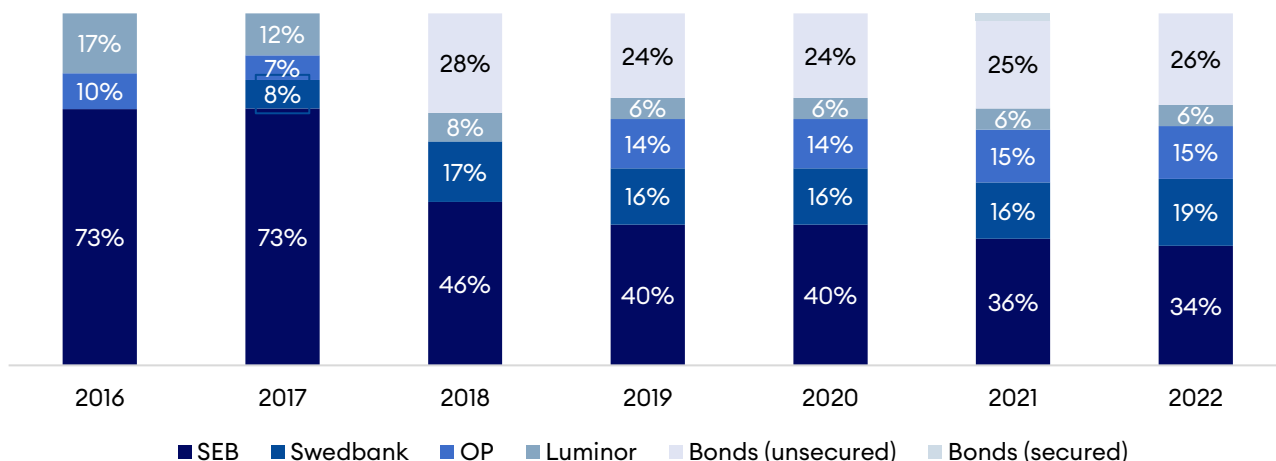
Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tagasimaksetingimused

tuhandetes eurodes



Järgnev diagramm näitab, et Fondi laenukapitali hankimine on hajutatud: kasutatakse Balti riikide 4 kõige mainekamat kohalikku ja rahvusvahelist panka ning tagamata ja tagatud võlakirju. SEB osakaal on langenud 73%-lt 2016. aastal 34%-ni 2022. aastal. Viieaastaste tagamata võlakirjade osakaal Fondi kogu laenukapitalis oli 2022. aastal 26%.

Finantseerimise hajutatus



Laenukohustiste eritingimused

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

Seisuga 31. detsember 2022 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pankadega, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

Omakapitali suhe – rahavoo riskimaandamise reserviga korrigeeritud omakapital jagatud varade kogusummaga, millest on välja arvatud

arvestuspõhimõtete kohaselt määratletud finantsvarad ja raha ekvivalendid.

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

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

Tagamata võlakirjade eritingimused

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

EPRA puhas
taastamisväärtus NRV
1,1865 eurot
osaku kohta

EPRA kasum
0,07 eurot
osaku kohta

EPRA esmane
puhastootlus
NIY
5,9%

EPRA
vakantsuse
määr
6,9%

EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

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

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

Uued hea tava juhised kohalduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022

või hiljem. Kontsern soovib olla väga läbipaistev ja rakendab neid alates 2022. aasta I kvartalist.

EPRA kuldauhind

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



Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

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

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus EPRA 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 varade puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	133 655	133 655	133 655
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	9 969	9 969	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	156	156	-
VI. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	-1 837	-1 837	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-342
Varade puhasväärtus NAV	141 943	141 943	133 313
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,1865	1,1865	1,1143

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

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

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

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	2022	2021
Kasum – IFRS	3 944	1 413
Välja arvamised:		
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	2 914	7 161
II. Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute väärtamisest	423	71
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	979	222
EPRA kasum	8 260	8 867
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	119 635 429
EPRA kasum osaku kohta	0,07	0,07

EPRA laenu tagatuse suhtarv EPRA LTV

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Netovõlg		
Sisse arvamised:		
Laenud finantsasutustelt	144 682	144 850
Võlakirjadega seotud laenukohustised	50 000	54 000
Netovõlad	3 502	3 497
Välja arvamised:		
Raha ja raha ekvivalendid	-5 347	-16 100
Netovõlg (A)	192 837	186 247
Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
Sisse arvamised:		
Kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses	333 123	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	11 400
Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	333 123	327 359
EPRA LTV (A/B)	57,9%	56,9%

Fondil ei ole märkimisväärseid sidusettevõtteid, mittekontrollivaid osalusi ega osalusi ühissetevõ

EPRA vakantsuse määr

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Vabade pindade hinnanguline rendiväärtus	1 716	1 549
Kogu portfelli hinnanguline rendiväärtus	24 889	23 021
EPRA vakantsuse määr	6,9%	6,7%

EPRA kulusuhted

Tuhandetes eurodes	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	3 133	2 491
Halduskulud	3 052	2 869
EPRA kulud (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A)	6 185	5 360
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-634	-674
EPRA kulud (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B)	5 551	4 686
Renditulu	20 482	19 495
Bruto renditulu (C)	20 482	19 495
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A/C, %)	30,2%	27,5%
EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B/C, %)	27,1%	24,0%

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringud	333 123	327 359
Välja arvamised:		
Arendused	-	-11 400
Lõpetatud kinnisvarainvesteeringute portfelli brutoväärtus (GAV)	333 123	315 959
Aruandekuupäeval kehtivatel rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud renditulu	22 639	20 995
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	-2 958	-1 772
Annualiseeritud puhas renditulu	19 681	19 223
Sisse arvamised:		
Rendivabade perioodide või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	699	323
Korrigeeritud (Topped-up) annualiseeritud puhas renditulu	20 380	19 546
EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)	5,9%	6,1%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (EPRA Topped-up NIY)	6,1%	6,2%

EPRA kapitalikulud

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Omandamised	-	-
Arendused	5 718	7 047
Kinnisvarainvesteeringud:		
Ilma rendipindade suurendamiseta	7 353	2 567
Kapitalikulud kokku	13 071	9 614
Ümberarvestus tekkepõhiselt kassapõhiseks	554	-1 147
Kapitalikulud kokku (kassapõhine)	13 625	8 467



Tallinna börsil kaubeldakse Fondi osakutega aktiivselt ning turukapitalisatsiooni mahu suurune käive saavutatakse umbes 6,5 aastaga

INVESTORSUHTED

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

Osakute konverteerimine Rootsi hoidmistunnistusteks (SDR)

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

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

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

Kauplemisinformatsioon

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 31. detsember 2022 ligikaudu 68,8 miljonit eurot (31. detsember 2021: 127,5 miljonit eurot). 2022. aastal kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. Osaku turuhind sattus veebruari lõpus Ukrainas alanud sõja tõttu langusesse. 2022. aasta lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,5750 eurot osaku kohta.

Peamine informatsioon

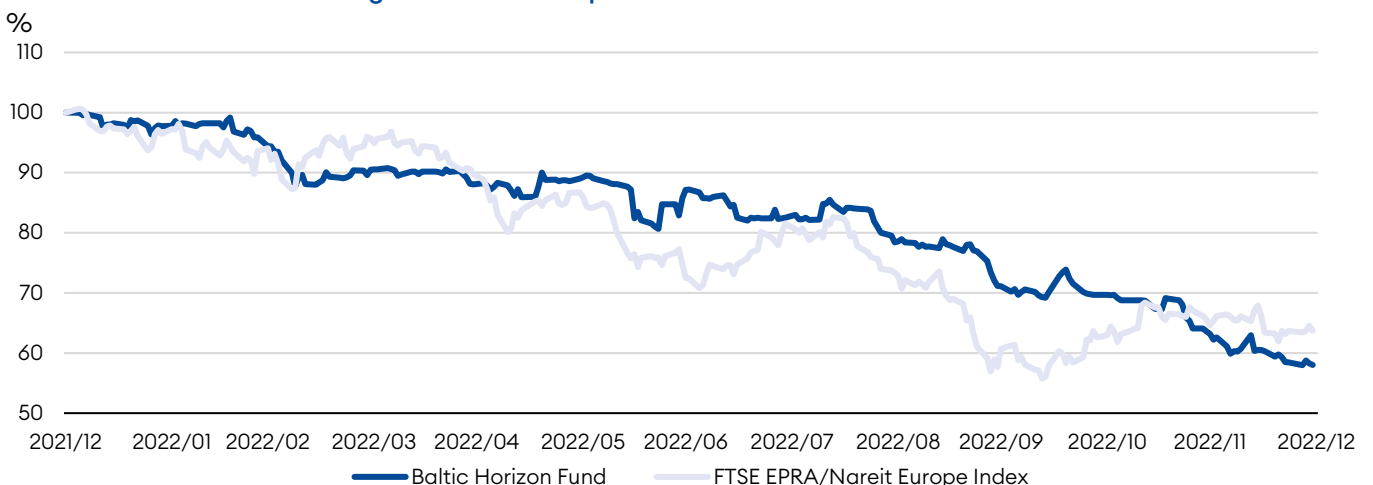
ISIN-kood	EE3500110244
Turud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
Väärtpaberi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS
Bloombergi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT:ET
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS:SS

Põhinäitajad	31.12.2022	31.12.2021
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	68 790 372	127 519 749
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	1,1172	1,1082
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest ² (%)	-48,5%	-3,5%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	1,1865	1,1884
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-51,5%	-10,0%

Põhinäitajad	2022	2021
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	1,0689	1,2800
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,5687	1,0160
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,575	1,0690
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	11,42	13,05
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	5,26	10,27
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	5,60	10,87
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,03	0,01
Perioodi väljamaksed osaku kohta ⁴ (eurodes)	0,026	0,058

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

Baltic Horizon fondiosaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil



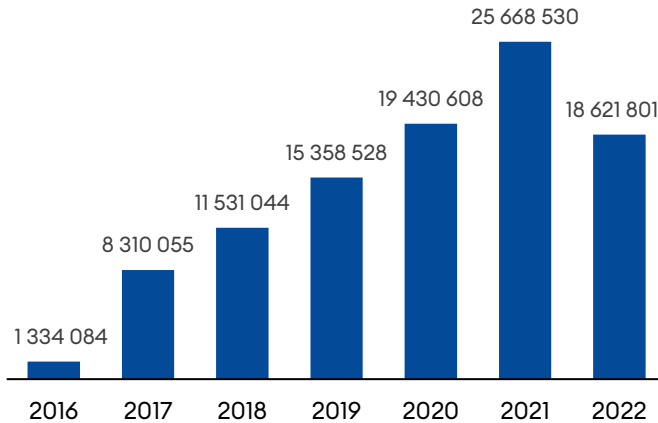
Baltic Horizon fondi osaku 2022. aasta kogutootlus oli -42,0%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

2022. aastal oli Baltic Horizon fondi osak väga likviidne. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholm börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 2022. aasta jooksev kauplemismaht oli 18,6 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 68,8 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholm börsil ligikaudu 6,5 aastat. Baltic Horizon fondi osak oli 2022. aasta jooksul Nasdaq Tallinna börsil üheteistkümnes enim

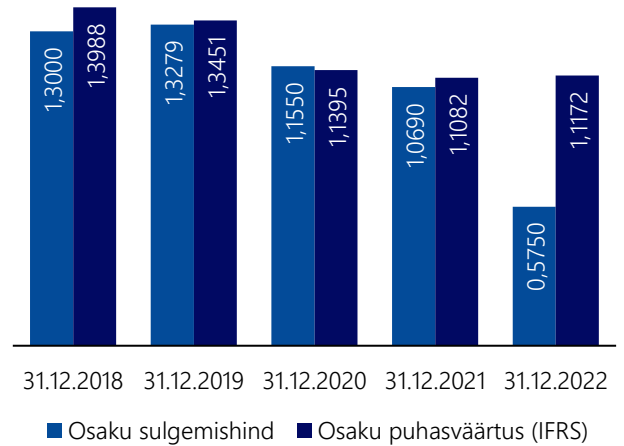
kaubeldud noteeritud väärtipaber. Esimene diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osakute kvartaalseid kauplemismahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholm börsil.

2022. aastal järgisid Baltic Horizon fondi osakud Nasdaq Tallinna börsil turutrende ja nendega kaubeldi valdavalt hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhaskväärtus. 2022. aasta lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 48,5% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtus (IFRS NAV) ja 51,5% madalam kui EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta. Teine diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtusega kauplemise algusest alates.

Osakute aastane kauplemissaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil
(osakute arv)



Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhasväärtus
(eurodes)



Dividendide maksmise võime

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

- Fondil on olemas Fondi tegevuse nõuetekohaseks korraldamiseks vajalikud reservid.
- Väljamaksete tegemine ei sea ohtu Fondi likviidsust.
- Fond on teinud vajalikud jätkuinvesteeringud olemasolevasse kinnisvarasse, st investeeringud Fondile kuuluva olemasoleva kinnisvara arendamiseks ja uute investeeringute tegemiseks.

Niisuguste investeeringute tegemiseks Fondi iga-aastasest puhastulust reserveeritav summavõib 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 arutamise valem

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

Väljamaksed osakuomanikele Fondi tulemuste eest

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

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

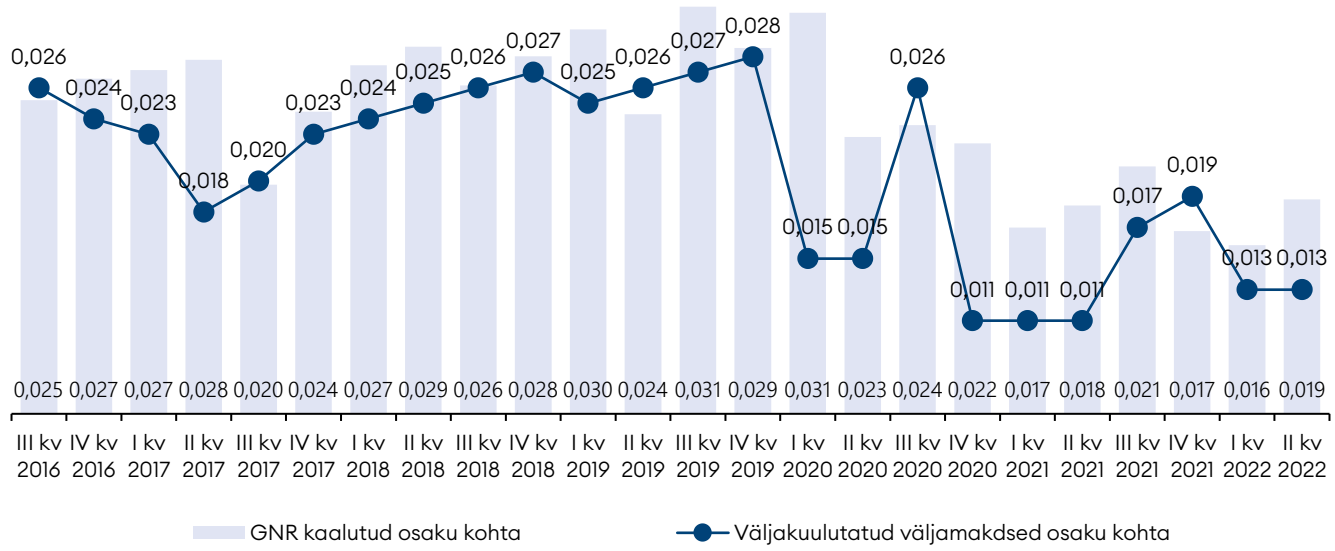
28. juulil 2022 kuulutas Fond osakuomanikele 2022. aasta II kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 555 tuhat eurot (0,013 eurot osaku kohta). See teeb 2022. aasta II kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,17%.

eurot osaku kohta). See teeb 2022. aasta II kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,17%.

Turul valitseva ebakindluse tõttu otsustas Fond teha perioodil 2020–2022 vähendatud väljamakseid ja jätta 10,2 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata. 2022. aastal kuulutas Fond välja väljamakseid summas 3,1 miljonit eurot kogu jaotuskõlblikust rahavoost, mida oli 7,1 miljonit eurot.

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

Väljamakse osaku kohta (eurodes)



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

Väljamakse tegemise võime arvutus

Tuhandetes eurodes	IV kv 2021	I kv 2022	II kv 2022	III kv 2022	IV kv 2022
(+) Puhas renditulu	3 798	4 193	4 482	4 298	4 457
(-) Fondi halduskulud	-633	-659	-726	-752	-996
(-) Välised intressikulud	-1 408	-1 372	-1 403	-1 441	-1 748
(-) Kapitalikulud ¹	-222	-266	-369	-247	-577
(+) Kinnisvarainvesteeringutega seotud erakorraline tulu ²	440	-	261	-	-
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	-	-	-	-	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	32	1	5	-	-
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	2 007	1 897	2 250	1 858	1 136
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,017	0,016	0,019	0,016	0,009
12 kuu jooksev GNR tootlus³ (%)	6,8%	7,6%	8,0%	9,4%	10,4%
Väljakuulutatud väljamaksed	2 273	1 555	1 555	-	-
Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta⁴ (eurodes)	0,019	0,013	0,013	-	-
12 kuu jooksev dividenditootlus³ (%)	5,4%	6,3%	6,9%	-	-

1. Tabelis on esitatud kvartali tegelik kapitalikulu. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on kvartalite vahel võrdselt ära jaotatud. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. Läti valitsuse COVID-19 toetused, mis on seotud puhta renditulu vähenemisega Galerija Centrsi rentnikele tehtud soodustuste tõttu. Toetusi kasutatakse kinnisvarainvesteeringu tegevuskulude katmiseks.
3. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2022. aasta IV kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 31. detsember 2022).
4. Väljamaksele õigust omavate osakute arvu alusel



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*)



STRUKTUUR JA VALITSEMINE

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

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

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

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

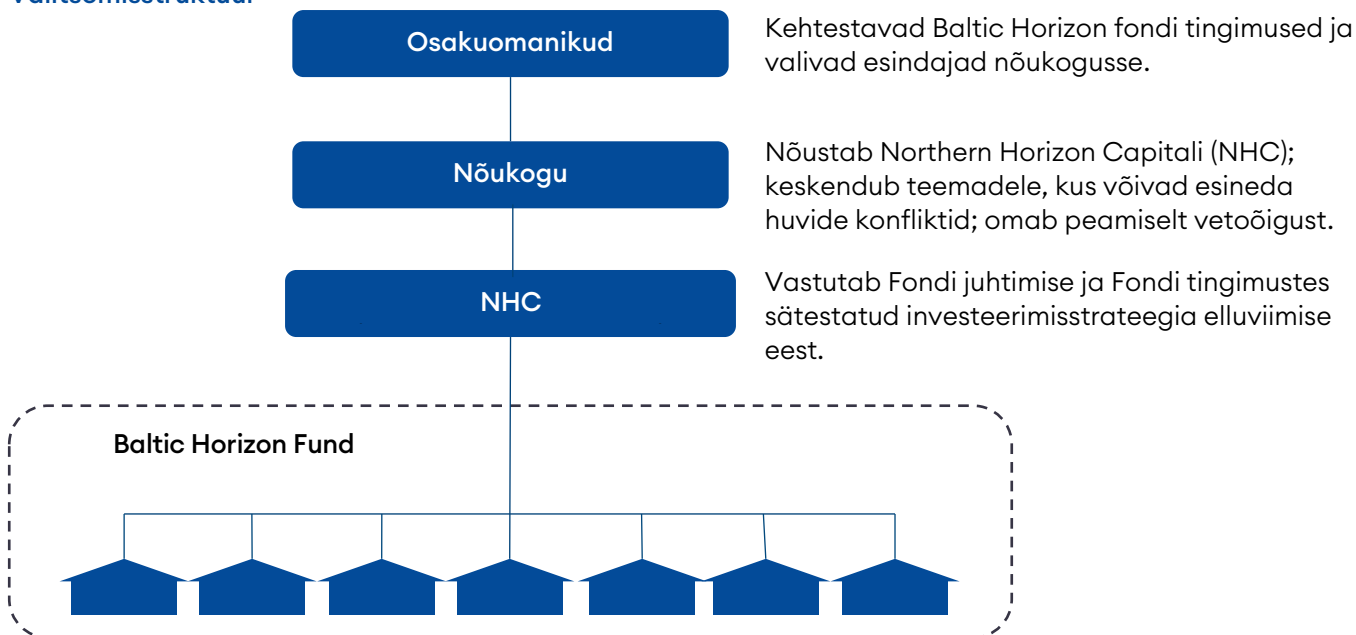
Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

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

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

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

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

Fondi nõukogu

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

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

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

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

Kinnisvara hindamine

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

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

Auditeerimine

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

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

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



Tarmo Karotam

Juhatuse esimees/Fondijuht

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. Tarmo on ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS liige (MRICS). Ta omandas École Hôtelière de Lausanne'i ülikoolis bakalaureusekraadi (B.Sc.) 2005. aastal.



Edvinas Karbauskas

Juhatuse liige/kaasfondijuht

Edvinas Karbauskas on fondivalitseja juhatuse liige. Pärast Northern Horizon kontserniga ühinemist 2018. aastal on Edvinas töötanud investeerimisjuhi ja fondikontrolli osakonna juhina. Enne seda oli ta Northern Horizon kontserni fondikontrolör. Varem töötas Edvinas auditi- ja konsultatsiooniteenuste ettevõttes EY kinnisvarafondide ja finantsjuhtimise konsultandina.



Aušra Stankevičienė

Juhatuse liige/Fonditeenuste direktor

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) kutsetunnistus. Aušra 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.

RISKIJUHTIMINE

Fondi riskijuhtimise üksus vastutab Fondi riskide ja võimalike riskide tuvastamise, mõõtmise, juhtimise ja seire eest. Riskijuhtimise üksust juhib selle valdkonnaga tegelev juhatuse liige (kes ei ole seotud portfelli juhtimise ega investorsuhetega). Osalt on riskijuhtimise teenus delegeeritud fondivalitseja sõsarettevõttele Northern Horizon Capital AIFM Oy, mis on Soomes litsentseeritud alternatiivfondide fondivalitseja.

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

Fondi peamised riskid

Risk	Riski kirjeldus
Tururisk	Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse. Ehkki Fondi portfelli on riikide ja turusegmentide vahel hästi hajutatud, mõjutavad kasvavad energiahinnad ja kiire inflatsioon kogu piirkonda, mis suurendab rentnike pankrotistumise riski ja nende rendimaksimise võimet. See võib avaldada negatiivset mõju kinnisvarainvesteeringute täitumuse määrale ja Fondi renditulule.
Likviidsusrisk	Fond on avatud likviidsusriskile seoses tähtaeguva rahastuse uuendamisega. Kui rahastust ei õnnestu vastuvõetavatel tingimustel uuendada või võlakohustiste eritingimusi rikutakse, võib Fondil tekkida varade võõrandamise vajadus. Täiendav teave võlakohustiste lõpptähtaegade ja 2023. aasta mais tähtaeguvate 5-aastaste tagamata võlakirjade refinantseerimise plaanide kohta on esitatud lisades 4c ja 17. Enamik rahastuslepinguid näevad ette laenude täiendavat amortiseerimist, kui võlakohustiste eritingimuste aluseks olevad näitajad halvenevad ning seega võib kinnisvara tootluse muutustest tingitud kinnisvarainvesteeringute tulemusnäitajate halvenemine või väärtuse vähenemine tuua kaasa täiendava likviidsuse vajaduse. Kinnisvarainvesteeringutel on madal likviidsus ja ei saa olla kindel, et Fondil õnnestub neist investeeringutest õigeaegselt väljuda. Kinnisvarainvesteeringud ja osalused teistes, mitteavalikes majandusüksustes on olemuselt sellised, et neid mõjutavad majandusharu tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev.
Intressimäära risk	Fond on avatud intressimäära riskile kinnisvarainvesteeringute rahastamiseks kasutatava finantsvõimenduse (pangalaenu või võlakirjad) tõttu. Fond maandab intressimäära riski kas võttes fikseeritud intressimääraga laene või kasutades ujuva intressimääraga laenude puhul intressimäära vahetuslepinguid või intressimäära optsoone. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, näiteks intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optsoone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks. Kuna suur osa välisest rahastusest ja sellega seotud intressimäära riski maandamise instrumentidest tähtaeguvad 2023. aastal ning turuintressimäärad ja riskimaandamise kulud on tõusnud, esineb risk, et uue rahastusega kaasnevad suuremad kulud.
Üldised kinnisvarainvesteeringutega seotud riskid	Kinnisvara kui varaklassiga kaasnevad mõned spetsiifilised riskid, näiteks ehitusvigadest või puudulikust kinnisvarahooldusest tingitud riskid. Vaatamata põhjalikule kontrollile ja korralikule hooldusele võib esineda ettenägematuid sündmusi, näiteks tehnosüsteemide rikked. Fondi kinnisvarainvesteeringute seas on mitu hoonet, millel on vanust üle 10 aasta ja mis seetõttu võivad vajada plaanivälise remonti või hoolduskulusid. Samuti võib olla vaja teha hoonetesse investeeringuid selleks, et täita rentnike muutuvaid vajadusi või regulatiivseid ja keskkonnanõudeid.



Fond sai 2022. aastal GRESB-i (Global Real Estate Sustainability Benchmark) kinnisvara jätkusuutlikkuse hinnangus 4 täрни. Tulemus näitab, et Fond töötab pidevalt selle nimel, et olla oma jätkusuutlikkuse tulemustega turul esirinnas.

JÄTKUSUUTLIKKUS

Meie väärtused

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

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

Usume, et järjepidev parimate ESG põhimõtete järgimine võimaldab meie investoritel saavutada oma investeerimiseesmärged nii, et see on kasulik ka keskkonnale ja kogukonnale. Oma eesmärkide saavutamiseks oleme oma tegevuse korraldanud turu parimate standardite kohaselt: Baltic Horizon fondi fondivalitseja ja Northern Horizon kontsern on EPRA, INREV-i, SIPA ja GRESB-i liikmed ning allkirjastasid juba 2014. aastal ÜRO juhised vastutustundlikuks investeerimiseks (UN PRI). 2020. aastal sai Fond UN PRI hindamistulemuseks A+/A. 2022. aastal avaldati 2021. aasta (aruandeperiood 2020) tulemus. Fond sai 4 täрни 5-st ja 66 punkti investeringute ja vastutustundliku juhtimise osas ning 3 täрни 5-st kinnisvaraosas. Fond koostab ka igal aastal GRI suuniste põhjal eraldi ESG aruande.

Huvigruppide kaasamine

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

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

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

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

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

SFDR-i/EL-i taksonoomia

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

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

Juhtimine

Baltic Horizon järgib hea ühingujuhtimise põhimõtteid. Teeme kõik endast oleneva, et meie suhtlus investorite, äripartnerite ja töötajatega oleks läbipaistev, aus ja õiglane ning professionaalne. Pöörame suurt tähelepanu nii võimalike riskide tuvastamisele, jälgimisele, haldamisele ja maandamisele kui ka investeringute täieliku positiivse potentsiaali kaitsmisele. Keeldume kõigist investeerimisvõimalustest, mis ohustavad meie ausust ja eetilisust või on vastuolus meie missiooni ja väärtustega. 2022. aasta IV kvartalis integreerisime oma poliitikatesse ja sisekorraeeskirjadesse inimõiguste põhimõtted, et

täita EL-i taksonoomia minimaalsete kaitsemeetmete nõudeid.

Oleme võtnud endale kohustuse järgida kõige kõrgemaid kutsealaseid ja moraalseid norme. Baltic

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

Duetto I, Duetto II, Domus PRO ostukeskus, LNK Centre, North Star, Vainodes, Upmalas Biroji, Domus PRO ärikeskus



BREEAM
Väga hea

Lincona



BREEAM
Hea

Sertifitseerimine

Baltic Horizon sertifitseeris 2021. aastal kõik oma tegutsevad büroohooned vastavalt BREEAM-i kasutuses oleva hoone keskkonna hindamise standardile ja saavutas seega ühe ESG eesmärkidest. Minimaalne sertifitseerimiseesmärk - BREEAM-i hinnang „väga hea“ - suures osas saavutati.



GRESB-i hinnang

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

Ainult üks kinnisvarainvesteering (Lincona) sai hinnangu „hea“, kõik teised aga hinnangu „väga hea“. Fondi meeskond ületas sertifitseerimiseesmärgi ja nüüd on sertifitseeritud 55% kogu portfelist. Fond on alustanud ülejäänud kaubandussegmendi hoonete sertifitseerimise protsessi ja loodab 2023. aastal viia lõpule kogu portfelli sertifitseerimise.



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

tulemuslikkuse moodulis 38 punkti (70-st), kokku 63 punkti (100-st).

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

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

Võrdlusaruanne

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

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

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

Enamik fonde avalikustas oma aruannetes energiatarbimise teavet, kuid ainult vähesed

eristasid andmeid taastuva ja taastumatu energia kohta. Suurem taastuenergia osakaal aga vähendab 1. ja 2. valdkonna kasvuhoonegaaside heidet. Seetõttu on Baltic Horizons aruannetes avalikustatud heitemahukus märgatavalt suurem kui mõningatel teistel fondidel.

Kõik fondid tunnistasid, et kõigist keskkonnaandmetest kõige raskem oli koguda andmeid jäätmetekke kohta. Erinevalt Baltic Horizonist avalikustasid teised fondid ka jäätme hulga jäätmeliikide ja jäätmekäitlusviiside kohta.

Taastuenergia

Meie eesmärk on, et 2030. aastaks oleksid kõik meie hooned süsinikuneutraalsed. Selle saavutamiseks on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid. Me oleme selle poole teel. 2021. aastal paigaldasime Domus Pro ostukeskuse katusele päikeseelektrijaama, mis toodab rohelist elektrit.

Elektrisõidukite laadimisjaamad

Jätkusuutlikkuse nõuded täienevad pidevalt ja üheks kiiresti muutuvaks valdkonnaks on ka liikuvus. Tavapärase transpordiliikide elektrifitseerimine kogub hoogu ja Fond soovib, et tema hooned suudaksid elektrisõidukite kasvava laadimisnõudlusega toime tulla.

Eelnevalt oli Duettos 8 elektrisõidukite laadimispunkti (4 jaama). 2022. aastal paigaldati Duettosse 6 laadimispunkti, North Stari 4 laadimispunkti koostöös InBalance'iga ning Domus Prosse 8 laadimispunkti koostöös InBalance'iga.

Rohelised rendilepingud

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

Toimetulek energiakriisiga

2022. aasta III ja IV kvartalis kerkisid energiahinnad Balti riikides, eriti Leedus ja Lätis, rekordtasemele. Fondi meeskond on käivitanud aktiivselt algatusi, et aidata meie rentnikel suurenenud kulusid vähendada. Kaubandussegmendis oleme kõiki

hooneid optimeerides vähendanud energiatarbimist 9–15% võrra. Mõnes hoones on lühendatud tööaega. Samu meetmeid on rakendatud ka büroohoonete energiakasutuse vähendamiseks. Soovime jätkuvalt hoida kõigi hoonete energiatarbimist ligikaudu 15% varasemast madalamal.

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

Inimeste tervis ja heaolu

BHF on teadlik oma mõjust ühiskonnale ja sotsiaalsele heaolule, kuna kauplused ja bürood on igapäevaelu lahutamatu osa. 2022. aastal korraldas BHF-i meeskond kohalikele elanikele mitu meelelahutuslikku ja harivat kogukonnaüritust.

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

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

ESG eesmärgid ja edusammud nende saavutamisel

Lühiajalised eesmärgid (1–2 aastat)	
Büroohoonete portfelli sertifitseerimine 2021. aasta lõpuks lõpule viidud / Kaubanduskeskuste portfelli sertifitseerimine 12–24 kuu jooksul	2021. aastal sai kogu büroohoonete portfelli BREEAM-i kasutuses oleva hoone sertifikaadi. 2022. aastal kiideti heaks kaubanduskeskuste portfelli sertifitseerimiskava koos kulukalkulatsiooniga. 2023. aasta lõpuks peaks olema sertifitseeritud kogu portfelli.
100% uutest rendilepingutest sisaldavad roheklauseid	Rohelised rendilepingud on väga hea võimalus jätkusuutlikkuse eesmärkide ning rentnike ja Fondi vaheliste kohustuste kindlaksmääramiseks. Baltic Horizon on lisanud roheklauseid kõigisse 2021. ja 2022. aastal sõlmitud uutesse rendilepingutesse ja tänaseks on 85% büroohoonete portfelli lepingutest roheklauseid. Roheklauseid hõlmavad selliseid olulisi teemasid nagu jätkusuutlik tegevus, teabe jagamine ja taastuvate energiaallikate kasutamine. Roheklauseid on lisatud ka suuremale osale varem sõlmitud rendilepingutest.
GRESB-i 4 täрни hinnangu säilitamine	Baltic Horizon sai 2020. aasta GRESB-i kinnisvarahinnangus 63 punktiga 2 täрни. 2021. aastal tõusis Baltic Horizonsi punktisumma 70 punktini, mis andis endiselt 2 täрни. 2022. aasta hinnangus saadi aga tulemuseks 4 täрни, mis ületas varasemat eesmärki saada kahe-kolme aastaga 3 täрни. Usume, et ESG-alase töö ja praegu rakendamisel oleva sihipärase portfelli täiustamise strateegiaga suudame säilitada järgmise aasta-kahe jooksul 4 täрни.
Inimõiguste põhimõtete loimimine tegevusse	2022. aastal rakendas Baltic Horizon koos Northern Horizonsi kontserniga EL-i taksonoomia minimaalsed kaitsemeetmed, et tagada vastavus OECD rahvusvahelistele ettevõtetele mõeldud suunistega ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtetega, sealhulgas põhimõtete ja õigustega, mis on sätestatud Rahvusvahelise Tööorganisatsiooni tööalaste aluspõhimõtete ja -õiguste deklaratsioonis määratletud kaheksas põhikonventsioonis. 2023. aastal integreeritakse minimaalsed kaitsemeetmed tegevustesse ja protsessidesse.
EL-i taksonoomia	2021. aastal avaldas Fond veebisaidil jätkusuutlikkust käsitleva teabe avalikustamise määruse (SFDR) artikli 8 kohase teabe ja SFDR-i I avalikustamisetapi teabe. Artiklis 8 määratletud fondid peavad avaldama, mis ulatuses (kui üldse) tehakse keskkonnasäästlike investeringuid või sotsiaalsete eesmärkidega investeringuid, nagu on sätestatud EL-i taksonoomiamääruses. Seetõttu määras Baltic Horizon 2022. aastal kindlaks kahe esimese keskkonnamäärusega seotud varad ja hindas neid EL-i taksonoomia kohaste sõelumiskriteeriumite alusel. Järgmise 2 aasta jooksul on eesmärk säilitada 12% kooskõla taksonoomiaga kliimamuutuste leevendamise olulise panuse andmise kriteeriumide alusel.
Taastuenergia	Kasutada 2022. aastal ja edaspidi taastuenergialahendusi, nagu kohapealsed päikesepaneelid ja taastuenergiat põhinevad kaugelektrijaamad, et vähendada varade portfelli CO ₂ heidet. Eesmärk on võrrelda taastuenergiakulusid tavapärase energiaallikatega ja võtta kasutusele taastuvad energiaallikad, kui see on majanduslikult teostatav.

Pikaajalised eesmärgid (5–10 aastat)

Tegevuste süsinikuneutraalsus 2030. aastaks	2020. aastal vaatas Northern Horizon Capitali kontsern oma vastutustundliku investeerimispoliitika üle ja seadis 2030. aastaks kõigi enda hallatavate fondide, sh Baltic Horizoni eesmärgiks tegevuste süsinikuneutraalsuse. Ehkki see on väga ambitsioonikas eesmärk, oleme veendunud, et seda saab saavutada aktiivse varahalduse, portfelli täiustamise ja taastuenergia hangetega, mis on meie jõupingutusi toetavad põhivahendid. See eesmärk on kooskõlas Maailma Roheehituse Nõukogu süsinikuneutraalsete hoonete algatusega (Baltic Horizon ei ole seda kohustust ametlikult toetanud) ja aitab saavutada Pariisi kliimakokkuleppe eesmärke.
Uute omandatud varade B-klassi või kõrgem energiamärgis	Fondi portfelli kuuluvate varade energiatõhusus on üks peamisi aspekte süsinikuneutraalsuse eesmärgi saavutamisel. Seetõttu on ülioluline, et kõik Fondi uued varad oleksid energiatõhusad. Fond võib kaaluda väiksema energiatõhususega varade omandamist, kui vara energiamärgist pärast omandamist parandatakse.
Mittefossiilsetest allikatest energia 2030. aastaks	Olemasoleva portfelli energiaallikad on sama olulised kui uute varade energiatõhusus. Seetõttu on Fond seadnud 2030. aasta eesmärgiks teha koostööd ainult mittefossiilsetest allikatest toodetud energia tarnijatega, mis on süsinikuneutraalsuse eesmärgi saavutamisel ülioluline.

VÄLJAVAADE 2023. AASTAKS

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

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

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

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

Nagu on kirjeldatud aruande teistes peatükkides, on Fondi meeskond vähendanud Fondi energiatarbimist ligikaudu 15% ja otsib jätkuvalt võimalusi tarbimise vähendamiseks. Fond on fikseerinud Eestis asuvate varade elektri hinna soodsal tasemel ning alates 2023. aastast on ka

Leedu varade elektri hind 50% ulatuses fikseeritud. Fond sõlmis lepingu päikeseelektri ostmiseks fikseeritud hinnaga, mis on elektri praegusest turuhinnast madalam. Fondi kinnisvara- ja varahaldurid jälgivad aktiivselt kulusid ja otsivad võimalusi kulude optimeerimiseks näiteks taastuvenergia lahendustesse investeerimise või hoonete üldkasutatavatel aladel elektritarbimise vähendamise kaudu. Fondil on käsil ka mitme roheenergia projekti hindamine.

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

Üks keskkonna-, sotsiaalse ja juhtimisalase tegevuse olulisemaid eesmärke oli saada GRESB-ilt 2022. aasta hinnangus 4 täрни. Pärast selle eesmärgi saavutamist on Fond võtnud sihiks saavutada järgmistes GRESB-i hindamistes samuti vähemalt 4 täрни. ESG valdkonnas on käimas ka muud projektid. Fond loodab saada 2023. aasta lõpuks laialt tunnustatud BREEAM-i sertifikaadi kõigile oma portfelli kuuluvatele varadele. Samuti jätkame tööd selle nimel, et lisada kõigisse rendilepingutesse rohelised klauslid. Et meie pakutavad rendipinnad oleksid ka pikas perspektiivis atraktiivsed, kavatsime vähendada kõigi meile kuuluvate hoonete energiatarbimist ja tõsta nende energiatõhusust 2025. aastaks vähemalt ühe energiatõhususe klassi võrra ning töötada välja strateegia portfelli süsinikuneutraalsuse saavutamiseks aastaks 2030.

Meraki pindade jätkuv väljarentimine ning Europa ostukeskuse, Galerija Centrsi ja Postimaja ümberehitatud pindade uued rendilepingud aitavad Fondi portfelli rakendamata potentsiaali edukalt realiseerida. 2023. aasta algul on Fondi juhtkond juba sõlminud Galerija Centrsis ühe suure rendilepingu tuntud rahvusvahelise moeketiga. Galerija Centrsi toiduala avamine, uus moevaldkonna ankurrentnik ja muud suured poed võimaldavad pakkuda Galerija Centrsi klientidele ainulaadset kogemust ning eristavad seda teistest Riia jaekauplustest. See peaks omakorda veelgi parandama tegevustulemusi. 2023. aastal

kavatsetakse avada ka Europa ja Postimaja ostukeskuses mitu uut ja unikaalse kontseptsiooniga kauplust.

2023. aasta alguses sõlmis Fond lepingu ettevõttega UAB PREF III, et müüa 100% osalus ettevõttes BH Domus PRO UAB, mis omab Domus Pro büroohoonet ja kaubanduskeskust Vilniuses. Kokkulepitud müügihind oli ligikaudu 23,5 miljonit eurot. Müük on kooskõlas Fondi järgmiste aastate strateegiaga, mis näeb ette kõrvaliste varade müüki Fondi finantsvõimenduse vähendamiseks ja keskendumist linnakeskustes asuvatele projektidele. Tehingust laekuvat raha plaanitakse peamiselt kasutada Fondi laenukohustuste vähendamiseks, sealhulgas osaliselt Fondi 2023. aasta mais lunastustähtajani jõudvate võlakirjade lunastamiseks. Tehing viidi lõpule 8. märtsil 2023. Pärast Domus Pro kompleksi ja Europa ostukeskuse parkimismaja müüki suunab Fond tähelepanu võlakirjade refinantseerimise projektile. Juba pool aastat käimas olnud 50 miljoni euro suuruse võlakirjade refinantseerimise projekti eesmärk on lunastada võlakirjad enne lõpptähtaega. Fond

kavatseb võtta oma kinnisvara tagatisel täiendavaid laene ja kasutada müükidest saadud tulu praeguste võlakirjade osaliseks lunastamiseks. Ülejäänud osas kavatakse praegused võlakirjad lunastada uue, väiksema mahuga võlakirjaemissiooniga 2023. aasta märtsis või aprillis. Fondi eesmärk on vähendada finantsvõimendust refinantseerimisega ligikaudu 55%-ni.

Fond on teinud tõhusat tööd selleks, et võimalikku kulude kasvu, mida intressikulude ja inflatsiooni tõus võib põhjustada, tasakaalustaks rendihindade indekseerimisest ja uutest rendilepingutest tulenev tulude kasv. Fondi strateegiat ja otsuseid korrigeeritakse, kui tegevuskeskkonnas toimuvad muutused seda nõuavad. Nagu hiljutised tehingud ja refinantseerimistegevus on näidanud, on tugeva bilansi säilitamine Fondi juhtkonna jaoks endiselt prioriteet. Ka praeguses erakordselt ebakindlas olukorras teeb Fondi juhtkond kõik endast oleneva, et tagada investoritele, rentnikele, partneritele ja muudele sidusrühmadele meelerahu ja parimaid võimalikke tulemusi.

Finantskalender

Majandusaasta aruanne 2022	31. märts 2023	Osakuomanike korraline üldkoosolek 2022	2. juuni 2023
Vahearuanne jaanuar 2023 – märts 2023	9. mai 2023	Vahearuanne jaanuar 2023 – juuni 2023	8. august 2023
Väljamakse osakuomanikele III kvartal 2022 – IV kvartal 2022	2. juuni 2023	Vahearuanne jaanuar 2023 – september 2023	7. november 2023

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Edvinas Karbauskas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab konsolideeritud raamatupidamise 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, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2022. aasta jooksul, ning nende mõjust konsolideeritud raamatupidamise aruandele.

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Baltic Horizon Fundi osakuomanikele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud Baltic Horizon Fundi (Fond või Kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022, konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Peamised auditi asjaolud

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringute väärtus konsolideeritud finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2022 oli 333 123 tuhat eurot; aruandeperioodi kasumi- ja muu koondkasumi aruandes kajastatud kahjum ümberhindlusest 2022 oli 2 914 tuhat eurot.

Viitame järgmistele konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisadele: Lisa 2d (arvestuspõhimõtted), Lisa 6 (segmendiaruandlus) ja Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud.

Peamine auditi asjaolu

Fondi peamine tegevus on ärikinnisvarasse investimine. Sellest tulenevalt moodustavad kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2022 suurima osa Fondi varadest.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse õiglasel väärtuses, mida Fond hindab välise hindamiskspertide kaasabil diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:

- hindasime protsessi, mille põhjal juhatus valib, kontrollib ja hindab Fondi poolt palgatud väliseid hindamisksperte ja nende tööd;

<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>	<ul style="list-style-type: none"> — hindasime väliste hindamiskspertide objektiivsust ja kompetentsust ning selgitasime nendega kokkulepitud töövõtu tingimused, et tuvastada, kas esines asjaolusid, mis võisid mõjutada väliste hindamiskspertide sõltumatust või seada piiranguid nende tööle; — koostöös meie enda hindamisspetsialistidega: <ul style="list-style-type: none"> • hindasime Fondi väliste hindamiskspertide poolt kasutatud hindamismetoodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega ja teiste hindamiskspertide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud meetodikatega; • kontrollisime Fondi poolt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatud peamiste eelduste ja sisendite (sh turupõhiste rendihindade ning projektist väljumise kapitalisatsiooni-, 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); • 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. — 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 hõlmab tegevusaruannet ja majandusaasta aruande lisasid lehekülgedel 121-128, kuid ei hõlma 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. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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 ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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 Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas kontsern 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 kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või väaresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni 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 kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätku 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 kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni 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 märkimisväärsemad 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_2022-12-31_ET.zip.

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

Juhatus 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 alalhoidmist

Vandeauditori 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).

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedikontrolli standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme Baltic Horizon Fondist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

Viisime läbi põhjendatud kindlust andva töövõtu vastavalt rahvusvahelise 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. Protseduuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeauditori 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;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;
- aruandva üksuse 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 2022 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega Baltic_Horizon_Fund_2022-12-31_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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid esmakordselt 29. märts 2016 auditeerima Baltic Horizon Fundi seisuga 31. detsember 2015 lõppevat majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult 8 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2015 kuni 31. detsember 2022.

Me kinnitame, et:

Meie sõltumatu vandeauditori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

- meie auditiarvamus on kooskõlas kontserni auditikomitee 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.

Tallinn, 31. märts 2023

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeauditori number 606

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5

Tallinn 10117

Estonia

Tel +372 626 8700

www.kpmg.ee



Meie sõltumatu vandeauditori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	2022	2021
Renditulu		20 482	19 495
Teenustasutulu	7	5 974	4 901
Renditegevuse kulud	7	-9 026	-7 392
Puhas renditulu	6	17 430	17 004
Halduskulud	8	-3 133	-2 869
Muu äritulu		278	444
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	12	-423	-71
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	12, 13	-2 914	-7 161
Ärikasum		11 238	7 347
Finantstulud		1	1
Finantskulud	9	-6 312	-5 706
Finantstulud ja -kulud kokku		-6 311	-5 705
Maksueelne kasum		4 927	1 642
Tulumaks	6, 11	-983	-229
Perioodi kasum	6	3 944	1 413
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum	16b	2 746	898
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumiga seotud tulumaks	16b, 11	-236	-66
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum kokku		2 510	832
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		6 454	2 245
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	10	0,03	0,01

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6, 12	333 123	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6, 13	-	11 400
Immateriaalsed põhivarad		6	9
Materiaalsed põhivarad		1	2
Tuletisinstrumendid	22	2 228	-
Muud põhivarad		-	23
Põhivarad kokku		335 358	327 393
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	14	2 693	2 708
Ettemaksed		273	137
Tuletisinstrumendid	22	292	-
Raha ja raha ekvivalendid	15	5 347	16 100
Käibevarad kokku		8 605	18 945
Varad kokku	6	343 963	346 338
Omakapital			
Sissemakstud kapital	16a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	16b	1 681	-829
Jaotamata kahjum		-13 226	-11 787
Omakapital kokku		133 655	132 584
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	17	124 017	157 471
Edasilükkunud tulumaksukohustised	11	7 490	6 297
Tuletisinstrumendid	22	-	756
Muud pikaajalised kohustised		1 240	1 103
Pikaajalised kohustised kokku		132 747	165 627
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	17	71 094	41 676
Võlad tarnijatele ja muud võlad	18	5 644	5 223
Tulumaksukohustis		10	5
Tuletisinstrumendid	22	-	109
Muud lühiajalised kohustised		813	1 114
Lühiajalised kohustised kokku		77 561	48 127
Kohustised kokku	6	210 308	213 754
Omakapital ja kohustised kokku		343 963	346 338

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotama ta kasum/kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2021		145 200	-1 661	-7 218	136 321
Koondkasum					
Perioodi puhaskasum		-	-	1 413	1 413
Muu koondkasum	16b	-	832	-	832
Koondkasum kokku		-	832	1 413	2 245
Tehingud osakuomanikega					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	16c	-	-	-5 982	-5 982
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-5 982	-5 982
Seisuga 31.12.2021		145 200	-829	-11 787	132 584
Seisuga 01.01.2022		145 200	-829	-11 787	132 584
Koondkasum					
Perioodi puhaskasum		-	-	3 944	3 944
Muu koondkasum	16b	-	2 510	-	2 510
Koondkasum kokku		-	2 510	3 944	6 454
Tehingud osakuomanikega					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	16c	-	-	-5 383	-5 383
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-5 383	-5 383
Seisuga 31.12.2022		145 200	1 681	-13 226	133 655

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	2022	2021
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kasum		4 927	1 642
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine		2 914	7 161
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		423	71
Materiaalse põhivara kulum		4	1
Muutus nõuete allahindluses		117	106
Finantstulud		-1	-1
Finantskulud	9	6 312	5 706
Realiseerimata kursivahed		-	-1
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-102	-913
Muu käibevara muutus		-143	215
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		137	77
Võlgade muutus		999	455
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-300	132
Tasutud tulumaks		-6	-1
Rahavood äritegevusest kokku		15 281	14 650
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		1	1
Materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade omandamine		-	-12
Laekumised kinnisvarainvesteeringu müügist		3 970	15 332
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-6 516	-5 952
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-7 109	-2 515
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-9 654	6 854
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		-	4 000
Saadud pangalaenud		4 000	-
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-4 168	-11 138
Võlakirjade lunastamine		-4 000	-
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	16c	-5 383	-5 982
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-810	-121
Rendikohustiste tagasimaksed		-34	-28
Makstud intressid		-5 985	-5 468
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-16 380	-18 737
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-10 753	2 767
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		16 100	13 333
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		5 347	16 100

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

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

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettvõtetes:

Nimi	31.12.2022	31.12.2021
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus PRO UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

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 käsitati 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 Baltic Horizon fondil enda varasid ja kohustisi ei olnud.

Seega on Baltic Opportunity fondi ajaloolised ühinemiseelsed finants- ja tegevustulemused otseselt võrreldavad Fondi ühinemisjärgsete 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.

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Aruande koostamise alused

Kontserni 31. detsembril 2022 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 rakendatud finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Fond on rakendanud teatud standardeid ja standardite muudatusi, mis kohalduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem. Uued standardid ja standardite muudatused ei mõjutanud esmakordsel rakendamisel oluliselt Fondi konsolideeritud raamatupidamise aruannet.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2022 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Kontsern kavatses neid rakendada siis, kui need jõustuvad.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem)

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRS-i rakendusjuhendi nr 2 „Olulisuse üle otsustamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem)

Standardi IAS 1 muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet:

- nõudes ettevõtelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRS-i rakendusjuhendit nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega:

„Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“.

Standardi IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem)

Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärki.

Standardi IAS 12 „Tulumaks“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem)

Muudatused selgitavad sellistest tehingutest tuleneva edasilükkunud tulumaksu arvestamist, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustist ning mõlema suhtes rakendatakse ühesugust maksustamist. Muudatustega kitsendatakse esmase kajastamise erandi rakendusala nii, et kõnealune erand ei kehti tehingutele, millest tekivad võrdsed ja tasaarvestatavad ajutised erinevused. Seetõttu peavad ettevõtted kajastama edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad rendilepingu ja kasutuselt kõrvaldamise eraldise esmasel kajastamisel.

Standard IAS 1 „Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks – jõustumiskuupäeva edasilükkamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem)

Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.

IAS 1 muudatused kohustuste lühi- ja pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020. aasta jaanuaris. Esialgne jõustumiskuupäev oli 1. jaanuar 2022. COVID-19 pandeemia tõttu lükati aga jõustumiskuupäeva ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudatuste rakendamiseks.

Standard IFRS 16 „Rendid“ muudatused „Müügi-tagasirendi tehingust tulenev rendikohustis“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2024 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt perioodidele alates IFRS 16 rakendamisest)

Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.

Standardi IFRS 16 „Rendid“ muudatused mõjutavad seda, kuidas müüja-rentnik kajastab müügi-tagasirendi tehingust tulenevaid muutuvaid rendimakseid. Muudatustega kehtestatakse muutuvatele maksetele uus arvestusmudel.

Muudatustega kinnitatakse järgmist:

- esmasel kajastamisel võtab müüja-rentnik müügi-tagasirendi tehingust tuleneva rendikohustise mõõtmisel arvesse muutuvaid rendimakseid;
- pärast esmast kajastamist rakendab müüja-rentnik rendikohustise hilisema arvestusega seotud üldisi nõudeid selliselt, et ta ei kajasta temale allesjääva kasutusõigusega seotud kasumit ega kahjumit.

Müüja-rentnik võib kasutada teistsugust lähenemisi, mis on kooskõlas uute hilisema mõõtmise nõuetega.

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

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 muutuval 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 usaldusväärset mõõta.

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

2c. Välisvaluutatehingute ja -saldode 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 Keskpannga 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 tehingupäevadel kehtinud vahetuskurssidega. Ümberarvestamisest tulenevad valuutakursi vahed kajastatakse omakapitalis eraldi komponendina nimetuse all „Valuutakursi vahede reserv“. Välismaise äriüksuse müümisel kajastatakse muus koondkasumis kajastatud ja omakapitali kogunenud valuutakursi vahede summa kasumis või kahjumis (kasumiaruandes).

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, nt 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. Õiglase väärtus on hind, mida 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)

Väljamakse summa, mille kohta on tehtud jaotusettepanek, kajastatakse kohustisena siis, kui väljamakse 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 usaldusvärselt 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 kajastatakse eraldisena kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdisväärtus.

2g. Tuletisinstrumentid

Kontsern teeb intressimäära riski maandamiseks tehinguid tuletisinstrumentidega. Tuletisinstrumente kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes õiglases väärtuses. Kui tuletisinstrumenti hinnanguline õiglase väärtus on positiivne, kajastatakse see varana ja kui tuletisinstrumenti hinnanguline õiglase 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 alustrumendi 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 õiglases väärtuses, mille sisse ei arvestata tehingukulud. Hilisemas arvestuses kajastatakse selliseid kohustisi korrigeeritud soetusmaksumus, 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 (jääkväärtusesse). 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 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva isegi siis, kui:

- (a) esialgne tähtaeg oli pikem kui 12 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 soetusmaksumus, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit.

Tulevaste perioodide ettemakstud tulu kajastatakse kohustisena.

2k. Finantsvarad

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

Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusala jäävaid finantsvarasid liigitatakse järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumus mõõdetavad, õiglases väärtuses läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja

õiglasel väärtusel läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvara lepinguliste rahavoogude tunnustest ja haldamise ärimudelitest.

Kontserni finantsvarade hulka kuuluvad nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, laenu, raha ja raha ekvivalendid ning tuletisinstrumentid. 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. Tuletisinstrumentid 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 investeeringuga, 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 ostmise ja müüke, st ostmise 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 krediitkahjumeid tulevikku vaatava mudeli abil. Kasutatav väärtuse languse arvestamise meetod sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud või mitte.

Kontsern kasutab standardis IFRS 9 sätestatud eeldatava krediitkahjumi 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 kehtivusaja jooksul eeldatava krediitkahjumi summas.

Eeldatavate kahjumite määrade aluseks on nõuete tasumise profiilid (lepingutingimused) 36 kuu jooksul enne aruandekuupäeva ja sama perioodi ajaloolised krediitkahjumid. 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. Individuaalsete allahindluste vajadust hinnatakse aasta jooksul, vaadeldes nõudeid iga kliendi vastu 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 vahetada 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 müügimaksud. Rentnikele rendilepingute sõlmimiseks või pikendamiseks antud stiimuleid kajastatakse rendiperioodi jooksul renditulu lahutamatu osana.

Teenustasutulusid kajastatakse kasumis või kahjumis brutosummas, kui kontsern ei tegutse kolmanda isiku nimel (käsundisaajana/esindajana). 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 kolmanda isiku nimel, siis kajastatakse rentnikult 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 kulusid 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 käitus- ning remondi- ja hoolduskulusid.

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) müüdüd 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; või
- 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 tütarettevõtetesse, sidusettevõtetesse 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 investeringutega tütaretevõttesse, 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 olemusele 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 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 Eestis dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval ja Lätis dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 20. kuupäeval.

2u. Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on 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 tingimuslikke kohustisi nende kajastamisel omandamise kuupäeva õiglastes väärtustes. Omandatud ettevõtte soetusmaksumus koosneb üleantud tasu (raha või omaaktsiate) õiglastest 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 õiglastes väärtuses kajastatakse vastavalt finantsaruandluse standardi IFRS 9 nõuetele kas kasumis või kahjumis või muu koondkasumi muutusena. Kui tingimuslik tasu liigitatakse omakapitaliks, siis seda ei mõõdata 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 usaldusväärset mõõta. Omandatud kohustised kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustise täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustise õiglast väärtust saab usaldusväärset 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:

- lõplik kontroll ühinevate majandusüksuste üle kuulub samale isikule (või isikutele) nii enne kui 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

Teenustasutulu esitus

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.

Kui rentnikel on õigus kontserni ettevõtte eelneval kirjalikul nõusolekul kommunaalteenuste pakkujatega ka otse lepinguid sõlmida, siis on kontserni ettevõtte käsundisaaja.

Kui kontsern tegutseb käsundiandjana, siis kajastatakse teenustasutulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes brutosummas. Kui kontsern tegutseb käsundisaajana, siis kajastatakse tulud ja kulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes saldeeritult ning tulu arvete edasiesitamisest kajastatakse teenitud vahendustasu summas.

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 oli 10 aastat kuni 18. märtsini 2023. Rentnikul on õigus lepingut üks kord viieks aastaks pikendada, teatades sellest 12 kuud ette. Rentnik teatas soovist lepingut pikendada 17. märtsil 2022 ja lepingut pikendati 18. märtsini 2028. 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 nüüdiseväärtus 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 Läti kehtima uus tulumaksusüsteem, mis sarnaneb Eesti omaga. Selle rakendamisel hakati aga edasilükkunud tulumaksu konsolideeritud IFRS aruannetes kajastama viisil, mis erines 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 kontsernisisesid 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 (nt Eesti ja Läti), edasilükkunud tulumaksukohustis alati null, kuna vastavalt IAS 12 paragrahvile 52A mõõdetakse nendes riikides asumatelt 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 õiglase väärtus

Kontsern kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses ja õiglase väärtuse muutusi kasumis või kahjumis. Kontsern tellib õiglase väärtuse hindamised sõltumatutelt ekspertidelt. Teave hindamiseetodite ja rakendatud eelduste kohta on avalikustatud lisades 12 ja 13.

4. Finantsriski juhtimine

Fondi riskijuhtimise eest vastutab fondivalitseja Northern Horizon Capital AS. Fondijuhi ülesannete hulka kuulub Fondi tururiskide tuvastamine, tururiskide piirmäärade kohta ettepanekute tegemine, piirmääradest 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. Rentnikega 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 (sh tuletisinstrumentide) raamatupidamisväärtuste summaga.

Kontsernisiseselt ei esine märkimisväärset krediidiriski kontsentratsiooni. Seisuga 31. detsember 2022 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Tuhandetes eurodes	2022	2021
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 15)	5 347	16 100
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 14)	2 693	2 708
Tuletisinstrumentid (lisa 22)	2 520	-
Krediidiriskipositsioon kokku	10 560	18 808

2022. aasta lõpus liigitas kontsern ebatõenäoliselt laekuvaks nõudeid summas 513 tuhat eurot (2021: 508 tuhat eurot).

Fondi eesmärgiks on investeringute 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 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 16b). Kontsern kasutab intressimääradega seotud rahavoo riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid ja intressi ülemmäära lepinguid. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, näiteks intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

Pärast intressimäära vahetuslepingute ja intressi ülemmäära lepingute mõju arvestamist oli seisuga 31. detsember 2022 80,3% kontserni laenudest fikseeritud intressimääraga (31. detsember 2021: 84,3%). Kontserni juhtkonna hinnangul on 80,3% 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	2022		2021	
	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile
Suurenemine +50 baaspunkti	-372	234	-285	556
Vähennemine -50 baaspunkti	372	-234	285	-556

Kontsern kasutab ujuva intressimääraga pikaajaliste laenude intressimäära fikseerimiseks intressimäära vahetuslepinguid ja intressi ülemmäära lepinguid. 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, nt intressimäära vahetuslepinguid, intressi ülemmäära lepinguid.

Kontsern soetab intressimäära vahetuslepinguid ja intressi ülemmäära lepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

4c. Likviidsusrisk

Fond on avatud likviidsusriskile seoses tähtaeguva rahastuse uuendamisega. Kui rahastust ei õnnestu vastuvõetavatel tingimustel uuendada või võlakohustiste eritingimusi rikutakse, võib Fondil tekkida varade võõrandamise vajadus. Enamik rahastuslepinguid näevad ette laenude täiendavat amortiseerimist, kui võlakohustiste eritingimuste aluseks olevad näitajad halvenevad ning seega võib kinnisvara tootluse muutustest tingitud kinnisvarainvesteeringute tulemusnäitajate halvenemine või väärtuse vähenemine tuua kaasa täiendava likviidsuse vajaduse.

Kinnisvarainvesteeringutel on madal likviidsus ja ei saa olla kindel, et Fondil õnnestub neist investeeringutest õigeaegselt väljuda. Kinnisvarainvesteeringud ja osalused teistes, mitteavalikes majandusüksustes on olemuselt sellised, et neid mõjutavad majandusharu tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev.

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

Fond jätkab protseduure 2023. aasta mais tähtaeguvate 5-aastaste tagamata võlakirjade refinantseerimiseks. Juhtkond ja rahandusosakond jälgivad hoolikalt kontserni likviidsust ja kaaluvad erinevaid refinantseerimisvõimalusi, et tagada Baltic Horizonsi investorite jaoks parimad rahastamistingimused. Osa võlakirjadest on kavas lunastada varade müügist laekuvate tulude abil (4 miljonit eurot), täiendavat teavet leiab lisast 23. Kontserni tütarettevõtete poolt võetavate täiendavate pangalaenude (6 miljonit eurot) jaoks on olemas kas allkirjastatud lepingud või siduvad pakkumised. Kõnelused jätkuvad pikaajalise kahepoolse laenulepingu (summas 15–25 miljonit eurot) ja lühiajalise kahepoolse laenulepingu (ligikaudu 15 miljonit eurot) tingimuste üle. Alustatud on ettevalmistusi uue võlakirjaemissiooni jaoks, mille abil kavatakse lunastada ülejäänud osa võlakirjadest.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate kontserni finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2022. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

Tuhandetes eurodes	Alla 3 kuu	3 kuud - 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku	Raamatupidamis-väärtus
Intressikandvad laenukohustised (lisa 17)	2 109	75 040	68 466	35 678	32 403	213 696	195 111
Tuletisinstrumentid (lisa 22)	-	-	(292)	(2 228)	-	(2 520)	(2 520)
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 18)	5 644	-	-	-	-	5 644	5 644
Lühi- ja pikaajalised finantskohustised kokku	7 753	75 040	68 174	33 450	32 403	216 820	198 235

4d. Valuutarisk

Fondi peamine valuuta on euro. 2022. ja 2021. 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 17) ja omakapitalist. Kapitalistruktuuri, sh kapitalikulu ja iga kapitaliliigiga seotud riske vaadatakse regulaarselt üle.

Juhtkond jälgib kapitali laenu ja väärtuse (LTV) suhte abil. Selle arvutamiseks jagatakse laenukohustised kinnisvara väärtusega. Kontserni eesmärk on, et laenukohustiste ja kinnisvara väärtuse suhe oleks 55%. Seisuga 31. detsember 2022 täitis kontsern kõiki väliselt kehtestatud kapitalinõudeid.

Tuhandetes eurodes	2022	2021
Intressikandvad laenukohustised (välja arvatud rendikohustised)	194 569	198 571
Kinnisvarainvesteeringud	333 123	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	11 400
Finantsvõimendus (laenukohustiste ja kinnisvarainvesteeringute väärtuse suhe, LTV)	58,4%	60,7%

6. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

- Kaubandus - kaubandussegmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), Domus Pro ostukeskuse (Leedu), SKY supermarketi (Läti), Pirita ostukeskuse (Eesti), Postimaja ostukeskuse (Eesti) ja Galerija Centrsi ostukeskuse (Läti) kinnisvarainvesteeringud.
- Büroo - büroosegmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), G4S-i peahoone (Eesti) (müüdnud 2021. aasta IV kvartalis), Upmalas Biroji büroohoone (Läti), Duetto I büroohoone (Leedu), Duetto II büroohoone (Leedu), Domus Pro III etapi (Leedu), Vainodes I (Läti), LNK Centre (Läti), Meraki (Leedu) ja North Stari (Leedu) kinnisvarainvesteeringud.
- Vaba aeg – vaba aja segmenti kuulub Coca-Cola Plaza (Eesti) kinnisvarainvesteering.

Juhtimise eesmärgil on kontserni äritegevus kinnisvarainvesteeringute liikide alusel kolmeks segmentiks jaotatud. Juhtkond jälgib ärisegmentide tulemusi eraldi, et võtta vastu otsuseid segmentidele eraldatavate vahendite kohta ja hinnata nende tegevuse tulemusi. Segmentide tulemusi hinnatakse puhta renditulu ja puhaskasumi või -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 2022

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
2022:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	13 813	11 640	1 003	26 456
Segmenti puhas renditulu	6 768	9 798	864	17 430
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-3 449	597	-62	-2 914
Intressikulu ²	-2 019	-1 724	-102	-3 845
Tulumaksukulu	-202	-781	-	-983
Segmenti puhaskasum	825	7 138	688	8 651

Seisuga 31.12.2022:

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

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu, Meraki võlakirjade intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (7 353 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (5 718 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 12 ja 13.

Tegevussegmentid – 31. detsember 2021

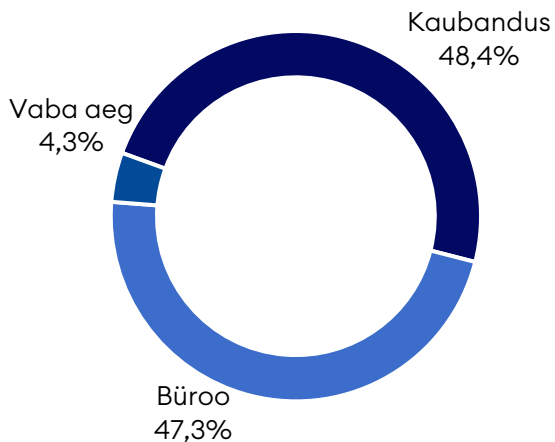
Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
2021:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	11 049	12 527	820	24 396
Segmenti puhas renditulu	5 506	10 721	777	17 004
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-6 355	-1 078	272	-7 161
Intressikulu ²	-1 678	-1 590	-79	-3 347
Tulumaksutulu/-kulu	285	-514	-	-229
Segmenti puhaskasum/-kahjum	-1 885	6 955	961	6 031

Seisuga 31.12.2021:

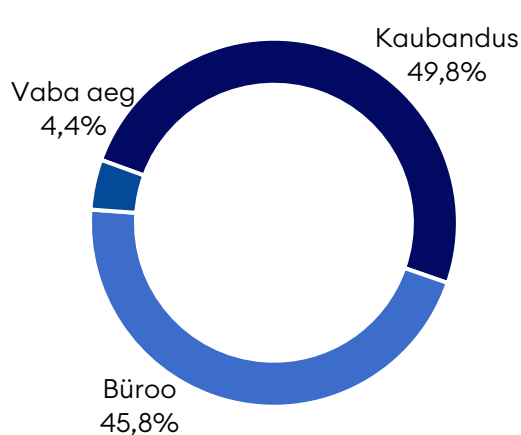
Segmenti varad	168 464	158 234	15 344	342 042
Kinnisvarainvesteeringud ³	162 876	138 641	14 442	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	11 400	-	11 400
Segmenti kohustised	81 856	75 469	5 661	162 986

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (2 567 tuhat eurot), kasutusõiguse varade lisandumist (317 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (7 047 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 12 ja 13.

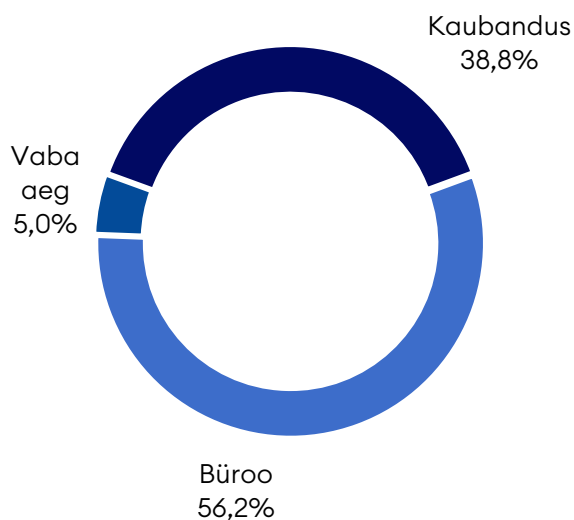
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2022*



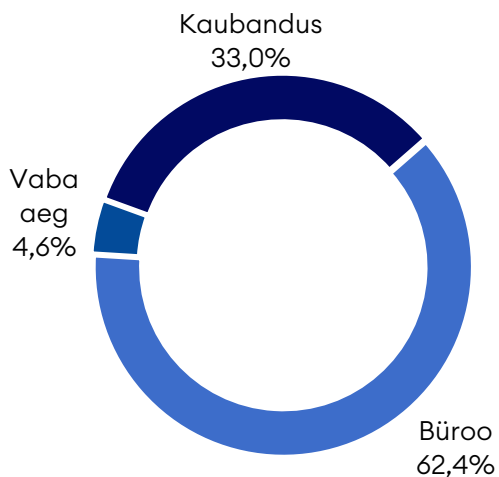
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2021*



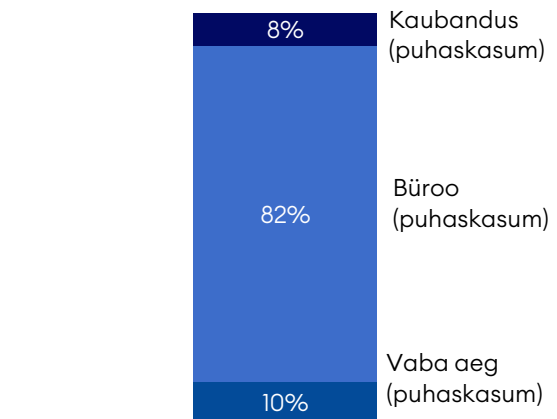
2022. aasta segmentide puhas renditulu*



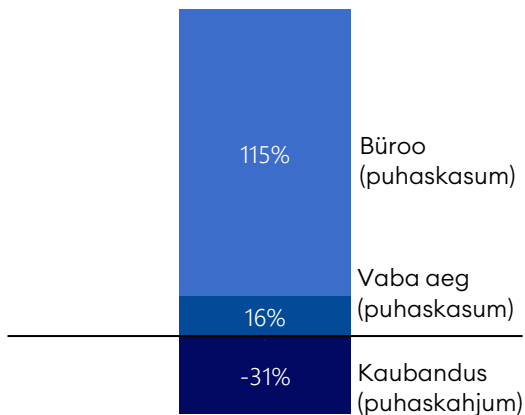
2021. aasta segmentide puhas renditulu*



2022. aasta segmentide puhaskasum*



2021. aasta segmentide puhaskasum/-kahjum*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2022

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2022–31.12.2022:			
Puhaskasum	8 651	-4 707 ¹	3 944
Seisuga 31.12.2022:			
Segmentide varad	343 111	852 ²	343 963
Segmentide kohustised	159 344	50 964 ³	210 308
1. 2022. aasta segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 584 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (2 119 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (69 tuhat eurot), depootasu (68 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (867 tuhat eurot). 2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (852 tuhat eurot). 3. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 976 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (307 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (491 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (190 tuhat eurot).			

Tegevussegmentid – 31. detsember 2021

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2021–31.12.2021:			
Puhaskasum	6 031	-4 618 ¹	1 413
Seisuga 31.12.2021:			
Segmentide varad	342 042	4 296 ²	346 338
Segmentide kohustised	162 986	50 768 ³	213 754
1. 2021. aasta segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 765 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (2 125 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (69 tuhat eurot), depootasu (65 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (594 tuhat eurot). 2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (4 296 tuhat eurot). 3. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 907 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (420 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (128 tuhat eurot).			

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus ¹	
	2022	2021	31.12.2022	31.12.2021
Leedu	10 616	9 574	138 961	129 109
Läti	10 795	9 403	128 862	127 574
Eesti	5 045	5 419	65 300	70 676
Kokku	26 456	24 396	333 123	327 359

1. Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringute, õiglane väärtus.

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmeni rentnikult teenitud renditulu moodustas 2022. aastal 1 216 tuhat eurot (2021: 1 200 tuhat eurot).

7. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	2022	2021
Remondi- ja hoolduskulud	3 124	2 270
Kommunaalkulud	1 845	1 549
Varahalduskulud	1 435	1 251
Kinnisvaramaksud	1 039	1 144
Müügi- ja turunduskulud	759	789
Varakindlustus	127	90
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	117	106
Muu	580	193
Renditegevuse kulud kokku	9 026	7 392

2022. aastal esitati rentnikele edasi 5 974 tuhat eurot (2021: 4 901 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

8. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	2022	2021
Valitsemistasu kulu	1 584	1 765
Konsultatsioonikulud	324	262
Õigusabikulud	268	130
Fondi turunduskulud	191	134
Auditeerimiskulud	162	125
Depootasu kulu	68	65
Nõukogu tasude kulu	50	48
Muud halduskulud	486	340
Halduskulud kokku	3 133	2 869

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

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

9. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	2022	2021
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	5 945	5 449
Laenude lepingutasu amortisatsioon	253	226
Intressikulu rendikohustistelt	19	23
Kahjum valuutakursside muutustest	-	1
Muud finantskulud	95	7
Finantskulud kokku	6 312	5 706

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:

Tuhandetes eurodes	2022	2021
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	3 944	1 413
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	3 944	1 413

Kaalutud keskmine osakute arv:

	2022	2021
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635 429	119 635 429
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

	2022	2021
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta*	0,03	0,01

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

11. Tulumaks

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

2022. aastal oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär 20,0% (2021: 13,9%). 2022. aasta kõrge tegelik tulumaksumäär on seotud edasilükkunud tulumaksukohustise suurenemisega Leedu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuste tõusu tõttu.

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2022 ja 2021 lõppenud perioodidel:

Tuhandetes eurodes	2022	2021
Konsolideeritud kasumiaruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-4	-7
Edasilükkunud tulumaks	-979	-222
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-983	-229
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-236	-66
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-236	-66

Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised tekivad ainult Fondi Leedus asuvatel tütaretevõtetel.

Edasilükkunud tulumaks seisuga 31. detsember 2022 ja 2021 on seotud järgneva:

Tuhandetes eurodes	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne		Kajastatud kasumis või kahjumis	
	31.12.2022	31.12.2021	2022	2021
Edasikantud maksukahjumid	2 662	2 414	248	268
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-	80	-	-
Edasilükkunud tulumaksuvarad	2 662	2 494	-	-
Kinnisvarainvesteeringud	-9 969	-8 763	-1 206	-475
Tuletisinstrumentide ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	-156	-	-	-
Muu maksukohustis	-27	-28	-1	-15
Muud korrigeerimised	-	-	-20	-
Edasilükkunud tulumaksukohustised	-10 152	-8 791	-	-
Edasilükkunud tulumaksukulu	-	-	-979	-222
Edasilükkunud tulumaksukohustised, neto	-7 490	-6 297	-	-
Kajastatud finantsseisundi aruandes:				
Edasilükkunud tulumaksuvarad	-	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksukohustised	-7 490	-6 297	-	-
Edasilükkunud tulumaksukohustised, neto	-7 490	-6 297	-	-

31. detsembril 2022 ja 2021 lõppenud aruandeaastate tegeliku maksumäära võrdlus:

Tuhandetes eurodes	2022		2021	
Tulumaksueelne kasum	4 927	1 642		
Kohalduv maksumäär	0,0%	-	0,0%	-
Välisriikide maksumäärade mõju	-16,2%	-800	-5,1%	-83
Mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju	-4,4%	-215	-0,3%	-5
Kajastamata edasilükkunud tulumaksu muutus	0,6%	32	-8,6%	-141
Tulumaksukulu kokku	-20,0%	-983	-13,9%	-229

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

Maksumäärad riikide lõikes:

	2022	2021
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 5 936 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 sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures mõlemad pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. Hindajad määravad õiglase väärtuse RICS-i poolt Ühendkuningriigis kehtestatud meetodite ja hindamissuuniste alusel ning kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 40.

Uued välised hindamised seisuga 31. detsember 2022 teostas sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers International.

Hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoo meetodit. Diskonteeritud rahavoo meetodi puhul leitakse kinnisvara väärtus tulevase netorahavoo nüüdisväärtuse 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.

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

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Perioodi algsaldo	315 959	334 518
Arendus- ja parenduskulud	5 894	2 136
Kapitalikulud	1 459	431
Ümberliigitamine lõpetamata kinnisvarainvesteeringutest	17 194	-
Võõrandamised	-4 393	-15 403
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-2 956	-6 012
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	-	317
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-34	-28
Perioodi lõppsaldo	333 123	315 959
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	332 581	315 383

2022. aastal investeeris kontsern 5 894 tuhat eurot arendus- ja parendusprojektidesse. Peamised investeeringud tehti Europa ostukeskuse rekonstrueerimisprojekti (4 604 tuhat eurot), Galerija Centrsi toiduala arendusprojekti (1 046 tuhat eurot) ja Reval Café jaoks Postimaja hoonesse terrassi ehitusprojekti (239 tuhat eurot).

Kontsern müüs oma osaluse Europa ostukeskuse parkimismajas 30. detsembril 2022 hinnaga 4 miljonit eurot. Vara müügiks liigituva tehingu tulemuseks oli puhaskahjum summas 423 tuhat eurot.

Kontsernil on hoonestusõiguse lepingud ja päikeseelektrijaama rendileping, mis kuuluvad IFRS 16 rakendusalaselle. Seetõttu on kontsern kajastanud kasutusõiguse varad ja rendikohustised. Kasutusõiguse varad, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu määratlusele, on esitatud kinnisvarainvesteeringute koosseisus ja rendikohustised on esitatud intressikandvate võlakohustiste koosseisus. Kasutusõiguse varade raamatupidamisväärtus seisuga 31. detsember oli 542 tuhat eurot (2021: 576 tuhat eurot).

Õiglase väärtuse hierarhia

Järgnev tabel annab ülevaate finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglastest väärtustest ja nende liigitusest õiglase väärtuse hierarhia tasemetele seisuga 31. detsember 2022:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku 3. tase	2022. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum
Läti – Galerija Centrs (kaubandus)	67 130	357
Leedu – Europa (kaubandus)	35 658	-1 270
Eesti – Postimaja (kaubandus)	26 715	-3 334
Leedu – Domus Pro (kaubandus / büroo)	25 087	937
Leedu – North Star (büroo)	21 788	1 565
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	20 961	-1 029
Leedu – Duetto II (büroo)	20 253	500
Leedu – Duetto I (büroo)	18 845	1 426
Läti – Vainodes I (büroo)	18 010	-219
Leedu – Meraki (büroo)	17 330	81
Läti – LNK Centre (büroo)	17 000	124
Eesti – Lincona (büroo)	15 200	-2 057
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 385	-62
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 000	-552
Läti – SKY (kaubandus)	5 761	619
Kokku	333 123	-2 914

Aastate jooksul pole kinnisvarainvesteeringuid ühelt tasemelt teisele ümber liigitatud. Õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud õiglase väärtuste muutustest tulenenud kasumid ja kahjumid moodustasid 31. detsembril 2022 puhaskahjumi summas 2 914 tuhat eurot (2021: puhaskahjum summas 7 161 tuhat eurot). Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes on viidatud summa esitatud real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum”.

3. taseme õiglase väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

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

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. detsember 2022:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 17 006 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% 2,0% - 8,0% 5,0% - 10,0% 7,0% 13,0
Domus Pro, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 057 m ² Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% - 9,2% 2,0% - 8,0% 5,0% - 10,0% 7,0% - 7,8% 10,3
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 871 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002/2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,6% 1,0% - 7,0% 10,0% 7,5% 10,2
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 11 439 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,9% 0,6% - 10,0% 3,0% 6,3% 8,5
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 241 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000/2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,9% 2,0% - 7,9% 1,0% - 5,0% 7,0% 11,1
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 9 876 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,9% 2,0% - 7,9% 2,0% - 5,0% 6,5% 13,9

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 441 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,9% 1,8% - 7,0% 5,0% - 8,0% 7,5% 12,3
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 498 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% 3,0% - 10,0% 2,5% - 10,0% 6,8% 13,1
Duetto II, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 643 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% 2,0% - 8,3% 2,5% - 12,5% 6,8% 13,9
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 6 950 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,7% 2,0% - 5,8% 0,0% - 5,0% 6,4% 15,4
Postimaja, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 322 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,9% 0,6% - 10,0% 3,0% 6,3% 15,0
LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 6 849 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006/2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,0% - 7,9% 2,0% - 5,0% 6,0% 13,0
Galerija Centrs, Riia (Läti) Renditav netopind – 19 137 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939/2006	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,3% 0,0% - 7,9% 1,0% - 5,0% 6,8% 17,1
North Star, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 10 578 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)	8,8% 0,0% - 8,0% 2,5% - 25,0% 6,8% 12,5
Meraki, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 258 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,2% 2,0% - 8,0% 5,0% 7,0% 13,2

* Vainodes I hindamistulemused sisaldavad ka hoone laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on 1,0 miljonit eurot. Postimaja hindamisel 2021. aasta detsembris arvesse võetud laiendamise õigust 2022. aasta detsembris toimunud hindamisel arvesse ei võetud. Hindajad ei võtnud laiendamisõigust arvesse ehituskulude ja võimaliku laiendusprojekti ajastuse ebakindluse tõttu.

Seisuga 31. detsember 2021:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised sisendid	mittejälgitavad	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 17 189 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)		8,2% 1,5% - 3,4% 5,0% - 10,0% 7,0% 12,0
Domus PRO, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 117 m ² Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)		8,2% - 8,6% 1,5% - 3,4% 5,0% - 10,0% 7,0% - 7,8% 9,9
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 788 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% 3,7% 8,0% - 10,0% 7,2% 10,1
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 11 458 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)		8,2% 3,7% 1,0% - 3,0% 7,5% 8,3
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 285 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000/2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)		8,6% 0,5% - 3,3% 1,0% - 5,0% 7,3% 11,3
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 9 863 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)		7,9% 0,5% - 3,3% 2,0% - 5,0% 6,6% 14,4
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 448 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)		8,5% 3,7% 6,0% - 10,0% 7,5% 12,6
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 255 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)		8,2% 1,3% - 2,8% 2,5% - 10,0% 6,8% 12,5
Duetto II, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 225 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)		8,2% 2,2% - 2,8% 2,5% - 10,0% 6,8% 14,1

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised sisendid	mittejälgitavad	Vahemik
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 6 950 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod /võrdlusmeetod laienduse puhul	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)		7,8% 0,5% - 3,3% 0,0% - 5,0% 6,5% 15,2
Postimaja, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 148 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)		7,5% 3,7% 3,0% 6,2% 14,3
LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 6 848 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006/2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)		7,4% 0,5% - 3,3% 2,0% - 5,0% 6,1% 14,2
Galerija Centrs, Riia (Läti) Renditav netopind – 20 054 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)		8,0% 0,0% - 3,3% 1,0% - 10,0% 6,8% 17,8
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)		8,2% 2,2% - 3,4% 5,0% - 10,0% 6,8% 12,1

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

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

Vara liik	Hindamis-tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2022: 6,0% - 7,8% 2021: 6,1% - 7,8%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	2022: 7,7% - 9,3% 2021: 7,4% - 8,6%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2022: 0,0% - 10,0% 2021: 0,0% - 3,7%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2022: 0,0% - 25,0% 2021: 0,0% - 10,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute portfelli tundlikkuse analüüs seisuga 31. detsember 2022 projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali kulukuse määra WACC) võimalike muutuste alusel:

Tuhandetes eurodes		Diskontomäära muutus				
Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära muutus		-0,50%	-0,25%	0,00%	+0,25%	+0,50%
	-0,50%	381 420	372 048	362 949	354 103	345 712
	-0,25%	364 326	355 552	346 943	338 556	330 603
	0,00%	349 670	341 325	333 123	325 345	317 599
	+0,25%	336 952	328 834	321 009	313 507	306 198
	+0,50%	325 622	317 831	310 452	303 095	296 042

Kirjeldused ja definitsioonid

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

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 diskontomäära, et leida rahavoo nüüdiseväärtus. Rahavoo kestus ning sisse- ja väljavoogude 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. Terminaalväärtuse arvutamiseks jagatakse eeldatav aastane puhas tegevustulu terminaalkapitalisatsioonimääraga. Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär arvutatakse stabiliseerunud puhta tegevustulu kasvumäära või prognoosi alusel.

Parim kasutus

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

13. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Saldo seisuga 1. jaanuar	11 400	5 474
Lisandumine	5 718	7 047
Kinnisvarainvesteeringuks ümberliigitamine	-17 194	-
Kasum/kahjum ümberhindlusest (neto)	76	-1 121
Lõppsaldo	-	11 400

16. mail 2018 viis Fond lõpule Domus Pro ostukeskuse kõrval asuva kinnistu omandamise. 2019. aasta detsembris alustas kontsern ehitus- ja arendustöid omandatud kinnistule büroohoone ehitamiseks. Ehitusluba saadi ja ettevalmistused ehitustegevuseks algasid 2019. aasta IV kvartalis. 6. veebruaril 2020 allkirjastas kontsern Vilniuses (Leedu) asuva Meraki arendusprojekti ehituslepingu. Algselt kajastati kinnistut kinnisvarainvesteeringuna, kuid ehituse alguses liigitati see ümber lõpetamata kinnisvarainvesteeringuks. Seisuga 10. september 2022 liigitati kinnistu, mille hulka kuulub ka maa, taas kinnisvarainvesteeringuks.

14. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 898	2 992
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-513	-508
Viitlaekumised	257	174
Muud nõuded	51	50
Kokku	2 693	2 708

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

Seisuga 31. detsember 2022 olid nõuded ostjate vastu summas 513 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2021: 508 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Saldo seisuga 1. jaanuar	-508	-589
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-139	-517
Maha kantud summad	105	187
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	29	411
Perioodi lõppsaldo	-513	-508

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud					
		Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
Nõuded ostjate vastu, brutosumma 31.12.2022	2 898	1 515	404	187	114	99	579
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded 31.12.2022	-513	-10	-13	-14	-16	-99	-361
Nõuded ostjate vastu 31.12.2022	2 385	1 505	391	173	98	-	218
Nõuded ostjate vastu, brutosumma 31.12.2021	2 992	1 024	293	356	376	190	753
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded 31.12.2021	-508	-1	-7	-9	-23	-55	-413
Nõuded ostjate vastu 31.12.2021	2 484	1 023	286	347	353	135	340

15. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Raha pangas ja kassas	5 347	16 100
Raha ja raha ekvivalendid kokku	5 347	16 100

Seisuga 31. detsember 2022 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhandet eurot (31. detsember 2021: 350 tuhandet eurot).

16. Omakapital

16a. Sissemakstud kapital

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

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2022 ja 31. detsember 2022	119 635 429	145 200

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

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

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

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

16b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021. Täiendavat teavet leiab lisast 21.

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Saldo perioodi alguses	-829	-1 661
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	2 746	898
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-236	-66
Muutus perioodi jooksul kokku	2 510	832
Saldo perioodi lõpus	1 681	-829

16c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	2022	2021
Perioodi jooksul välja kuulutatud väljamaksed	-5 383	-5 982
Väljamaksed kokku	-5 383	-5 982

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

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

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

28. oktoobril 2022 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 034 tuhat eurot (0,017 eurot osaku kohta).

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

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

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

17. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2022	31.12.2021
Pikaajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	-	49 907
Pank 1 ⁵	01.2028	3k EURIBOR + 2,10%	1 962	2 068
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	-	8 565
Pank 1 ¹	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	14 380	17 894
Pank 1 ²	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	10 987	7 500
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 1,90%	-	3 497
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 991	8 985
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 826	9 817
Pank 1 ³	02.2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 789	4 943
Pank 2 ⁴	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	29 988	-
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	-	11 740
Pank 4 ⁸	02.2026	6k EURIBOR + 1,38%	17 199	17 189
Pank 4 ⁶	03.2028	6k EURIBOR + 2,15%	19 244	15 364
Pank 1 ⁷	12.2027	6k EURIBOR + 1,40%	7 188	-
Rendikohustised			542	576
Miinus: lühiajalised pangalaenu ja võlakirjad			-1 046	-539
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-33	-35
Pikaajalised võlakohustised kokku			124 017	157 471
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	49 976	-
Tagatud võlakirjad	11.2022	5,00%	-	3 929
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	-	7 185
Pank 2 ⁴	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	-	29 988
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 747	-
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 292	-
Pikaajaliste pangalaenu ja võlakirjade lühiajaline osa			1 046	539
Rendikohustiste lühiajaline osa			33	35
Lühiajalised võlakohustised kokku			71 094	41 676
Kokku			195 111	199 147

1. Laen refinantseeriti samas pangas 10. veebruaril 2022.
2. Laen refinantseeriti samas pangas 9. veebruaril 2022.
3. Laen refinantseeriti samas pangas 3. veebruaril 2022.
4. Laen refinantseeriti samas pangas 2. aprillil 2022. 2022. aasta detsembris saadi siduv pakkumine, mistõttu laen liigitati pikajaliseks võlakohustiseks.
5. Laen refinantseeriti samas pangas 11. jaanuaril 2022 ja 30. jaanuaril 2023. 2022. aasta detsembris saadi siduv pakkumine, mistõttu laen liigitati pikajaliseks võlakohustiseks.
6. Laen refinantseeriti samas pangas 17. novembril 2022.
7. Laen refinantseeriti samas pangas 22. detsembril 2022.
8. Laen refinantseeriti samas pangas 9. veebruaril 2023. 2022. aasta detsembris saadi siduv pakkumine, mistõttu laen liigitati pikajaliseks võlakohustiseks.

Pangalaenude eritingimused

Seisuga 31. detsember 2022 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi ning fikseeritud intressimääraga tagamata võlakirjade tingimusi. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pankadega, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

Kohustiste muutuste ja finantseerimistegevuse rahavoogude võrdlus

Tuhandetes eurodes	01.01.2022	Muutus finantseerimistegevuse rahavoogudest	Muud muutused	Õiglase väärtuse muutus	31.12.2022
Kohustised					
Intressikandvad laenukohustised (välja arvatud rendikohustised)	198 571	-4 255	253	-	194 569
Rendikohustised	576	-34	-	-	542
Tuletisinstrumendid	865	-723	-	-142	-
Finantskulude viitvõlad	431	-5 985	6 026 ¹	-	472
Kohustised finantseerimistegevusest kokku	200 443	-10 997	6 279	-142	195 583
Omakapital					
Sissemakstud kapital	145 200	-	-	-	145 200
Jaotamata kasum	-11 787	-5 383	3 944 ²	-	-11 787
Omakapitaliga seotud muutused kokku	133 413	-5 383	3 944	-	131 974
Kokku	333 856	-16 380	10 223	-142	327 557

1. Fondi 2022. aasta intressikulud moodustasid 6 026 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 9.

2. 2022. aastal teenis Fond puhaskasumi summas 3 944 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 10.

Tuhandetes eurodes	01.01.2021	Muutus finantseerimistegevuse rahavoogudest	Uued rendid	Muud muutused	Õiglase väärtuse muutus	31.12.2021
Kohustised						
Intressikandvad laenukohustised (välja arvatud rendikohustised)	205 604	-7 259	-	226	-	198 571
Rendikohustised	288	-28	317	-1	-	576
Tuletisinstrumendid	1 763	-	-	-	-898	865
Finantskulude viitvõlad	420	-5 468	-	5 479 ¹	-	431
Kohustised finantseerimistegevusest kokku	208 075	-12 755	317	5 704	-898	200 443
Omakapital						
Sissemakstud kapital	145 200	-	-	-	-	145 200
Jaotamata kasum	-7 218	-5 982	-	1 413 ²	-	-11 787
Omakapitaliga seotud muutused kokku	137 982	-5 982	-	1 413	-	133 413
Kokku	346 057	-18 737	317	7 117	-898	333 857

1. Fondi 2021. aasta intressikulud moodustasid 5 479 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 9.

2. 2021. aastal teenis Fond puhaskasumi summas 1 413 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 10.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. detsember 2022 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

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

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

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Pangakontode pant	Aktsiate pant
Pank 1	Domus Pro, North Stari ja Baltic Horizon fondi käendus Europa pangalaenule; Domus Pro ja Europa käendus North Stari pangalaenule; Europa ja North Stari käendus Domus Pro pangalaenule; Vainodes I käendus LNK pangalaenule, LNK käendus Vainodes I pangalaenule	Lincona, SKY, Europa, ja Domus Pro	BH Northstar UAB	Europa, Domus Pro, North Star, SKY, LNK ja Vainodes I	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

18. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele	2 326	1 327
Meraki arendusega seotud võlad	1 588	2 386
Fondivalitsemise tasu võlg	491	420
Finantskulude viitvõlad	472	431
Maksuvõlad	363	285
Viitvõlad	217	244
Muud võlad	187	130
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	5 644	5 223

Seisuga 31. detsember 2022 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 1 588 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest.

Võlgade tingimused:

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

19. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

19a. 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 rendimaksed on esitatud alljärgnevas tabelis. Tabeli koostamisel on lähtutud konservatiivsest eeldusest, et rendileping aegub esimesel võimalusel.

Tuhandetes eurodes	2022		2021	
	Saadaolevad summad	%	Saadaolevad summad	%
Lepingu aegumise või esimese lõpetamise võimaluse aasta				
1 aasta jooksul	18 635	39%	17 722	40%
2 aasta jooksul	10 822	22%	13 223	30%
3 aasta jooksul	6 585	14%	6 313	14%
4 aasta jooksul	4 876	10%	4 064	9%
5 aasta jooksul	3 541	7%	1 609	3%
6 ja enama aasta jooksul	3 848	8%	1 771	4%
Kokku	48 307	100%	44 702	100%

19b. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 2022 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

19c. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

19d. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 ei olnud kontsernil tingimuslikke kohustisi.

20. 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 2022. ja 2021. aastal:

Tuhandetes eurodes	2022	2021
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 584	1 765

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	491	420

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud seisuga 31. detsember 2022 Fondi osakuid.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 2022. aastal oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 48 tuhat eurot (2021: 48 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 8.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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

Seisuga 31. detsember 2022

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

Seisuga 31. detsember 2021

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

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

21. Finantsinstrumendid

Õiglase väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 693	2 708	2 693	2 708
Raha ja raha ekvivalendid	5 347	16 100	5 347	16 100
Tuletisinstrumendid	2 520	-	2 520	-
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-144 593	-144 735	-144 593	-144 524
Võlakirjad	-49 976	-53 836	-50 318	-54 009
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-5 644	-5 223	-5 644	-5 223
Tuletisinstrumendid	-	-865	-	-865

Õiglase väärtuse hierarhia

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

31. detsembril 2022 lõppenud periood

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

31. detsembril 2021 lõppenud periood

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

Juhtkonna hinnangul on raha ja lühiajaliste 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, konkreetse riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2022 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõotdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglase väärtuste hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus +2,21% ja +4,25%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

22. Tuletisinstrumendid

Kontsern on sõlminud pankadega SEB ja Nordea intressimäärade vahetuslepingud (*interest rate swap* – IRS). Lisaks on kontsern sõlminud intressi ülemmäärade (CAP) lepingud Swedbanki, OP ja SEB-ga. Tuletisinstrumentide eesmärk on maandada kontserni pikaajaliste ja mõningate lühiajaliste laenude intressimäärade kõikumisest tulenevat intressimäärade riski, kuna kontsern 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 lisast 16b.

Tuletisinstrument Tuhandetes eurodes	Alguskuupäev	Tähtpäev	Nominaalsumma	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglase väärtus	
						31.12.2022	31.12.2021
IRS	08.2017	02.2022	5 766	6k EURIBOR	0,305%	-	-7
IRS	09.2017	05.2022	6 825	3k EURIBOR	0,26%	-	-23
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-	-20
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-	-59
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	180	-119
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	112	-70
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	166	-104
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	727	-463
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%	-	-
CAP	08.2024	08.2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	124	-
CAP	08.2023	08.2024	10 575	1k EURIBOR	3,0%	76	-
CAP	02.2023	02.2024	17 200	6k EURIBOR	3,0%	81	-
CAP	04.2024	04.2025	4 921	3k EURIBOR	3,0%	35	-
CAP	09.2023	09.2024	5 800	3k EURIBOR	3,0%	44	-
CAP	08.2022	03.2024	3 500	3k EURIBOR	2,0%	51	-
CAP	08.2022	03.2024	7 000	3k EURIBOR	2,0%	102	-
CAP	03.2024	03.2025	11 000	6k EURIBOR	3,0%	77	-
CAP	10.2022	05.2025	30 000	6k EURIBOR	3,0%	437	-
CAP	09.2022	03.2024	9 000	6k EURIBOR	1,0%	244	-
CAP	03.2024	03.2025	9 000	6k EURIBOR	3,0%	64	-
Tuletisinstrumentid, varad/kohustised						2 520	-865
Tuletisinstrumentide netoväärtus						2 520	-865

Tuletisinstrumentid seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 on kajastatud õiglasel väärtusel. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel

Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Pikaajalised	-	-756	2 228	-
Lühiajalised	-	-109	292	-
Kokku	-	-865	2 520	-

23. Aruandeperioodijärgsed sündmused

30. jaanuaril 2023 allkirjastas Fond BH S27 SIA 8,3 miljoni euro suuruse pangalaenu muudatuse. Muudatusega ei muudetud laenu tähtpäeva ega laenusummat.

30. jaanuaril 2023 pikendas Fond 2,0 miljoni euro suurust pangalaenu ja suurendas summat 1,0 miljoni euro võrra, et rahastada ettevõtet BOF SKY SIA. Lepingu kohaselt on laenu tagastamise lõpptähtpäev 31. jaanuar 2028.

8. veebruaril 2023 allkirjastas Fond osaluse ostu-müügilepingu ettevõttega UAB PREF III, et müüa 100% osalus ettevõttes BH Domus PRO UAB, millele kuulub Domus Pro büroohoone ja kaubanduskeskus Vilniuses.

Kokkulepitud müügihind oli ligikaudu 23,5 miljonit eurot. Üle 9-aastase hoidmisperioodi sisemine tasuvusmäär (IRR) oli ligikaudu 15,8% ja omakapitali kordaja 2,1. Tehingust laekuvat raha kasutatakse peamiselt Fondi võlakohustuste vähendamiseks, sh osaliselt Fondi 2023. aasta mais lunastustähtajani jõudvate võlakirjade lunastamiseks. Tehing viidi lõpule 8. märtsil 2023.

9. veebruaril 2023 allkirjastas Fond BH CC Plaza OÜ 17,2 miljoni euro suuruse pangalaenu muudatuse. Lepingu kohaselt on laenu tagastamise lõpptähtpäev 12. veebruar 2026.

17. veebruaril 2023 allkirjastas Fond BH Duetto UAB 19,2 miljoni euro suuruse pangalaenu muudatuse. Muudatuse kohaselt on laenu tagastamise lõpptähtpäev 15. veebruar 2028.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei ole toimunud.

24. 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 31. märtsil 2023.

/ digitaalselt allkirjastatud /

Tarmo Karotam
Juhatuse esimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuse liige

Edvinas Karbauskas
Juhatuse liige

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksud, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

Fond

Baltic Horizon Fund

Fondivalitseja

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

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

IRR

Puhas sisemine tulumäär (*internal rate of return, IRR*)

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

Laenu ja väärtuse suhe

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 kordaja (*Equity multiple*)

Suhtarvu arvutus: investeeringust laekunud kogu rahaline väljamakse jagatud kogu investeeritud omakapitaliga.

Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Omakapitali tootlus

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

Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

Puhas laenu ja väärtuse suhe

Suhtarvu arvutus: välised 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.

Triple Net rendileping

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

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Vara brutoväärtus

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

Vara puhasväärtus

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

Varade tootlus

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

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

Fondi kinnisvarainvesteeringutelt teenitud puhas äritulu, millest on maha arvatud Fondi halduskulud, välised intressikulud ja kõik jooksvad kapitalikulud,

sh kulutused, mis on tehtud, et kohandada Fondi kinnisvara rentnikele sobivaks. Uusi investeeringuid ja omandamisi, samuti kinnisvara jätkuinvesteeringuid jooksvateks kapitalikuludeks ei loeta.

Põhinäitajad

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	2022	2021	2020	2019	2018
Renditulu	tuhat eurot	20 482	19 495	21 697	20 776	15 860
Puhas renditulu	tuhat eurot	17 430	17 004	19 934	19 219	14 804
Puhta renditulu marginaal ¹	%	85,1	87,2	91,9	92,5	93,3
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	11 238	7 347	-8 025	13 930	14 079
EBIT	tuhat eurot	54,9	37,7	-37,0	67,0	95,1
EBIT-i marginaal ²	%	3 944	1 413	-13 541	8 791	9 990
Puhaskasum	tuhat eurot	19,3	7,2	-62,4	42,3	67,5
Puhaskasumi marginaal	%	0,03	0,01	-0,12	0,09	0,13
Kasum osaku kohta	euro	7 141	8 749	11 409	10 996	8 683
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	0,026	0,058	0,067	0,106	0,102
Väljamaksud osaku kohta ⁴	eurot/osak	0,060	0,073	0,100	0,114	0,110
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁵	eurot/osak	4,5	5,4	5,8	8,0	7,8

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Varad kokku	tuhat eurot	343 963	346 338	355 602	371 734	260 878
Varade tootlus	%	1,1	0,4	-3,7	2,8	4,2
Omakapital kokku	tuhat eurot	133 655	132 584	136 321	152 518	109 805
Omakapitali suhe	%	38,9	38,3	38,3	41,0	42,1
Omakapitali tootlus	%	3,0	1,1	-9,4	6,7	9,2
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	195 111	199 147	205 604	205 827	140 507
Kohustised kokku	tuhat eurot	210 308	213 754	219 281	219 216	151 073
Laenu ja väärtuse suhe	%	58,4	60,7	60,5	57,3	57,3
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	3,0	2,7	2,6	2,6	2,4
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	1,8	1,5	2,1	3,1	4,0
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,1	0,4	1,1	3,0	5,3
Maksevõime kordaja	kord	0,1	0,4	1,0	2,9	5,2
Rahakordaja	kord	0,1	0,3	0,9	2,3	4,3
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	1,1172	1,1082	1,1395	1,3451	1,3988

Kinnisvarainvesteeringute põhinäitajad	portfelli	Ühik	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Portfelli õiglane väärtus		tuhat eurot	333 123	327 359	339 992	358 942	245 160
Kinnisvarainvesteeringud ⁷		tk	15	15	16	16	13
Renditav netopind		m ²	151 870	144 081	153 345	153 350	113 934
Täitumuse määr		%	90,5	92,1	94,3	98,3	98,8

Määruse (EL) 2019/2088 artikli 8 lõigetes 1, 2 ja 2a ning määruse (EL) 2020/852 artikli 6 esimeses lõigus osutatud finantstoodete kohta perioodilise teabe avalikustamise vorm

Kestlik investering on investering majandustegevusse, mis aitab saavutada mõnda keskkonnavalast või sotsiaalset eesmärki, tingimusel et investering ei kahjusta oluliselt ühtegi keskkonnavalast või sotsiaalset eesmärki ning et investeerimisobjektiks olevad äriühingud järgivad häid juhtimistavasid.

EL-i taksonoomia on määruses (EL) 2020/852 sätestatud klassifitseerimissüsteem, millega kehtestatakse **keskkonnakestlike majandustegevuste loetelu**. Nimetatud määrus ei sisalda sotsiaalselt kestlike majandustegevuste loetelu. Keskkonnavastupidava kestlikud investeringud võivad olla taksonoomiaga kooskõlas või mitte.

Toote nimetus: Baltic Horizon Fund

Juriidilise isiku tunnus: Northern Horizon Capital AS

Keskkonnavalased ja/või sotsiaalsed omadused

Kas sellel finantstootel on kestliku investeerimise eesmärk?

Jah

Ei

Sellega tehakse vähemalt järgmises ulatuses **kestlikke investeringuid, millel on keskkonnavalane eesmärk: 100%**

majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

Sellega tehakse vähemalt järgmises ulatuses **kestlikke investeringuid, millel on sotsiaalne eesmärk: ___%**

Sallega **edendatakse keskkonnavalaseid/sotsiaalseid omadusi** ning kuigi selle eesmärk ei ole kestlik investeerimine, on selle selliste kestlike investeringute minimaalne osakaal 97%

millel on keskkonnavalane eesmärk ja mida tehakse majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

millel on keskkonnavalane eesmärk ja mida tehakse majandustegevusse, mis ei kvalifitseeru EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

millel on sotsiaalne eesmärk

Sellega edendatakse keskkonnavalaseid/sotsiaalseid omadusi, kuid ei tehta kestlikke investeringuid

Sellega edendatakse keskkonnavalaseid/sotsiaalseid omadusi, kuid ei tehta kestlikke investeringuid – meil ei ole eesmärki, kuid kui saavutame kooskõla taksonoomiaga, on selle protsentuaalne panus märkimisväärne.



Kestlikkuse näitajatega mõõdetakse, kuidas finantstoote kestliku investeerimise eesmärgid saavutatakse

Mil määral saavutati selle finantstooteiga edendatud keskkonnavalased ja/või sotsiaalsed omadused ?

See finantstoode edendab järgmisi keskkonnavalaseid omadusi:

- järgmise viie aasta jooksul püüab Fond säilitada praegust taset, mille puhul 8% varadest aitavad oluliselt kaasa EL-i taksonoomia kohaste keskkonnavalaste saavutamisele;
- aastaks 2030 kasutavad kõik Fondi kinnisvaraportfelli kuuluvad varad 100% mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit;
- aastaks 2030 on 100% varadest sertifitseeritud BREEAM-i kasutuses oleva hoone või muu sarnase standardi kohaselt;
- eesmärk on, et 100% rentnikest allkirjastaksid rendilepingute roheklauclid, et tagada parimal võimalikul viisil rentnike koostöö kestlikkuse küsimustes.

● **Kuidas kestlikkuse näitajad toimisid?**

Iga edendatavat omadust jälgitakse eraldi asjakohase mõõdiku alusel: i) keskkonnavalaste saavutamisele oluliselt kaasa aitavate varade protsentuaalne osakaal portfellis, ii) mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit kasutavate varade protsentuaalne osakaal portfellis, iii) sertifitseeritud varade protsentuaalne osakaal portfellis ja iv) nende varade protsentuaalne osakaal portfellis, mille puhul rentnikud on allkirjastanud roheklauclid.

2022

keskkonnavalaste saavutamisele oluliselt kaasa aitavate varade protsentuaalne osakaal portfellis	12%
mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit kasutavate varade protsentuaalne osakaal portfellis	47% (17 varast kasutas 8 taastuvenergiat)
sertifitseeritud varade protsentuaalne osakaal portfellis	35,3% (17 varast on sertifitseeritud 11)
protsentuaalne osakaal portfelist, mille puhul rentnikud on allkirjastanud roheklauclid	62,2%

● **ja võrreldes eelmiste perioodidega?**

Tegemist on esimese aruandlusperioodiga, seega võrdlus eelmiste perioodidega puudub.

● **Millised olid finantstooteiga osaliselt tehtavate kestlike investeringute eesmärgid ja kuidas aitasid kestlikud investeringud kaasa nende eesmärkide saavutamisele?**

Fond aitab oluliselt kaasa kliimamuutuste leevendamise eesmärgi saavutamisele Selleks hindas Fond uusi ja olemasolevaid investeringuid vähemalt kord aastas hoosuskohustuse menetluse käigus EL-i taksonoomia kohaste sõelumiskriteeriumide alusel, et teha kindlaks, kas investeringud annavad olulise panuse kliimamuutuste leevendamise keskkonnavalaste saavutamisse kategooria 7.1 „Uute hoonete ehitamine“ või 7.7 „Hoonete omandamine ja omandiõigus“ mõistes. Fondi tegevus keskendub energiatõhususe parandamisele, investeringutele rohelaheandustesse, nagu päikeseelektrijaamad ja kaugpäikeseelektrijaamad, ning investeringutele kõrge energiaklassi hoonetesse ja nende omandamisele. Samuti sertifitseeriti varasid jätkuvalt BREEAM-i kasutuses oleva hoone keskkonna hindamise standardi

alusel. Lisaks peab Fond aktiivselt läbirääkimisi mittefossiilsetest allikatest toodetud energia tarnijatega ja suurendab igal aastal mittefossiilse energia osakaalu. Peale selle peavad varahaldurid roheliste rendilepingute sõlmimiseks rentnikega pidevalt läbirääkimisi, et motiveerida neid tegema koostööd ühiste kestlikkuse eesmärkide saavutamiseks. Kõikidesse uutesse lepingutesse on lisatud roheklauasid.

Põhiline negatiivne mõju on investeerimisotsuste kõige suurem negatiivne mõju kestlikkusteguritele, mis on seotud keskkonnavalaste, sotsiaalsete ja töötajatega seotud küsimuste, inimõiguste austamise ning korruptsiooni- ja altkäemaksuvastase võitlusega.

Kuidas kestlikud investeeringud, mida finantstootelega osaliselt tehti, ei kahjustanud oluliselt ühtegi keskkonnavalast või sotsiaalset kestliku investeerimise eesmärki?

„Ei kahjusta oluliselt“ põhimõtet kliimamuutustega kohanemisel arvestati ja kliimariski hindamine viidi läbi EL-i taksonoomia nõuete alusel.

Kuidas võeti arvesse kestlikkusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid?

Põhilise negatiivse mõju näitajaid ei ole arvesse võetud, sest ettevõttes on alla 500 töötaja ja õigusraamistik on muutumises. Põhilise negatiivse mõju kriteeriumid sisalduvad siiski iga-aastases jätkusuutlikkuse (ESG) aruandes ning need hõlmavad heite- ja energiaalaseid põhilisi tulemusnäitajaid. Samuti vastab ettevõtte sotsiaalne ja hea valitsemistava kriteeriumidele. Allpool on esitatud kohustuslikud tulemusnäitajad kinnisvaraga seotud negatiivse mõju kohta.

	Kestlikkusele avalduva negatiivse mõju näitaja	Möödik	Mõju 2022. aastal	Mõju 2021. aastal	Selgitus	Võetud ning järgmiseks aruandlusperioodiks kavandatud meetmed ja seatud eesmärgid
Fossiilkütused	Kokkupuude fossiilkütustega kinnisvara kaudu	Fossiilkütuste kaevandamise, ladustamise, transpordi või tootmisega seotud kinnisvarasse tehtud investeeringute osakaal			Varad ei ole osutatud tegevusega seotud, seega ei ole vaja võtta täiendavaid meetmeid.	Varad ei ole osutatud tegevusega seotud, seega ei ole vaja võtta täiendavaid meetmeid.
Energiatõhusus	Kokkupuude kehva energiatõhususega kinnisvaraga	Kehva energiatõhususega kinnisvarasse tehtud investeeringute osakaal	92%	92%		92% investeeringutest on tehtud kehva energiatõhususega kinnisvarasse. Kõiki varasid hallatakse vastavalt regulatiivsetele nõuetele ja energiatõhususe meetmeid rakendatakse rahaliselt teostataval viisil.

Kas kestlikud investeeringud olid kooskõlas OECD suunistega hargmaistele ettevõtetele ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtetega? Üksikasjad:

Jah, OECD suunised hargmaistele ettevõtetele ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtted sisalduvad finantstoote vastutustundlikus investeerimispoliitikas ja minimaalsete kaitsemeetmete poliitikas, samuti riskijuhtimismenetlustes ja -protsessides.

EL-i taksonoomias on sätestatud põhimõte „ei kahjusta oluliselt“, mille kohaselt ei tohiks taksonoomiaga kooskõlas olevad investeeringud oluliselt kahjustada EL-i taksonoomia eesmärke, ning sellega kaasnevad konkreetset liidu kriteeriumid.

Põhimõtet „ei kahjusta oluliselt“ kohaldatakse ainult selliste finantstoote aluseks olevate investeeringute suhtes, mille puhul võetakse arvesse liidu kriteeriume keskkonnakestliku majandustegevuse kohta. Selle finantstoote ülejäänud osa aluseks olevate investeeringute puhul ei võeta arvesse liidu kriteeriume keskkonnakestliku majandustegevuse kohta.

Mis tahes muud kestlikud investeeringud ei tohi samuti oluliselt kahjustada keskkonnavalaseid ega sotsiaalseid eesmärke.

● **Kuidas võeti finantstoote puhul arvesse põhilist negatiivset mõju kestlikusteguritele?**

Finantstoote puhul ei võeta praegu arvesse põhilise negatiivse mõju tegureid, sest fondivalitsejal on vähem kui 500 töötajat ja regulatiivne keskkond on muutumises. Siiski teeb fondivalitseja kõik endast oleneva, et võtta põhilise negatiivse mõju näitajaid arvesse Fondi kõigis tegevustes, võttes sealhulgas meetmeid süsinikjalajälje vähendamiseks ja süsinikuneutraalsuse saavutamiseks.

● **Millised olid selle finantstoote suurimad investeeringud?**

Suurimad investeeringud	Sektor	Varade %	Riik
Galerija Centrs	Kaubandus	20.2%	Läti
Europa SC	Kaubandus	10.7%	Leedu
Postimaja & CC Plaza complex	Kaubandus	8.0%	Eesti
North Star	Büroo	6.5%	Leedu
Upmalas Biroji BC	Büroo	6.3%	Läti
Duetto II	Büroo	6.1%	Leedu
Duetto I	Büroo	5.7%	Leedu
Vainodes I	Büroo	5.4%	Läti
Meraki	Büroo	5.2%	Leedu
Domus Pro Retail Park	Kaubandus	5.1%	Leedu
LNK Centre	Büroo	5.1%	Läti
Lincona	Büroo	4.6%	Eesti
Postimaja & CC Plaza complex	Vaba aeg	4.3%	Eesti
Pirita SC	Kaubandus	2.7%	Eesti
Domus Pro Office	Büroo	2.4%	Leedu
Sky SC	Kaubandus	1.7%	Läti

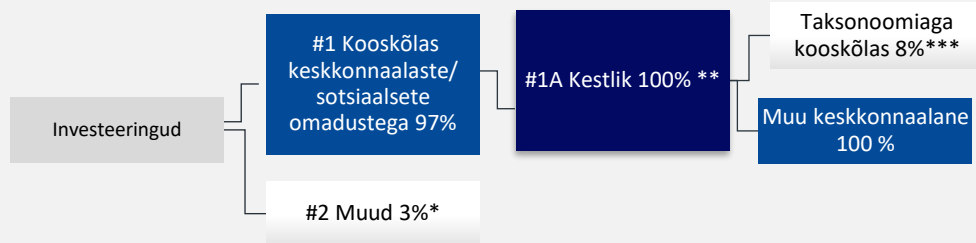
Loetelu sisaldab investeeringuid, mis moodustavad suurima osa finantstoote investeeringutest aruandeperioodil, milleks on: 31.12.2022



Kui suur oli kestlikkusega seotud investeeringute osakaal?

Milline oli varade jaotus?

Varade jaotus kirjeldab konkreetsetesse varadesse tehtud investeeringute osakaalu.



Kategooria #1 „Kooskõlas keskkonnaalaste/sotsiaalsete omadustega“ hõlmab finantstoote investeeringuid, mida kasutatakse finantstoote edendatavate keskkonnaalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks.

Kategooria #2 „Muud“ hõlmab finantstoote ülejäänud investeeringuid, mis ei ole kooskõlas keskkonnaalaste või sotsiaalsete omadustega ega kvalifitseeru kestlikuks investeeringuks.

Kategooria #1 „Kooskõlas keskkonnaalaste/sotsiaalsete omadustega“ hõlmab järgmist:

- allkategooria #1A „Kestlik“ hõlmab kestlikke investeeringuid, millel on keskkonnaalased või sotsiaalsed eesmärgid;
- allkategooria #1B „Muud keskkonnaalased/sotsiaalsed omadused“ hõlmab investeeringuid, mis on kooskõlas keskkonnaalaste või sotsiaalsete omadustega, kuid mis ei kvalifitseeru kestlikuks investeeringuks.

*#2 „Muud“ – ülejäänud osa investeeringutest, mis moodustavad kuni 3% Fondi varadest, võib piisava likviidsuse säilitamiseks hoida rahas või raha ekvivalentides.

**#1A „Kestlik“ – plaanime saavutada investeeringute 100% kestlikkuse. Eespool esitatud kavandatud varade jaotus põhineb SFDR-i „jätkusuutlike investeeringute“ määratlusel.

*** Me ei taotle kooskõla taksonoomiaga, kuid käesoleva teabe avalikustamise kuupäeva seisuga aitab 8% portfelist oluliselt kaasa EL-i taksonoomia kohase keskkonnaeesmärgi saavutamisele.

Millistesse majandussektoritesse investeeringuid tehti?

Tertsiaarsektorisse – kinnisvarasse.

Toetav tegevus võimaldab teistel tegevustel otseselt anda olulise panuse keskkonaeesmärgi saavutamisse.

Üleminekutegevus on tegevus, millel ei ole veel vähese CO2-heittega alternatiive ja mille kasvuhoonegaaside heite tase vastab muu hulgas parimatele näitajatele.



Mil määral olid keskkonnanäesmärgiga kestlikud investeeringud kooskõlas EL-i taksonoomiaga?

Taksonoomiaga kooskõlas olev turuväärtus: 39 mln eurot, mis vastab 12%-lisele kooskõlale EL-i taksonoomiaga.

● **Kui suur oli ülemineku- ja toetavatesse tegevustesse tehtavate investeeringute osakaal?**

Ei ole asjakohane, sest taksonoomia ei määratle kinnisvara ülemineku- või toetava tegevusena.

● **Kuidas oli investeeringute osakaal kooskõlas EL-i taksonoomiaga võrreldes eelmiste aruandlusperioodidega?**

See on esimene EL-i taksonoomiaga vastavust käsitlev perioodiline aruanne. Praegu on EL-i taksonoomiaga kooskõlas 8% investeeringutest.



Kui suur oli nende keskkonnanäesmärgiga kestlike investeeringute osakaal, mis ei olnud kooskõlas EL-i taksonoomiaga?

Minimaalset osakaalu ei ole määratletud.



Kui suur oli sotsiaalselt kestlike investeeringute osakaal?

Ei ole asjakohane.



Millised investeeringud kuulusid kategooriasse „Muud“, mis oli nende eesmärk ja kas olid olemas minimaalsed keskkonnanäesmärgid või sotsiaalsed kaitsemeetmed?

#2 „Muud“ – kuni 3% Fondi varadest võib piisava likviidsuse säilitamiseks hoida rahas või raha ekvivalentides. Eelkõige on Fondi eesmärk investeerida Fondi investeerimisstrateegiale vastavasse kinnisvarasse.



on keskkonnanäesmärgiga kestlikud investeeringud, mille puhul ei võeta arvesse määruse (EL) 2020/852 kohaseid keskkonnakestlik majandustegevuse kriteeriume



Milliseid meetmeid on aruandlusperioodil võetud keskkonnavalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks?

Fond aitab oluliselt kaasa kliimamuutuste leevendamise eesmärgi saavutamisele. Selleks on Fondil kavas hinnata uusi ja olemasolevaid investeeringuid vähemalt kord aastas hoolsuskohustuse menetluse käigus EL-i taksonoomia kohaste sõelumiskriteeriumide alusel, et teha kindlaks, kas investeeringud annavad olulise panuse kliimamuutuste leevendamise keskkonnavalaste saavutamisse kategooria 7.1 „Uute hoonete ehitamine“ või 7.7 „Hoonete omandamine ja omandiõigus“ mõistes.

Fondi tegevus keskendub energiatõhususe parandamisele, investeeringutele rohelahendustesse, nagu päikeseelektrijaamad ja kaugpäikeseelektrijaamad, ning investeeringutele kõrge energiaklassi hoonetesse ja nende omandamisele.



Kuidas see finantstoode toomis võrreldes võrdlusalusega?

Fondi poolt edendatavate keskkonnavalaste omaduste saavutamiseks ei ole võrdlusaluseks määratud ühtegi indeksit.

● **Kuidas võrdlusalus erineb laiapõhjalisest turuindeksist?**

Fondi poolt edendatavate keskkonnavalaste omaduste saavutamiseks ei ole võrdlusaluseks määratud ühtegi indeksit.

● **Kuidas see finantstoode toomis seoses kestlikkuse näitajatega, et teha kindlaks võrdlusaluse koostõla edendatavate keskkonnavalaste või sotsiaalsete omadustega?**

Ei ole asjakohane, sest esimesel aruandlusperioodil ei ole võrdlusalust määratud.

● **Kuidas see finantstoode toomis võrreldes võrdlusalusega?**

Esimeses aruandes ei ole võrdlusalust määratud.

● **Kuidas see finantstoode toomis võrreldes laiapõhjalise turuindeksiga?**

Ei ole asjakohane.

Võrdlusalused on indeksid, millega mõõdetakse, kas finantstoodega saavutatakse sellega edendatavad keskkonnavalased või sotsiaalsed omadused.