

VAHEARUANNE I KVARTAL 2020

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD

3 KUU VAHEARUANNE

PERIOODI KOHTA,

MIS LÖPPES 31. MÄRTSIL 2020



BALTIC
HORIZON



SISUKORD

Tegevusaruanne

2	Üldine informatsioon Fondi kohta
3	Põhinäitajad
4	Olulised sündmused 2020. aasta I kvartalis
5	Majandusülevaade
6	Kinnisvara aruanne
12	Majandustulemuste ülevaade
14	Finantseerimine
16	EPRA tulemuslikkuse näitajad
17	Investorsuhted
20	Struktuur ja juhtimine
22	Riskijuhtimine
23	Jätkusuutlikkus
24	Väljavaade 2020. aastaks
25	Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

26	Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
27	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
28	Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
29	Konsolideeritud rahavoogude aruanne
30	Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
51	Juhatuse kinnitus raamatupidamise aruandele

Lisa

52	Põhimõistete ja lühendite selgitused
----	--------------------------------------



ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

Baltic Horizon Fund

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

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

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

Investeerimisstrateegia

Fondi põhieesmärk on teha otseinvesteeringuid Eestis, Lätis ja Leedus, eelkõige pealinnades Tallinnas, Riias ja Vilniuses paiknevasse ärikinnisvarasse. Fond eelistab investeerida stabiilse rahavooga kaubandus-, büroo-, vaba aja ja logistikasegmeni kinnisvarasse, millele aktiivne valitsemine võimaldab väärtust lisada ning millel on strateegiline asukoht, tugevad rentnikud või kvaliteetne rentnike struktuur ja pikaajalised rendilepingud. Kuni 20% Fondi varadest võib investeerida riskantsematesse projektidesse, näiteks eelfinantseerimisega arendustesse ja arendamata maatükkidesse.

Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline laenude ja vara väärtuse suhe ehk laenu tagatuse suhtarv 50% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi laenu tagatuse suhtarv ületada 65% Fondi varade väärtusest. Fondi eesmärk on kasvada, tehes investorite jaoks atraktiivseid investeeringuid, ja hajutada oma riske erinevate piirkondade, kinnisvarasegmentide, rentnike ja laenuandjate vahel.

Põhiandmed

Fondi nimi	Baltic Horizon Fund
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Majandusaasta	1. jaanuar – 31. detsember
Fondi asukoht	Tornimäe 2 Tallinn 10145, Eesti
Fondi liik	Avalik kinnine lepinguline kinnisvarafond
Investeerimisstrateegia	Madala ja mõõduka riski ja tootluse strateegia (<i>core/core plus</i>)
Turusegmenid	Kaubandus / Büroo / Vaba aeg
Tähtaeg	Tähtajatu
Börsid, kus Fond on noteeritud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
Depositoorium (varade hoidja)	Swedbank AS
Fondi audiitor	KPMG Baltics OÜ
Fondijuht	Tarmo Karotam
Fondivalitseja juhatus	Tarmo Karotam (esimees) Aušra Stankevičienė Algirdas Vaitiekūnas



PÕHINÄITAJAD

Tuhandetes eurodes	I kv 2020	I kv 2019	Muutus (%)
Renditulu	6 209	4 151	49,6%
Puhas renditulu	5 772	3 916	47,4%
Ärikasum	4 887	3 213	52,1%
Perioodi kasum	3 354	2 173	54,3%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,03	0,03	-
Genereeritud neto rahavoog	3 496	2 336	49,7%
Väljamakse osaku kohta (eurodes) ¹	0,015	0,025	-40,0%

1. Fond vähendas väljamakset 1. kvartali 2020 eest seoses COVID-19 viiruspuhanguga. GNR 1. kvartalis 2020 ulatus EUR 0.031 osaku kohta.

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	356 666	356 575	0,0%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	3 669	2 367	55,0%
Varad kokku	373 345	371 734	0,4%
Varade puhasväärtus (Omakapital kokku)	152 532	152 518	0,0%
Intressikandvad laenukohustised	206 066	206 132	-0,0%
Kohustised kokku	220 813	219 216	0,7%
Osaku puhasväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,3452	1,3451	0,0%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	57,1%	57,3%	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr (%)	2,6%	2,6%	-

Tuhandetes eurodes	I kv 2020	I kv 2019	Muutus (%)
Kinnisvarainvesteeringud ¹	16	14	14,3%
Renditav netopind (m ²)	153 351	122 652	25,0%
Otsene tootlus (%)	6,7%	6,7%	-
Esmane puhastootlus (%)	6,5%	6,3%	-
Täitumus (%)	97,6%	97,3%	-
Keskmine rendihind (eurot/m ²)	13,50	12,10	11,6%

1. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust ja Meraki arendusprojektist.

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019	Muutus (%)
Ringluses olevate osakute arv	113 387 525	113 387 525	-
Osaku sulgemishind (eurodes)	0,9999	1,3279	-24,7%
Osaku sulgemishind (Rootsi kroonides)	10,90	14,00	-22,1%
Turukapitalisatsioon (eurodes) ¹	112 599 196	151 232 586	-25,5%

1. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel

Tuhandetes eurodes	I kv 2020	I kv 2019	Muutus (%)
EPRA kasum	3 515	2 300	52,8%
EPRA kasum osaku kohta	0,03	0,03	-

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019	Muutus (%)
EPRA vara puhasväärtus (NAV)	162 697	162 514	0,1%
EPRA osaku puhasväärtus	1,4349	1,4333	0,1%
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV)	161 139	160 380	0,5%
Korrigeeritud EPRA osaku puhasväärtus	1,4211	1,4144	0,5%



OLULISED SÜNDMUSED 2020. AASTA I KVARTALIS

Kvartali väljamakset

19. veebruaril 2020 tegi Fond investoritele väljamakse kogusummas 3,18 miljonit eurot (0,028 eurot osaku kohta). See moodustab ligikaudu 2,16% Fondi 2019. aasta IV kvartali kaalutud keskmisest vara puhasväärtusest ja teeb viimase 12 kuu jooksvaks dividenditootluseks 8,0% (osaku sulgemishinna alusel Nasdaq Tallinna börsil 2019. aasta IV kvartali viimasel päeval).

COVID-19

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

Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei ole Fondi juhtkonnal veel võimalik täpselt hinnata, millised on viirusepuhangu tagajärjed Fondi finantstulemustele. 2020. aasta I kvartali tulemusi pandeemia eriti ei mõjutanud ja need olid head. Märkimisväärne mõju Fondi tulemustele ilmneb 2020. aasta II kvartalis, sest pandeemia hakkas Fondi tegevusele mõju avaldama alles 2020. aasta märtsi lõpus.

COVID-19 puhangu tõttu on Fondi valitseja Northern Horizon Capital AS võtnud kasutusele konkreetseid meetmeid, et juhtida pandeemiast tingitud riske ja kaitsta Fondi investorite vara pikaajalist väärtust. Fondivalitseja eesmärk on optimeerida tegevuskulusid ja jätkata aktiivset suhtlust rentnikega, et tagada rendimaksete pikaajaline laekumine. Fondi finantsseisundi tugevdamiseks on Fond otsustanud jätta ligikaudu 1,8 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu 2020. aasta I kvartali tulemuste eest välja maksmata. Fondivalitseja jälgib tähelepanelikult pandeemia majanduslikku mõju ja hindab tulevase väljamaksetasemeid järgnevate perioodide majandustulemuste alusel ümber.

Riskijuhtimine

20. ja 27. märtsil 2020 avaldas Fond börsi ja enda veebilehel pressiteate, kus kirjeldati Fondi seisundit, tegevuskava ja viirusepuhangu perioodil riskide maandamiseks rakendatud meetmeid.

Riskide maandamiseks ning Baltic Horizon Fundi ja selle investorite pikaajaliste huvide kaitseks on muuhulgas rakendatud järgmisi meetmeid:

- Me suhtleme aktiivselt oma rentnike ja kinnisvarahalduritega, kes teavitavad meid korrapäraselt meetmetest, mida nad rakendavad, et tagada oma tegevuse jätkuvus. Me saame regulaarselt teavitusi rentnike tegevuse ja COVID-19-ga seotud probleemide kohta.
- Me oleme palunud arendajatel ja ehitusettevõtetel meid kohe teavitada, kui materjalide tarne katkeb või esinevad muud võimalikud arendusprojektidega seotud viivitused. Siiani pole sellistest juhtumitest teatatud.
- Meil on piisav likviidsuspuhver (raha ja raha ekvivalendid), et täita oma finantskohustusi ka halvima stsenaariumi puhul aastal 2020 s.h. COVID-19 teine laine.
- Me teeme pidevalt võlakohustiste eritingimuste stressiteste, et saaksime õigel ajal rakendada vajalikke meetmeid.
- Fondivalitseja on rakendanud täiendavaid meetmeid, et kaitsta Fondi võtmeisikuid ja tagada tegevuse jätkuvus: kõik töötajad teevad kaugtööd, kõik ärireisid on peatatud ning töötajate asenduskava on üle vaadatud ja uuendatud.

Leevendavad meetmed

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

Baltic Horizon Fund peab valdavalt kaubandussegmendi rentnikega aktiivseid läbirääkimisi karantiiniperioodi rendimaksete vähendamise ja tühistamise üle. Sellel on negatiivne mõju Fondi 2020. aasta II kvartali tulemustele. Vastavalt diskussioonidele kaubandussegmendi rentnikega, on 15. mai 2020 seisuga Fondi juhtkond otsustanud karantiiniperioodi puhul rendimakseid vähendada keskmiselt 50% ulatuses ning seda vajadusel maksimaalselt juulini 2020. Lõplik otsus sõltub sellest kui palju on iga rentnik olnud mõjutatud karantiiniperioodist ning laekuvast riigiabist.



MAJANDUSÜLEVAADE

Koroonaviiruse COVID-19 levik avaldab maailma majandusele märkimisväärset mõju ja paljusid riike ootab ees majanduslangus. Swedbanki analüütikute prognooside kohaselt kahaneb enamiku Euroopa Liidu riikide SKP 3-6%.

Põhja- ja Baltimaade seis on teistega sarnaselt keerukas. Perioodil märts-mai kehtinud inimeste liikumiskiirangud on tarneahelaid ja tarbijanõudlust tugevalt mõjutanud. Nii valitsused kui ka keskpangad on teatanud suurtest toetuspakettidest, mille eesmärk on leevendada pandeemia majandusmõjusid.

Balti riikide valitsused on kiitnud heaks ulatuslikud majandusmeetmed, mis pakuvad tuge inimestele ja ettevõtetele ning Swedbanki hinnangul aitavad need otsused taastumisele 2020. aasta teises pooles. Eesti valitsus plaanib toetada majandust 2 miljardi euro suuruse rahasüstiga (7% SKP-st) ja võtta laenu summas 1 miljard eurot (ca 4% SKP-st). Riigil on finantsreservid, mille maht on ligikaudu 5% SKP-st. Tänu sellele ning madalale riigivõlale on Eestil võimalik majanduslanguse perioodil rohkem kulutada. Sarnases suurusjärgus toetuspakette oodatakse ka Läti ja Leedu valitsustelt ning võimalikud avaliku sektori eelarve puudujäägid kaetakse Euroopa Keskpanga (EKP) euroala valitsuste võlakirjade ostuprogrammi abil. EKP on pandeemia tõttu kuulutanud välja uue ajutise avaliku ja erasektori väärtpaperite ostukava eesmärgiga ohjeldada riske, mis tulenevad COVID-19 puhangust ja ulatuslikust levikust ning ohustavad rahapoliitika ülekandemehhanisme ja euroala majanduse väljavaadet.

Uue, pandeemia majandusmõjude ohjeldamise erakorralise varaostukava suurus on kokku 750 miljardit eurot. Oste tehakse 2020. aasta lõpuni ning ostetakse kõiki varakategooriaid, mida võib ka olemasoleva varaostukava raames osta.

EKP on kinnitanud, et soovib aidata kõigil euroala kodanikel praegusest raskest ajast üle saada. See kehtib nii perede, ettevõtete, pankade kui ka valitsemissektori kohta.

EKP nõukogu on valmis EKP varaostukavade mahtu suurendama ning nende ülesehitust muutma nii palju kui vajalik ja nii kaua kui vajalik. Nõukogu uurib kõiki võimalusi ja valmistub kõigiks võimalikeks olukordadeks, et majandus praegusest šokist välja aidata.

Balti riikide SKP kahaneb 2020. aastal eeldatavasti 5-6% ning taastub 2021. aastal sarnases tempos. Tööpuudus tõuseb rekordiliselt madalalt 4-6%-lt 8-9%-ni ja hakkab 2021. aastal tõenäoliselt taas langema. Palkakasv peaks märkimisväärselt aeglustuma, sest enamik ettevõtteid kärbib preemiaid, ületundide maht langeb ja osad ettevõtted vähendavad palkasid. Tarbijahinnaindeks langeb prognooside kohaselt kogu Baltikumis peamiselt nõudluse ja nafta maailmaturu hinna languse tõttu 1%-ni.



KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

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

2020. aasta I kvartal oli kuni ajani, mil koroonaviirus hakkas Balti riikide majandust mõjutama, Fondi jaoks edukas. Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas võrreldes 2019. aasta I kvartaliga 2,8%. Kaubandus- ja büroosegmendi võrreldav puhas renditulu kasvas jõudsalt, suurenedes vastavalt 2,7% ja 2,6%. Tänu täitumuse tõusule ja rendihinna indekseerimisele toimus ka vaba aja segmendis märkimisväärne, 5,5% võrreldava puhta renditulu kasv. I kvartali lõpus vallandunud viirusepuhang on aga Fondi tegevuskeskkonda oluliselt muutnud ja sellel on Fondi 2020. aasta tulemustele tõenäoliselt negatiivne mõju.

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

Baltic Horizon Fund peab valdavalt kaubandussegmendi rentnikega aktiivseid läbirääkimisi karantiiniperioodi rendimaksete vähendamise ja tühistamise üle. Portfelli büroosegment on aga tugevaks jäänud.

Karantiiniperioodil läksid paljud Balti riikide büroosegmendi rentnikud üle kaugtööle, kui töö iseloom seda võimaldas. Mitmed rentnikud lubasid töötajatel juba enne pandeemiat kodus töötada ja edaspidi, kui olukord stabiliseerub, kavatsesid eelkõige väikesed ja keskmise suurusega ettevõtted lubada töötajatel paindlikuma graafiku alusel kodus töötada (nt kodused reeded). Küsitlused näitavad aga, et töötajad soovivad pärast karantiini kontorisse naasta, sest sotsiaalset suhtlust ja vahetut koostööd väärtustatakse endiselt rohkem.

Hiljutise Colliers Balticu uuringu kohaselt on büroosegment praegu kõige vähem mõjutatud kinnisvarasegment ja ainult vähesed selle segmendi ettevõtted on peatanud oma laienemisplaanid täielikult. Mõned büroorentnikud on mures käibe languse pärast, kuid on ka neid, kes pole kogenud mingeid negatiivseid mõjusid või on kogenud hoopis positiivseid muutusi, nt on avanenud uusi võimalusi või kasvanud pöördumiste arv. Et muuta oma tegevust efektiivsemaks, otsivad rentnikud aktiivselt võimalusi, kuidas oma peamisi kulusid, nt palgakulusid, kärpida. Selleks tuleb sageli kõige nõrgemate tulemustega töötajad koondada.

Kõik Leedus asuvad ostukeskused, sh need, mille omanikuks on Baltic Horizon, pidid 16. märtsist 23. aprillini suletud olema. Mai esimestel nädalatel on toimunud mõningane külalistatavuse ja käibe taastumine, kuid edasist taastumise kiirust on raske hinnata. Baltic Horizons Leedus asuvate ostukeskuste külalistatavus langes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes märtsis 44% ja aprillis 70%. 1-14. mai seisuga võrreldes 60%.

Kõik Lätis asuvad kauplused, sh ostukeskused, võisid karantiini ajal olla nädala sees avatud, kuid pidid olema suletud nädalavahetustel. Toidukaupluste käive kasvas, kuid paljud väiksemad rentnikud olid sunnitud oma kauplused täielikult sulgema, sest kliente ei olnud piisavalt. Baltic Horizons Lätis asuvate ostukeskuste külalistatavus langes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes märtsis 41% ja aprillis 73%. 1-14. mai seisuga võrreldes 69%.

Eesti valitsuse otsuse kohaselt olid kõik ostukeskused 27. märtsist 11. maini suletud. Spordiklubid ja ujulad võib taas avada 18. mail. Piiratud arv inimesi (maksimaalselt 500) lubatakse kino- ja kontserdisaalidesse arvatavasti alates juulist. Baltic Horizons Eestis asuvate ostukeskuste külalistatavus langes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes märtsis 43% ja aprillis 70%. 1-14. mai seisuga võrreldes 47%.

Kuna ostukeskused taasavati alles hiljuti, ei ole veel usaldusväärset informatsiooni nende külalistatavuse ja käibe taastumise kohta. Tõenäoline on aga see, et majandus- ja tööturutingimused mõjutavad 2020. aastal tarbijate kindlustunnet ja kulutusi. Suuremates ostukeskustes oodatakse suvel madalat külalistatavust ja käivet vaatamata sellele, et rentnikud üritavad oma talve/kevade varudest allahindluste abil vabaneda.

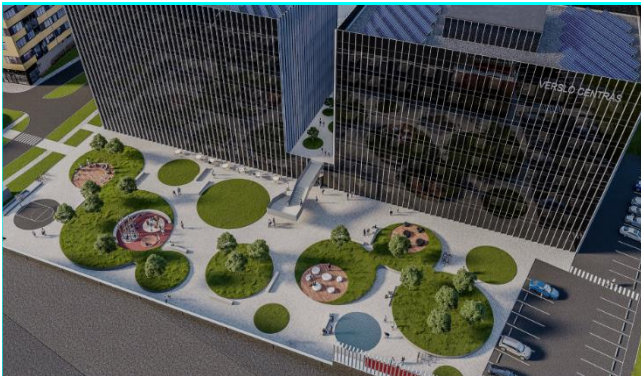


Rentnikud võtavad aktiivselt kasutusele e-kaubanduse lahendusi, kuid enamiku jaoks on e-kaubanduse osakaal aastases müügitulus veel alla 10%. Külastatavuse ja käibe kiiremat taastumist võib oodata 2020. aasta teises pooles, kui töötajad saavad puhkusest tagasi. See peaks positiivset mõju avaldama keskse asukohaga teenus- ja ostukeskustele, mis kuuluvad ka Baltic Horizonsi portfelli.

Paljud kaubandussegmendi rentnikud on palunud leevendust rendi maksmisel, sh rendi edasilükkamist ja allahindlust. Lõpplahendused seotakse valitsuse toetusmeetmetega:

- Eestis on valitsuse toetus ühe kriisist mõjutatud rentniku kohta maksimaalselt 25% kuurendist tingimisel, et rendileandjalt saadav allahindlus on vähemalt 25%. Seega säästab rentnik vähemalt 50%.
- Leedus plaanib valitsus kompenseerida 50% kuurendist, kui rendileandjalt saadav allahindlus on vähemalt 30%. Seega säästab rentnik vähemalt 80%. Kompensatsiooni saab taotleda karantiiniperioodi ja 2 järgneva kuu eest.
- Lätis ei ole eraettevõtete rendikompensatsiooni veel kinnitatud, kuid kinnisvaraettevõtete ühendused plaanivad paluda valitsuselt rentnikele kuni 40% renditoetust.

Arendused



Meraki

2018. aastal omandas Fond Domus Pro kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maatüki. Maa omandati Domus Pro kompleksi edasiseks laiendamiseks. 2019. aasta IV kvartalis saadi ehitusluba, mis võimaldab ehitada ligikaudu 15 800 ruutmeetrit renditavat büroopinda ning parkimismaja. 2019. aasta IV kvartalis algas ka ehituse ettevalmistamine.

6. veebruaril 2020 allkirjastas Kontsern Vilniuses (Leedu) asuva Meraki arendusprojekti ehituslepingu. Praeguse ehitusjärgu ehituskuludest tulenev lepinguline kapitalikohustus on 2,5 miljonit eurot. Kui Fond kinnitab kõik ehitusjärgud, siis võib kogu ehituskuludest tulenev kapitalikohustus ulatuda 22,9 miljoni euroni.

2020. aasta I kvartali lõpus oli 11% renditavast netopinnast kolmele kohalikule rentnikule eelrendi lepingute alusel välja renditud. Juhtkond peab läbirääkimisi, et leida hoonesse veel ankurrentnikke. Hoone peaks valmima 2021. aasta I kvartalis.

Seisuga 31. märts 2020 moodustasid Meraki arenduskulud 3,7 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 26,5 miljonit eurot.

CC Plaza ja Postimaja kompleks

2020. aasta I kvartalis alustati CC Plaza ja Postimaja laiendamise I järgu lõpliku projekteerimis- ja ehitusprojektiga. Tallinna linnalt on saadud ehitusluba maa-aluse parkla ühendamiseks. Kontseptsiooni viimased üksikasjad, sh rentnike koosseis ja kompleksi uus nimi on otsustamisel. Lõplik ehitusluba antakse arvatavasti 2020. aasta teises pooles ja ehitustegevus peaks algama 2021. aasta esimeses pooles.

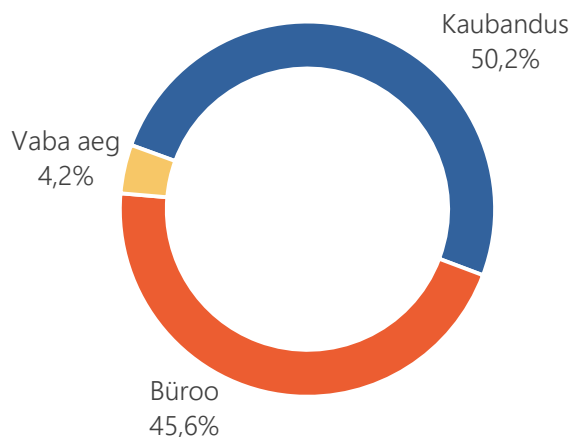
Pirita ostukeskus

Pirita ostukeskuse rekonstrueerimisprojekt on lõpetatud ja ehitusluba keskuse mõningaseks laiendamiseks on saadud. Käivad läbirääkimised uute pindade täitmiseks: eesmärk on tugevdada Pirita ostukeskuse rentnike koosseisu, et see muutuks atraktiivseks kohalikuks kaubanduskeskuseks oma piirkonnas. Ehitustööd peaksid algama 2020. aasta teises pooles.



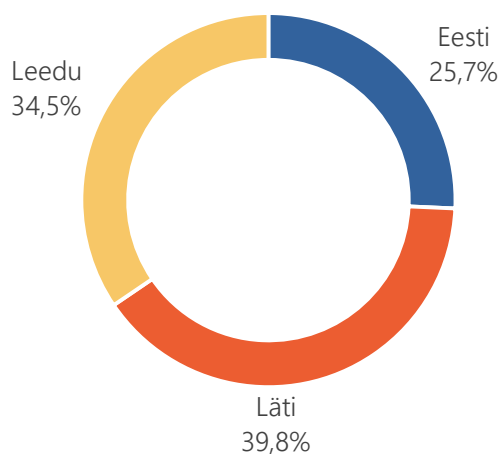
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 31. märts 2020



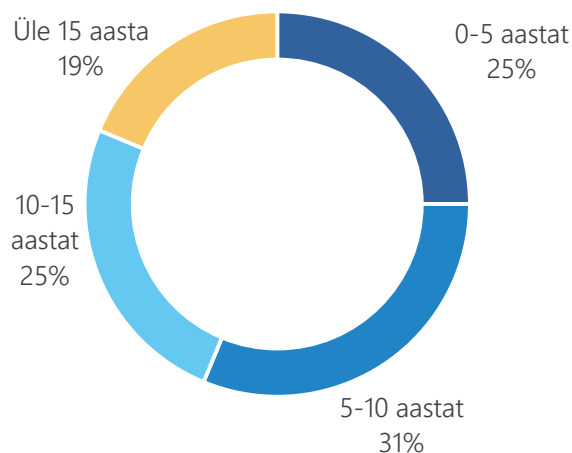
Fondi kinnisvarainvesteeringute portfell on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2020. aasta I kvartali lõpus jagunes varade portfell segmentide vahel järgmiselt: 50,2% kaubandus, 45,6% büroo ja 4,2% vaba aeg. Renditulu mõistes moodustab büroo segment 49,2%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 31. märts 2020



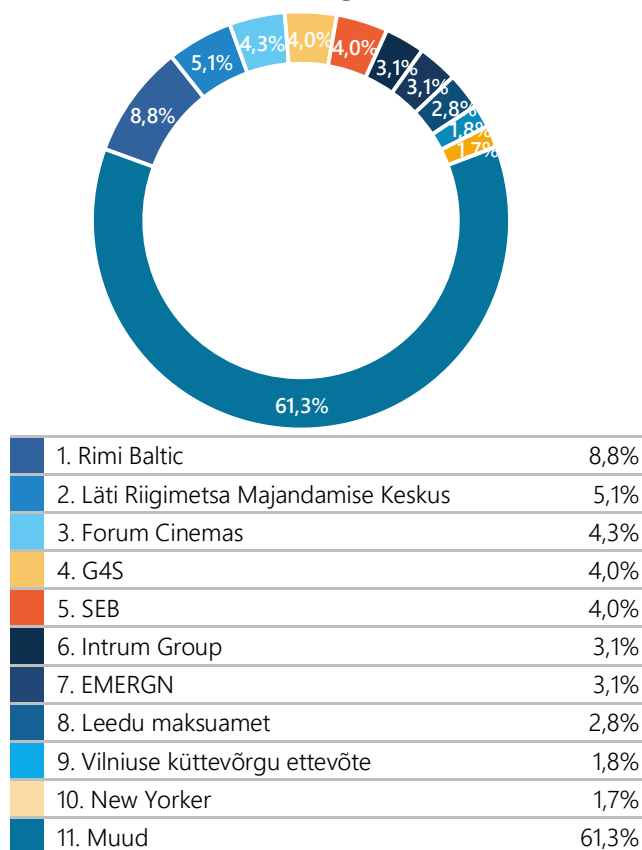
2020. aasta I kvartalis suurenes Leedu varade osakaal portfellis Meraki arendustööde tõttu. 2020. aasta I kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfell riikide vahel järgmiselt: Läti 39,8%, Leedu 34,5% ja Eesti 25,7%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute vanuseline jaotus seisuga 31. märts 2020



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

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon: 10 suurimat rentnikku seisuga 31. märts 2020





Fondil on mitmekesine rentnike baas. Eelnev diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsusest kõige suurem rentnik on Rimi Baltic, kellelt saadav renditulu moodustab 8,8% Fondi annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

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

Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. märts 2020

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus ²	Esmane puhastootlus ³	Täitumuse määr I kv 2020
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	16 460	8 587	7,5%	6,8%	100,0% ⁴
Duetto II	Büroo	18 935	8 674	7,3%	7,1%	100,0% ⁴
Europa ostukeskus	Kaubandus	40 721	16 856	6,2%	5,7%	95,1%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 670	11 247	7,7%	7,2%	97,5%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 740	4 831	8,7%	7,3%	100,0%
North Star ärikeskus	Büroo	20 104	10 550	7,0%	7,3%	100,0%
Meraki arendus		3 669	-	-	-	-
Vilniuses kokku		124 299	60 745	7,1%	6,6%	98,2%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	24 209	10 458	7,5%	7,4%	100,0%
Vainodes I	Büroo	20 902	8 052	6,8%	6,9%	100,0%
LNK Centre	Büroo	17 007	7 453	6,4%	6,5%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	4 851	3 254	7,7%	8,0%	98,4%
Galerija Centrs	Kaubandus	76 408	20 022	6,0%	5,9%	93,0%
Riias kokku		143 377	49 239	6,5%	6,4%	97,0%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	32 250	9 145	4,5%	4,8%	95,6%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	15 150	8 664	9,0%	7,1%	100,0%
G4S-i peahoone	Büroo	17 550	9 179	7,8%	6,9%	100,0%
Lincona	Büroo	17 820	10 871	8,2%	7,3%	100,0%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 889	5 508	6,0%	7,5%	86,5%
Tallinnas kokku		92 659	43 367	6,5%	6,3%	97,3%
Portfell kokku		360 335	153 351	6,7%	6,5%	97,6%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2019 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. Sisemine täitumuse määr on rendigarantii tõttu 100%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine tegelik täitumuse määr oli 2020. aasta I kvartalis 97,6% (IV kvartal 2019: 98,0%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 97,6% (IV kvartal 2019: 98,0%). Seisuga 31. märts 2020 oli täitumuse määr 97,4% (31. detsember 2019: 98,3%). Keskmine otsene tootlus oli

2020. aasta I kvartalis 6,7% (IV kvartal 2019: 6,6%) ja esmane puhastootlus 6,5% (IV kvartal 2019: 6,4%). Tootluste tõus tulenes peamiselt Eesti kinnisvarainvesteeringute parematest võrreldavatest tulemustest. Kogu portfelli keskmine rendihind oli 2020. aasta I kvartalis 13,5 eurot ruutmeetri kohta.



Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2016	2017	2018	2019	I kv 2019	I kv 2020
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	-	2 552	-	1 123
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	972	985	2 447	2 495	628	657
Europa ostukeskus	2 märts 2015	2 360	2 365	2 332	2 467	643	574
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	515	1 693	1 710	1 701	416	446
North Star	11. oktoober 2019	-	-	-	315	-	364
Vainodes I	12. detsember 2017	-	75	1 463	1 462	360	363
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	-	1 090	77	337
Lincona	1. juuli 2011	1 202	1 172	1 192	1 276	331	324
G4S-i peahoone	12. juuli 2016	546	1 149	1 189	1 127	281	304
Domus Pro ostukeskus	1. mai 2014	1 103	1 185	1 160	1 132	287	300
Duetto I	22. märts 2017	-	799	1 096	1 160	295	281
LNK Centre	15. august 2018	-	-	409	1 072	258	275
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	30	900	900	438	139	185
Domus Pro ärikeskus	1. oktoober 2017	-	35	499	562	139	142
Sky supermarket	7. detsember 2013	425	410	407	370	62	97
Portfell kokku		7 153	10 768	14 804	19 219	3 916	5 772

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

Fondi portfelli 2020. aasta I kvartali puhas äritulu oli 5,8 miljonit eurot (I kvartal 2019: 3,9 miljonit eurot). Puhas äritulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes märkimisväärselt: 47,4%. Eelnevas tabelis on esitatud puhta äritulu jaotus kõigi aastate jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Võrreldava puhta renditulu muutus annab selgema ülevaate varade tulemustest, sest võrreldavate varade

näitajatest on välja arvatud Kontserni 2019. aasta I kvartali ja 2020. aasta I kvartali omandamis-, arendus- ja võõrandamistingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõju. 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		Puhas renditulu I kv 2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
	väärtus 31.03.2020	Puhas renditulu I kv 2020			
Võrreldavad varad					
Kaubandus	104 381	1 545	1 505	40	2,7%
Büroo	121 688	2 135	2 080	55	2,6%
Vaba aeg	15 150	268	254	14	5,5%
Võrreldavad varad kokku	241 219	3 948	3 839	109	2,8%
Omandatud varad	115 447	1 824	77	1 747	2 268,8%
Arendatavad varad	3 669	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	360 335	5 772	3 916	1 856	47,4%

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 2020. aasta I kvartalis 2019. aasta I kvartaliga võrreldes 2,8% ehk 109 tuhande euro võrra. Kaubandus- ja büroosegmenti võrreldav puhas renditulu kasvas jõudsalt, suurenedes vastavalt 2,7% ja 2,6%.

Tänu täitumuse tõusule ja rendihinna indekseerimisele toimus ka vaba aja segmentis märkimisväärne, 5,5% võrreldava puhta renditulu kasv. Lätis ja Eestis asuvate varade võrreldav puhas renditulu kasvas oluliselt, ent seda tasakaalustas osaliselt Leedus asuvate varade



võrreldava puhta renditulu langus. Langus Leedus tulenes eraldistest, mille põhjustas juba 16. märtsil alanud karantiiniperiood.

Portfelli võrreldavat renditulu mõjutas positiivselt Eestis ja Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute renditulu kasv ja tegevuskulude vähenemine, mis on seotud Balti riikides asuvate ostukeskuste ajutise sulgemisega.

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.03.2020	Puhas renditulu I kv 2020	Puhas renditulu I kv 2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	92 659	1 470	1 379	91	6,6%
Läti	66 969	1 181	1 096	85	7,8%
Leedu	81 591	1 297	1 364	-67	-4,9%
Võrreldavad varad kokku	241 219	3 948	3 839	109	2,8%
Omandatud varad	115 447	1 824	77	1 747	2 268,8%
Arendatavad varad	3 669	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	360 335	5 772	3 916	1 856	47,4%

Eesti

Fondi Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu kasvas aasta alguses märkimisväärset ja portfelli põhinäitajad paranesid samuti. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus tõusis 2020. aasta I kvartalis 6,5%-ni (2019. aasta IV kvartal: 6,1%) ja keskmine esmane puhastootlus 6,3%-ni (2019. aasta IV kvartal: 6,0%). Tootluste ja puhta renditulu kasv tuleneb peamiselt Postimaja paremast täitumusest ja Pirita ostukeskuse oluliselt väiksematest tegevuskuludest. Keskmine täitumus oli 2020. aasta I kvartalis 97,3% (2019. aasta IV kvartal: 97,2%). 2020. aasta I kvartali lõpu seisuga oli viiest Eestis asuvast kinnisvarainvesteeringust kolm täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele.

Läti

Fondi tegevusturgudest toimus kõige suurem puhta renditulu kasv Lätis, kus on Fondi suurim vara (Galerija Centrs) ja kus ka Fondi teistel kinnisvarainvesteeringutel olid väga head tulemused. Kõik Lätis asuvad kinnisvarainvesteeringud saavutasid võrreldava puhta renditulu kasvu ning puhta renditulu kasv Läti turul kokku oli 7,8%.

Galerija Centrsi ostukeskuse keskmised tootlused langesid pisut, sest kõrghooaja (jüulud) järel käibepõhine renditulu vähenes. Selle tulemusena keskmine otsene tootlus langes 2020. aasta I kvartalis 6,5%-ni (2019. aasta IV kvartal: 6,6%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 6,4% (2019. aasta IV kvartal: 6,5%). Lätis asuvatel kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatses lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.

2020. aasta I kvartalis lõpetas Fond mõned Galerija Centrsi ostukeskuse rendilepingud, et kasutada maksimaalselt ära selle pikaajalist tulupotentsiaali. 2020. aasta I kvartalis langes keskmine täitumus 97,0%-ni (2019. aasta IV kvartal: 98,3%). Seda põhjustasid peamiselt Galerija Centrsi ostukeskuse ajutiselt vakantsed pinnad. 2020. aasta märtsi lõpus vakantsuse määr osaliselt taastus, sest sõlmiti uued rendilepingud.

Leedu

Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute renditulu kasv aeglustus 2020. aasta I kvartalis ja see põhjustas võrreldavate tegevustulemuste olulise languse. Tulemustele avaldasid täiendavat negatiivset mõju Europa ostukeskusele COVID-19 pandeemia tõttu moodustatud eraldised. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus tõusis 2020. aasta I kvartalis 7,1%-ni (2019. aasta IV kvartal: 6,9%) ja keskmine esmane puhastootlus 6,6%-ni (2019. aasta IV kvartal: 6,5%). Kinnisvarainvesteeringute tootlused paranesid eeskätt tänu Domus Pro kompleksi erakordsetelt headele tulemustele.

Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus langes 2020. aasta I kvartalis 98,2%-ni (2019. aasta IV kvartal: 98,3%). Duetto I ja Duetto II sisemine vakantsuse määr oli null, sest mõlema puhas renditulu on tagatud YIT Lietuva antud kahe omandamisjärgse aasta renditulu garantiiga. Mõlemad büroohooned olid 2020. aasta I kvartali lõpus täielikult välja renditud: viimased rentnikud kolisid sisse 2019. aasta III ja IV kvartalis.



MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

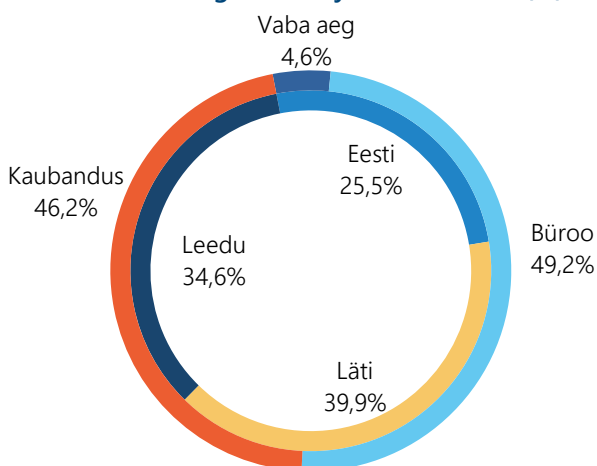
Fondi finantsseisund ja -tulemused

Puhaskasum ja puhas renditulu

Fondi 2020. aasta I kvartali puhaskasum oli 3,4 miljonit eurot, 54,3% suurem kui 2019. aasta I kvartalis, mil puhaskasum oli 2,2 miljonit eurot. Puhaskasumile avaldas märkimisväärset mõju puhta renditulu kasv, mis oli tingitud uute kinnisvarainvesteeringute omandamisest 2019. aastal. Puhta renditulu kasvu positiivset mõju vähendas teatud määral halduskulude ning neto finantskulude kasv. Finantskulude kasvu põhjustas keskmine laenukapitali kulukuse määra tõus. Kvartali kasum osaku kohta oli 0,03 eurot (2019. aasta I kvartal: 0,03 eurot).

Kontsern teenis kvartalis 5,8 miljonit eurot puhas renditulu. 2019. aasta I kvartali puhas renditulu oli 3,9 miljonit eurot. Kasv saavutati tänu uutele, 2019. aastal kaasatud kapitali abil omandatud kinnisvarainvesteeringutele. Portfelli praeguse suurima vara, Galerija Centrsi, ja North Stari ärikeskuse omandamine avaldas Kontserni 2020. aasta I kvartali puhta renditulu kasvule olulist mõju. Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu suurenes aastaga 2,8% peamiselt Eesti ja Läti turgude tugevamate tulemuste tõttu. Mõneti mõjutas tulemust ka Leedus määratud eraldised, mille põhjustas juba 16. märtsil alanud karantiiniperiood.

Puhas renditulu segmentide ja riikide lõikes (%)



2020. aasta I kvartali puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 49,2% (2019. aasta I kvartal: 55,1%), kaubandus 46,2% (2019. aasta I kvartal: 38,4%) ja vaba aeg 4,6% (2019. aasta I kvartal: 6,5%).

Keskmes äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) teenitud renditulu moodustas 36,1% Fondi portfelli 2020. aasta I kvartali puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste teenitud puhas renditulu moodustas 2020. aasta I kvartalis 10,1%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute I kvartali puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 39,9% (2019. aasta I kvartal: 28,0%), Leedu 34,6% (2019. aasta I kvartal: 36,8%) ja Eesti 25,5% (2019. aasta I kvartal: 35,2%).

Varade brutoväärtus (Gross Asset Value ehk GAV)

2020. aasta I kvartali lõpuks kasvas Fondi varade brutoväärtus eelmise aasta sama ajaga võrreldes 0,4% ja tõusis 373,3 miljoni euroni (31. detsember 2019: 271,7 miljonit eurot). Kasv tulenes peamiselt Meraki büroohoone arendusprojekti tehtud investeeringutest. Fond kavatses Meraki büroohoone ehitust 2020. aastal jätkata, samas jälgides COVID-19 pandeemia mõju ulatust. Fondivalitseja jälgib pandeemia majandus-mõju ja tagab piisava likviidsustaseme ehituse ajal.

Kinnisvarainvesteeringud

Baltic Horizon Fundi portfelli kuulub 15 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering Meraki maatükil. 2020. aasta I kvartali lõpus hinnati Fondi portfelli väärtuseks 360,3 miljonit eurot (31. detsember 2019: 358,9 miljonit eurot). Kvartali jooksul tegi Kontsern 0,1 miljoni euro ulatuses investeeringuid olemasolevasse portfelli ja investeeris lisaks 1,3 miljonit eurot Meraki arendusprojekti.

Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad

Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad püsisid sarnasel tasemel kui 31. detsembril 2019 ja moodustasid 205,8 miljonit eurot. Pangalaenukohustised vähenesid pisut laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustab 0,2% kogu tasumata jäägist.

Rahavood

2020. aasta I kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 4,3 miljonit eurot (2019. aasta I kvartal: positiivne summas 3,0 miljonit eurot). Investeeringutegevuse rahavoog oli olemasolevatesse kinnisvarainvesteeringutesse tehtud täiendavate investeeringute tõttu negatiivne summas 0,1 miljonit eurot (2019. aasta I kvartal: negatiivne summas 17,9 miljonit eurot).



Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 4,6 miljonit eurot (2019. aasta I kvartal: positiivne summas 5,6 miljonit eurot). Kvartali jooksul tegi Fond rahalise väljamakse summas 3,2 miljonit eurot ja maksis pangalaenuidelt ja võlakirjadelt regulaarseid intresse.

2020. aasta I kvartali lõpus oli Fondil piisavas koguses raha ja raha ekvivalente (9,4 miljonit eurot), et rahuldada oma likviidsusvajadusi COVID-19 pandeemia ajal.

Peamised kasumi näitajad

Tuhandetes eurodes	I kv 2020	I kv 2019	Muutus (%)
Puhas renditulu	5 772	3 916	47,4%
Halduskulud	-889	-709	25,4%
Muu äritulu	8	6	33,3%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-4	-	-
Ärikasum	4 887	3 213	52,1%
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 376	-897	53,4%
Maksueelne kasum	3 511	2 316	51,6%
Tulumaks	-157	-143	9,8%
Perioodi puhaskasum	3 354	2 173	54,3%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	113 387 525	78 496 831 ¹	44,4%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,03	0,03	-

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	356 666	356 575	0,0%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	3 669	2 367	55,0%
Varade brutoväärtus (GAV)	373 345	371 734	0,4%
Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad	205 765	205 827	-0,0%
Kohustised kokku	220 813	219 216	0,7%
Varade puhasväärtus (NAV)	152 532	152 518	0,0%
Ringluses olevate osakute arv	113 387 525	113 387 525	-
Osaku puhasväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,3452	1,3451	0,0%
Osaku puhasväärtus (eurodes) EPRA nõuete kohaselt	1,4349	1,4333	0,1%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	57,1%	57,3%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,6%	2,6%	-

1. Osakute arv ei sisalda 255 969 osakut, mille Fond omandas osakute tagasiostu programmi raames.

Varade puhasväärtus (Net Asset Value ehk NAV)

Fondi varade puhasväärtus püsis stabiilsena ja oli 2020. aasta I kvartali lõpu seisuga 152,5 miljonit eurot. Kvartali paremaid majandustulemusi tasakaalustasid osakuomanikele tehtud väljamaksed summas 3,2 miljonit eurot ja rahavoo riskimaandamise reservi negatiivne muutus summas 0,2 miljonit eurot. Seisuga 31. märts

2020 oli osaku puhasväärtus 1,3452 eurot (31. detsember 2019: 1,3451 eurot) ja EPRA nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus 1,4349 eurot (31. detsember 2019: 1,4333 eurot).



FINANTSEERIMINE

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

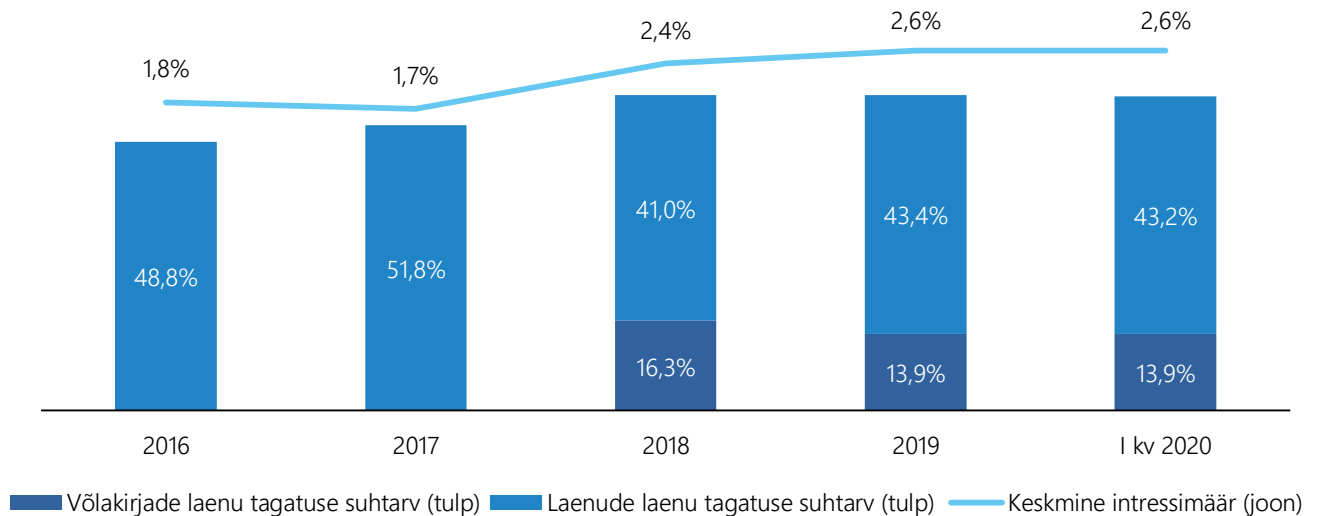
7. mail 2020 andis rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Baltic Horizon Fundile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitvõimelisuse hinnangus (Mid-Market Evaluation, MME) reitingu MM3 märkega, et reiting on vaatluse all ja väljavaade negatiivne. See tähendab, et S&P Global Ratings võib reitingut langetada, kui Fondi majandustulemused ja võlgadega seotud suhtarvud COVID-19 viiruse mõjul prognoositust enam halvenevad.

MME skaala reitingu MM3 indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB.

2020. aasta I kvartalis püsis pangalaenude amortisatsioon madalal tasemel ja oli 0,2% (97 tuhat eurot kvartali kohta), keskmine intressimäär jäi tasemele 2,6% (31. detsember 2019: 2,6%) ning laenu tagatuse suhtarv langes 57,1%-ni (31. detsember 2019: 57,3%). Fondi juhtkonna eesmärk on hoida keskmine intressimäär madalal ja langetada laenu tagatuse suhtarvu.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2020. aasta I kvartali lõpus 2,9 aastat ja riskimaandusinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 2,9 aastat.

Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjaliku ülevaate Fondi konsolideeritud finantsvõla struktuurist seisuga 31. märts 2020. Intressikandev võlg koosnes pangalaenudest raamatupidamisväärtusega 156,0 miljonit eurot ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega 49,8 miljonit eurot. Kõikide laenude ja võlakirjade valuutaks on euro.

Fondi laenukapitali hankimine on hajutatud: kasutatakse Balti riikide 4 kõige mainekamat kohalikku ja rahvusvahelist panka ning tagatiseta võlakirju. Pangalaenude võtjateks on tüdrettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatiseta võlakirjad.

Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja neid amortiseeritakse laenu tähtaegade jooksul. 2020. aasta I kvartali lõpus moodustasid laenude ja võlakirjadega seotud amortiseerimata tehingukulud 515 tuhat eurot.

Seisuga 31. märts 2020 olid 83% kõikidest võlgadest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 17% võlgadest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade võlakohustiste intressimäärade fikseerimiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamis-instrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega. Tagamata võlakirjadel on fikseeritud intressimäär: 4,25%.



Fondi finantsvõla struktuur seisuga 31. märts 2020

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse tähtaeg	Valuuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa-tähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. mai 2022	EUR	30 000	14,5%	100%
Europa ostukeskus	5. juuli 2022	EUR	20 900	10,1%	88%
CC Plaza ja Postimaja	12. veebruar 2023	EUR	17 200	8,3%	100% ¹
Duetto I ja II	31. märts 2023	EUR	15 376	7,5%	47% ²
Upmalas Biroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	5,7%	90%
Domus Pro	31. mai 2022	EUR	11 000	5,3%	65%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	4,8%	50%
LNK	27. september 2023	EUR	9 076	4,4%	64%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,4%	-%
G4S-i peahoone	16. august 2021	EUR	7 750	3,8%	100%
Lincona	31. detsember 2022	EUR	7 188	3,5%	95%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2022	EUR	4 944	2,4%	122%
Sky ostukeskus	1. august 2021	EUR	2 254	1,1%	-%
Pangalaenu kokku		EUR	156 280	75,8%	78%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³		EUR	-302		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenu kokku		EUR	155 978		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	24,2%	100%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³		EUR	-213		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlg kokku		EUR	205 765	100,0%	83%

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

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

3. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Võlakohustiste eritingimused

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

Omakapitali suhe – rahavoo riskimaandamise reserviga korrigeeritud omakapital jagatud koguvahuga, 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).

2020. aasta I kvartalis täitis Fond ka kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi.

Eritingimused võlakirjade puhul

Eritingimus	Nõue	Suhtarv 30.06.2019	Suhtarv 30.09.2019	Suhtarv 31.12.2019	Suhtarv 31.03.2020
Omakapitali suhe	> 35,0%	39,2%	40,5%	42,6%	42,4%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	3,54	3,39	3,32	3,35



EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit EPRA avaldab börsil noteeritud kinnisvaraettevõtetele soovitusi 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.

Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
1. EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
2. EPRA vara puhasväärtus (NAV)	Vara puhasväärtus (NAV), mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks õiglasest väärtuses mõõdetavaid kinnisvara- ja muid investeeringuid ning ei sisaldaks komponente, mis pikaajalise kinnisvarainvesteeringu ärimudelil eeldatavasti ei realiseeru.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtust nii, et sidusrühmad saaksid asjakohaseimat teavet pikaajalise investeerimisstrateegiaga kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta.
3. Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV)	EPRA vara puhasväärtus, mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks (i) finantsinstrumentide, (ii) võlainstrumentide ja (iii) edasilükkunud tulumaksu õiglast väärtust.	Korrigeerida EPRA vara puhasväärtust, et sidusrühmad saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte kõikide varade ja kohustiste jooksva õiglase väärtuse kohta.

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

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	I kv 2020	I kv 2019
IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud kasum	3 354	2 173
Välja arvamised:		
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	4	-
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	157	127
EPRA kasum	3 515	2 300
Perioodi kaalutud osakute arv	113 387 525	78 496 831
EPRA kasum osaku kohta	0,03	0,03

EPRA NAV ja NNNAV

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019
IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	152 532	152 518
Välja arvamised:		
IV. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	1 833	1 655
V. a. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis	8 444	8 440
V. a. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-112	-99
EPRA vara puhasväärtus (NAV)	162 697	162 514
EPRA puhasväärtus (NAV) osaku kohta (eurodes)	1,4349	1,4333
Sisse arvamised:		
I. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-1 833	-1 655
II. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	163	-578
III. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaks	112	99
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV)	161 139	160 380
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV) osaku kohta (eurodes)	1,4211	1,4144



INVESTORSUHTED

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

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon Fundi turukapitalisatsioon seisuga 31. märts 2020 ligikaudu 112,6 miljonit eurot (31. detsember 2019: 151,2 miljonit eurot). 2020. aasta I kvartalis kaubeldi Baltic Horizon Fundi osakutega Nasdaq Tallinna börsil valdavalt hindadega, mis olid kõrgemad kui osaku puhasväärtus. 2020. aasta I kvartali lõpus langes osaku hind osaku puhasväärtusest madalamale, sest COVID-19 pandeemia tõttu valitses turul ebakindlus.

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 ja diagrammid

	31.03.2020	31.12.2019
Emiteeritud osakute arv	113 387 525	113 387 525
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind (eurodes)	1,4000	1,4195
Madalaim osaku hind (eurodes)	0,9500	1,3000
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,9999	1,3279
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind (Rootsi kroonides)	14,70	15,60
Madalaim osaku hind (Rootsi kroonides)	10,40	13,21
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	10,90	14,00
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	112 599 196	151 232 586
Osaku puhasväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,3452	1,3451
Osaku hinna ja IFRS-i nõuete kohase osaku puhasväärtuse erinevus ² (%)	-25,7%	-1,3%
Osaku puhasväärtus EPRA nõuete kohaselt (eurodes)	1,4349	1,4333
Osaku hinna ja EPRA nõuete kohase osaku puhasväärtuse erinevus ³ (%)	-30,3%	-7,4%

1. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.

2. Nasdaq Tallinna börsi viimase sulgemishinna (perioodi lõpu seisuga) ja IFRS-i nõuete kohase osaku puhasväärtuse alusel.

3. Nasdaq Tallinna börsi viimase sulgemishinna (perioodi lõpu seisuga) ja EPRA nõuete kohase osaku puhasväärtuse alusel.



Dividendide maksmise võime

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

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

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

Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Väljamaksed osakuomanikele Fondi tulemuste eest

31. jaanuaril 2020 kuulutas Fond osakuomanikele 2019. aasta IV kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 3 175 tuhat eurot (0,028 eurot osaku kohta). See teeb 2019. aasta IV kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 2,16%.

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

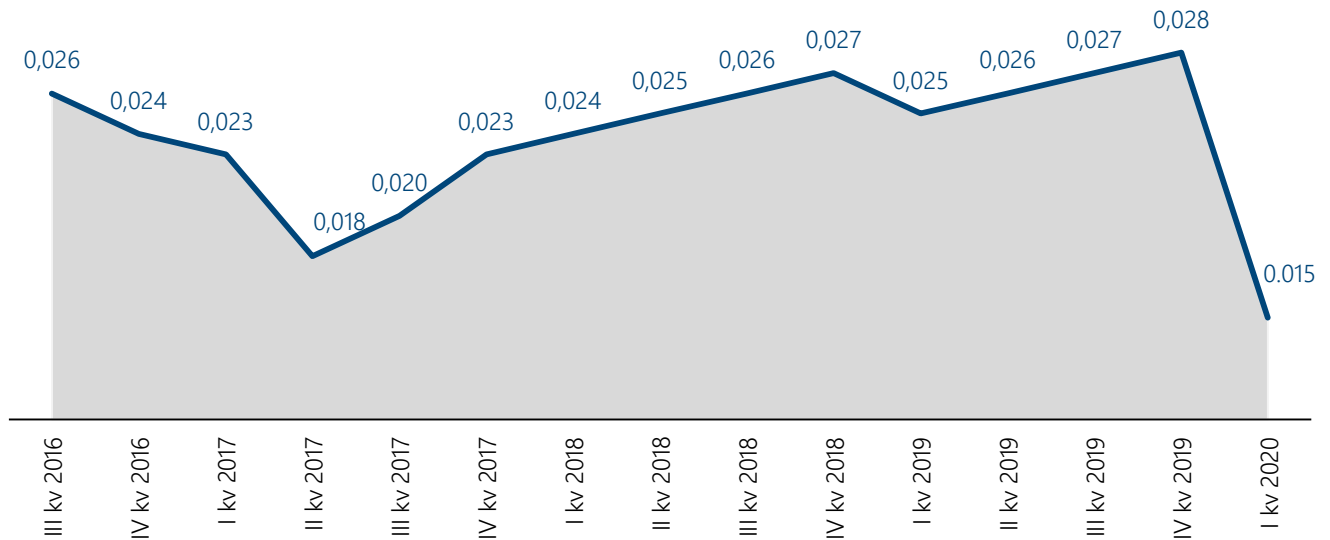
Turul valitseva ebakindluse tõttu on Fond otsustanud teha 2020. aasta I kvartali eest 1 701 tuhande euro suuruse vähendatud väljamakse ja jätta ligikaudu 1,8 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata.

Fondivalitseja usub, et see otsus on osakuomanike ja Fondi huvides ning väljamaksete vähendamine praegusel ajal aitab tugevdada Fondi finantsseisundit ajani, mil COVID-19 pandeemia võimaliku mõju ulatus saab selgemaks.

Lisaks väiksemale kvartali väljamaksele vähendatakse tegevuskulusid. See aitab keerulistes turutingimustes säilitada positiivset vaba rahavoogu, mida saab kasutada Fondi jätkusuutlikkuse hoidmiseks, et tulevikus oleks võimalik taas eelnevate väljamaksete tasemele jõuda. Fondivalitseja jälgib tähelepanelikult pandeemia majanduslikku mõju ja hindab tulevase väljamaksetasemeid järgnevate perioodide majandustulemuste alusel ümber.



Väljamakse osaku kohta (eurodes)



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

Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

	I kv 2019	II kv 2019	III kv 2019	IV kv 2019	I kv 2020
Tuhandetes eurodes					
(+) Puhas renditulu	3 916	4 256	5 412	5 635	5 772
(-) Fondi halduskulud	-709	-817	-879	-846	-889
(-) Välised intressikulud	-869	-1 043	-1 295	-1 346	-1 331
(-) Kapitalikulud ¹	-68	-180	-178	-225	-95
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	3	51	60	-	39
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	63	39	16	-	-
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	2 336	2 306	3 136	3 218	3 496
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,030	0,024	0,031	0,029	0,031
12 kuu jooksev GNR tootlus² (%)	8,4%	7,8%	8,4%	8,6%	11,5%
Väljakuulutatud väljamaksed	2 449	2 624	3 061	3 175	1 701
Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta³ (eurodes)	0,025	0,026	0,027	0,028	0,015
12 kuu jooksev dividenditootlus² (%)	7,7%	7,5%	7,8%	8,0%	9,6%

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



STRUKTUUR JA VALITSEMINE

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

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

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

Fondi valitseb Fondivalitseja, kelleks on Northern Horizon Capital AS. Vahejuhtkond koosneb Fondivalitseja juhatusest, mida juhib fondi juht, ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

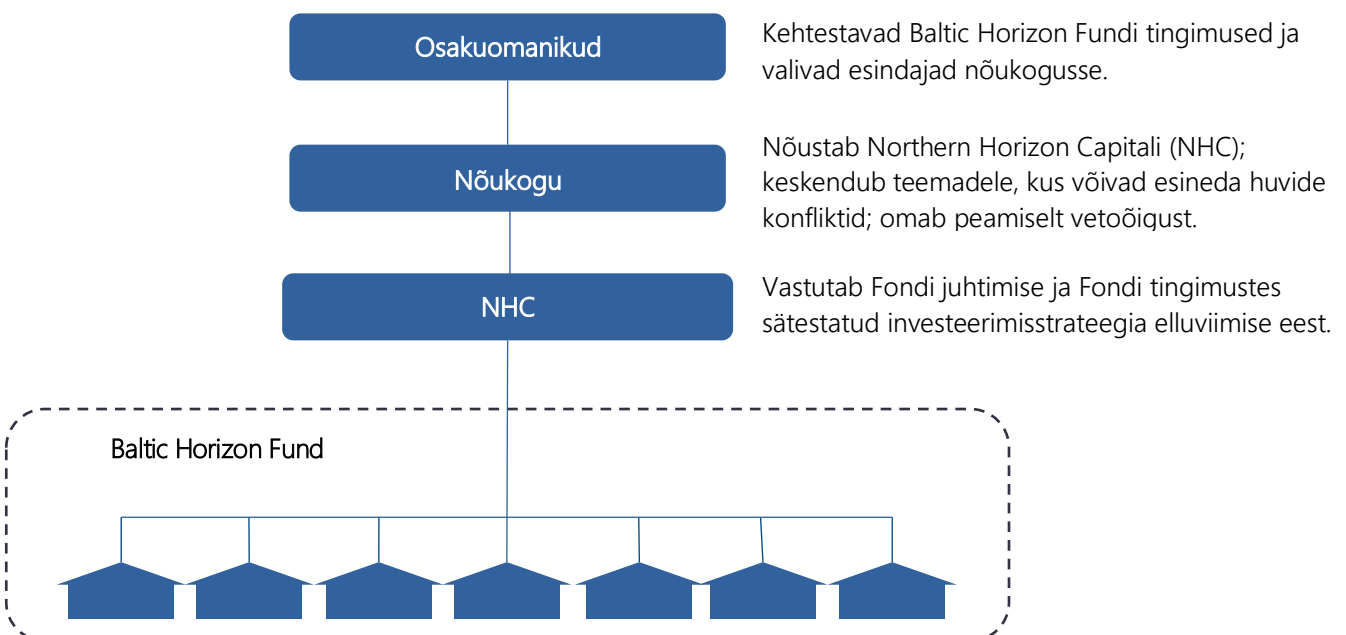
Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

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

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

Valitsemisstruktuur





Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

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

Fondi nõukogu

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

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

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

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

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

Kõik potentsiaalsed investeeringud läbivad enne omandamist ulatusliku ärilise, õigusliku, tehnilise, finants- ja maksuanalüüsi, mille teostab Fondivalitseja koostöös mainekate kohalike ja rahvusvaheliste nõustajatega. Fondi audiitor on KPMG Baltics OÜ, kes on Eesti Audiitorkogu liige. Lisaks kohustuslikele audiitorteenustele on KPMG Baltics OÜ osutanud Fondile muid kindlustandvaid teenuseid ja tõlketeenuseid.

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

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



RISKIJUHTIMINE

Fond ostab riskijuhtimise teenust Fondivalitseja sõsarettevõtelt Northern Horizon Capital AIFM Oy, kes on Soomes litsentseeritud alternatiivfondide fondivalitseja. Fondi tururiskide tuvastamine, tururiskide piirmäärade kohta ettepanekute tegemine, piirmääradest kinnipidamise jälgimine ja tururiskide üldise riskianalüüsi koostamine on Fondi riskijuhi ülesanne. Riskijuht jälgib, et Fondil oleksid kõik vajalikud, parimale rahvusvahelisele praktikale vastavad riskijuhtimise eeskirjad ja vajaduse korral algatab nende muutmise ja täiendamise. Riskijuht annab regulaarselt aru Fondi nõukogule ja juhtkonnale. Riskijuhi aruandeperioodi lõpul antud hinnangu kohaselt on Fondi tegevus valitud riskijuhtimise raamistikuga kooskõlas.

Fondi peamised riskid

Tururisk

Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse.

Balti riikides on praegu märgata parima kvaliteediga büroo- ja kaubanduspindade tootluse langust, sest konkurents kinnisvarainvestorite vahel suureneb järjepidevalt. Investeeringute tootlused Balti riikides jäävad büroo- ja kaubandussegmentis vahemikku 6,5-7,5% ning parima kvaliteediga büroopindade tootlus on ligikaudu 6%.

Intressimäära risk

Kontserni intressimäära risk on seotud intressikandvate võlakohustistega. Fondi riskimaandamise poliitika kohaselt peab pikaajalistel laenudel kogu laenuperioodi vältel olema fikseeritud intressimäär. Selleks tuleb ujuva intressimääraga kohustised muuta fikseeritud intressimääraga kohustisteks. Selle saavutamiseks Fond kas võtab fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nt intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone.

Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

Krediidirisk

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

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on võimalus, et Fond kannab olulist kahju, sest ei suuda avatud positsiooni likvideerida, vara õigeaegselt õiglase hinnaga realiseerida või laenukohustisi refinantseerida.

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

Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tulemusliku rahavoo juhtimise, likviidsuspuhvri hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvarainvesteeringutele piisav likviidsus.

Tegevusrisk

Tegevusrisk on oht saada kahju, mille põhjuseks on ebapiisavad või mittetoimivad sisemised protsessid või süsteemid, inimestega seotud tegurid või välised sündmused, kaasa arvatud tavapärase äritegevuse või süsteemi toimimise katkemine. Fond on avatud mitmesugustele tegevusriskidele ja püüab neid maandada sisekontrollisüsteemi abil, mis koosneb protseduuridest ja protsessidest, mille eesmärgiks on hoida risk sobival tasemel. Tegevusriske aitab tuvastada ja maandada ka personali kooolitus ja arendus ning aktiivne dialoog investoritega.



JÄTKUSUUTLIKKUS

Meie väärtused

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

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

Usume, et järjepidev parimate keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimispõhimõtete järgimine võimaldab meie investoritel saavutada oma investeerimiseesmärged nii, et see on kasulik ka keskkonnale ja kogukonnale. Oma eesmärkide saavutamiseks oleme oma tegevuse korraldanud turu parimate standardite kohaselt: Baltic Horizon Fundi Fondivalitseja ja Northern Horizon kontsern on EPRA, INREV-i, SIPA ja GRESB-i liikmed ning allkirjastasid juba 2014. aastal ÜRO juhised vastutustundlikuks investeerimiseks.

Keskkond

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

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

Huvigruppide kaasamine

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

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

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

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

Töötajad: soovime luua oma huvigruppidele jätkusuutlikku väärtust ausalt ja eetilisel ning usume, et suurepäraseid tulemusi võib saavutada ja hoida vaid siis, kui tagame oma töötajatele kõik selle jaoks vajaliku.

Juhtimine

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

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



VÄLJAVAADE 2020. AASTAKS

Koroonaviiruse COVID-19 levik avaldab maailma majandusele märkimisväärset mõju ja paljusid riike ootab ees majanduslangus. Põhja- ja Baltimaades perioodil märts-mai kehtinud inimeste liikumiskiirangud on tarneahelaid ja tarbijanõudlust tugevalt mõjutanud.

Balti riikide SKP kahaneb 2020. aastal eeldatavasti 5-6% ning taastub 2021. aastal sarnases tempos. Tööpuudus tõuseb rekordiliselt madalalt 4-6%-lt 8-9%-ni ja hakkab 2021. aastal taas langema. Palgakasv peaks märkimisväärselt aeglustuma, sest enamik ettevõtteid kärbib preemiaid, ületundide maht langeb ja osad ettevõtted vähendavad palkasid. Tarbijahinnaindeks langeb prognooside kohaselt kogu Baltikumis peamiselt nõudluse ja nafta maailmaturuhinna languse tõttu 1%-ni. Nii valitsused kui ka keskpangad on teatanud suurtest toetuspakettidest, mille eesmärk on leevendada pandeemia majandusmõjusid. Balti valitsuste majanduspakettide maht ulatub 5-6%-ni aastasest SKP-st ja neid rahastatakse kas reserveid või valitsemissektori odavate võlainstrumentide abil.

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

Liikumiskiirangute perioodil rakendas Fond mitmeid meetmeid, mille eesmärk on leevendada rahalisi raskusi, mis on tabanud kõige haavatavamaid rentnikke, kelle tegevusele viirusepuhang on kõige tõsisemat mõju avaldanud.

Baltic Horizon Fund peab valdavalt kaubandussegmenti rentnikega aktiivseid läbirääkimisi karantiiniperioodi rendimaksete vähendamise ja tühistamise ning valitsuse toetusmeetmete rakendamise üle. Portfelli büroo-segment on aga tugevaks jäänud.

Alates 11. maist 2020 on kõik Fondile kuuluvad kaubanduskeskused avalikkusele avatud. Spordiklubid ja ujulad võib taas avada 18. mail. Piiratud arv inimesi (maksimaalselt 500) lubatakse kino- ja kontserdisaalidesse arvatavasti alates juulist.

Kuna ostukeskused taasavati alles hiljuti, ei ole veel usaldusväärset informatsiooni nende külastatavuse ja käibe taastumise kohta. Kindel on aga see, et majandus- ja tööturutingimused mõjutavad 2020. aastal tarbijate kindlustunnet ja kulutusi. Külastatavuse ja käibe kiiremat taastumist võib oodata 2020. aasta teises pooles, kui töötajad saavad puhkuse tagasi. See peaks positiivset mõju avaldama keskse asukohaga teenus- ja ostukeskustele, mis kuuluvad ka Baltic Horizonti portfelli.

Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei ole Fondi juhtkonnal veel võimalik täpselt hinnata, millised on viirusepuhangu tagajärjed Fondi finantstulemustele. 2020. aasta I kvartali tulemusi pandeemia eriti ei mõjutanud ja need olid head. Märkimisväärne mõju Fondi tulemustele ilmneb 2020. aasta II kvartalis.

Fondi juhtkond keskendub 2020. ja 2021. aastal olemasolevate kinnisvarainvesteeringute väärtuse suurendamisele. Lisaks CC Plaza ja Postimaja ning Pirita ostukeskuse laiendamisele hõlmab see ettevalmistusi Upmalas Biroji bürookompleksi, Europa ostukeskuse ning Vainodes I ja G4S kinnisvarainvesteeringute laiendamiseks ja Meraki arendusprojekti jätkamist.



JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2020. aasta 3 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku

varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevussaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2020. aasta 3 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde.



KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2020- 31.03.2020	01.01.2019- 31.03.2019
Renditulu		6 209	4 151
Teenustasutulu	5	1 356	763
Renditegevuse kulud	5	-1 793	-998
Puhas renditulu	4	5 772	3 916
Halduskulud	6	-889	-709
Muu äritulu		8	6
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	10	-4	-
Ärikasum		4 887	3 213
Finantstulud		1	2
Finantskulud	7	-1 377	-899
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 376	-897
Maksueelne kasum		3 511	2 316
Tulumaksukulu	4, 9	-157	-143
Perioodi kasum	4	3 354	2 173
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjum	15b	-178	-556
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	15b, 9	13	36
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum kokku		-165	-520
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		3 189	1 653
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	8	0,03	0,03

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.03.2020	31.12.2019
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	356 666	356 575
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4, 11	3 669	2 367
Tuletisinstrumendid	21	29	73
Muud põhivarad		55	54
Põhivarad kokku		360 419	359 069
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	2 291	1 794
Ettemaksed		358	301
Muud käibevarad	13	893	734
Raha ja raha ekvivalendid	14	9 384	9 836
Käibevarad kokku		12 926	12 665
Varad kokku	4	373 345	371 734
Omakapital			
Sissemakstud kapital	15a	138 064	138 064
Rahavoogude riskimaandamise reserv	15b	-1 721	-1 556
Jaotamata kasum		16 189	16 010
Omakapital kokku		152 532	152 518
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	16	205 661	205 718
Edasilükkunud tulumaksukohustised		6 343	6 199
Tuletisinstrumendid	21	1 862	1 728
Muud pikaajalised kohustised		1 327	1 298
Pikaajalised kohustised kokku		215 193	214 943
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	16	405	414
Võlad tarnijatele ja muud võlad	17	4 546	3 171
Tulumaksukohustis		-	8
Muud lühiajalised kohustised		669	680
Lühiajalised kohustised kokku		5 620	4 273
Kohustised kokku	4	220 813	219 216
Omakapital ja kohustised kokku		373 345	371 734

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sisse- makstud kapital	Oma- osakud	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamat a kasum	Omakapita l kokku
Seisuga 01.01.2019		93 673	-335	-1 005	17 472	109 805
Koondkasum						
Perioodi puhaskasum		-	-	-	2 173	2 173
Muu koondkahjum		-	-	-520	-	-520
Koondkasum kokku		-	-	-520	2 173	1 653
Tehingud osakuomanikega						
Omaosakute tühistamine	15a	-335	335	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-2 119	-2 119
Tehingud osakuomanikega kokku		-335	335	-	-2 119	-2 119
Seisuga 31.03.2019		93 338	-	-1 525	17 526	109 339
Seisuga 01.01.2020		138 064	-	-1 556	16 010	152 518
Koondkasum						
Perioodi puhaskasum		-	-	-	3 354	3 354
Muu koondkahjum	15b	-	-	-165	-	-165
Koondkasum kokku		-	-	-165	3 354	3 189
Tehingud osakuomanikega						
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-3 175	-3 175
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-	-3 175	-3 175
Seisuga 31.03.2020		138 064	-	-1 721	16 189	152 532

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2020- 31.03.2020	01.01.2019- 31.03.2019
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kasum		3 511	2 316
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	4	-
Muutus nõuete allahindluses		62	-7
Finantstulud		-1	-2
Finantskulud	7	1 377	899
Käibekapitali muutused:			
Nõuete suurenemine/vähene mine		-560	251
Muu käibevara suurenemine		-216	-247
Muude pikaajaliste kohustiste suurenemine		29	16
Võlgade vähenemine		-120	-105
Muude lühiajaliste kohustiste suurenemine/vähene mine		233	-126
Tasutud tulumaks		-8	-2
Rahavood äritegevusest kokku		4 311	2 993
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		1	1
Kinnisvarainvesteeringute omandamine	10	-	-17 838
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud	11	-40	-
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud	10	-95	-68
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-134	-17 905
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenu d		-	8 705
Saadud pangalaenu de tagasimaksed		-106	-74
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-3 175	-2 119
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-	-7
Rendikohustiste tagasimaksed		-4	-
Makstud intressid		-1 344	-871
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-4 629	5 634
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-452	-9 278
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 836	12 225
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		9 384	2 947

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 Finantsinspektsioon. Fondi deponoorium ehk varade hoidja on Swedbank AS. Fond on lõplikku kontrolli omav emaettevõtte kontsernis, mis koosneb Fondist ja selle tütarettevõtetest (koos nimetatud „Kontsern“ või „Fond“).

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

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

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.03.2020	31.12.2019
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
Tampere Invest SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

2. Aruande koostamise alused

Käesolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ja seda tuleks lugeda koos Kontserni 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise aruandes. Esitatud on vaid valitud lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised, et mõista Kontserni finantsseisundis ja finantstulemustes eelmise aastaaruande koostamise järgselt toimunud muutusi.



Fondivalitseja juhatus kiitis käesoleva Baltic Horizon Fundi auditeerimata lühendatud konsolideeritud vahearuanne avalikustamise heaks 15. mail 2020.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel 1. jaanuaril 2020 alanud aruandeperioodile, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuanne koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne koostamisel peab juhtkond andma hinnanguid, tegema otsuseid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärset korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuanne koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati Kontserni 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva lühendatud vahearuanne koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida rakendati Kontserni 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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



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

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

4. Tegevussegmendid

Kontserni avalikustatavad segmendid on järgmised:

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

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

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

Tegevussegmendid – 31. märts 2020

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.01.2020-31.03.2020:				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	4 028	3 261	276	7 565
Segmendi puhas renditulu	2 668	2 836	268	5 772
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1	-3	-	-4
Intressikulu ²	-420	-366	-16	-802
Tulumaksukulu	-67	-90	-	-157
Segmendi puhaskasum	2 127	2 319	250	4 696
Seisuga 31.03.2020:				
Segmendi varad	186 181	170 278	15 678	372 137
Kinnisvarainvesteeringud ³	180 789	160 727	15 150	356 666
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	3 669	-	3 669
Segmendi kohustised	85 626	78 239	5 535	169 400

1. Väliselt 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 (95 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (1 302 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.



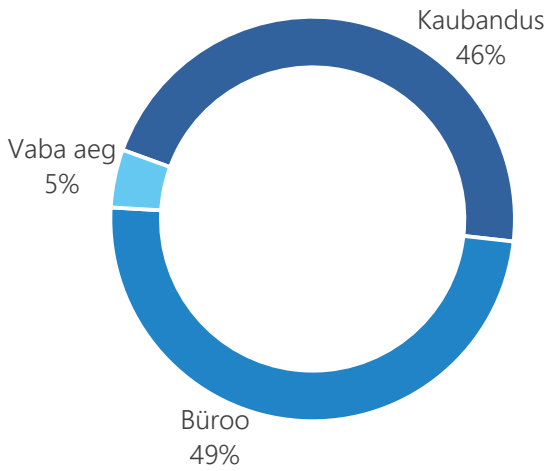
Tegevussegmentid – 31. märts 2019

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.01.2019-31.03.2019:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 156	2 504	254	4 914
Segmenti puhas renditulu	1 505	2 157	254	3 916
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-	-	-	-
Intressikulu ²	-213	-224	-16	-453
Tulumaksukulu	-117	-26	-	-143
Segmenti puhaskasum	1 088	1 870	237	3 195
Seisuga 31.12.2019:				
Segmenti varad	186 377	168 352	15 710	370 439
Kinnisvarainvesteeringud ³	180 740	160 685	15 150	356 575
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	2 367	-	2 367
Segmenti kohustised	85 563	76 907	5 534	168 004

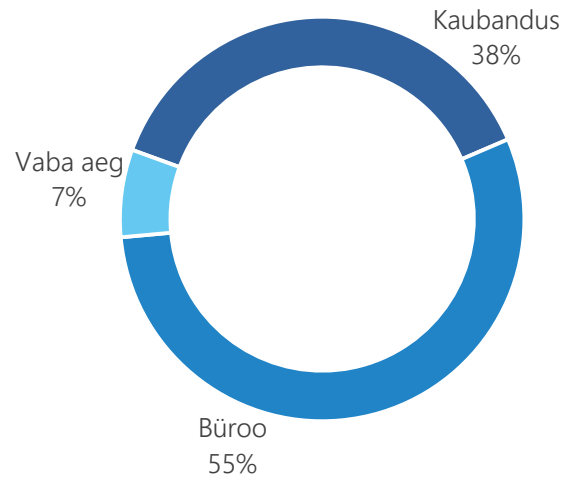
1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad kinnisvarainvesteeringute omandamist (114 133 tuhat eurot), hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (651 tuhat eurot), kasutusõiguse varade lisandumist (321 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (746 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.



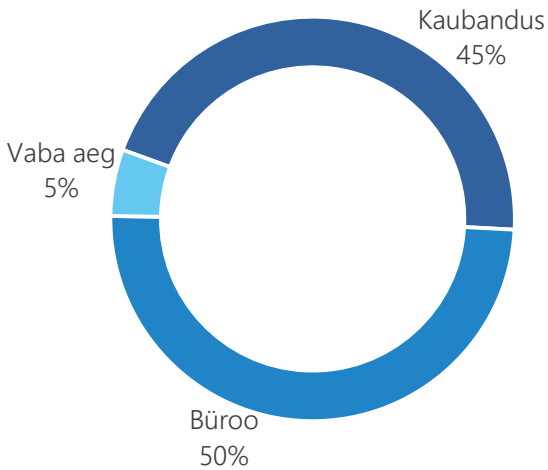
2020. aasta I kvartali segmentide puhas renditulu



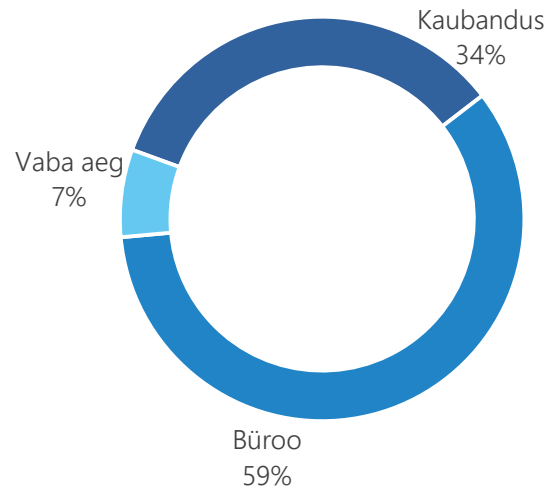
2019. aasta I kvartali segmentide puhas renditulu



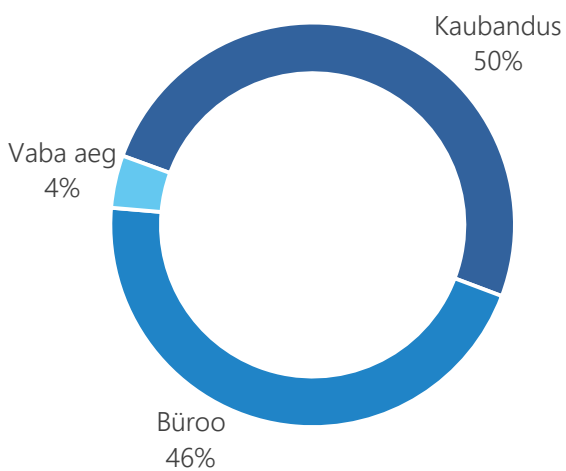
2020. aasta I kvartali segmentide puhaskasum



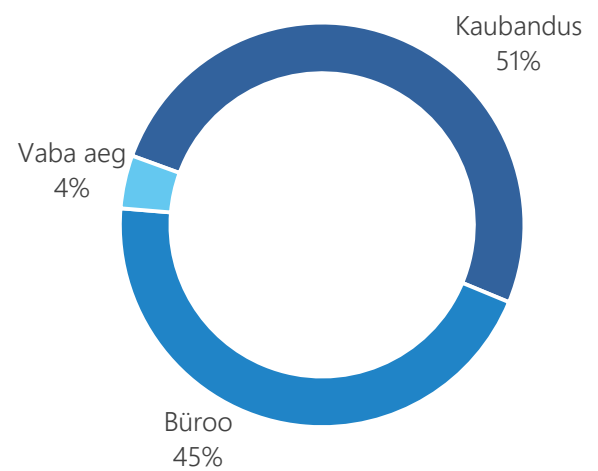
2019. aasta I kvartali segmentide puhaskasum



Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. märts 2020*



Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2019



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast



Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS-aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. märts 2020

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2020 – 31.03.2020:			
Puhaskasum	4 696	-1 342¹	3 354
Seisuga 31.03.2020:			
Segmentide varad	372 137	1 208²	373 345
Segmentide kohustised	169 400	51 413³	220 813
1. 2020. aasta I kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (458 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (531 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (173 tuhat eurot), depootasu (18 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (145 tuhat eurot). 2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (1 208 tuhat eurot). 3. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 787 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (458 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (855 tuhat eurot).			

Tegevussegmentid – 31. märts 2019

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2019 – 31.03.2019:			
Puhaskasum	3 195	-1 022¹	2 173
Seisuga 31.12.2019:			
Segmentide varad	370 439	1 295²	371 734
Segmentide kohustised	168 004	51 212³	219 216
1. 2019. aasta I kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (348 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (416 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (101 tuhat eurot), depootasu (14 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (143 tuhat eurot). 2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (1 295 tuhat eurot). 3. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 770 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (474 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (655 tuhat eurot).			

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus ¹	
	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019
Leedu	2 731	1 998	124 299	122 975
Läti	3 147	1 324	143 377	143 347
Eesti	1 687	1 592	92 659	92 620
Kokku	7 565	4 914	360 335	358 942

1. Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringu, õiglase väärtus.

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% Kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmenti rentnikult teenitud renditulu moodustas 300 tuhat eurot Fondi 2020. aasta I kvartali renditulust (300 tuhat eurot Fondi 2019. aasta I kvartali renditulust).



5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019
Remondi- ja hoolduskulud	580	402
Kommunaalkulud	372	158
Varahalduskulud	275	178
Kinnisvaramaksud	269	159
Müügi- ja turunduskulud	198	71
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	62	-7
Varakindlustus	22	20
Muu	15	17
Renditegevuse kulud kokku	1 793	998

31. märtsil 2020 lõppenud 3 kuu jooksul esitati rentnikele edasi 1 356 tuhat eurot (31. märtsil 2019 lõppenud 3 kuu jooksul 763 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest.

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019
Valitsemistasu kulu	458	348
Tulemustasu kulu	173	101
Noteerimisega seotud kulud	39	3
Fondi turunduskulud	34	33
Õigusabikulud	30	35
Konsultatsioonikulud	28	85
Auditeerimiskulud	23	20
Depootasu kulu	18	14
Nõukogu tasude kulu	12	12
Muud halduskulud	74	58
Halduskulud kokku	889	709

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

Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on Fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse 5. aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 19.

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	1 331	869
Laenude lepingutasu amortisatsioon	44	30
Intressikulu rendikohustistelt	2	-
Finantskulud kokku	1 377	899



8. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

Tuhandetes eurodes	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	3 354	2 173
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	3 354	2 173

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	113 387 525	78 496 831 ¹
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	113 387 525	78 496 831

1. Osakute arv ei sisalda Fondi omandatud 255 969 osakut, mis tühistati 2019. aasta veebruaris osakute tagasiostu programmi raames

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

Eurodes	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,03	0,03

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

9. Tulumaks

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

31. märtsil 2020 lõppenud 3 kuu jooksul oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksuäär 4,5% (31. märtsil 2019 lõppenud 3 kuu jooksul 6,2%).

Peamised tulumaksukomponendid 31. märtsil 2020 ja 2019 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019
Konsolideeritud kasumiaruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-16
Edasilükkunud tulumaks	-157	-127
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-157	-143
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	13	36
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	13	36



10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019
Perioodi algsaldo	356 575	245 160
Kinnisvarainvesteeringute omandamine	-	114 133
Lisandumine (hilisemad kulutused)	95	651
Müük	-	-5
Ümberliigitus lõpetamata kinnisvarainvesteeringuks	-	-1 700
Kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest (neto)	-	-1 969
Kasutusõiguse varade esmane kajastamine seisuga 1. jaanuar (IFRS 16)	-	163
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	-	158
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-4	-16
Perioodi lõppsaldo	356 666	356 575
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	356 365	356 270

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse hooneid, mida rendilepingute alusel välja renditakse.

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

Väliseid hindamisi seisuga 31. märts 2020 ei teostatud. Fondi juhtkond hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. märts 2020, kasutades selleks samu peamisi eeldusi, mida kasutati eelneva majandusaasta lõpus tehtud hindamiste puhul, ning jõudis järeldusele, et kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest eelneva majandusaasta lõpus.

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

3. taseme õiglaste väärtuste määramisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtus seisuga 31. märts 2020 põhineb 2019. aastal teostatud hindamistel. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci teostatud hindamiste tulemustel seisuga 31. detsember 2019, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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



Seisuga 31. märts 2020 (põhineb 2019. aasta hindamistel):

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 17 426 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 1,2% - 2,3% 2,0% - 5,0% 6,8% 13,8
Domus Pro, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 057 m ² Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% - 8,5% 1,2% - 2,3% 2,0% - 5,0% 7,5% 9,6
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 865 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 1,2% - 2,2% 5,0% 7,5% 10,1
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 8 664 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 1,0% - 3,0% 2,0% 7,5% 10,7
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 179 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 2,0% - 2,2% 2,0% 7,3% 10,8
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 254 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,3% 1,2% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,8% 11,0
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 10 458 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 0,7% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,0% 13,0
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 460 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,3% 1,9% - 2,2% 2,0% - 5,0% 8,0% 13,4
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 498 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,0% 0,5% - 2,3% 5% 7,3% 11,7



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

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

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2019 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

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



Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. märts 2020:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku
	3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	76 408
Leedu – Europa (kaubandus)	40 721
Eesti – Postimaja (kaubandus)	32 250
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	24 410
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	24 209
Läti – Vainodes I (büroo)	20 902
Leedu – North Star (büroo)	20 104
Leedu – Duetto II (büroo)	18 935
Eesti – Lincona (büroo)	17 820
Eesti – G4S (büroo)	17 550
Läti – LNK Centre (büroo)	17 007
Leedu – Duetto I (büroo)	16 460
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	15 150
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 889
Läti – SKY (kaubandus)	4 851
Kokku	356 666

11. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019
Saldo seisuga 1. jaanuar	2 367	-
Ümberliigitus kinnisvarainvesteeringutest	-	1 700
Lisandumine	1 302	746
Kahjum ümberhindlusest (neto)	-	-79
Lõppsaldo	3 669	2 367

2019. aasta detsembris alustas Kontsern ehitus- ja arendustöid Domus Pro ostukeskuse kõrval asuvale kinnistule büroohoone ehitamiseks. 6. veebruaril 2020 allkirjastas Kontsern Vilniuses (Leedu) asuva Meraki arendusprojekti ehituslepingu.

Välist hindamist seisuga 31. märts 2020 ei teostatud. Fondi juhtkond hindas lõpetamata kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust seisuga 31. märts 2020, kasutades selleks samu peamisi eeldusi, mida kasutati eelneva majandusaasta lõpus tehtud hindamise puhul, ning jõudis järeldusele, et kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus ei erine oluliselt selle õiglasest väärtusest eelneva majandusaasta lõpus.

Õiglase väärtuse mõõtmiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnikad

Seisuga 31. märts 2020 põhineb lõpetamata kinnisvarainvesteeringu väärtus 2019. aastal teostatud hindamisel. Kinnisvarainvesteeringu väärtus põhineb Newseci poolt 31. detsembri 2019 seisuga tehtud kinnisvarainvesteeringute hindamise tulemusel.

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



12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 290	1 644
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-461	-399
Viitlaekumised	402	477
Muud nõuded	60	72
Kokku	2 291	1 794

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

Seisuga 31. märts 2020 olid nõuded ostjate vastu summas 461 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2019: 399 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindlused:

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019
Perioodi algsaldo	-399	-221
Tütarettevõtete omandamine	-	-190
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-62	-233
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	-	177
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	-	68
Perioodi lõppsald	-461	-399

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
31.03.2020	1 829	896	684	87	115	43	4
31.12.2019	1 245	920	210	48	13	9	45

13. Muud käibevarad

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

14. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019
Raha pangas ja kassas	9 384	9 836
Raha ja raha ekvivalendid kokku	9 384	9 836

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



15. Omakapital

15a. Sissemakstud kapital

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

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2020 ja 31. märts 2020	113 387 525	138 064

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

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

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

Seisuga 31. märts 2020 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

1. veebruaril 2019 tühistas ja kustutas Fond 255 969 enda arvel hoitud osakut.

15b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. märts 2020 ja 31. detsember 2019.

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019
Saldo perioodi alguses	-1 556	-1 005
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-178	-595
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	13	44
Muutus perioodi jooksul kokku	-165	-551
Saldo perioodi lõpus	-1 721	-1 556

15c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Perioodi jooksul väljakuulutatud väljamaksed	-3 175	-2 119
Väljamaksed kokku	-3 175	-2 119

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

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



16. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	31.03.2020	31.12.2019
Pikaajalised võlakohustised				
Võlakirjad	05.2023	4,25%	49 787	49 770
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,40%	20 876	20 874
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 252	2 286
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,40%	7 746	7 746
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	4 940	4 939
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 180	7 180
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 802	9 800
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	7 330	7 328
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	3 654	3 654
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	9 043	9 111
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 974	8 972
Pank 2	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	29 935	29 928
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 729	11 727
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 346	15 344
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,18%	17 171	17 168
Rendikohustised			301	305
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-388	-397
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-17	-17
Pikaajalised võlakohustised kokku			205 661	205 718
Lühiajalised võlakohustised				
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			388	397
Rendikohustiste lühiajaline osa			17	17
Lühiajalised võlakohustised kokku			405	414
Kokku			206 066	206 132

Tagatised

Seisuga 31. märts 2020 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

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

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



	Käendus	Nõuete pant	Pangakontode pant	Osade/aktsiate pant
Pank 1	Europa käendus Domus Pro pangalaenule, Europa käendus North Stari pangalaenule, Vainodes I käendus LNK pangalaenule, LNK käendus Vainodes I pangalaenule	Lincona, SKY, Europa ja Domus Pro	Europa, SKY, LNK ja Vainodes I	BH Domus Pro UAB, Vainodes Krasti SIA, BH S27 SIA
Pank 2				Tampere Invest SIA
Pank 3			Upmalas Biroji	
Pank 4		Duetto I ja II	Duetto I ja II	BH Duetto UAB

17. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019
Meraki arendusega seotud võlad	1 263	-
Viitvõlad	1 005	830
Võlad tarnijatele	742	875
Maksuvõlad	540	471
Fondivalitsemise tasu võlg	458	474
Finantskulude viitvõlad	398	410
Muud võlad	140	111
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	4 546	3 171

Seisuga 31. märts 2020 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 1 263 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest.

Võlgade tingimused:

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

18. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

18a. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. märts 2020 ei olnud Kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid Kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

18b. Tingimuslikud varad

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

18c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31. märts 2020 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustisi.



19. 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 Fundi tingimustele, täidab fondivalitseja ülesandeid Northern Horizon Capital AS (Fondivalitseja) ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 6).

Seotud osapooltega 31. märtsil 2020 ja 2019 lõppenud 3-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

Tuhandetes eurodes	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	458	348
Tulemustasud	173	101

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

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	458	474
Arvestatud tulemustasud	718	545

Fondivalitsejal on õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis, võttes aluseks Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni. Kui turukapitalisatsioon jääb alla 90% Fondi puhasväärtusest, kasutatakse valitsemistasu arvutamisel turukapitalisatsiooni asemel summat, mis vastab 90%-le 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 tulemustasud 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 tulemustasud 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemil alusel hakatakse tulemustasud arvestama alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasud kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal).

Northern Horizon Capital AS kontsernile kuulub 7 737 Fondi osakut.



Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 31. märtsil 2020 lõppenud 3-kuulisel perioodil oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 12 tuhat eurot (31. märtsil 2019 lõppenud 3-kuulisel perioodil: 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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

Seisuga 31. märts 2020

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	54 912 773	48,43%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	17 114 698	15,09%

Seisuga 31. detsember 2019

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

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

20. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 291	1 794	2 291	1 794
Raha ja raha ekvivalendid	9 384	9 836	9 384	9 836
Tuletisinstrumendid	29	73	29	73
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-155 978	-156 057	-155 501	-155 718
Võlakirjad	-49 787	-49 770	-50 101	-50 687
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-4 546	-3 171	-4 546	-3 171
Tuletisinstrumendid	-1 862	-1 728	-1 862	-1 728



Õiglase väärtuse hierarhia

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

31. märtsil 2020 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 291	2 291
Raha ja raha ekvivalendid	-	9 384	-	9 384
Tuletisinstrumendid	-	29	-	29
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-155 501	-155 501
Võlakirjad	-	-	-50 101	-50 101
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-4 546	-4 546
Tuletisinstrumendid	-	-1 862	-	-1 862

31. detsembril 2019 lõppenud periood

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

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetset riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. märts 2020 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud 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 õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglase väärtuste hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus 0,03% ja miinus 0,50%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

21. Tuletisinstrumendid

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

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

Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamise arvestus 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 riskimaandamise arvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet leiab lisast 15b.

Tuletis- instrument Tuhandetes eurodes	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglase väärtus	
						31.03.2020	31.12.2019
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	-	-
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	-	-
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	29	73
Tuletisinstrumendid, varad						29	73
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-891	-805
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-145	-142
IRS	09.2017	05.2022	7 138	3k EURIBOR	0,26%	-102	-102
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-259	-228
IRS	08.2017	02.2022	5 957	6k EURIBOR	0,305%	-73	-76
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-43	-46
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-204	-194
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-145	-135
Tuletisinstrumendid, kohustised						-1 862	-1 728
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-1 833	-1 655

* Intressi ülemmäär (CAP)

Tuletisinstrumendid seisuga 31. märts 2020 ja 31. detsember 2019 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumendid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Pikaajalised	-1 862	-1 728	29	73
Lühiajalised	-	-	-	-
Kokku	-1 862	-1 728	29	73



22. Aruandeperioodijärgsed sündmused

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

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

23. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõte	100%
BOF SKY SIA	Valdemara 21-20, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Domus Pro UAB	Bieliūnų g. 1-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Europa UAB	Gynėjų 16, 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 iela 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	Jogailos 9, Vilnius, Leedu	304443754	13. jaanuar 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
Vainodes Krasti SIA	Agenskalna 33, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Meraki UAB	Ukmergės str. 308-1, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH S27 SIA	Skanstes iela 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Northstar UAB	Bieliūnų g. 8-1, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varavaldus- ettevõte	100%
Tampere Invest SIA	Audeju iela 16, Riia, Läti	40003311422	13. juuni 2019	Varavaldus- ettevõte	100%



JUHTKONNA KINNITUS RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearuaude avalikustamise heaks 15. mail 2020.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige



PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

EPRA puhasväärtus

Näitaja, mis mõõdab netovara õiglast väärtust eeldusel, et on tavapärase kinnisvarainvesteeringuid hoidva majandusüksuse ärimudel. Seega eeldatakse, et kinnisvarainvesteeringuid hoitakse ja hallatakse pikaajaliselt. Näitaja on välja pakkunud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit EPRA (*European Public Real Estate Association*), kuhu kuuluvad Euroopa kinnisvarafondid (REIT).

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

Fond

Baltic Horizon Fund

Fondivalitseja

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

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega

Laenu tagatuse suhtarv

Laenu tagatuse suhtarv ehk laenu ja tagatisvara väärtuse suhe (*Loan to Value* ehk LTV) on näitaja, mille leidmiseks jagatakse pankade ees olevate laenukohustiste jääk kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtusega.

Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel.

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Vara brutoväärtus

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

Vara puhasväärtus

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

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.