



BALTIC
HORIZON

VAHE- ARUANNE

I KVARTAL 2022

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD 3 KUU
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE
PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES
31. MÄRTSIL 2022



SISUKORD

Tegevusaruanne

- 3 Põhinäitajad
- 6 Ülevaade I kvartalist 2022
- 7 Kinnisvara aruanne
- 17 Majandustulemuste ülevaade
- 20 Finantseerimine
- 23 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 26 Investorsuhted
- 30 Struktuur ja valitsemine
- 32 Riskijuhtimine
- 33 Jätkusuutlikkus
- 35 Väljavaade 2022. aastaks
- 36 Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 37 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
- 38 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
- 39 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
- 40 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
- 41 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
- 64 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele
- 65 Põhimõistete ja lühendite selgitused

Baltic Horizon Fund

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

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

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

PÕHINÄITAJAD

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I kv 2022	I kv 2021	Muutus (%)
Renditulu	tuhat eurot	4 959	4 677	6,0%
Puhas renditulu	tuhat eurot	4 193	4 173	0,5%
Puhta renditulu marginaal ¹	%	84,6	89,2	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-6	-4	50,0%
EBIT	tuhat eurot	3 535	3 424	3,2%
EBIT-i marginaal ²	%	71,3	73,2	-
Puhaskasum	tuhat eurot	1 996	1 905	4,8%
Puhaskasumi marginaal	%	40,3	40,7	-
Kasum osaku kohta	euro	0,02	0,02	-
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	1 897	2 034	-6,7%
Väljamaksed osaku kohta ⁴	eurot/osak	0,013	0,011	18,2%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁵	eurot/osak	0,016	0,017	-5,9%
Bruto dividenditootlus ⁶	%	6,3	5,4	-

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.03.2022	31.12.2021	Muutus (%)
Varad kokku	tuhat eurot	345 592	346 338	-0,2%
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	0,4	0,4	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	132 964	132 584	0,3%
Omakapitali suhe	%	38,5%	38,3%	-
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	1,1	1,1	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	198 995	199 147	-0,1%
Kohustised kokku	tuhat eurot	212 628	213 754	-0,5%
Laenu tagatuse suhtarv	%	59,8	60,7	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	2,8	2,7	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	1,5	1,5	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,3	0,4	-
Maksevõime kordaja	kord	0,3	0,4	-
Rahakordaja	kord	0,2	0,3	-
Osaku puhasväärtus – IFRS	euro	1,114	1,1082	0,3%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.03.2022	31.12.2021	Muutus (%)
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	331 823	327 359	1,4%
Kinnisvarainvesteeringud ⁷	tk	15	15	-
Renditav netopind	m ²	144 071	144 081	-0,0%
Täitumuse määr	%	92,4	92,1	-

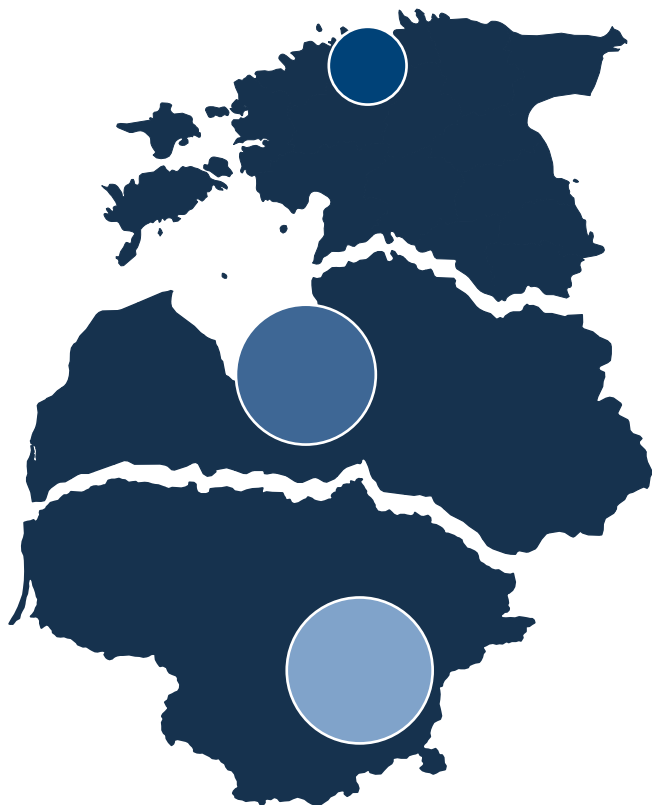
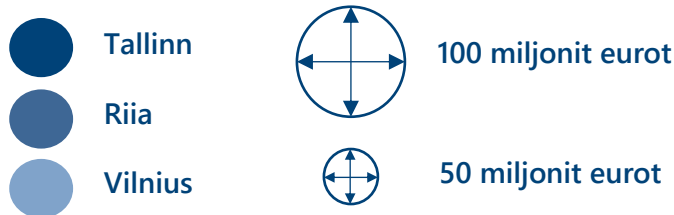
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I kv 2022	I kv 2021	Muutus (%)
Otsene tootlus	%	5,0	4,8	-
Esmane puhastootlus	%	5,3	5,0	-

Osaku põhinäitajad	Ühik	31.03.2022	31.12.2021	Muutus (%)
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	0,9489	1,0690	-11,2%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	9,80	10,87	-9,8%
Turukapitalisatsioon ⁸	euro	113 483 753	127 519 749	-11,0%

EPRA põhinäitajad	Ühik	I kv 2022	I kv 2021	Muutus (%)
EPRA kasum	tuhat eurot	2 097	2 037	2,9%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,02	0,02	-0,0%

EPRA põhinäitajad	Ühik	31.03.2022	31.12.2021	Muutus (%)
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	142 386	142 176	0,1%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	1,1902	1,1884	0,1%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	142 386	142 176	0,1%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	1,1902	1,1884	0,1%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	132 797	132 622	0,1%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	1,1100	1,1086	0,1%
EPRA laenu tagatuse suhtarv (LTV)	%	57.5	56.9	-

1. Puhast renditulu protsendina kogu renditulust.
2. EBIT (kasum või kahjum enne intresse ja tulumaksu) protsendina renditulust.
3. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamisega seotud kulud.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2021. aasta I kvartali ja 2022. aasta I kvartali tulemuste eest.
5. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.
6. Bruto dividenditootluse arvestuse aluseks on osaku sulgemishind börsil perioodi lõpu seisuga (2022. aasta I kvartal: sulgemishind seisuga 31. märts 2022).
7. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 14 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust ja Meraki arendusprojektist.
8. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.



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 55% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi laenu tagatuse suhtarv ületada 65% Fondi varade väärtusest.

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

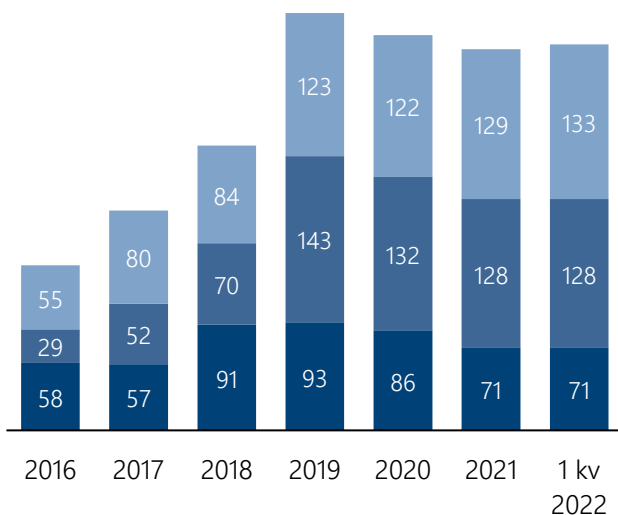
14

kinnisvara-
investeeringut

1

arendusprojekt

Portfelli väärtus (miljonit eurot)



10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

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

ÜLEVAADE I KVARTALIST 2022



Kvartaliväljamaksed

22. veebruaril 2022 tegi Fond osakuomanikele väljamakse kogusummas 2,27 miljonit eurot (0,019 eurot osaku kohta). See moodustab ligikaudu 1,79% Fondi 2021. aasta IV kvartali kaalutud keskmisest vara puhasväärtusest ja teeb viimase 12 kuu jooksvaks dividenditootluseks 5,4% (osaku sulgemishinna alusel Nasdaq Tallinna börsil 2021. aasta IV kvartali viimasel päeval).

Europa ostukeskuse toiduala Dialogai avamine

24. jaanuaril 2022 avas Fond toiduala Dialogai (ligikaudu 900 ruutmeetrit) Europa ostukeskuses, mis tähistas ühtlasi keskuse rekonstrueerimistööde esimese järgu lõppu. Dialogai on esimene Vilniuse keskse äripiirkonna tõeliselt avar toiduala, mis on täidetud rohelusega ja mille külastajad saavad valida paljude erinevate köökide vahel.

Dialogai on kiiresti muutunud piirkonna kontoritöötajate lemmik lõunasöögikohaks, sest see on lõuna ajal alati rahvast täis. Rekonstrueerimistööde teine järk peaks valmima 2022. aasta II kvartalis.

Pangalaenude pikendamine

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

KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub 14 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering, 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.

2022. aasta I kvartalis ostukeskuste käive ja külastatavus 2021. aasta I kvartaliga võrreldes peaaegu kahekordistusid ning 2021. aasta IV kvartaliga võrreldes jäid suures osas stabiilseks. Käibe ja külastatavuse kasv annab märku Fondi keskses äripiirkonnas asuvate ostukeskuste järkjärgulisest taastumisest. Pandeemiaeelne tase ei ole veel täielikult saavutatud: Europa ja Postimaja ostukeskuste käive ja külastatavus jäävad COVID-i eelsele ajale alla ligikaudu 20% ning Galerija Centrsil pisut rohkem. 2022. aastal peaks käibe ja külastatavuse kasv aga jätkuma, kuna ostukeskustest on kaotatud koroonapiirangud. Fondi müügimeeskonnad jätkavad tööd selle nimel, et pakkuda rentnikele uusi atraktiivseid kontseptsioone ning Galerija Centrsi, Postimaja ja Europa ostukeskuste jaemüügialasid järgmiseks jaemüügitükiks värskendada.

Pärast üle aasta kestnud rasket tööd ebakindlas keskkonnas, mis on mõjutanud nii rentnikke kui ka ehitusettevõtteid, on Europa ostukeskuse rekonstrueerimistööd jõudnud lõppjärku. Toiduala Dialogi ja muud renoveeritud alad on loonud Vilniuse keske äripiirkonna kontoritöötajatele suurepärase väärtuspakkumise. Europa ostukeskuses on hiljuti sõlmitud rendilepinguid üle 1200 ruutmeetri suuruse pinna täitmiseks, mis tõenäoliselt suurendab täitumuse määra ligikaudu 82%-lt enam kui 90%-le, kui kõik rentnikud on uutesse ruumidesse asunud. Rekonstrueerimine avaldas täiendavate ühekordsete kulude tõttu Europa ostukeskuse puhtale renditulule I kvartalis ajutist negatiivset mõju, kuid kui ümberehitustööd lõpevad ja kõik uued rendilepingud hakkavad tulu teenima, peaks see näitaja paranema.

Viimastel kuudel on peamiselt kaubanduspinna rentnikega peetud läbirääkimisi rendisoodustuste üle, mis avaldasid Fondi 2022. aasta I kvartali tulemustele mõningast negatiivset mõju. Rendisoodustusi on viimasel ajal tublisti kärbitud, kuna pandeemia otsene mõju on vähenenud. Galerija Centrsi rentnikele tehtud soodustusi on osaliselt kompenseerinud Läti valitsuselt 2021. ja 2022. aastal saadud toetused. 2022. aasta aprillis sai Fond Läti valitsuselt veel ühe 0,3 miljoni euro suuruse toetuse, mis tõstis seoses COVID-19-ga saadud toetuste kogusumma 0,7 miljoni euroni.

Pärast väikesemahuliste rekonstrueerimistööde lõppu 2021. aasta detsembris on CC Plaza kino opereeriv rentnik kõik kinosaalid taas avanud. Kino on jälle valmis tervitama fänne, kes saavad seal nautida nii äsja linastunud kui ka tulevasi menufilme.

Pandeemia ajal läksid paljud Balti riikide büroosegmendi rentnikud üle kaugtööle, kui töö iseloom seda võimaldas. Küsitlused aga näitavad, et töötajad soovivad kontorisse naasta, sest sotsiaalset suhtlust ja vahetut koostööd väärtustatakse endiselt kõrgelt. Kontoritöö on tulevikus suure tõenäosusega paindlikum ja rentnikud hindavad pidevalt oma vajadusi ümber.

Pidades silmas kontoritöö muutuvat olemust, on Fond kohandanud suuremaid vabu kontoripindu väiksematele rentnikele sobivateks paindlikeks tööruumideks. 2022. aasta I kvartalis kujundati North Stari ärikeskuse vabad pinnad edukalt ümber kontorihotelliks. Enamik pindadest on juba välja renditud, mis on oluliselt suurendanud North Stari täitumust. Samalaadset kontseptsiooni kavatakse rakendada ka Meraki büroohoone ühel korrusel. Bürooportfell näitab endiselt tugevaid tulemusi tänu fikseeritud hinnaga rendilepingutele ja töötajate kontoritesse naasmisele. Bürooportfelli näitajate edasises kasvus mängib suurt osa rendi indekseerimisest tulenev ebaharilikult suur rendihinna kasv.

Kokkuvõttes võib öelda, et Baltic Horizonsi bürooportfell on väliste šokkidele hästi vastu pannud ning keskses äripiirkonnas asuvad ostu- ja meelelahutuskeskused jätkavad taastumist pandeemiaeelsele tasemele.

Arendused

Meraki



2018. aastal omandas Fond Domus Pro kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maatüki Domus Pro kompleksi edasiseks laiendamiseks Vilniuses (Leedu). Ehitusluba võimaldab ehitada ligikaudu 15 800 ruutmeetrit renditavat büroopinda ning parkimismaja. Esimene torn peaks valmima 2022. aasta II kvartalis ja teine 2023. aastal. Seisuga 31. märts 2022 moodustasid Meraki arenduskulud 15,7 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 32,7 miljonit eurot.



2022. aasta I kvartali lõpus oli ühe torni renditavast netopinnast ligi 16,1% välja renditud 4 rentnikule. Hiljuti sõlmis Fond ligi 230 ruutmeetrise pinna rendilepingu. Fondi juhtkond töötab välja kontorihotelli kontseptsiooni, et rahuldada väikerentnike suurt nõudlust väiksemate pindade ja üldkasutatavate alade järele. Esimeste pindade kohandamine rentnike vajadustele oli 2022. aasta I kvartali lõpuks hästi edenenud.

Europa



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

2021. aasta septembris alanud rekonstrueerimist teostati kahes järgus. Esimene järk lõpetati 24. jaanuaril 2022, kui avati täielikult väljarenditud toiduala Dialogai (900 ruutmeetrit). Kõik toidualarentnikud peale ühe on täielikult sisse kolunud ja pakuvad juba ostukeskuse külastajatele maitsvat toitu. Teine järk lõpetati osaliselt 2021. aastal ja ülejäänud tööd lõpetatakse 2022. aasta esimeses pooles.



I korruse liikumis- ja puhkealade sisetööd on juba lõpetatud, kuid kaupluste fassaadid, amfiteater, pagarikoda ja vertikaalsed ühendused ning II ja III korruse sisetööd valmivad 2022. aasta II kvartalis.

Kuna tööde esialgset ulatust on suurendatud, on projekti investeeringute maht tõusnud ligikaudu 6,0 miljoni euroni. Sellest summast 2,1 miljonit eurot moodustab toiduala investeering. Kuigi ehituskulud kasvavad kiiresti, on projekti investeeringud püsivad planeeritud eelarve piires ja kavandatud tööde ulatust ei ole olnud tarvis vähendada.

Postimaja



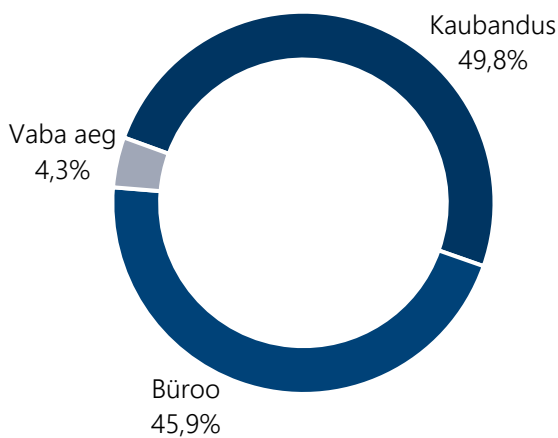
2020. aasta I kvartalis alustati Postimaja ja CC Plaza ühendamise I järgu lõpliku projekteerimise ja ehitusprojektiga. Tallinna linnalt on saadud ehitusluba maa-aluse parkla ühendamiseks. Lõplik ehitusluba kahe hoone ühendamiseks saadi 2021. aasta jaanuaris. Rekonstrueerimisprojekti I järk - Reval Café terrassi ehitus – on üldisest projektist eraldatud ja juba alanud.



Terrass peaks uksed avama 2022. aasta II kvartalis ja investering peaksid ulatuma 0,2 miljoni euroni. Projekti II järk – kahe hoone täielik ühendamine – on kavandatud 2023. aastasse või hilisemaks. Valmistades ette teist järku, osaleb Fond ka Tallinna linnavalitsuse aruteludel, mis on seotud uue trammipeatuse loomisega Postimaja ostukeskuse ette.

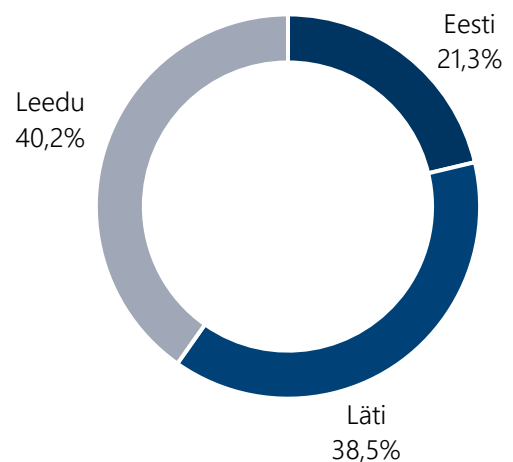
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 31. märts 2022



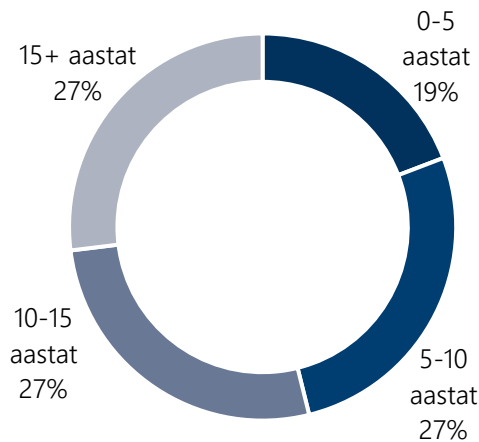
Fondi portfell on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2022. aasta I kvartali lõpus jagunes varade portfell segmentide vahel järgmiselt: 49,8% kaubandus, 45,9% büroo ja 4,3% vaba aeg. Ehkki büroosegmendi osakaal Fondi portfellis oli vaid 45,9%, moodustas selle puhas renditulu 58,4% Fondi 2022. aasta I kvartali puhtast renditulust.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 31. märts 2022



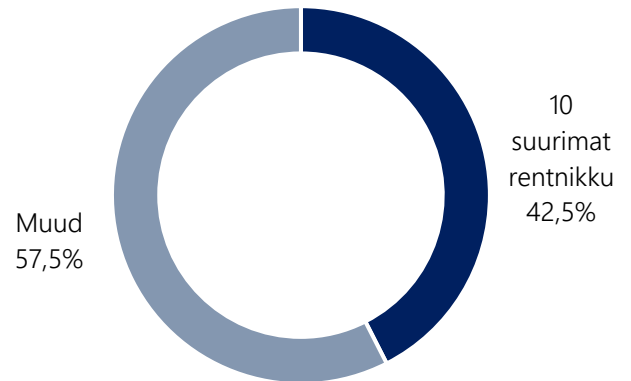
Riikide võrdluses suurenes 2022. aasta I kvartalis Leedu osakaal Fondi portfellis Meraki jätkuvate arendustööde tõttu. 2022. aasta I kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfell riikide vahel järgmiselt: Leedu 40,2%, Läti 38,5% ja Eesti 21,3%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 31. märts 2022



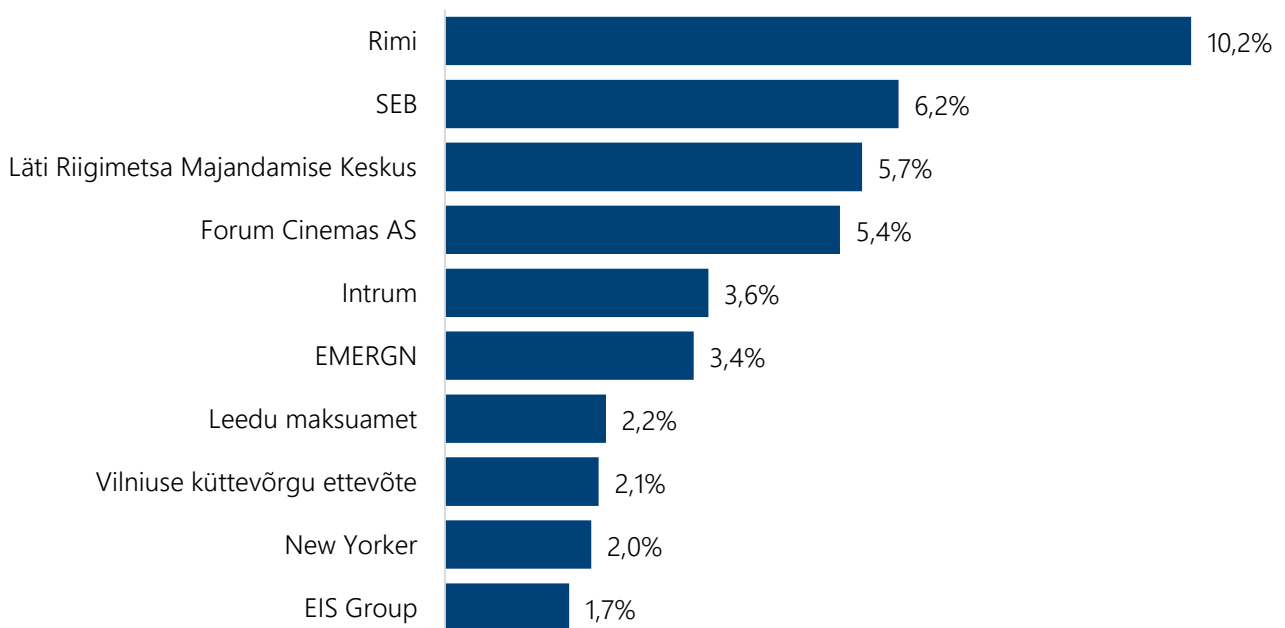
Eespool esitatud diagrammil on Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Juhtkond kavandab uusi arendusprojekte ja plaanib Fondi portfelli keskmist vanust tulevikus vähendada.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 31. märts 2022



Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi portfelli kuulub ligikaudu 250 rentnikku. Järgnev diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsuselt kõige suurem rentnik on Rimi Baltic, kellelt laekuv renditulu moodustab 10,2% Fondi annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

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



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. märts 2022

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus I kv 2022 ²	Esmane puhastootlus I kv 2022 ³	Täitumuse määr
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	17 347	8 587	8,0%	6,9%	100,0%
Duetto II	Büroo	19 683	8 674	7,6%	7,1%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	38 951	16 844	1,3%	1,4%	81,8%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 268	11 226	8,0%	7,8%	98,7%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 823	4 831	8,3%	6,8%	100,0%
North Star ärikeskus	Büroo	20 031	10 550	6,2%	6,5%	97,1%
Meraki arendus		13 393	-	-	-	-
Vilniuses kokku		133 496	60 712	5,3%	5,2%	94,2%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	21 959	10 459	7,6%	8,3%	100,0%
Vainodes I	Büroo	18 161	8 052	6,5%	7,8%	100,0%
LNK Centre	Büroo	16 840	7 452	6,4%	6,6%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	5 106	3 249	8,2%	8,2%	97,4%
Galerija Centrs	Kaubandus	65 576	20 022	3,2%	3,6%	74,1%
Riias kokku		127 642	49 234	5,0%	5,6%	89,3%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	29 775	9 147	2,6%	3,2%	93,9%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 442	8 664	7,2%	5,9%	100,0%
Lincona	Büroo	16 996	10 870	6,6%	6,1%	90,8%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 472	5 444	4,5%	5,9%	89,2%
Tallinnas kokku		70 685	34 125	4,5%	4,8%	93,7%
Portfell kokku		331 823	144 071	5,0%	5,3%	92,4%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. märts 2022 teostatud hindamisel, hilisematel kapitalikuludel ja kajastatud kasutusõiguse varadel.

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

3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

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

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine tegelik täitumus oli 2022. aasta I kvartalis 92,3% (IV kv 2021: 92,4%). Seisuga 31. märts 2022 oli täitumus 92,4% (31. detsember 2021: 92,1%). Portfelli üldine täitumus tõusis North Star kontorihotelli eduka avamise ja selle pindade väikerentnikega täitmise järel. Täitumust aitasid parandada ka Lincona ja Europa uued rendilepingud.

Portfelli positiivseid üldtulemusi on muutnud pisut kehvemaks vakantseks jäänud pinnad Galerija Centrsis. Büroosegmenti täitumus on tänu uutele rendilepingutele jätkuvalt kõrge (98%). Büroopindade väljarentimine peaks jätkuma ka 2022. aasta II kvartalis. Kaubanduspindade rentimisega tegelevaid meeskondi on laiendatud, et rendiprotsessi kiirendada. Alanud on põhjalikud läbirääkimised ostukeskuste võimalike ankurrentnikega. Keskmine otsene tootlus oli 2022. aasta I kvartalis 5,0% (IV kv 2021: 4,5%) ja esmane puhastootlus 5,3% (IV kv 2021: 4,8%). Kinnisvarainvesteeringute tootlused kasvasid 2021. aasta IV kvartaliga võrreldes tänu Galerija Centrsi tulemuste taastumisele pärast piirangute leevendamist 2021. aasta lõpus ja kogu portfelli rendihindade indekseerimise positiivsele mõjule.

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2017	2018	2019	2020	2021	I kv 2021	I kv 2022
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	2 552	3 023	1 448	284	597
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	1 693	1 710	1 701	1 661	1 740	434	454
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	985	2 447	2 495	1 932	1 805	387	450
Vainodes I	12. detsember 2017	75	1 463	1 462	1 464	1 449	362	356
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	1 090	1 354	1 353	341	352
North Star	11. oktoober 2019	-	-	315	1 419	1 208	298	321
Domus Pro ostukeskus	1. mai 2014	1 185	1 160	1 132	1 092	1 145	238	315
Duetto I	22. märts 2017	799	1 096	1 160	1 166	1 223	299	298
LNK Centre	15. august 2018	-	409	1 072	1 090	1 088	271	276
Lincona	1. juuli 2011	1 172	1 192	1 276	1 212	1 114	287	260
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	900	900	438	677	484	152	139
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 365	2 332	2 467	1 681	1 006	280	137
Domus Pro ärikeskus	1. oktoober 2017	35	499	562	538	537	123	133
SKY supermarket	7. detsember 2013	410	407	370	402	395	106	105
G4S-i peahoone ²	12. juuli 2016	1 149	1 189	1 127	1 223	1 009	311	-
Portfell kokku		10 768	14 804	19 219	19 934	17 004	4 173	4 193

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

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

Fondi portfelli 2022. aasta I kvartali puhas äritulu oli 4,2 miljonit eurot (I kv 2021: 4,2 miljonit eurot). Eelnevas tabelis on puhta äritulu jaotus kõigi esitatud perioodide jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes. Võrreldava puhta renditulu muutus annab paremini võrreldava ülevaate varade tulemustest, sest sellest on välja arvatud kontserni

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

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.03.2022	Puhas renditulu I kv 2022	Puhas renditulu I kv 2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	165 148	1 529	1 293	236	18,3%
Büroo	138 840	2 450	2 415	35	1,4%
Vaba aeg	14 442	214	154	60	39,0%
Võrreldavad varad kokku	318 430	4 193	3 862	331	8,6%
Arendatavad varad	13 393	-	-	-	-
Võõrandatud varad	-	-	311	-311	-100,0%
Portfelli varad kokku	331 823	4 193	4 173	20	0,5%

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 2022. aasta I kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 8,6% ehk 331 tuhande euro võrra. Puhhas renditulu kasvas kõigis segmentides peamiselt seetõttu, et koroonaviiruse piirangute leevendamise ja tühistamise järel segmentide tegevus taastus.

Fondi büroosegmendi kinnisvarainvesteeringud on koroonapandeemiast seni peaaegu puutumatuks jäänud. Büroosegmendi tulemused paranesid: võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 1,4%. Enamike kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu 2022. aasta I kvartalis eelmise aastaga võrreldes kasvas.

Kaubandus- ja vaba aja segmendi tulemusi mõjutasid jätkuvalt teatud määral COVID-19-st tingitud rendisoodustused. Hoolimata COVID-19 kauakestvatest mõjudest on Fondil õnnestunud kasvatada puhast äritulu ja ka kaubandussegmenti puhas äritulu läheneb COVID-19-eelsele tasemele. Heaks näiteks on Galerija Centrs, mille 2022. aasta I kvartali puhas äritulu aastatagusega võrreldes enam kui kahekordistus. Selle positiivset mõju vähendas veidi ajutine Europa ostukeskuse puhta äritulu langus, mille tingisid toiduala ja muude pindade avamisega seotud täiendavad turundus- ja muud kulud.

Fondi juhtkond otsustas COVID-19 alguses toetada rentnikke, et hoida neid pikaajaliselt oma rendipindadel. See strateegia võimaldas Fondil hoolimata turu olukorrast hoida täitumust suhteliselt stabiilsena ja luua hea aluse kiirele taastumisele pärast suuremate COVID-19 pandeemia ajal kehtinud piirangute tühistamist.

Võrreldavaks korrigeeritud 2022. aasta I kvartali puhas renditulu Lätis ja Eestis 2021. aasta I kvartaliga võrreldes kasvas. Mõlema riigi üldisi tulemusi mõjutas peamiselt ostukeskuste tulemuste taastumine. Leedu varad peaksid jõudma portfelli ülejäänud varadele järele ja näitama järgnevatel kuudel samuti paremaid tulemusi kui 2021. aastal.

2022. aasta I kvartalis ületas Galerija Centrsi, Postimaja ja CC Plaza kompleksi, Domus Pro kompleksi, North Stari, LNK, Upmalas Biroji bürookompleksi ja Duetto II puhas renditulu eelmise aasta tulemusi. Nende kinnisvarainvesteeringute head tulemused aitasid kasvatada üldist puhast renditulu isegi pärast ühe kinnisvarainvesteeringu võõrandamist.

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.03.2022	Puhhas renditulu I kv 2022	Puhhas renditulu I kv 2021	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	70 685	849	826	23	2,8%
Läti	127 642	1 788	1 457	331	22,7%
Leedu	120 103	1 556	1 579	-23	-1,5%
Võrreldavad varad kokku	318 430	4 193	3 862	331	8,6%
Arendatavad varad	13 393	-	-	-	-
Võõrandatud varad	-	-	311	-311	-100,0%
Portfelli varad kokku	331 823	4 193	4 173	20	0,5%

Eesti

Majandus

Eesti majandus on viimaste aastate muutliku keskkonnaga väga kiiresti kohanenud ja alustas aastat tugeva kasvusuundumusega. Kõrged inflatsiooniootused ei mõjutanud oluliselt tarbijate kindlustunnet ja ostuharjumusi. Pandeemia mõju majandusele on küll suuresti taandumas, kuid sõda Ukrainas avaldab Balti riikide majandusele tõenäoliselt mõju, ehkki avatus Venemaale ei ole väga suur. Ökonomistide arvamused Eesti majandusele kaasneva mõju suhtes lähevad endiselt lahku: enamik ootab 2022. aastal küll SKP kasvu, kuid mõned prognoosivad isegi majanduskasvu jäämist miinusesse. Võttes arvesse Eesti vastupidavust hiljutiste majandusšokkide suhtes, oodatakse siiski, et Eesti SKP kasvab sel aastal 2–4%, millele järgneb väiksem kasv 2023. aastal.

	2021	2022	2023
SKP	7,5%	3,1%	4,0%
Inflatsioon	4,5%	6,1%	2,1%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta talvine majandusprognoos

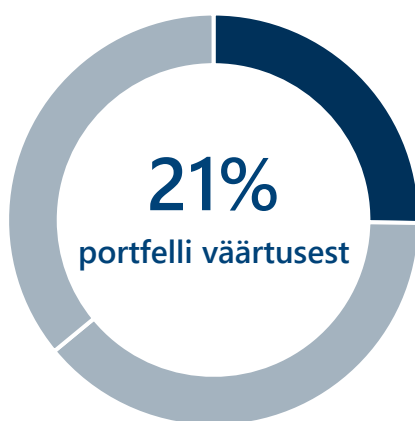
Portfell

Aasta alguses jäid Fondi Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu ja muud kinnisvaraportfelli põhinäitajad stabiilseks.

Kõige jõudsamalt on paranenud Postimaja ja CC Plaza kompleksi kino poole näitajad. Fond toetas piirangute ajal CC Plaza kino opereerivat rentnikku, mis renditulu 2021. ja 2020. aastal vähendas. Pärast COVID-19 kriisi taandumist on toetuse vajadus kiiresti vähenenud, mis on tulemusi parandanud.

2022. aasta I kvartalis olid teiste Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute tegevustulemused suhteliselt stabiilsed, kuna suuremaid rendilepinguid ei sõlmitud ega lõpetatud ning ei tehtud ka suuri rendisoodustusi. Kvartali lõpu seisuga on Linconasse lisandunud üks uus rentnik. Fondi rendimeeskond peab aktiivselt läbirääkimisi vabade rendipindade võimalike tulevaste rentnikega, kellega loodetakse lepingud sõlmida järgmiste kuude jooksul.

2022. aasta I kvartalis jäid põhilised tulemusnäitajad 2021. aasta IV kvartaliga võrreldes üldiselt suhteliselt stabiilseks. Puhas äritulu püsis samal tasemel ning teised põhinäitajad kas veidi tõusid või langesid. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 4,5%-ni (IV kv 2021: 4,6%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 4,8% (IV kv 2021: 4,9%). Keskmine täitumus vähenes 2022. aasta I kvartalis 93,6%-ni (IV kv 2021: 93,7%). Seisuga 31. märts 2022 oli täitumus 93,7% (31. detsember 2021: 93,2%). Kvartali jooksul täitumus veidi paranes, kuna osa Lincona hoone vabadest pindadest renditi välja.



4

kinnisvarainvesteeringut

93,7%

täitumuse määr

34 125 m²

renditavat pinda

4,5%

otsene puhastootlus

0,8 mln

puhas renditulu (EUR)

70,7 mln

portfelli väärtus (EUR)

Läti

Majandus

Ehkki valitsuse kehtestatud uued piirangud põhjustasid 2021. aasta lõpus ajutise languse, lõpetas Läti majandus aasta oluliste muutusteta. Enne aasta lõpus kehtestatud piiranguid oli majanduses näha positiivseid suundumusi ning oodatakse, et 2022. aastal jätkub Läti SKP mõõdukas kasv. Ülemääraste säästude kulutamine suurendab eratööstust, ent kiiresti kasvavad kulud vähendavad ostujõudu ja pärsivad tööturu taastumist. Ehitusturgu toetavad tõenäoliselt EL-i vahendid ning kõrgele kerkinud tarbijahinnaindeks aitab rendihindadel indekseerimisest tuleneva 5–10% tõusu abil kulude kasvuga sammu pidada.

	2021	2022	2023
SKP	4,7%	4,4%	3,8%
Inflatsioon	3,2%	5,9%	0,9%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta talvine majandusprognoos

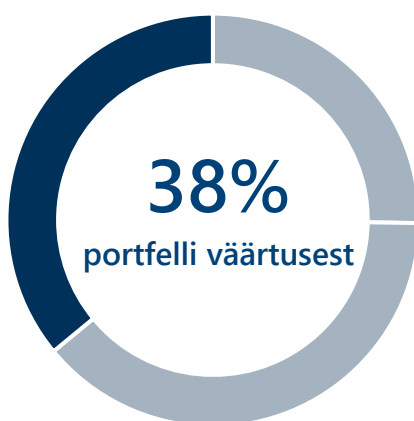
Portfell

Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute võrreldava puhta renditulu kasv eelmise aasta sama perioodiga võrreldes oli portfelli suurim – kokku 22,7%. Muutuse põhjustas peamiselt Galerija Centrsi ostukeskuse puhta äritulu suur kasv pärast käibe ja külastatavuse taastumist Läti viimaste COVID-19 piirangute lõppedes. Piirangutevabade kuude jooksul on Galerija Centrsi tegevustelemused näidanud paranemise märke. Kuna tarbijate hirm koroonaviiruse ees on hakanud vähenema, võib oodata Galerija Centrsi käibe ja külastatavuse edasist kasvu. Fond on juba algatanud strateegilise tegevuskava, mille eesmärk on muuta Galerija Centrsi kontseptsiooni 2022. aastal, et kohe suurendada

täitumust 5–10% ja jõuda tagasi 95–100% täitumuseni. Värskendatud kontseptsiooni esitletakse avalikkusele, kui rendieelsed läbirääkimised on lõppenud ja projekt valminud. Mitmete ülemistel korrustel asuvate rendipindade eellepingud on juba sõlmitud.

2022. aasta I kvartalis suurenes ka Upmalas Biroji ja LNK Centre puhas äritulu, ent SKY ostukeskuse ja Vainodes I tulemused olid pisut nõrgemad kui 2021. aasta I kvartalis. Kui SKY ja Vainodes I tulemusi mõjutab kulude kasv, siis Upmalas Biroji kulud vähenesid, mis suurendas puhast äritulu. Büroode täitumuse määr oluliselt ei muutunud, sest rentnikud pikendasid rendilepinguid.

Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus tõusis 2022. aasta I kvartalis 5,0%-ni (IV kv 2021: 3,6%). Keskmine esmane puhastootlus oli 5,6% (IV kv 2021: 4,1%). Läti portfelli tootluste positiivne muutus on peaaegu täielikult tingitud Galerija Centrsi taastumisest. Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2022. aasta I kvartalis pisut vähenes, langes 90,7%-ni (IV kv 2021: 91,7%). Seda tingis eeskätt vakantsi suurenemine Galerija Centrsis. Seisuga 31. märts 2022 oli täitumus 89,3% (31. detsember 2021: 91,4%). 2022. aasta I kvartali lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kolm täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele. Lätis asuvatel kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatses lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.



5

kinnisvarainvesteeringut

89,3%

täitumuse määr

49 234 m²

renditavat pinda

5,0%

otsene puhastootlus

1,8 mln

puhas renditulu (EUR)

127,6 mln

portfelli väärtus (EUR)

Leedu

Majandus

Nagu teisedki Balti riigid, on Leedu näidanud isegi majandusšokkide ajal tugevat kasvu. Hiljutised sündmused halvendavad tõenäoliselt tarbijate ostujõudu ja kindlustunnet, kuid ei tohiks Leedu majanduskasvu teiste EL-i liikmesriikidega võrreldes palju järsemalt kammitseda. Kahekohalisest palgakasvu numbrist inflatsiooniga täielikuks toimetulekuks ei piisa, kuid see aitab kõrge inflatsiooniga seotud riske suuresti leevendada. Kasv jääb tõenäoliselt mõõdukaks, kuid majandust toetavad jätkuvalt ettevõtete hea finantsseis, ekspordi kasv ja leibkondade kogunenud säästud. 2022. aastal peaks SKP reaalkasv jääma vahemikku 2,0–3,5%.

	2021	2022	2023
SKP	4,8%	3,4%	3,4%
Inflatsioon	4,6%	6,7%	2,2%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta talvine majandusprognoos

Portfell

Fondi riskipositsioon Leedus on 2021. ja 2022. aastal järjest kasvanud, kuna jätkub investeerimine Meraki arendus- ja Europa ostukeskuse ümberehitusprojekti. Ehkki Leedu portfelli üldised tulemused on eelmise aastaga võrreldes jäänud samale tasemele, näitab süvaanalüüs enamiku investeringute puhul siiski kasvusuundumust.

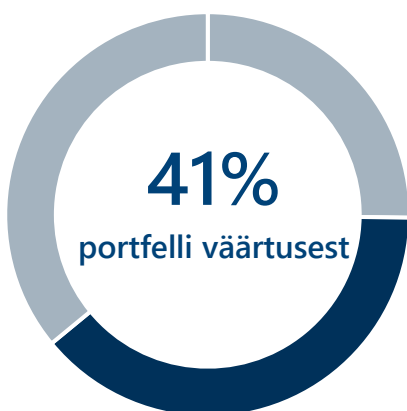
Pärast rekonstrueerimise esimese etapi lõpuleviimist liigub Europa ostukeskus järk-järgult uue kontseptsiooni ja vabade pindade väljarentimise poole. 2022. aasta I kvartali tegevustulemustest siiski veel kasvusuundumusi ei nähtu, kuna hoone rekonstrueerimine on põhjustanud tegevuskulude ajutist kasvu ja ühekordseid allahindlusi.

Pärast ümberehituse lõppu peaksid aga tegevuskulud normaliseeruma ja ka puhas renditulu suurenema, sest renditase on 2021. aastast kõrgem. Pärast Dialogai toiduala ja muude renoveeritud alade avamist on ostukeskuse vabad pinnad 2022. aasta alguses juba täituma hakanud.

Domus PRO kompleksi puhas renditulu tegi hiigelhüppe, kasvades eelmise aasta sama kvartaliga võrreldes 24,4%. Sellist tulemust mõjutasid peamiselt rendi indekseerimine, edukas töö rentnike leidmisel ja COVID-19-ga seotud rendisoodustuste vähendamine miinimumini. North Star ja Duetto II saavutasid eelmise aastaga võrreldes paremaid tulemusi ning Duetto I tulemused jäid stabiilseks.

Peaaegu kõigi Leedu kinnisvarainvesteeringute rendilepinguid 2022. aasta I kvartalis pikendati või sõlmiti uued lepingud. Eriti selgelt ilmnis see North Staris, kus Fondil õnnestus sõlmida väiksemate rentnikega viis rendilepingut varasemal VMI alal asuvas uues kontorihotellis. Kontorihotell pakub ruume väiksematele rentnikele ja vastab praegustele turusuundumustele, kuna nõudlus väiksemate kontoripindade järele aina suureneb.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2022. aasta I kvartalis 5,3%-ni (IV kv 2021: 5,5%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,2%-ni (IV kv 2021: 5,4%). Keskmine täitumus kasvas 2022. aasta I kvartalis 92,8%-ni (IV kv 2021: 92,1%). Seisuga 31. märts 2022 oli täitumus 94,2% (31. detsember 2021: 92,2%). Duetto I ja Duetto II ning Domus Pro ärikeskus olid 2022. aasta I kvartali lõpus täielikult välja renditud.



5 / 1

kinnisvarainvesteeringut /
arendusprojekt

94,2%

täitumuse määr

60 712 m²

renditavat pinda

5,3%

otsene puhastootlus

1,6 mln

puhas renditulu (EUR)

133,4 mln

portfelli väärtus (EUR)

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2022. aasta I kvartali puhaskasum oli 2,0 miljonit eurot (I kv 2021: 1,9 miljonit eurot). Tulemile avaldas suurt mõju Galerija Centrsi majandustulemuste taastumine, sest rentnikele tehti 2022. aastal vähem COVID-19-ga seotud rendisoodustusi. Puhta renditulu kasvu positiivset mõju suurendasid ka väiksemad halduskulud. 2022. aasta I kvartali kasum osaku kohta oli 0,02 eurot (I kv 2021: 0,02 eurot).

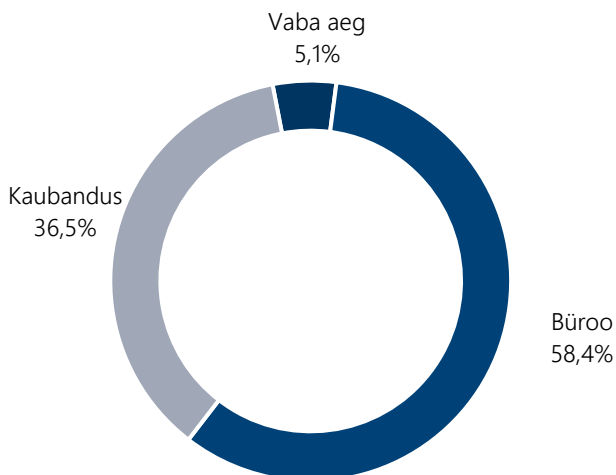
2022. aasta I kvartalis teenis kontsern 4,2 miljonit eurot puhast renditulu (I kv 2021: 4,2 miljonit eurot). 2021. aasta I kvartali tulemustes kajastus IV kvartalis müüdud G4S-i peahoone puhas renditulu summas 0,3 miljonit eurot. 2022. aasta I kvartali tulemusi G4S enam ei mõjutanud. Rendihindade indekseerimine ja tulude taastumine suurendasid sama koosseisuga (võrreldava) portfelli puhast renditulu.

2022. aasta I kvartali puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 58,4% (I kv 2021: 65,3%), kaubandus 36,5% (I kv 2021: 31,0%) ja vaba aeg 5,1% (I kv 2021: 3,7%).

Kesktes äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 23,1% Fondi portfelli 2022. aasta I kvartali puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2022. aasta I kvartali puhas renditulu moodustas 13,4%.

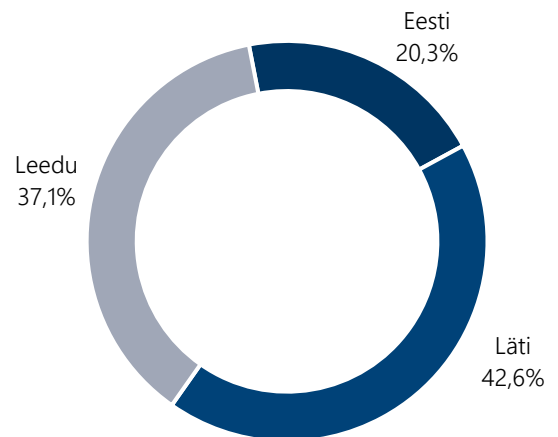
Fondi 2022. aasta I kvartali puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 42,6% (I kv 2021: 34,8%), Leedu 37,1% (I kv 2021: 37,9%) ja Eesti 20,3% (I kv 2021: 27,3%).

Puhas renditulu segmentide lõikes



Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu suures eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 8,6% peamiselt kaubandussegmenti, sealhulgas eelkõige Galerija Centrsi, paremate tulemuste tõttu. Kasvu mõjutasid ka suhteliselt stabiilsed tulemused büroosegmentis, mida makromajanduslike ja väliste sotsiaalsete tegurite muutused eriti ei mõjutanud.

Puhas renditulu riikide lõikes



Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus vähenes aruandeperioodil 0,2%, langes 2022. aasta märtsi lõpuks 345,6 miljoni euroni (31. detsember 2021: 346,3 miljonit eurot). Languse peamine põhjus on 2022. aasta I kvartalis tehtud dividendide väljamakse, mille järel vähenes raha jääk. Kontsern tegi 2022. aasta I kvartalis kapitaliinvesteeringuid (1,9 miljonit eurot) Meraki büroohoone arendusprojekti. Fond kavatseb Meraki büroohoone ehitust 2022. ja 2023. aastal jätkata.

Lisaks investeeris Fond 2,2 miljonit eurot teistesse (ümber)arendusprojektidesse. Fondivalitseja jälgib pandeemia majandusmõju ja tagab Fondi piisava likviidsustaseme ehituse ajal.

Kinnisvarainvesteeringud

Baltic Horizonsi portfelli kuulub 14 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering Meraki maatükil.

2022. aasta I kvartali lõpus oli Fondi portfelli õiglase väärtus 331,8 miljonit eurot (31. detsember 2021: 327,4 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 144 071 ruutmeetrit. 2022. aasta I kvartalis investeeris kontsern 0,3 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli ja 4,1 miljonit eurot rekonstrueerimis- või arendusprojektidesse.

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	I kv 2022	I kv 2021	Muutus (%)
Puhas renditulu	4 193	4 173	0,5%
Halduskulud	-659	-745	-11,5%
Muu äritulu	7	-	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-6	-4	50,0%
Ärikasum	3 535	3 424	3,2%
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 442	-1 390	-3,7%
Maksueelne kasum	2 093	2 034	2,9%
Tulumaks	-97	-129	-24,8%
Perioodi puhaskasum	1 996	1 905	4,8%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	119 635 429	-
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,02	0,02	-

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.03.2022	31.12.2021	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	318 430	315 959	0,8%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	13 393	11 400	17,5%
Varade brutoväärtus (GAV)	345 592	346 338	-0,2%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	198 425	198 571	-0,1%
Kohustised kokku	212 628	213 754	-0,5%
IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)	132 964	132 584	0,3%
EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	142 387	142 176	0,1%
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
Osaku puhasväärtus – IFRS (eurodes)	1,1114	1,1082	0,3%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)	1,1902	1,1884	0,2%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	59,8%	60,7%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,8%	2,7%	-

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Intressikandvad laenud ja võlakirjad (ei sisalda rendikohustisi) moodustasid 198,4 miljonit eurot, jäädes 2021. aasta lõpuga sarnasele tasemele (31. detsember 2021: 198,6 miljonit eurot). Pangalaenukohustised vähenesid pisut graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustab 0,3% kogu tasumata laenujäägist.

Rahavood

2022. aasta I kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 2,8 miljonit eurot (I kv 2021: positiivne summas 2,8 miljonit eurot). Investeermistegevuse rahavoog oli olemasolevatesse kinnisvarainvesteeringutesse täiendavate investeeringute tegemise ning Meraki, Postimaja ja CC Plaza kompleksi ning Europa arendusprojektide rahastamise tõttu 2022. aasta I kvartalis negatiivne summas 4,6 miljonit eurot (I kv 2021: negatiivne summas 1,6 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 3,8 miljonit eurot (I kv 2021: negatiivne summas 2,8 miljonit eurot). Kvartalis tegi Fond osakuomanikele rahalise väljamakse summas 2,3 miljonit eurot ja maksis pangalaenudelt ja võlakirjadelt regulaarseid intresse.

2022. aasta I kvartali lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 10,5 miljonit eurot (31. detsember 2021: 16,1 miljonit eurot), mis näitab piisavat likviidsust ja finantspainsidlikkust. Vaba raha kasutatakse uute kinnisvarainvesteeringute soetamiseks ja arendusprojektide jätkamiseks.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus pisut suurenes ja oli 2022. aasta I kvartali lõpu seisuga 133,0 miljonit eurot (31. detsember 2021: 132,6 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus suurenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 0,3%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi ja positiivset rahavoo riskimaandamise reservi muutust summas 0,7 miljonit eurot tasakaalustas osakuomanikele tehtud väljamakse summas 2,3 miljonit eurot. Seisuga 31. märts 2022 oli osaku IFRS puhasväärtus 1,1114 eurot (31. detsember 2021: 1,1082 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,1902 eurot (31. detsember 2021: 1,1884 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,1100 eurot (31. detsember 2021: 1,1086 eurot) osaku kohta.

FINANTSEERIMINE

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

S&P kinnitas krediitireitingu

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

Pangalaenude pikendamine

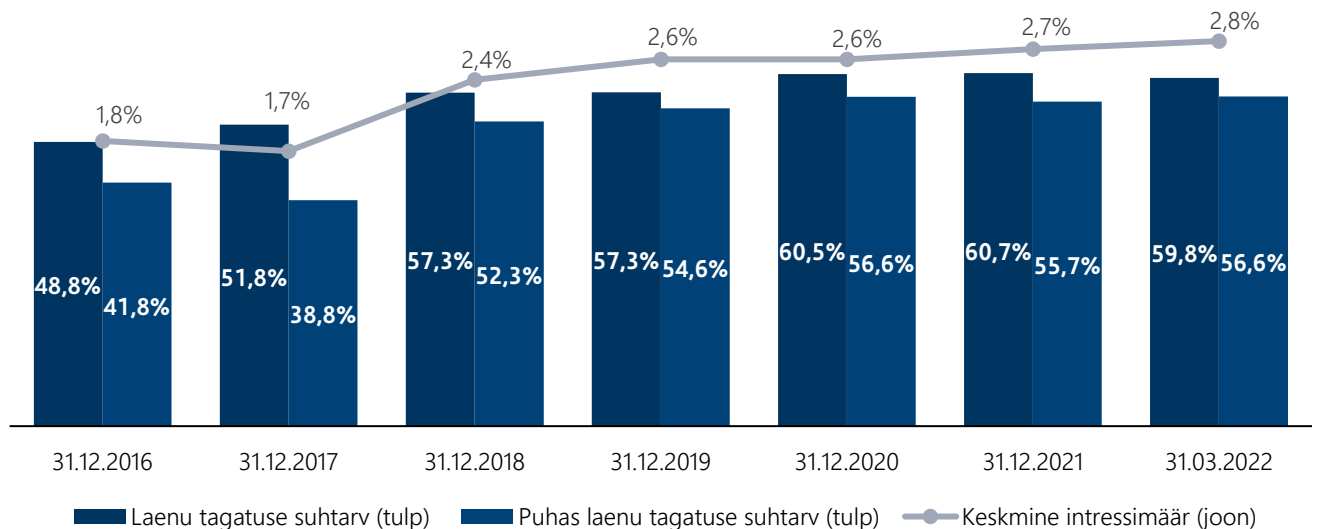
2022. aasta I kvartalis pikendas kontsern samades pankades Europa ostukeskuse, Domus Pro, Pirita ostukeskuse ja SKY ostukeskuse pangalaene. I kvartalis kiitis panga krediitikomitee heaks ka Galerija Centrsi pangalaenu pikendamise kuni 2024. aasta jaanuarini summas 30,0 miljonit eurot. Laenu pikendati 2022. aasta II kvartalis.

Lisaks juba pikendatud suurte ostukeskuste pangalaenudele valmistub Fondi juhtkond Lincona pangalaenu refinantseerimiseks käesoleval aastal ja 5-aastaste tagamata võlakirjade refinantseerimiseks järgmisel aastal. Fond kaalub erinevaid rahastusvõimalusi, et tingimused oleksid Baltic Horizonsi investorite jaoks kõige soodsamad.

Pangalaenud ja võlakirjad

2022. aasta I kvartalis suurenes pangalaenude tavapärase amortisatsioon 0,2%-lt 0,3%-le (533 tuhat eurot aastas). Selle tingis pikendatud laenulepingus sisalduv Pirita ostukeskuse pangalaenu amortisatsiooniklausel. Laenu tagatuse suhtarv langes Meraki ja Europa ostukeskuse täiendavate investeeringute tõttu 2022. aasta I kvartali lõpuks 59,8%-ni (31. detsember 2021: 60,7%). Pangalaenude pikendamise tõttu 2022. aasta I kvartalis tõusis seisuga 31. märts 2022 keskmine intressimäär pisut ja oli 2,8% (31. detsember 2021: 2,7%). Fondi juhtkonna eesmärk on hoida keskmine intressimäär madalal ja langetada laenu tagatuse suhtarvu.

Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustiste struktuurist. Seisuga 31. märts 2022 koosnesid intressikandvad laenukohustised pangalaenudest raamatupidamisväärtusega 144,6 miljonit eurot ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega 53,9 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade valuuta on euro.

Pangalaenud on võtnud tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatiseta võlakirjad ja BH Meraki UAB 1,5-aastaseid tagatud võlakirjad (Meraki büroohoone rahastamiseks).

Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaegade jooksul. 2022. aasta I

kvartali lõpus moodustasid laenude ja võlakirjadega seotud amortiseerimata tehingukulud 277 tuhat eur

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. märts 2022

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse- tähtpäev	Valuuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa- tähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. jaanuar 2024	EUR	30 000	15,1%	100,0%
Europa ostukeskus	15. märts 2024	EUR	17 900	9,0%	102,8%
Postimaja ja CC Plaza	12. veebruar 2023	EUR	17 200	8,7%	100,0% ¹
Duetto I ja II	31. märts 2023	EUR	15 352	7,7%	-%
Upmalas Biroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	5,9%	90,0%
Domus Pro	15. märts 2024	EUR	11 000	5,5%	62,0%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	5,0%	50,0%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,5%	-%
LNK	27. september 2023	EUR	8 512	4,3%	68,1%
Lincona	31. detsember 2022	EUR	7 188	3,6%	95,4%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2026	EUR	4 916	2,5%	-%
SKY ostukeskus	31. jaanuar 2023	EUR	2 042	1,0%	-%
Pangalaenud kokku		EUR	144 702	72,8%	69,5%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ²			-150		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku			144 552		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	25,2%	100,0%
1,5-aastased tagatud võlakirjad	19. november 2022	EUR	4 000	2,0%	100,0%
Võlakirjad kokku		EUR	54 000	27,2%	100,0%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ²		EUR	-127		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	53 873		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	198 425	100,0%	77,8%

1. Postimaja ja CC Plaza laenu intressimäär muutuvale osale on seatud 3,5% ülemmäär.

2. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

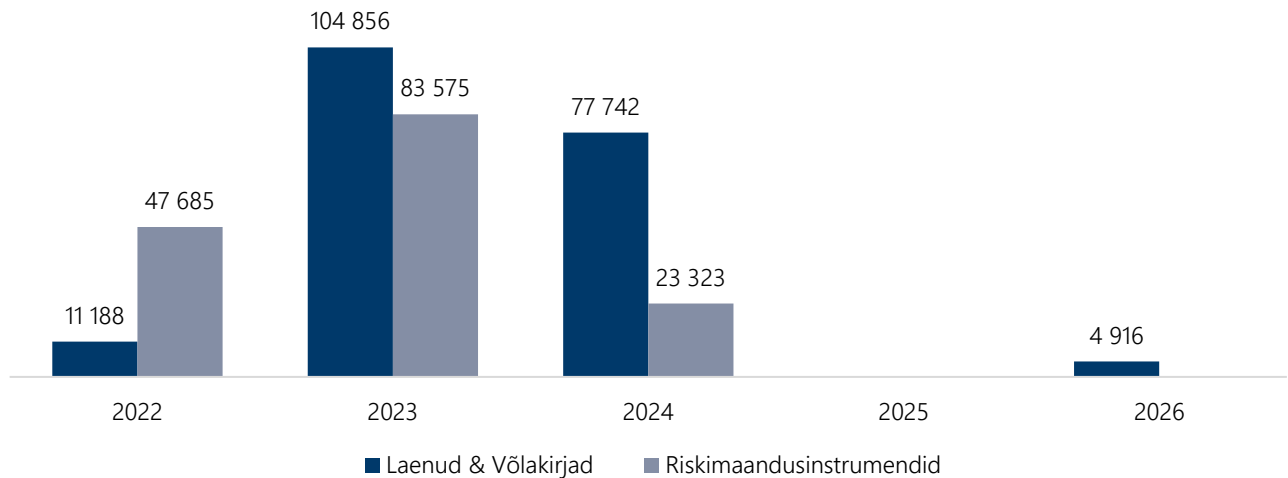
Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2022. aasta I kvartali lõpus 1,5 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,0 aastat.

Seisuga 31. märts 2022 olid 77,8% laenukohustistest fikseeritud intressimäärad ning 22,2% ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärade fikseerimiseks intressimäärade vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäär

(CAP) instrumentidega. Tagamata võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 4,25% ja Meraki tagatud võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 5,0%.

Järgnev diagramm näitab, et ligikaudu 58,4%-l laenukohustistest saabub tagasimaksetähtpäev 2022. või 2023. aastal. 2022. aasta I kvartalis kiitis panga krediitkomitee heaks Galerija Centrsi pangalaenu pikendamise 2024. aasta jaanuarini summas 30,0 miljonit eurot, mistõttu see laen liigitati ümber pikaajaliseks.

Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tagasimaksetingimused
tuhandetes eurodes



Laenukohustiste eritingimused

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

Seisuga 31. märts 2022 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis oli seatud Galerija Centrsi kinnisvarainvesteeringu (laenu raamatupidamisväärtus 30 miljonit eurot) laenu tagatuse suhtarvule. See oli 2022. aasta I kvartali lõpus nõutud maksimumtasemest (45%) kõrgem, kuid see ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, sest Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal on õigus eritingimuse rikkumise tõttu esitada. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pankadega, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

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

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

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

Tagamata võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõue	Suhtarv 31.03.2021	Suhtarv 30.06.2021	Suhtarv 30.09.2021	Suhtarv 31.12.2021	Suhtarv 31.03.2022
Omakapitali suhe	> 35,0%	40,3%	38,1%	38,0%	40,4%	39,7%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	2,71	2,65	2,58	2,49	2,48

EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

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

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

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

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

EPRA kuldauhind

Baltic Horizon fond pälvis Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA 2021. aasta virtuaalsel aastakonverentsil teist aastat järjest prestiižse tunnustuse. Fondile anti kuldauhind EPRA hea tava soovituslike juhiste rakendamise eest. Tegemist on üldtunnustatud kinnisvarasektori standarditega, mis nõuavad finantsaruandluses suurimat läbipaistvust, võrreldavust ja nõuetele vastavust. Auhindade määramiseks hindas EPRA 181 Euroopa börsil noteeritud kinnisvaraettevõtte raamatupidamise aruandeid.



Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
EPRA puhas taastamisväärtus EPRA NRV	Näitaja eeldab, et ettevõtted varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	
EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA	Eeldab, et ettevõtted ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvutatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta erinevate stsenaariumite korral.
EPRA puhas võõrandamisväärtus EPRA NDV	Väljendab omanikele kuuluvat väärtust võõrandamisstsenaariumi puhul, kus edasilükkunud maksu, finantsinstrumente ja teatud muid korrigeerimisi arvestatakse kohustuse täies ulatuses, arvestades maha tekkivad maksud.	
EPRA laenu tagatuse suhtarv EPRA LTV	Võlg jagatud kinnisvarainvesteeringute turuväärtusega	Näidata, kui suur on võla osakaal kinnisvarainvesteeringute hinnatud väärtusega võrreldes.

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

EPRA vara puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	31.03.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Vara puhasväärtus – IFRS	132 964	132 964	132 964
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	9 250	9 250	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	28	28	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	144	144	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-167
Vara puhasväärtus NAV	142 386	142 386	132 797
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,1902	1,1902	1,1100

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

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

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

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	I kv 2022	I kv 2021
Kasum – IFRS	1 996	1 905
Välja arvamised:		
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	6	4
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	95	128
EPRA kasum	2 097	2 037
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	119 635 429
EPRA kasum osaku kohta	0,02	0,02

EPRA laenu tagatuse suhtarv LTV

EUR '000	31.03.2022	31.12.2021
Netovõlg		
Sisse arvamised:		
Laenud finantsasutustelt	144 702	144 850
Võlakirjadega seotud laenukohustised	54 000	54 000
Neto võlad	2 574	3 497
Välja arvamised:		
Raha ja raha ekvivalendid	-10 462	-16 100
Netovõlg (A)	190 814	186 247
Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
Sisse arvamised:		
Kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel	318 430	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	13 393	11 400
Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	331 823	327 359
EPRA LTV (A/B)	57,5%	56,9%

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

INVESTORSUHTED

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

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholm alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 31. märts 2022 ligikaudu 113,5 miljonit eurot (31. detsember 2021: 127,5 miljonit eurot). 2022. aasta I kvartalis kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. Osaku turuhind oli 2022. aasta I kvartali esimesel poolel suhteliselt stabiilne, kuid veebruari lõpus sattus Ukrainas alanud sõja tõttu

langusesse. 2022. aasta I kvartali lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,9489 eurot osaku kohta.

Peamine informatsioon

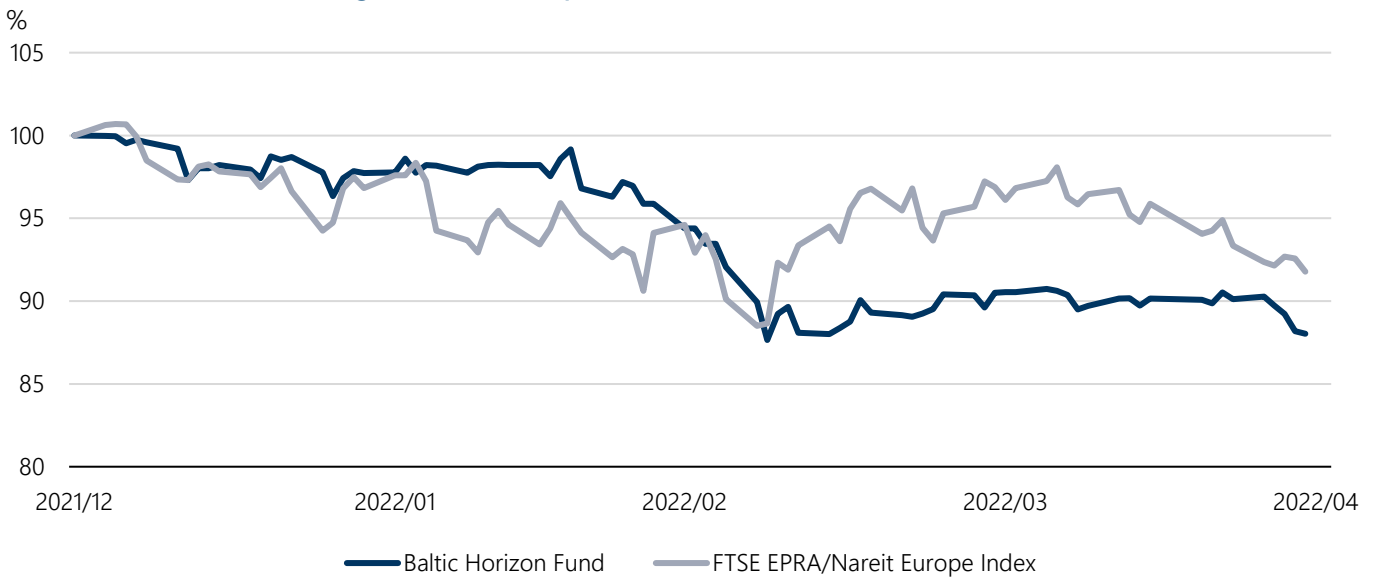
ISIN-kood	EE3500110244
Turud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
Väärtpaberi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS
Bloombergi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT:ET
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS:SS

Põhinäitajad	31.03.2022	31.12.2021
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	113 483 753	127 519 749
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	1,1114	1,1082
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest ² (%)	-14,6%	-3,5%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	1,1902	1,1884
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-20,3%	-10,0%

Põhinäitajad	I kv 2022	I kv 2021
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	1,0689	1,2800
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,9050	1,1550
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,9489	1,1585
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	11,42	13,05
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	9,50	11,43
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	9,80	11,78
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,02	0,02
Perioodi väljamaksed osaku kohta ⁴ (eurodes)	0,013	0,011

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

Baltic Horizon fondiosaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil



Baltic Horizon fondi osaku 2022. aasta I kvartali kogutootlus oli -9,5%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

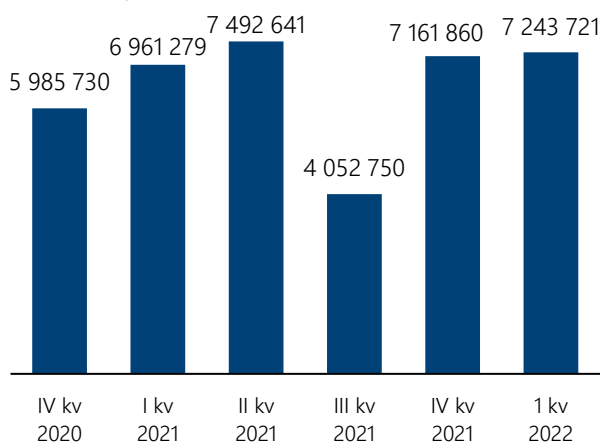
2022. aasta I kvartalis oli Baltic Horizon fondi osak väga likviidne ja kauplemine sellega oli kasvutrendis. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 12 kuu jooksev kauplemismaht kokku oli 26,0 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 113,5 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 4,6 aastat. Baltic Horizon fondi osak oli 2022.

aasta I kvartalis Nasdaq Tallinna börsil kaheistkümnemes enim kaubeldud noteeritud väärtpaber. Esimene diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osakute kvartaalseid kauplemismahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

2022. aasta I kvartalis kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil valdavalt hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2022. aasta I kvartali lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 14,6% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus (IFRS NAV) ja 20,3% madalam kui EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta. Teine diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtusega kauplemise algusest alates.

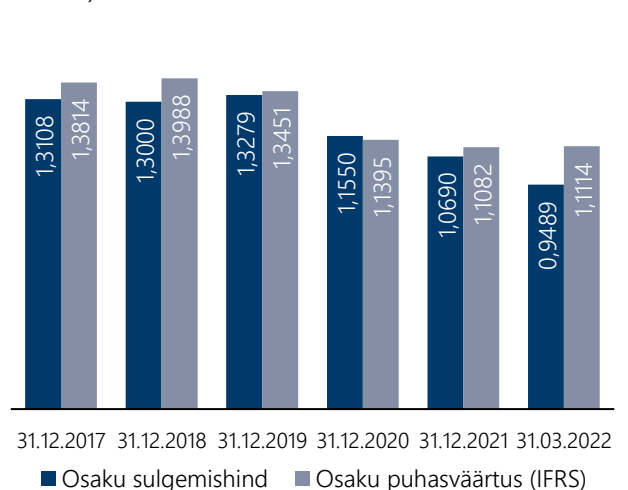
Osakute kvartaalne kauplemismaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil

(osakute arv)



Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhasväärtus

(eurodes)



Suunatud pakkumine

2021. oktoobril teatas Baltic Horizon fond, et kavandab uute osakute suunatud pakkumist eesmärgiga kaasata Fondile uut kapitali. Pakkumine oli suunatud eelkõige institutsionaalsetele investoritele valitud Euroopa riikides. Fondil oli plaanis kaasata ligikaudu 15 miljonit eurot, et

omandada uusi ja arendada olemasolevaid kinnisvarainvesteeringuid vastavalt Fondi investeerimispoliitikale. Fondi juhtkond pikendas suunatud pakkumist 2022. aastani.

Dividendide maksmise võime

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

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

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

Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Väljamaksed osakuomanikele Fondi tulemuste eest

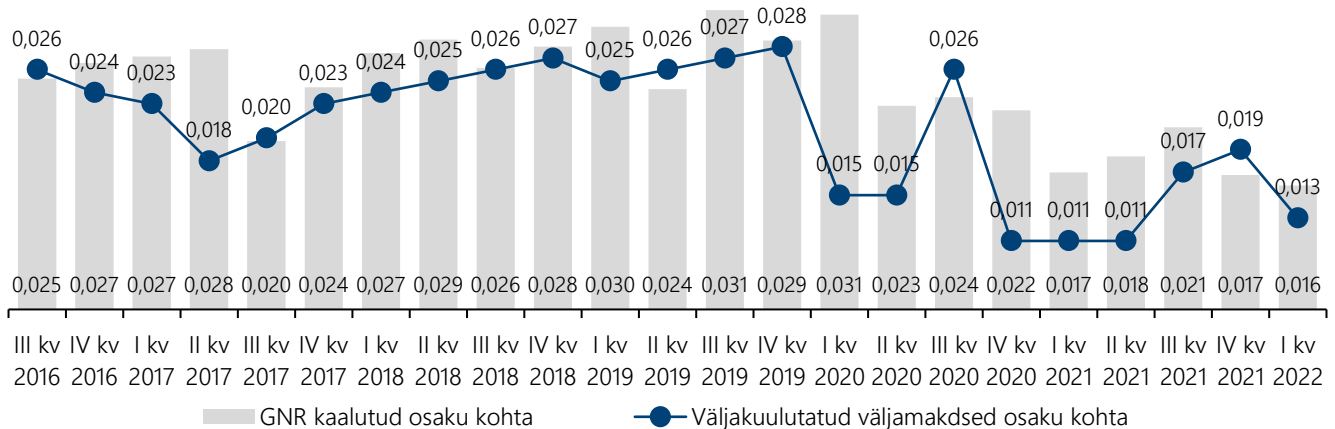
3. veebruaril 2022 kuulutas Fond osakuomanikele 2021. aasta IV kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2 273 tuhat eurot (0,019 eurot osaku kohta). See teeb 2021. aasta IV kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,79%.

See teeb 2022. aasta I kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,17%.

Turul valitseva ebakindluse tõttu otsustas Fond teha 2020., 2021. ja 2022. aastal vähendatud väljamakseid ja jätta 6,5 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata.

28. aprillil 2022 kuulutas Fond osakuomanikele 2022. aasta I kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 555 tuhat eurot (0,013 eurot osaku kohta).

Väljamakse osaku kohta (eurodes)



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

Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

Tuhandetes eurodes	I kv 2021	II kv 2021	III kv 2021	IV kv 2021	I kv 2022
(+) Puhas renditulu	4 173	4 357	4 676	3 798	4 193
(-) Fondi halduskulud	-745	-756	-735	-633	-659
(-) Välised intressikulud	-1 346	-1 311	-1 407	-1 408	-1 372
(-) Kapitalikulud ¹	-79	-92	-38	-222	-266
(+) Kinnisvarainvesteeringutega seotud erakorraline tulu ²	-	-	-	440	-
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	-	-	-	-	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	31	5	9	32	1
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	2 034	2 203	2 505	2 007	1 897
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,017	0,018	0,021	0,017	0,016
12 kuu jooksev GNR tootlus³ (%)	7,4%	7,0%	7,0%	6,8%	7,6%
Väljakuulutatud väljamaksed	1 316	1 316	2 034	2 273	1 555
Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta⁴ (eurodes)	0,011	0,011	0,017	0,019	0,013
12 kuu jooksev dividenditootlus³ (%)	5,4%	5,0%	4,5%	5,4%	6,3%

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

STRUKTUUR JA VALITSEMINE

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

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. Vahtu juhtkond koosneb fondivalitseja juhatusest, mida juhivad fondijuht, ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

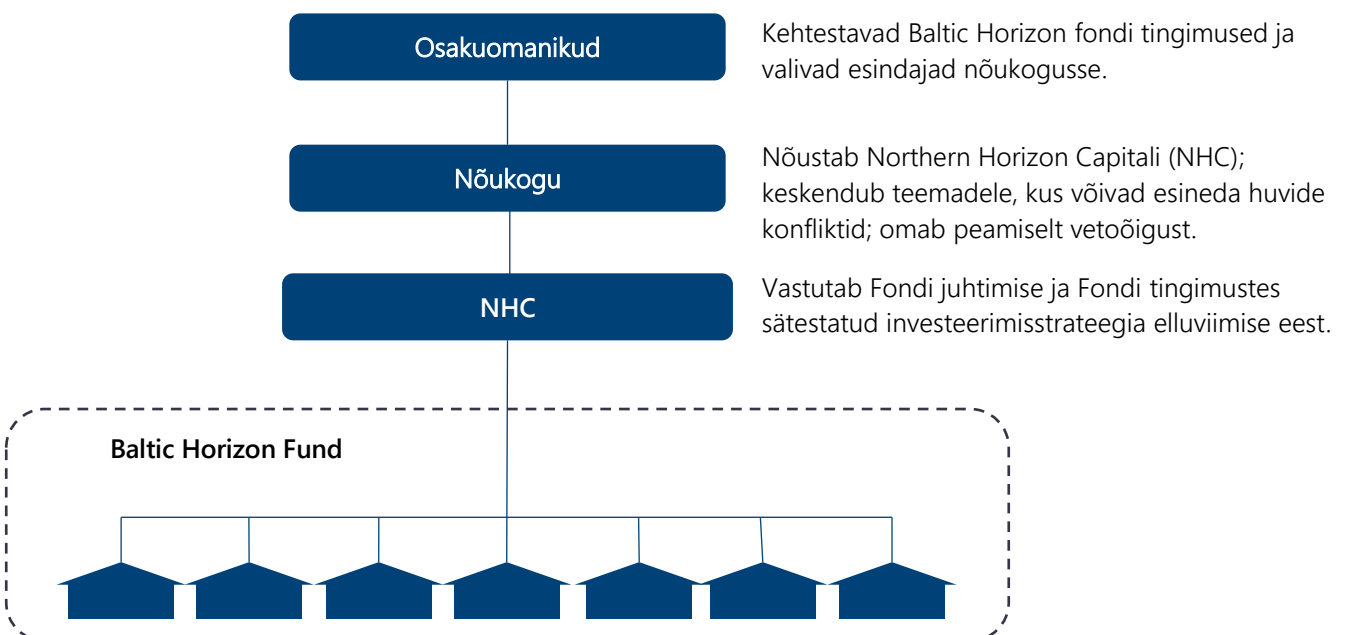
Northern Horizon Capital AS on kogunud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

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

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

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

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

Fondi nõukogu

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

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

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

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

Kinnisvara hindamine

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

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

Audit

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

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

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

RISKIJUHTIMINE

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

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

Fondi peamised riskid

Risk	Riski kirjeldus
Tururisk	<p>Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud investeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse.</p> <p>Balti riikides on praegu märgata parima kvaliteediga büroo- ja kaubanduspindade tootluse langust, sest konkurents kinnisvarainvestorite vahel suureneb järjepidevalt. Investeringute tootlused Balti riikides jäävad büroo- ja kaubandussegmendis vahemikku 6,0-7,0% ning parima kvaliteediga büroopindade tootlus on ligikaudu 5,0-5,5%.</p>
Intressimäära risk	<p>Kontserni intressimäära risk on seotud intressikandvate võlakohustistega. Fondi riskimaandamise poliitika kohaselt peab pikaajalistel laenudel kogu laenuperioodi vältel olema fikseeritud intressimäär. Selleks tuleb ujuva intressimääraga kohustised muuta fikseeritud intressimääraga kohustisteks. Selle saavutamiseks Fond kas võtab fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nt intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavoriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.</p>
Krediidirisk	<p>Fondi eesmärk on investeringuid hajutada; seejuures eelistab Fond madala krediidiriskiga partnereid. Suurte omandamistehingute ja projektide rahastamise krediidiriskide minimeerimiseks jagatakse riske pankade ja kindlustusandjatega. Selleks et maandada krediidiriske, mis tulenevad likviidsete vahendite paigutamisest ja finantsinstrumentidega kauplemisest (vastaspoole krediidiriske), sõlmib Fond lepinguid vaid kõige mainekamate kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega.</p>
Likviidsusrisk	<p>Likviidsusrisk on võimalus, et Fond kannab olulist kahju, sest ei suuda avatud positsiooni likvideerida, vara õigeaegselt õiglase hinnaga realiseerida või võlakohustisi refinantseerida.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringutel on madal likviidsus ja ei saa olla kindel, et Fondil õnnestub neist investeeringutest õigeaegselt väljuda. Kinnisvarainvesteeringud ja osalused teistes, mitteavalikes majandusüksustes on olemuselt sellised, et neid mõjutavad majandusharu tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev.</p> <p>Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tulemusliku rahavoo juhtimise, likviidsuspuhvri hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvarainvesteeringutele piisav likviidsus.</p>
Tegevusrisk	<p>Tegevusrisk on oht saada kahju, mille põhjuseks on ebapiisavad või mittetoimivad sisemised protsessid või süsteemid, inimestega seotud tegurid või välised sündmused, kaasa arvatud tavapärase äritegevuse või süsteemi toimimise katkemine. Fond on avatud mitmesugustele tegevusriskidele ja püüab neid maandada sisekontrollisüsteemi abil, mis koosneb protseduuridest ja protsessidest, mille eesmärgiks on hoida risk sobival tasemel. Tegevusriske aitab tuvastada ja maandada ka personali koolitamine ja arendamine ning aktiivne dialoog investoritega.</p>

JÄTKUSUUTLIKKUS

Meie väärtused

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

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

Usume, et järjepidev parimate ESG põhimõtete järgimine võimaldab meie investoritel saavutada oma investeerimiseesmärged nii, et see on kasulik ka keskkonnale ja kogukonnale. Oma eesmärkide saavutamiseks oleme oma tegevuse korraldanud turu parimate standardite kohaselt: Baltic Horizon fondi fondivalitseja ja Northern Horizon kontsern on EPRA, INREV-i, SIPA ja GRESB-i liikmed ning allkirjastasid juba 2014. aastal ÜRO juhised vastutustundlikuks investeerimiseks ja said 2020. aasta eest hinnangu A+/A. Fond koostab ka igal aastal GRI suuniste põhjal eraldi ESG aruande

Keskkond

Kõik Baltic Horizonsi töötajad suhtuvad kõigis oma tegevustes keskkonda vastutustundlikult. Usume, et õiged keskkonnavalused otsused võimaldavad saavutada paremaid investeerimistulemusi ning suurendavad meie huvigruppide ja kogu ühiskonna heaolu. Seepärast on meie eesmärk järjekindlalt oma tegevuse negatiivseid keskkonnamõjusid kõigis valdkondades vähendada.

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

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

Huvigruppide kaasamine

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

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

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

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

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

Juhtimine

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

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

Sertifitseerimine

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

Taastuenergia

Meie eesmärk on, et 2030. aastaks oleksid kõik meie hooned süsinikuneutraalsed. Selle eesmärgi saavutamiseks on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid. Me oleme selle poole teel. 2021. aastal paigaldasime Domus Pro ostukeskuse katusele päikeseelektrijaama, mis toodab rohelist elektrit. Jaam, mille võimsus on 220 kW, peaks katma 6-8% keskuse aastasest elektrivajadusest ning vähendama keskuse süsiniku jalajälge ligikaudu 15 tonni võrra aastas.

2022. aasta eesmärk on kaaluda ja hinnata, kas ülejäänud büroohoonete puhul oleks päikeseelektrijaama paigaldamine majanduslikult ja tehniliselt teostatav. 2022. aasta II ja III kvartalis kaalume ka teisi võimalusi, nt kaugemal asetsevaid päikeseelektrijaamasid.

Elektrisõidukite laadimisjaamad

Jätkusuutlikkuse nõuded täienevad pidevalt ja üheks kiiresti muutuvaks valdkonnaks on ka liikuvus. Tavapärase transpordiliikide elektrifitseerimine kogub hoogu ja Fond soovib, et tema hooned suudaksid elektrisõidukite kasvava laadimisnõudlusega toime tulla. 2022. aastal paigaldatakse Domus Prosse ja Merakisse elektrisõidukite laadimisjaamad. Läti ja Eesti kinnisvarainvesteeringute kohta kogutakse andmeid ja laadimisjaamad paigaldatakse büroohoonetesse 2022. aastal. Ostukeskuste puhul kaalutakse 2022. aastal laadimisjaamade paigaldamist ainult Europa ostukeskusesse. Praeguseks on Duetto 8 laadimispunkti (4 jaama) ja North Staris 4 laadimispunkti (2 jaama).

Rohelised rendilepingud

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

VÄLJAVAADE 2022. AASTAKS

Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub 14 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering, 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.

2021. aasta algas ja lõppes kõigis kolmes Balti riigis koroonaviiruse juhtumite arvu kasvu ja valitsuse kehtestatud piirangutega. Kõige hiljutisem COVID-19 puhang tundub Balti majandusi ja Baltic Horizoni portfelli aga varasemast vähem mõjutavat. 2022. aasta alguses on juba märke kiirest taastumisest, sest valitsused on piiranguid tühistanud ning külalastajad ja kontoritöötajad on ostukeskustesse ja kontoritesse tagasi tulnud. Inimeste hirm pandeemia ees on vähenenud ja nad soovivad naasta COVID-19-eelse elu juurde. Ootuste kohaselt on Balti riikide majandused ka pandeemia järel ühed kiiremini kasvavad majandused Euroopa Liidus.

2022. aasta alguses toimus Euroopas veel üks pöördeline sündmus – Venemaa alustas täiemahulist sõda Ukraina vastu. Isegi pärast kahte kuud valitseb sõja lõpptulemuse suhtes endiselt suur ebakindlus. Praegu näib selge vaid see, et Euroopa katkestab varasemad suhted Venemaaga pikemaks ajaks ja NATO on kindlameelselt valmis kaitsma oma liitlasi ja iga tolli oma territooriumist.

Viimastel aastatel on Balti riigid vähendanud oma majanduslikke otsesuhteid Venemaaga miinimumini. Siiski on sõjal vahetu negatiivne mõju energia, ehitusmaterjalide ja muude kaupade hindadele mitte üksnes Balti riikides, vaid ka mujal Euroopas. Sõda mõjutab Fondi kommunaalteenuste kulusid, kuid selle üldine mõju on piiratud. Fondi arendusprojektide ehitushinnad fikseeriti enne sõda ja muud kulud ei ole märkimisväärselt kasvanud. Fond jätkab oma tavapärasest tegevust – sõlmib ostukeskuste pindade täitmiseks uusi rendilepinguid, pikendab büroode rendilepinguid, indekseerib rendihindu ja pikendab võlakohustusi.

Mitmete Fondi kinnisvarainvesteeringute pangalaenude tagasimaksetähtaeg oli 2022. aastal. 2022. aasta alguses on Fond pikendanud juba suurema osa 2022. aastal lõppevatest pangalaenudest.

Praeguse seisuga peaksid ainult Meraki võlakirjade ja Lincona pangalaenu tähtajad saabuma 2022. aastal. Fondi meeskond otsib parimaid rahastamistingimusi, et järgnevatel kuudel refinantseerida Meraki võlakirjad ja Lincona pangalaen.

Üks Fondi olulisemaid eesmärke keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimistegevuste valdkonnas on saada GRESB-ilt kolmas täht. See on meie järgmine eesmärk pärast seda, kui saavutasime olulise ESG eesmärgi: saada kõigile oma büroofoonetele 2021. aastal BREEAM-i sertifikaat hinnanguga „väga hea“ või „suurepärase“. Ainuke büroohoone, mis sai BREEAM-i hinnangu „hea“, oli Lincona. Samuti jätkame tööd selle nimel, et lisada kõigisse oma rendilepingutesse rohelised klauslid. Et meie pakutavad rendipinnad oleksid ka pikas perspektiivis atraktiivsed, kavatseme vähendada kõigi meile kuuluvate hoonete energiatarbimist ja tõsta nende energiatõhusust 2025. aastaks vähemalt ühe energiatõhususe klassi võrra ning töötada välja strateegia oma portfelli süsinikuneutraalsuse saavutamiseks aastaks 2030.

Kui uus kinnisvarahaldusfirma on asunud oma ülesandeid täitma, keskenduvad Fondi haldusmeeskonnad sellele, et leida rentnikud Fondile kuuluvatele pindadele, mis on piirangute tõttu vabaks jäänud. Samal ajal täiustame äritegevust kogu portfellis, et parandada finantstulemusi ja lisada olemasolevale portfelliga väärtust.

Fondi juhtkonnal on äärmiselt hea meel näha Euroopa ostukeskuse rekonstrueerimisprojekti esimesi tulemusi: ostukeskusesse lisandub uusi rentnikke. Toiduala Dialogi avamine ja teised renoveeritud alad on loonud Vilniuse keske äripiirkonna kontoritöötajatele suurepärase väärtuspakkumise. Oleme alustanud ettevalmistusi Meraki esimese torni avamiseks 2022. aasta II kvartalis. Soovime seal pakkuda erinevaid paindlikke pinnalahendusi, mis sobiksid nii suurtele kui ka väikestele rentnikele. Teised kontseptsioonimuutused (Galerija Centrs), laiendused (CC Plaza ja Postimaja) ja võimalikud omandamistingimused nõuavad Fondi meeskonnalt ja partneritelt suur pühendumust, kuid nende tulemusel peaksid Baltic Horizon fondi portfelli väärtus ja sünergia maksimumi saavutama. Uute hoonete ja olemasolevate hoonete uute alade avamise tõttu võib 2022. aastat avamiste ja uute alguste aastaks nimetada.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2022. aasta esimese 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 tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2022. aasta esimese 3 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Renditulu		4 959	4 677
Teenustasutulu	5	1 304	1 217
Renditegevuse kulud	5	-2 070	-1 721
Puhas renditulu	4	4 193	4 173
Halduskulud	6	-659	-745
Muu äritulu		7	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	10, 11	-6	-4
Ärikasum		3 535	3 424
Finantstulud		-	-
Finantskulud	7	-1 442	-1 390
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 442	-1 390
Maksueelne kasum		2 093	2 034
Tulumaks	4, 9	-97	-129
Perioodi kasum	4	1 996	1 905
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum	14b	721	210
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumiga seotud tulumaks	14b, 9	-64	-15
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum kokku		657	195
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		2 653	2 100
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	8	0,02	0,02

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.03.2022	31.12.2021
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	318 430	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4, 11	13 393	11 400
Immateriaalsed põhivarad		8	9
Materiaalsed põhivarad		2	2
Muud põhivarad		23	23
Põhivarad kokku		331 856	327 393
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	2 959	2 708
Ettemaksed		315	137
Raha ja raha ekvivalendid	13	10 462	16 100
Käibevarad kokku		13 736	18 945
Varad kokku	4	345 592	346 338
Omakapital			
Sissemakstud kapital	14a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	-172	-829
Jaotamata kahjum		-12 064	-11 787
Omakapital kokku		132 964	132 584
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	15	152 806	157 471
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	6 456	6 297
Tuletisinstrumendid	20	94	756
Muud pikaajalised kohustised		1 185	1 103
Pikaajalised kohustised kokku		160 541	165 627
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	15	46 189	41 676
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	5 095	5 223
Tulumaksukohustis		8	5
Tuletisinstrumendid	20	50	109
Muud lühiajalised kohustised		745	1 114
Lühiajalised kohustised kokku		52 087	48 127
Kohustised kokku	4	212 628	213 754
Omakapital ja kohustised kokku		345 592	346 338

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sisse- makstud kapital	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2021		145 200	-1 661	-7 218	136 321
Koondkasum					
Perioodi puhaskasum		-	-	1 905	1 905
Muu koondkasum		-	195	-	195
Koondkasum kokku		-	195	1 905	2 100
Tehingud osakuomanikega					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-1 316	-1 316
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-1 316	-1 316
Seisuga 31.03.2021		145 200	-1 466	-6 629	137 105
Seisuga 01.01.2022		145 200	-829	-11 787	132 584
Koondkasum					
Perioodi puhaskasum		-	-	1 996	1 996
Muu koondkasum	14b	-	657	-	657
Koondkasum kokku		-	657	1 996	2 653
Tehingud osakuomanikega					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-2 273	-2 273
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-2 273	-2 273
Seisuga 31.03.2022		145 200	-172	-12 064	132 964

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kasum		2 093	2 034
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	6	4
Materiaalse põhivara kulum		1	-
Muutus nõuete allahindluses	12	109	59
Finantskulud	7	1 442	1 390
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-360	-683
Muu käibevara muutus		-178	-55
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		82	14
Võlgade muutus		-5	-119
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-417	180
Tasutud tulumaks		-	-1
Rahavood äritegevusest kokku		2 773	2 823
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		-	1
Materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade omandamine		-	-3
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-2 067	-1 412
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-2 529	-186
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-4 596	-1 600
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-149	-97
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	14c	-2 273	-1 316
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-65	-
Rendikohustiste tagasimaksed		-6	-4
Makstud intressid		-1 322	-1 349
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-3 815	-2 766
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-5 638	-1 543
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		16 100	13 333
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		10 462	11 790

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

Fondi eesmärk on pakkuda nii atraktiivset tulumäära kui ka keskpikka ja pikaajalist väärtuse kasvu eeskätt ärikinnisvarasse, kinnisvarainvesteeringute 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	31.03.2022	31.12.2021
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

2. Aruande koostamise alused

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

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

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

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

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

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

Olulised arvestuspõhimõtted

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

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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

4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

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

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

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

Tegevussegmendid – 31. märts 2022

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

Seisuga 31.03.2022:

Segmendi varad	169 343	154 988	15 019	339 350
Kinnisvarainvesteeringud ³	165 148	138 840	14 442	318 430
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	13 393	-	13 393
Segmendi kohustised	81 004	75 226	5 668	161 898

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu, Meraki võlakirjade intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (2 477 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (1 993 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.

Tegevussegmendid – 31. märts 2021

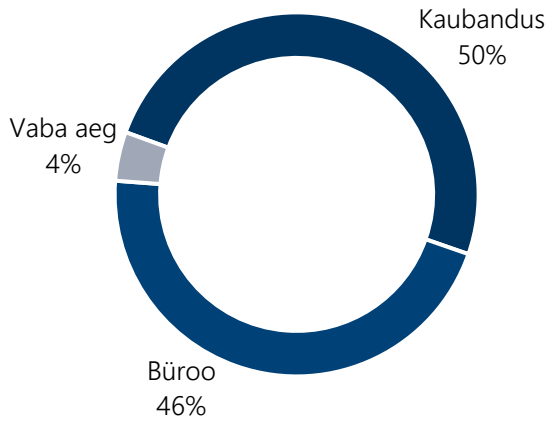
Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.01.2021-31.03.2021:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 553	3 181	160	5 894
Segmendi puhas renditulu	1 293	2 726	154	4 173
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1	-3	-	-4
Intressikulu ²	-433	-363	-19	-815
Tulumaksukulu	-48	-81	-	-129
Segmendi puhaskasum	757	2 223	133	3 113

Seisuga 31.12.2021:

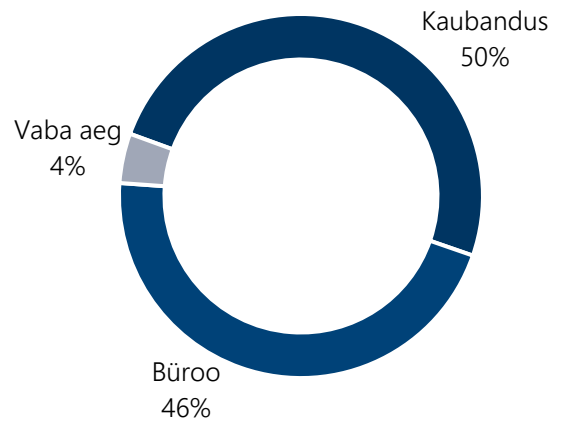
Segmendi varad	168 464	158 234	15 344	342 042
Kinnisvarainvesteeringud ³	162 876	138 641	14 442	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	11 400	-	11 400
Segmendi kohustised	81 856	75 469	5 661	162 986

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

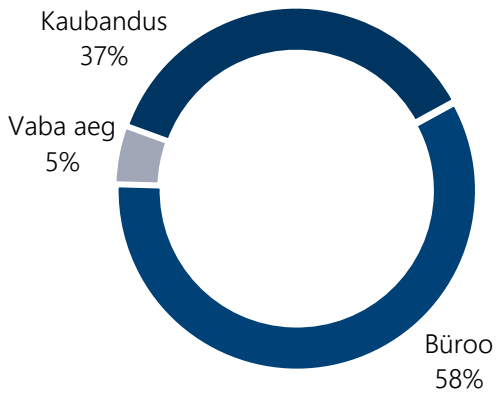
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. märts 2022*



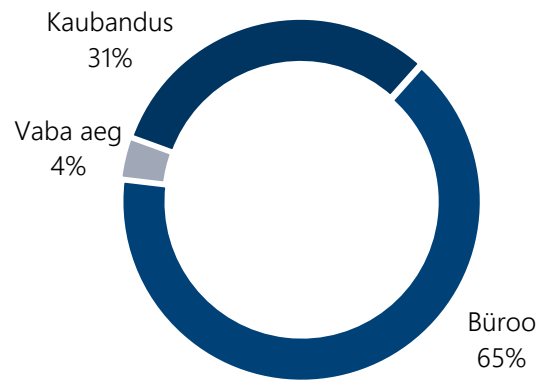
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2021*



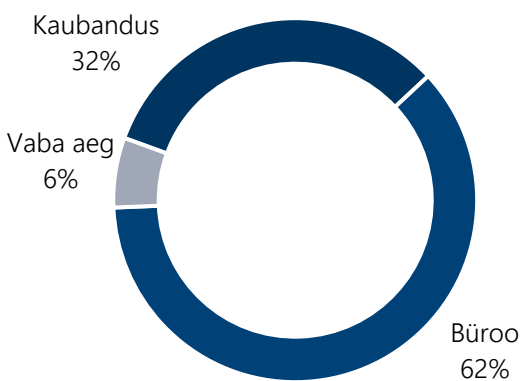
2022. aasta I kvartali segmentide puhas renditulu*



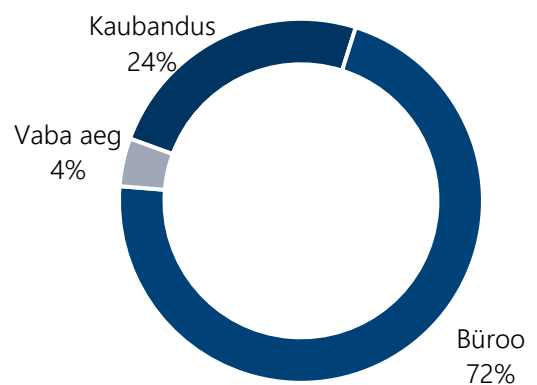
2021. aasta I kvartali segmentide puhas renditulu*



2022. aasta I kvartali segmentide puhaskasum*



2021. aasta I kvartali segmentide puhaskasum*



* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. märts 2022

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2022–31.03.2022:			
Puhaskasum	3 096	-1 100¹	1 996
Seisuga 31.03.2022:			
Segmentide varad	339 350	6 242²	345 592
Segmentide kohustised	161 898	50 730³	212 628

2022. aasta I kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (388 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (531 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), depootasu (17 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (147 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (6 242 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 925 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (388 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (104 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. märts 2021

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2021–31.03.2021:			
Puhaskasum	3 113	1 208¹	1 905
Seisuga 31.12.2021:			
Segmentide varad	342 042	4 296²	346 338
Segmentide kohustised	162 986	50 768³	213 754

2021. aasta I kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (459 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (531 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), depootasu (17 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (184 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (4 296 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 907 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (420 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (128 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus ¹	
	01.01.2022–31.03.2022	01.01.2021–31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021
Leedu	2 472	2 261	133 496	129 109
Läti	2 593	2 274	127 642	127 574
Eesti	1 198	1 359	70 685	70 676
Kokku	6 263	5 894	331 823	327 359

- Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringu, õiglase väärtus.

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rendilepingut, millelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmenti rentnikuga sõlmitud rendilepingult teenitud renditulu moodustas 2022. aasta I kvartalis 300 tuhat eurot (2021. aasta I kvartalis 300 tuhat eurot) kontserni kogu renditulust.

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Remondi- ja hoolduskulud	760	559
Varahalduskulud	373	261
Kommunaalkulud	310	397
Kinnisvaramaksud	261	281
Müügi- ja turunduskulud	133	114
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	109	59
Varakindlustus	24	23
Muu	100	27
Renditegevuse kulud kokku	2 070	1 721

31. märtsil 2022 lõppenud 3-kuulisel perioodil esitati rentnikele edasi 1 304 tuhat eurot (31. märtsil 2021 lõppenud 3-kuulisel perioodil 1 217 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal- ning remondi- ja hoolduskulud).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Valitsemistasu kulu	388	459
Auditeerimiskulud	39	33
Fondi turunduskulud	38	33
Konsultatsioonikulud	28	55
Õigusabikulud	25	29
Depootasu kulu	17	17
Nõukogu tasude kulu	12	12
Muud halduskulud	112	107
Halduskulud kokku	659	745

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 sisse makstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisa 18.

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	1 367	1 343
Laenude lepingutasu amortisatsioon	67	44
Intressikulu rendikohustistelt	5	3
Muud finantskulud	3	-
Finantskulud kokku	1 442	1 390

8. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	1 996	1 905
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	1 996	1 905

Kaalutud keskmine osakute arv:

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635 429	119 635 429
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,02	0,02

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

9. Tulumaks

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

31. märtsil 2022 lõppenud 3-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär 4,6% (31. märtsil 2021 lõppenud 3-kuulisel perioodil 6,3%).

Seisuga 31. märts 2022 oli kontsernil maksukahjumeid summas 2 804 tuhat eurot (31. detsember 2021: 2 414 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 31. märts 2022 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksuvarasid summas 16 tuhat eurot (31. detsember 2021: 80 tuhat eurot).

Seisuga 31. märts 2022 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise ja muude maksukohustiste kogusumma 9 276 tuhat eurot (31. detsember 2021: 8 791 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütaretevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 31. märtsil 2022 ja 2021 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Konsolideeritud kasumiaruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-2	-1
Edasilükkunud tulumaks	-95	-128
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-97	-129
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-64	-15
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-64	-15

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.03.2022	31.12.2021
Perioodi algsaldo	315 959	334 518
Arendus- ja parenduskulud	2 211	2 136
Kapitalikulud	266	431
Võõrandamised	-	-15 403
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-	-6 012
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	-	317
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-6	-28
Perioodi lõppsaldo	318 430	315 959
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	317 860	315 383

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 2022 ei teostatud. Fondi juhtkond hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. märts 2022, 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 mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused seisuga 31. märts 2022 põhinevad Colliers Internationali seisuga 31. detsember 2021 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade ja hilisemate kapitalikulude võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. detsember 2021:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 17 189 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 1,5% - 3,4% 5,0% - 10,0% 7,0% 12,0
Domus Pro, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 117 m ² Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% - 8,6% 1,5% - 3,4% 5,0% - 10,0% 7,0% - 7,8% 9,9
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 788 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002/2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 3,7% 8,0% - 10,0% 7,2% 10,1
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 11 458 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 3,7% 1,0% - 3,0% 7,5% 8,3
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 285 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000/2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,6% 0,5% - 3,3% 1,0% - 5,0% 7,3% 11,3
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 9 863 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,9% 0,5% - 3,3% 2,0% - 5,0% 6,6% 14,4

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	8,5%
Renditav netopind – 5 448 m ²		- Rendihinna kasv aastas	3,7%
Segment – Kaubandus		- Pikaajaline vakantsuse määr	6,0% - 10,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,6
Duetto I, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 255 m ²		- Rendihinna kasv aastas	1,3% - 2,8%
Segment – Büroo		- Pikaajaline vakantsuse määr	2,5% - 10,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,5
Duetto II, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 225 m ²		- Rendihinna kasv aastas	2,2% - 2,8%
Segment – Büroo		- Pikaajaline vakantsuse määr	2,5% - 10,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	14,1
Vainodes I, Riia (Läti)*	Diskonteeritud rahavoogude meetod/võrdlus-meetod laienduse puhul	- Diskontomäär	7,8%
Renditav netopind – 6 950 m ²		- Rendihinna kasv aastas	0,5% - 3,3%
Segment – Büroo		- Pikaajaline vakantsuse määr	0,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	15,2
Postimaja, Tallinn (Eesti)*	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	7,5%
Renditav netopind – 9 148 m ²		- Rendihinna kasv aastas	3,7%
Segment – Kaubandus		- Pikaajaline vakantsuse määr	3,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,2%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	14,3
LNK Centre, Riia (Läti)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	7,4%
Renditav netopind – 6 848 m ²		- Rendihinna kasv aastas	0,5% - 3,3%
Segment – Büroo		- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006/2014		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,1%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	14,2
Galerija Centrs, Riia (Läti)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	8,0%
Renditav netopind – 20 054 m ²		- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 3,3%
Segment – Kaubandus		- Pikaajaline vakantsuse määr	1,0% - 10,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939/2006		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	17,8
North Star, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 10 550 m ²		- Rendihinna kasv aastas	2,2% - 3,4%
Segment – Büroo		- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0% - 10,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,1

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

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2021 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

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

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. märts 2022:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	65 576
Leedu – Europa (kaubandus)	38 951
Eesti – Postimaja (kaubandus)	29 775
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	24 091
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	21 959
Leedu – North Star (büroo)	20 031
Leedu – Duetto II (büroo)	19 683
Läti – Vainodes I (büroo)	18 161
Leedu – Duetto I (büroo)	17 347
Eesti – Lincona (büroo)	16 996
Läti – LNK Centre (büroo)	16 840
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 442
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 472
Läti – SKY (kaubandus)	5 106
Kokku	318 430

11. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.03.2022	31.12.2021
Saldo seisuga 1. jaanuar	11 400	5 474
Lisandumine	1 993	7 047
Kahjum ümberhindlusest (neto)	-	-1 121
Lõppsaldo	13 393	11 400

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

Väliseid hindamisi seisuga 31. märts 2022 ei teostatud. Fondi juhtkond hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. märts 2022, 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.

Õiglase väärtuse mõõtmiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringu väärtus seisuga 31. märts 2022 põhineb Colliers Internationali seisuga 31. detsember 2021 teostatud kinnisvarainvesteeringute hindamise tulemusel ja hilisematel kapitalikuludel.

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Meraki, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	9,0%
Renditav netopind – 15 933 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,5% - 1,9%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,0

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.03.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	3 510	2 992
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-617	-508
Viitlaekumised	17	174
Muud nõuded	49	50
Kokku	2 959	2 708

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

Seisuga 31. märts 2022 olid nõuded ostjate vastu summas 617 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2021: 508 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	31.03.2022	31.12.2021
Saldo seisuga 1. jaanuar	-508	-589
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-119	-517
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	-	187
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	10	411
Perioodi lõppsaldo	-617	-508

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg		Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud			
		saabumata, väärtus pole langenud	<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
31.03.2022	2 893	1 698	327	207	126	121	414
31.12.2021	2 484	1 023	286	347	353	135	340

13. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.03.2022	31.12.2021
Raha pangas ja kassas	10 462	16 100
Raha ja raha ekvivalendid kokku	10 462	16 100

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

14. Omakapital

14a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on praegu noteeritud nii Nasdaq Tallinna börsi fondide kui ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas. Seisuga 31. märts 2022 oli Fondil kokku 119 635 429 osakut (seisuga 31. detsember 2021: 119 635 429 osakut). Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

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

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

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

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

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

14b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

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

Tuhandetes eurodes	31.03.2022	31.12.2021
Saldo perioodi alguses	-829	-1 661
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	721	898
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-64	-66
Muutus perioodi jooksul kokku	657	832
Saldo perioodi lõpus	-172	-829

14c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Perioodi jooksul välja kuulutatud väljamaksed	-2 273	-1 316
Väljamaksed kokku	-2 273	-1 316

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

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

15. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	31.03.2022	31.12.2021
Pikaajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	49 925	49 907
Pank 1	01.2023	3k EURIBOR + 2,10%	-	2 068
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 498	8 565
Pank 1 ¹	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	17 864	17 894
Pank 1 ²	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	10 978	7 500
Pank 1 ²	03.2024	6k EURIBOR + 1,90%	-	3 497
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 986	8 985
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 819	9 817
Pank 1 ³	02.2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 912	4 943
Pank 2 ⁴	01.2024	6k EURIBOR + 2,75%	29 995	-
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 741	11 740
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,38%	-	17 189
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	-	15 364
Rendikohustised			570	576
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-447	-539
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-35	-35
Pikaajalised võlakohustised kokku			152 806	157 471
Lühiajalised võlakohustised				
Tagatud võlakirjad	11.2022	5,00%	3 948	3 929
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 186	7 185
Pank 1 ⁵	01.2023	3k EURIBOR + 2,10%	2 040	-
Pank 2 ⁴	01.2024	6k EURIBOR + 2,75%	-	29 988
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,38%	17 191	-
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 342	-
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			447	539
Rendikohustiste lühiajaline osa			35	35
Lühiajalised võlakohustised kokku			46 189	41 676
Kokku			198 995	199 147

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

Pangalaenude eritingimused

Seisuga 31. märts 2022 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis oli seatud Galerija Centrsi kinnisvarainvesteeringu (laenu raamatupidamisväärtus 30 miljonit eurot) laenu tagatuse suhtarvule.

See oli 2022. aasta I kvartali lõpus nõutud maksimumtasemest (45%) kõrgem, kuid see ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, sest Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal oli õigus eritingimuse rikkumise tõttu esitada. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pankadega, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. märts 2022 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

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

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

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Pangakontode pant	Käendus/garantii
Pank 1	Europa, Domus Pro ja North Stari käendus Europa, Domus Pro ja North Stari pangalaenudele, Baltic Horizon fondi käendus Europa pangalaenule; Vainodes I käendus LNK pangalaenule, LNK käendus Vainodes I pangalaenule	Lincona, SKY, Europa, ja Domus Pro	BH Northstar UAB	Europa, SKY, LNK ja Vainodes I	BH Domus Pro UAB, Vainodes Krasti SIA, BH S27 SIA
Pank 2					BH Galerija Centrs SIA
Pank 3				Upmalas Biroji	
Pank 4		Duetto I ja II	BH Duetto UAB	Duetto I ja II	BH Duetto UAB
Tagatud võlakirjad	Baltic Horizon fondi käendus Meraki tagatud võlakirjadele			Meraki (tingimuslik tähtajaline hoius)	

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.03.2022	31.12.2021
Meraki arendusega seotud võlad	2 321	2 386
Võlad tarnijatele	1 309	1 327
Finantskulude viitvõlad	483	431
Fondivalitsemise tasu võlg	388	420
Maksuvõlad	338	285
Viitvõlad	145	244
Muud võlad	111	130
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	5 095	5 223

Seisuga 31. märts 2022 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 2 269 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest. Muud Meraki ehitustöödega seotud kulud olid 52 tuhat eurot.

Võlgade tingimused:

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

17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

17a. Kohtuvaidlused

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

17b. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. märts 2022 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

17c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31. märts 2022 ei olnud kontsernil tingimuslikke kohustisi.

18. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Tehingute maht seotud osapooltega 2022. ja 2021. aasta I kvartalis:

Tuhandetes eurodes	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	388	459

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	388	420

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

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

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 31. märtsil 2022 lõppenud 3-kuulisel perioodil oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 12 tuhat eurot (31. märtsil 2021 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 2022 ja 31. detsember 2021 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevas tabelites:

Seisuga 31. märts 2022

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	45 685 297	38,19%
Swedbank AB kliendid	13 681 374	11,44%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	12 178 071	10,18%

Seisuga 31. detsember 2021

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

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

19. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 959	2 708	2 959	2 708
Raha ja raha ekvivalendid	10 462	16 100	10 462	16 100
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-144 552	-144 735	-144 591	-144 524
Võlakirjad	-53 873	-53 836	-54 001	-54 009
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-5 095	-5 223	-5 095	-5 223
Tuletisinstrumendid	-144	-865	-144	-865

Õiglase väärtuse hierarhia

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

31. märtsil 2022 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus
				kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 959	2 959
Raha ja raha ekvivalendid	-	10 462	-	10 462
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-144 591	-144 591
Võlakirjad	-	-	-54 001	-54 001
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-5 095	-5 095
Tuletisinstrumendid	-	-144	-	-144

31. detsembril 2021 lõppenud periood

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

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

Finantsvarade ja -kohustiste õiglane väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel 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, konkreetne riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. märts 2022 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 investimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglase väärtuste hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus +0,45% ja -0,71%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

20. Tuletisinstrumentid

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

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

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

Tuletis- instrument Tuhandetes eurodes	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglane väärtus	
						31.03.2022	31.12.2021
IRS	08.2017	02.2022	5 766	6k EURIBOR	0,305%	-	-7
IRS	09.2017	05.2022	6 825	3k EURIBOR	0,26%	-8	-23
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-8	-20
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-35	-59
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-22	-119
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-8	-70
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-11	-104
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-52	-463
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	-	-
Tuletisinstrumentid, kohustised						-144	-865
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-144	-865

* Intressi ülemmäär

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

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Pikaajalised	-94	-756	-	-
Lühiajalised	-50	-109	-	-
Kokku	-144	-865	-	-

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

2. aprillil 2022 pikendas Fond 30,0 miljoni euro suurust Galerija Centrsi finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 26. jaanuar 2024.

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

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

22. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

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

JUHTKONNA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud vahearunde avalikustamise heaks 9. mail 2022.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

Fond

Baltic Horizon Fund

Fondivalitseja

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

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

Laenu tagatuse suhtarv

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

Maksevõime kordaja

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

Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Omakapitali tootlus

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

Osaku puhaskväärtus

Fondi vara puhaskväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

Puhas laenu tagatuse suhtarv

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

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Vara brutoväärtus

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

Vara puhaskväärtus

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

Varade tootlus

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

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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