



BALTIC
HORIZON

VAHE- ARUANNE

III KVARTAL 2021

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD 9 KUU
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE
PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES
30. SEPTEMBRIL 2021



SISUKORD

Tegevusaruanne

- 3 Põhinäitajad
- 6 Ülevaade III kvartalist 2021
- 7 COVID-19
- 9 Kinnisvara aruanne
- 19 Majandustulemuste ülevaade
- 22 Finantseerimine
- 25 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 27 Investorsuhted
- 31 Struktuur ja valitsemine
- 33 Riskijuhtimine
- 34 Jätkusuutlikkus
- 36 Väljavaade 2021. aastaks
- 37 Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 38 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
- 39 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
- 40 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
- 41 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
- 42 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
- 65 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele
- 66 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-III kv 2021	I-III kv 2020	Muutus
Renditulu	tuhat eurot	14 844	16 549	-10,3%
Puhas renditulu	tuhat eurot	13 206	15 189	-13,1%
Puhta renditulu marginaal ¹	%	89,0	91,8	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-14 264	-15 757	-9,5%
EBIT	tuhat eurot	-3 290	-2 587	27,2%
EBIT-i marginaal ²	%	-22,2	-15,6	-
Puhaskahjum	tuhat eurot	-6 879	-6 863	0,2%
Puhaskahjumi marginaal	%	-46,3	-41,5	-
Kahjum osaku kohta	euro	-0,06	-0,06	-
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	6 742	8 759	-23,0%
Väljamaksed osaku kohta ⁴	eurot/osak	0,039	0,056	-30,4%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁵	eurot/osak	0,056	0,078	-28,2%
Bruto dividenditootlus ⁶	%	4,5	7,5	-

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	30.09.2021	31.12.2020	Muutus
Varad kokku	tuhat eurot	349 555	355 602	-1,7%
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-3,8	-3,7	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	126 079	136 321	-7,5%
Omakapitali suhe	%	36,1	38,3	-
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-10,2	-9,4	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	209 831	205 892	1,9%
Kohustised kokku	tuhat eurot	223 476	219 281	1,9%
Laenu tagatuse suhtarv	%	63,3	60,5	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	2,7	2,6	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	1,4	2,1	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,2	1,1	-
Maksevõime kordaja	kord	0,2	1,0	-
Rahakordaja	kord	0,2	0,9	-
Osaku puhasväärtus – IFRS	euro	1,0539	1,1395	-7,5%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	30.09.2021	31.12.2020	Muutus
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	330 860	339 992	-2,7%
Kinnisvarainvesteeringud ⁷	tk	16	16	-
Renditav netopind	m ²	153 351	153 345	-
Täitumuse määr	%	92,9	94,3	-

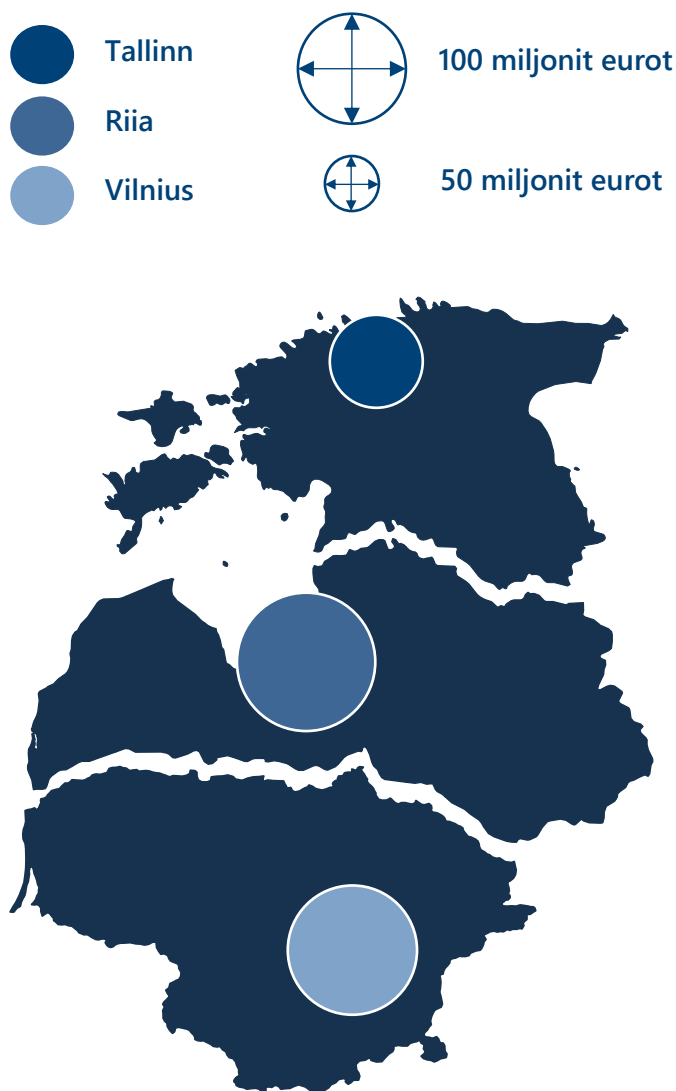
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2021	I-III kv 2020	Muutus
Otsene tootlus	%	5,1	5,8	-
Esmane puhastootlus	%	5,4	5,8	-

Osaku põhinäitajad	Ühik	30.09.2021	31.12.2020	Muutus
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	1,1200	1,1550	-3,0%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	11,25	11,65	-3,4%
Turukapitalisatsioon ⁸	euro	133 326 648	138 357 617	-3,6%

EPRA põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2021	I-III kv 2020	Muutus
EPRA kasum	tuhat eurot	6 749	8 874	-23,9%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,06	0,08	-25,0%

EPRA põhinäitajad	Ühik	30.09.2021	31.12.2020	Muutus
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	134 864	146 180	-7,7%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	1,1273	1,2219	-7,7%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	134 864	146 180	-7,7%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	1,1273	1,2219	-7,7%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	126 235	136 798	-7,7%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	1,0552	1,1435	-7,7%

1. Puhas renditulu protsendina kogu renditulust.
2. EBIT (kasum või kahjum enne intresse ja tulumaksu) protsendina renditulust.
3. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamisega seotud kulud.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2020. ja 2021. aasta tulemuste eest.
5. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.
6. Bruto dividenditootluse arvestuse aluseks on osaku sulgemishind börsil perioodi lõpu seisuga (2021. aasta III kvartal: sulgemishind seisuga 30. september 2021).
7. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 15 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.

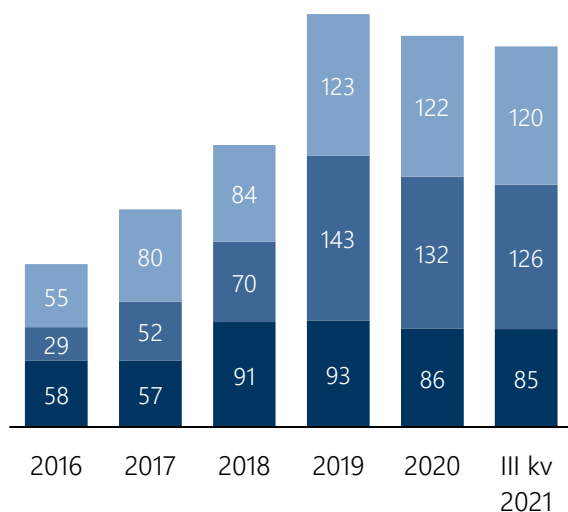
15

kinnisvara-
investeeringut

1

arendusprojekt

Portfelli väärtus (miljonit eurot)



10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

1. Galerija Centrs	19,7%
2. Europa ostukeskus	10,7%
3. Postimaja	9,0%
4. Upmalas Biroji bürookompleks	6,4%
5. Duetto II	5,9%
6. North Star	5,7%
7. Vainodes	5,5%
8. Duetto I	5,0%
9. Domus PRO ostukeskus	4,9%
10. LNK Centre	4,9%
11. Muud	22,3%

ÜLEVAADE III KVARTALIST 2021



Kvartaliväljamaksed

16. augustil 2021 tegi Fond osakuomanikele väljamakse kogusummas 1,32 miljonit eurot (0,011 eurot osaku kohta). See moodustab ligikaudu 0,98% Fondi 2021. aasta II kvartali kaalutud keskmisest vara puhasväärtusest ja teeb viimase 12 kuu jooksvaks dividenditootluseks 5,0% (osaku sulgemishinna alusel Nasdaq Tallinna börsil 2021. aasta II kvartali viimasel päeval).

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.

Pangalaenude pikendamine

14. juulil 2021 pikendas Fond 7,8 miljoni euro suurust G4S-i peahoone finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 31. oktoober 2022.

19. juulil 2021 pikendas Fond 2,1 miljoni euro suurust SKY ostukeskuse finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 31. jaanuar 2022.

Kinnisvara haldamine

1. septembrist 2021 on Baltic Horizon fondi partneriteks CBRE Baltics ja Censeo. Partnerid pakuvad kinnisvarahaldus-, rendi- ja raamatupidamisteenuseid Fondi kogu portfelligi. Censeo osutab teenuseid Leedu ärikeskustele (Duettolė ja North Starile) ning Domus Pro ostukeskusele ja bürookompleksile, CBRE Baltics aga ülejäänud portfelligi.

Kaks hoonet said BREEAM-i sertifikaadi

Baltic Horizon soovib 2021. aasta lõpuks sertifitseerida kõik oma tegutsevad büroohooned vastavalt BREEAM-i kasutuses oleva hoone keskkonna hindamise standardile. 2021. aasta III kvartalis anti North Starile ja G4S-i peahoonele BREEAM-i keskkonnasertifikaat hinnanguga „väga hea“.

COVID-19

COVID-19 – arengud ja meie tegevus

2020. aasta alguses hakkas maailmas levima uus koroonaviirus (COVID-19), mis on oluliselt mõjutanud erinevate riikide, sh Balti riikide, ettevõtteid ja majandust. Viiruse levik on muutunud oluliselt Fondi tegevuskeskkonda ja avaldanud negatiivset mõju Fondi 2020. ja 2021. aasta majandustulemustele.

2020. aasta lõpus algas Balti riikides teine piirangute periood, mil valitsused kehtestasid elanikele ja ettevõtetele koroonaviiruse leviku tõkestamiseks ranged kitsendusi. Ostukeskused pandi mõneks ajaks kinni. Avatuks jäid vaid esmavajalikud müügikohad (toidukauplused ja apteegid). 2021. aasta suvel leevendasid kõik Balti riigid COVID-19 piiranguid, sest viirusesse nakatumine langes ja olukord stabiliseerus. 2021. aasta III kvartali lõpus hakkas aga nakatumiste arv neis riikides jälle oluliselt tõusma. Nakatumiste arvu tõusu tõttu otsustas Läti valitsus kehtestada uuesti liikumiskiirangud, mis kehtivad 21. oktoobrist 15. novembrini. Selle aruande koostamise ajal kehtivad Galerija Centrsi tegevusele ranged piirangud.

Fondi 2021. aasta III kvartali majandusnäitajaid mõjutasid viirusepuhangust tingitud piirangud, mis avaldasid mõju rentnike finantstulemustele, ja pandeemia tõttu rentnikele tehtud soodustused. Hästi hajutatud portfelli peaks aga võimaldama Fondil COVID-19 mõju piirata ja jätkuvalt kogu aasta vältel korralikke konsolideeritud põhitegevuse tulemusi saavutada. Pärast seda, kui ranged piirangud Balti riikides tühistati, on Fondi põhitegevuse tulemused olulisel määral taastunud.

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

Oma finantsseisundi tugevdamiseks on Fond otsustanud jätta ligi 6,4 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata. Fondivalitseja on veendunud, et kvartaalsete väljamaksete vähendamine COVID-19 esimese puhangu ajal ning seeläbi Fondi finantsseisundi kaitsmine ja tugevdamine on nii Fondi kui ka osakuomanike huvides.

Juhtkond jälgib tähelepanelikult pandeemia majandusmõju ja hindab tulevasi väljamaksetasemeid järgnevate perioodide majandustulemuste alusel ümber.

Järgnev loetelu annab ülevaate meetmetest, mida on muu hulgas rakendatud riskide maandamiseks ning Fondi ja selle investorite pikaajaliste huvide kaitseks.

Juhtkonna rakendatud meetmed

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

COVID-19 – mõju majandusele

COVID-19 levik on avaldanud maailma majandusele märkimisväärt mõju ning ka Euroopa riikide SKP kõikus 2020. aastal suures ulatuses. Eurostati hooajaliselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud andmetel põhineva info kohaselt kahanes 2020. aastal EL-i SKP -6,0%. Balti riikide majandused olid COVID-19 põhjustatud kriisi suhtes vastupidavad ja SKP aastane langus oli 2020. aastal Leedus vaid -0,9%, Eestis -2,9% ja Lätis -3,6%.

Balti riikide SKP kasvumäärad (eelneva kvartaliga võrreldes) olid 2021. aasta II kvartalis Euroopa Liidu kõrgeimate seas. Suurema osa EL-i liikmesriikide II kvartali SKP kasvas, andes märku majanduskasvu kiirenemisest. Eurostati andmete kohaselt kasvas EL-i SKP 2021. aasta II kvartalis 2,0%. Liikmesriikidest, mille kohta 2021. aasta II kvartali andmed on avaldatud, oli SKP kasv eelmise kvartaliga võrreldes suurim Iirimaa (+6,3%). Iirimaa järgnesid Portugal (+4,5%) ja Austria (+4,0%). Teiste riikide II kvartali SKP kasv jäi valdavalt vahemikku 0-2%. Balti riikidest kasvas SKP II kvartalis enim Eestis (+4,3%). Leedus oli kasv 2,0% ja Lätis 2,6%. Balti riikide SKP kasv on kogu aasta jooksul olnud enamikest EL-i riikidest parem.

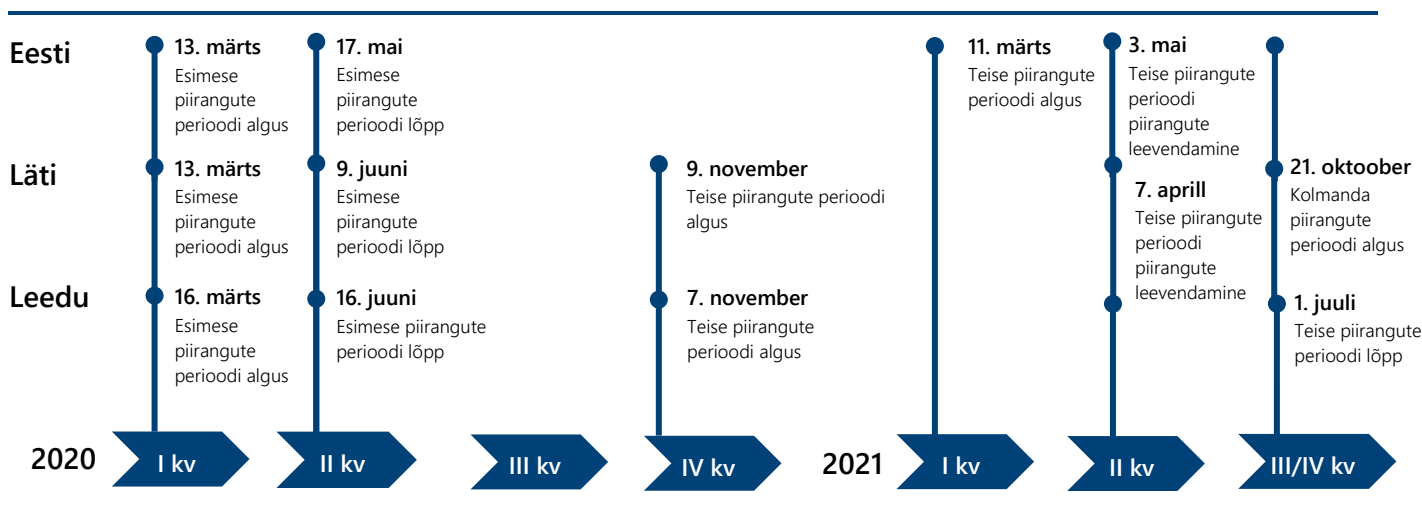
Balti riikide majandused peaksid olema ka pandeemia järel ühed kiiremini kasvavad majandused EL-is. Piirangute tühistamise järel toimunud majanduse ja tarbimise hoogne elavnemine näitab, et Balti riigid suudavad pandeemiast tingitud majanduslangusest kiiresti taastuda.

COVID-19 – leevendavad meetmed

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

Fond on pidanud valdavalt kaubandussegmenti rentnikega läbirääkimisi karantiini- ja selle järgse perioodi rendimaksete vähendamise ja tühistamise üle. Tehtud soodustused avaldasid Fondi 2021. aasta III kvartali tulemustele negatiivset mõju. 4. novembriks 2021 oli Fondi juhtkond vastavalt kaubandussegmenti ja teiste rentnikega peetud kõnelustele võtnud vastu otsused mitmesuguste pandeemiaga seotud allahindluste tegemiseks. Fond hindas, kui palju mõjutasid COVID-19 seotud liikumispiirangud iga rentniku majandustulemusi ja tegi allahindlusi piirangutest kõige enam mõjutatud rentnikele, võttis seejuures arvesse osakuomanike ja teiste huvigruppide huve. Suurem osa soodustustest tehti kesksete äripiirkondade rentnikele, kelle käive oli piirangute perioodil väike. Iga allahindluse taotlus vaadati läbi eraldi, et leida kõigile osalistele sobiv lahendus.

Tänu rakendatud leevendusmeetmetele õnnestus 2021. aastal rentnikke hoida ning nõuded rentnike vastu ja äritegevuse rahavoog püsisid heal tasemel. Soodustusi võimaldati eelkõige 2021. aasta jaanuarist maini. Kaupluste ja teiste äride taasavamise tulemusena on alates 2021. aasta juunist rentnikele tehtud soodustuste maht märkimisväärselt vähenenud ja Fondi põhitegevuse tulemused paranenud.



KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

Baltic Horizon fondi mitmekesisusse kinnisvaraportfelli kuulub 15 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 II ja III kvartalis olid elurajoonide ostukeskustes asuvate supermarketite ja muude esmatarbekaupade kaupluste müüginumbrid üsna head ja vahel isegi ületasid pandeemiaeelseid näitajaid. Keslinna keskuste müüginumbrid ja külastatavus taastusid piirangutest lootustandvas tempos, kuid nende täielik taastumine võtab veel aega. Müüginumbrid ja külastatavus ei saanud septembris eriti kasvada, sest koroonaviirusesse nakatumiste arv kasvas kõigis Balti riikides (eelkõige Leedus ja Lätis). Ajutised piirangud ei tohiks vähendada inimeste kindlustunnet ja soovi suuremaid ostukeskusi külastada ja sealt kaupa osta. Selle aruande avalikustamise ajaks on ligikaudu 61% Leedu elanikkonnast täielikult COVID-19 vastu vaksineeritud. Eestis on vaksineerituse määr ligikaudu 57% ja Lätis ligikaudu 53%. Euroopas on täielikult vaksineeritud 55% elanikkonnast.

CC Plaza kino oli suletud märtsist mai lõpuni. Praegu saavad kinofännid nautida nii äsja linastunud kui ka ülejäänud aasta jooksul kavva lisatavaid menufilme.

Kuigi koroonaviirusega seotud piirangud mõjutasid Balti riikide ostukeskusi ja suurendasid e-kaubandust, tuleb arvestada, et jaekaubandust mõjutavad tegurid ja trendid on USA s, Kanadas, Aasias ja Põhjamaades, sh Balti riikides, erinevad. Balti riikides on näiteks oluliselt vähem USA-le omaseid keskmise suurusega avaraid ostukeskusi, mis on keskendunud suure käibe abil soodsa hinnaklassi toodete pakkumisele. Neid on pandeemia kõige rohkem mõjutanud ja mõned neist on oma ukсед igaveseks sulgenud. Balti riikide ostukeskused on enamasti piirkondlikud tõmbekeskused või asuvad vanalinna lähedal linnasüdames.

On ka väikseid elurajoonides paiknevaid supermarketeid, mis on tulnud koroonakriisis väga hästi toime. Fond keskendub oma keskustes tuntud esinduskauplustele, pakiautomaatidele, paki kättesaamispunktile ja muudele teenustele, mis on klientidele meelepärased.

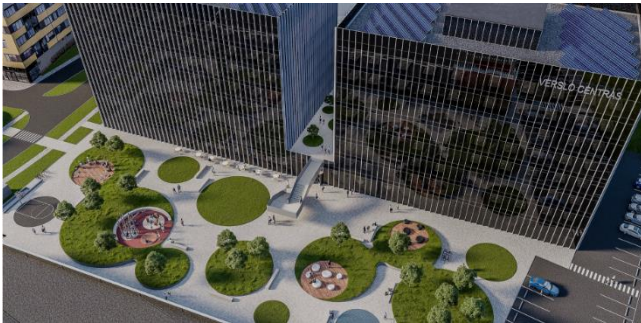
Fondi juhtkond ja müügimeeskonnad on juba mitu aastat ette valmistanud kontseptsioonimuutust. Arhitektid on uue kontseptsiooni kallal hoolega vaeva näinud ja kuna ehitusloa on olemas, saame 2021. aastal hakata oma ideid ellu viima. Oleme kaasanud Europa ja Postimaja jaoks kõige uuendusmeelsemad sisekujundajad ning soovime uuele kontseptsioonile ja uuele rentnike koosseisule üle minna perioodil 2021–2023. Loodame, et see võimaldab meil suurendada nende keskuste puhast äritulu pikaajalises perspektiivis kriisieelse tasemega võrreldes 25%. Europa ostukeskusesse on meil juba õnnestunud meelitada rentnikuks Pinko, kes avab seal oma Balti riikide esimese kaupluse. Europa ostukeskuses korraldati ümberehitusejärgse kontseptsioonimuutuse tutvustamiseks mitu suurt tähelepanu pälvinud reklaamikampaaniat, milles osalesid tuntud Leedu inimesed.

Koroonapandeemia ajal läksid paljud Balti riikide büroosegmendi rentnikud üle kaugtööle, kui töö iseloom seda võimaldas. Küsitlused aga näitavad, et töötajad soovivad pärast karantiini taas kontorisse naasta, sest sotsiaalset suhtlust ja vahetut koostööd väärtustatakse endiselt. Kontoritöö on tulevikus suure tõenäosusega paindlikum ja rentnikud hindavad pidevalt oma vajadusi ümber. Võimalus rendipinda vastavalt vajadusele suurendada või vähendada muutub üha olulisemaks. Üha tähtsamaks muutuvad ka paindlik tööaeg ning vahelduv meeskonna- ja kaugtöö, kui töö iseloom seda võimaldab. Fondi büroosegmendile on koroonakriis väga väikest mõju avaldanud. Seda eeskätt tänu fikseeritud rendilepingutele, aga ka rentnike töötajate soovile pärast pandeemiat kontoritesse naasta.

Kokkuvõttes võib öelda, et Balti riikides COVID-19 tõttu kehtestatud piirangud mõjutasid peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi. Kesktes äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 21,8% Fondi portfelli 2021. aasta 9 kuu puhtast renditulust.

Arendused

Meraki



2018. aastal omandas Fond Domus Pro kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maatüki Domus Pro kompleksi edasiseks laiendamiseks Vilniuses (Leedu). 2019. aasta IV kvartalis saadi ehitusluba, mis võimaldab ehitada ligikaudu 15 800 ruutmeetrit renditavat büroopinda ning parkimismaja, ning algas ehituse ettevalmistamine, sest vajalik arv eelrendi lepinguid oli sõlmitud. Fond allkirjastas Meraki arendusprojekti ehituslepingu 6. veebruaril 2020.



2021. aasta III kvartali lõpus oli ligikaudu 8% ühe torni renditavast netopinnast kahele kohalikule rentnikule välja renditud. Juhtkond peab läbirääkimisi, et leida hoonesse ankur- ja lisarentnikke. Esimene torn peaks valmima 2022. aasta II kvartalis ja teine 2023. aastal. Seisuga 30. september 2021 moodustasid Meraki arenduskulud 10,7 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 32,7 miljonit eurot.

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). Projekti I järk (I, II ja III korruse siseruumide renoveerimine, toiduala ja väliterrassid) peaks valmima 2021. aasta lõpuks ja II järk (kapitaalremont, uued ja rekonstrueeritud vertikaalsed ühendused) 2022. aasta I kvartalis (omavalitsuse luba kapitaliremondiks saadi 2021. aasta oktoobris).



2021. aasta alguses teatas Fond, et plaanib investeerida 2021. aastal Europa ostukeskuse rekonstrueerimisse ligi 5 miljonit eurot et rajada toiduala, uuendada sisekujundust ja paigaldada uued vertikaalsed ühendused. Ostukeskus jääb ehitustööde ajaks avatuks. Fond on juba sõlminud rendilepingu toiduala põhioperaatoriga (860 ruutmeetrit, 10 restorani), viinud lõpule projekteerimise ja valinud peatöövõtja, kelleks on JSC Agentus. Lihtsamate töödega alustati 2021. aasta septembris.

Postimaja



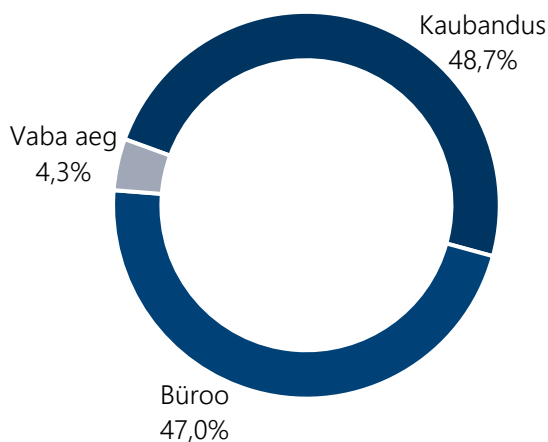
2020. aasta I kvartalis alustati Postimaja ja CC Plaza ühendamise I järgu lõpliku projekteerimis- ja ehitusprojektiga. Tallinna linnalt on saadud ehitusluba maa-aluse parkla ühendamiseks. Lõplik ehitusluba kahe hoone ühendamiseks saadi 2021. aasta jaanuaris.



Praeguses etapis teeb Fond projekti jaoks kontrollhinnanguid, et koostada täpne ajagraafik ja alustada rekonstrueeritava ala ankur- ja põhirentnikega eelkõigulepete sõlmimist. Fond osaleb aktiivselt ka Tallinna linnavalitsuse aruteludel, mis on seotud uue trammipeatuse loomisega Postimaja ostukeskuse ette.

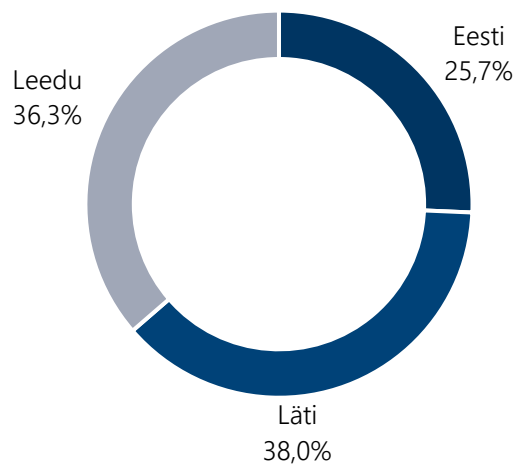
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 30. september 2021



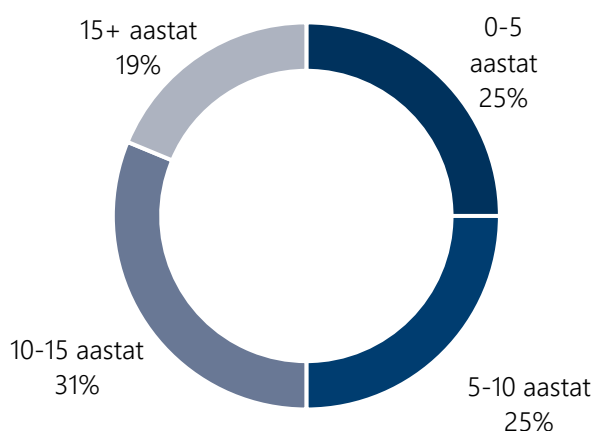
Fondi portfelli on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2021. aasta III kvartali lõpus jagunes varade portfelli segmentide vahel järgmiselt: 48,7% kaubandus, 47,0% büroo ja 4,3% vaba aeg. Ehkki büroosegmenti osakaal Fondi portfellis oli vaid 47,0%, moodustas selle puhas renditulu 62,4% Fondi 2021. aasta III kvartali puhtast renditulust.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 30. september 2021



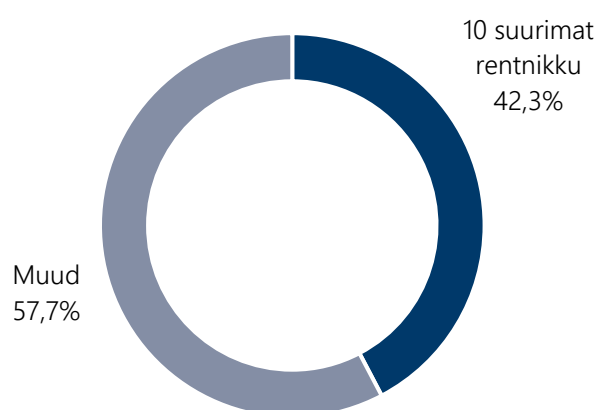
Riikide võrdluses suurenes 2021. aasta III kvartalis Leedu osakaal Fondi portfellis Meraki jätkuvate arendustööde tõttu. 2021. aasta III kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfelli riikide vahel järgmiselt: Läti 38,0%, Leedu 36,3% ja Eesti 25,7%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 30. september 2021



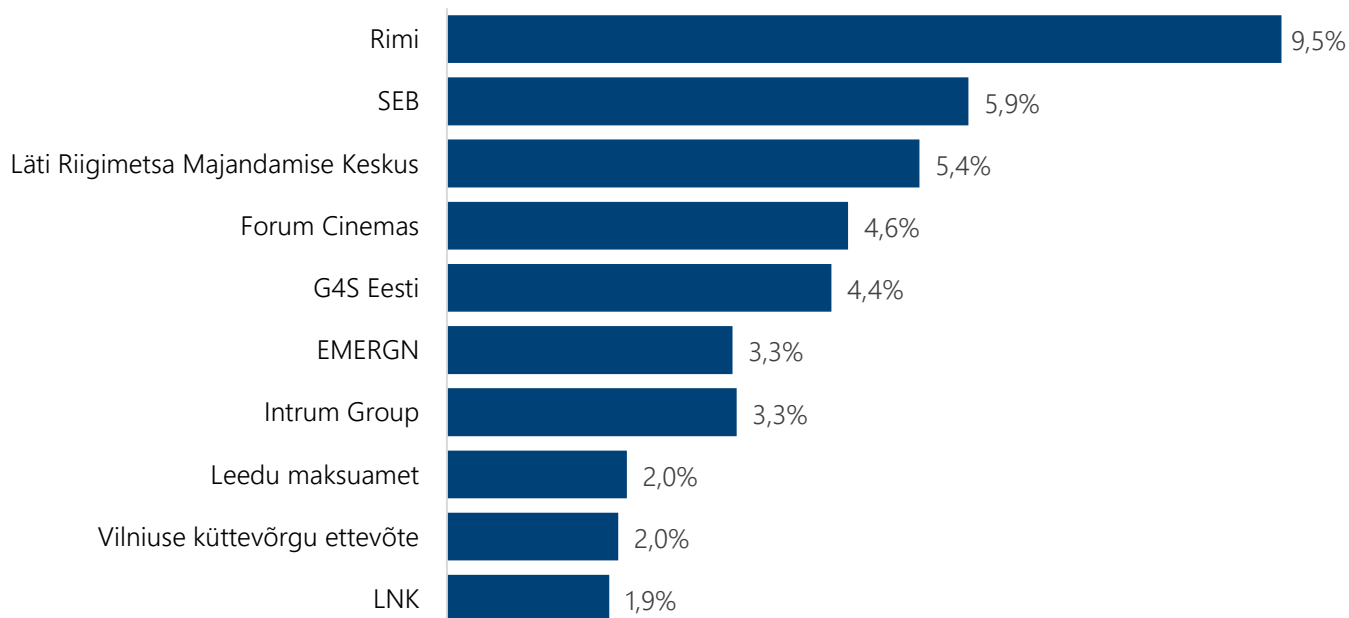
Eespool esitatud diagrammil on Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Juhtkond kavandab uusi arendusprojekte ja plaanib Fondi portfelli keskmist vanust tulevikus vähendada.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 30. september 2021



Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi portfelli kuulub ligikaudu 230 rentnikku. Järgnev diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsusest kõige suurem rentnik on Rimi Baltic, kellelt laekuv renditulu moodustab 9,4% 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 30. september 2021



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. september 2021

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus III kv 2021 ²	Esmane puhastootlus III kv 2021 ³	Täitumuse määr
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	16 569	8 587	8,0%	7,2%	100,0%
Duetto II	Büroo	19 455	8 674	7,4%	7,1%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	35 284	16 856	2,7%	2,9%	82,0%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 241	11 247	8,3%	8,0%	99,5%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 620	4 831	8,9%	7,6%	91,6%
North Star ärikeskus	Büroo	18 999	10 550	6,0%	6,6%	89,7%
Meraki arendus		6 072	-	-	-	-
Vilniuses kokku		120 240	60 745	5,9%	5,9%	92,5%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	21 244	10 459	7,4%	8,3%	100,0%
Vainodes I	Büroo	18 141	8 052	6,7%	8,0%	100,0%
LNK Centre	Büroo	16 124	7 453	6,4%	6,8%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	4 916	3 254	7,3%	7,5%	96,9%
Galerija Centrs	Kaubandus	65 181	20 022	2,6%	3,0%	80,6%
Riias kokku		125 606	49 240	4,6%	5,3%	91,9%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	29 852	9 145	3,4%	4,1%	92,9%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 260	8 664	9,1%	7,6%	100,0%
G4S-i peahoone	Büroo	15 401	9 179	7,7%	7,8%	100,0%
Lincona	Büroo	15 911	10 870	7,2%	7,1%	90,3%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 590	5 508	5,9%	7,7%	88,5%
Tallinnas kokku		85 014	43 366	5,9%	6,3%	94,6%
Portfell kokku		330 860	153 351	5,4%	5,8%	92,9%

1. Põhineb viimasel, seisuga 30. juuni 2021 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 2021. aasta III kvartalis 93,1% (II kv 2021: 93,9%). Seisuga 30. september 2021 oli täitumus 92,9% (30. juuni 2021: 93,7%). Kaubandussegmentis täitumus vähenes peamiselt Europa ostukeskuse rekonstrueerimise tõttu – rentnikud pidid seal osa pindu

ajutiselt järgnevate kuude ehitustööde jaoks vabastama. Büroosegmenti täitumuse määr on küll jätkuvalt tugev, kuid 2021. aasta III kvartali lõpus pisut langes. Seda põhjustas Domus Pro ärikeskuse ajutiselt vaba pind. Ärikeskus täitus jälle täielikult novembri alguses, kui vaba pinna hõivas uus rentnik. Keskmine otsene tootlus oli 2021. aasta III kvartalis 5,4% (II kv 2021: 5,2%) ja esmane puhastootlus 5,8% (II kv 2021: 5,5%). Kinnisvarainvesteeringute tootlused suurenesid võrreldes II kvartaliga, kuigi vabad rendipinnad ja tehtud rendisoodustused mõjutavad endiselt Fondi tulemusi. Portfelli keskmine rendihind oli 2021. aasta III kvartalis 12,2 eurot ruutmeetri kohta (2021. aasta II kvartal: 11,3 eurot ruutmeetri kohta).

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2016	2017	2018	2019	2020	I-III kv 2020	I-III kv 2021
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	972	985	2 447	2 495	1 932	1 479	1 369
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	515	1 693	1 710	1 701	1 661	1 268	1 312
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	-	2 552	3 023	2 507	1 301
Vainodes I	12. detsember 2017	-	75	1 463	1 462	1 464	1 096	1 099
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	-	1 090	1 354	1 014	1 009
G4S-i peahoone	12. juuli 2016	546	1 149	1 189	1 127	1 223	917	923
North Star	11. oktoober 2019	-	-	-	315	1 419	1 064	921
Duetto I	22. märts 2017	-	799	1 096	1 160	1 166	867	914
Lincona	1. juuli 2011	1 202	1 172	1 192	1 276	1 212	935	844
Domus Pro ostukeskus	1. mai 2014	1 103	1 185	1 160	1 132	1 092	800	844
LNK Centre	15. august 2018	-	-	409	1 072	1 090	819	824
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 360	2 365	2 332	2 467	1 681	1 219	813
Domus Pro ärikeskus	1. oktoober 2017	-	35	499	562	538	394	400
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	30	900	900	438	677	507	335
SKY supermarket	7. detsember 2013	425	410	407	370	402	303	298
Portfell kokku		7 153	10 768	14 804	19 219	19 934	15 189	13 206

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

Fondi portfelli 2021. aasta 9 kuu puhas äritulu oli 13,2 miljonit eurot ja III kvartali puhas äritulu oli 4,7 miljonit eurot (9 kuud 2020: 15,2 miljonit eurot; III kv 2020: 4,8 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 2021. ja 2020. aasta omandamis-, arendus- ja võõrandamistehingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõjud. Võrreldava puhta renditulu muutus annab ülevaate portfelli selle osa puhta renditulu muutusest, mis on mõlema esitatud perioodi vältel pidevalt renditulu tootnud (ei ole olnud arendusjärgus).

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.09.2021	Puhas renditulu I-III kv 2021	Puhas renditulu I-III kv 2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	161 064	4 355	6 164	-1 809	-29,3%
Büroo	149 464	8 246	8 374	-128	-1,5%
Vaba aeg	14 260	605	651	-46	-7,1%
Võrreldavad varad kokku	324 788	13 206	15 189	-1 983	-13,1%
Omandatud varad	-	-	-	-	-
Arendatavad varad	6 072	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	330 860	13 206	15 189	-1 983	-13,1%

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu langes 2021. aasta 9 kuu jooksul eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 13,1% ehk 1 983 tuhande euro võrra. Puhta renditulu languse kaubanduse ja vaba aja segmendis tingisid peamiselt tähtja ületanud rendinõuete katteks moodustatud allahindluste kasv ja ajutised soodustused, mida koroonakriisi piirangute tõttu rentnike toetamiseks tehti. 2021. aasta II kvartalis kajastas Fond ühekordse Pirita ostukeskuse rendigarantii mahakandmise summas 0,2 miljonit eurot.

Fondi büroosegmendi kinnisvarainvesteeringud on koroonapandeemiast seni peaaegu puutumatuks jäänud. Büroosegmendi tulemused halvenesid vaid õige pisut: võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kahanes 1,5%, sest restoranidele tehti ajutisi allahindlusi ning Lincona ja North Stari vakantsus oli suurem kui eelmisel aastal. Enamike teiste kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu kasvas 2021. aasta 9 kuu jooksul võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Kaubandus- ja vaba aja segmendi tulemusi mõjutas COVID-19 pandeemia teine laine aga oluliselt. Fondi juhtkond otsustas toetada rentnikke, et hoida neid pikaajaliselt oma rendipindadel.

See strateegia võimaldas Fondil hoolimata turu olukorrast hoida täitumuse suhteliselt stabiilsena ja luua hea aluse kiirele taastumisele pärast suuremate COVID-19 pandeemia ajal kehtinud piirangute tühistamist.

Võrreldavaks korrigeeritud 2021. aasta 9 kuu puhas renditulu oli kõigis Balti riikides eelmise aasta sama perioodiga võrreldes väiksem. Riikide üldisi tulemusi mõjutasid peamiselt keskses äripiirkonnas asuvate ostukeskuste nõrgemad tulemused, mis olid tingitud sellest, et keskused pidid kinni olema.

Mitmete portfelli kuuluvate kinnisvarainvesteeringute tulemused olid aga isegi COVID-19 teise laine ajal positiivsed. Duetto I, Vainodes I, LNK Centre, G4S-i peahoone, Domus Pro ostukeskuse, Domus Pro ärikeskuse ja Upmalas Biroji bürookompleksi 2021. aasta 9 kuu puhas renditulu oli suurem kui eelmisel aastal. Nende kinnisvarainvesteeringute head tulemused ja tegevuskulude kärped kogu portfellis aitasid vähendada COVID-19 tingitud renditulu languse negatiivset mõju Fondi portfelli koondtulemustele.

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.09.2021	Puhas renditulu I-III kv 2021	Puhas renditulu I-III kv 2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	85 014	3 471	3 838	-367	-9,6%
Läti	125 606	4 834	5 993	-1 159	-19,3%
Leedu	114 168	4 901	5 358	-457	-8,5%
Võrreldavad varad kokku	324 788	13 206	15 189	-1 983	-13,1%
Omandatud varad	-	-	-	-	-
Arendatavad varad	6 072	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	330 860	13 206	15 189	-1 983	-13,1%

Eesti

Majandus

Eesti majandus kohanes COVID-19 kriisi tõttu muutunud keskkonnaga väga kiiresti, sest haiguspuhangu mõju majandusele aitas üsna tõhusalt pehmendada kohalik majanduse ja tööhõive toetuspakett. Koroonapandeemia alguses Eesti SKP langes, sest eratarbimine ja investeeringud vähenesid, ent 2020. aasta III kvartalis toimus oodatust kiirem taastumine. Majandusnäitajad langesid taas 2020. aasta IV kvartalis, kuid paranesid jõudsalt 2021. aasta I ja II kvartalis. Eurostati andmete kohaselt kasvas Eesti SKP 2021. aasta II kvartalis eelneva kvartaliga võrreldes 4,3%. Eesti turu majandusväljavaade paraneb, sest nõudlus toodete ja teenuste järele ning ka valitsussektori kulud kasvavad hoogsalt.

	2020	2021	2022
SKP	-2,9%	4,9%	3,8%
Inflatsioon	-0,6%	2,2%	2,4%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta suvine majandusprognos

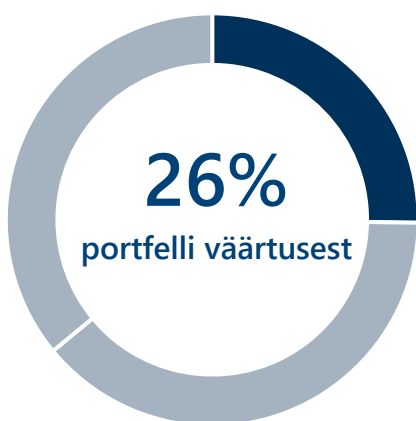
Portfell

Aasta alguses Fondi Eestis asuvate kinnisvara-investeeringute puhas renditulu ja muud kinnisvaraportfelli põhinäitajad langesid. Poolaasta lõpus toimus aga muutus ning 2021. aasta II ja III kvartalis portfelli tulemused paranesid pisut. Fond toetas piirangute ajal CC Plaza kino opereerivat rentnikku, mille tõttu eelnevates kvartalites renditulu vähenes. Kui kino mais jälle avati, lepidi kokku, et rentnik maksab kogu lepingus kokkulepitud renditasu. Sarnased kokkulepped saavutati ka Postimaja rentnikega, mille tulemusena Eesti turu

puhas renditulu suurenes 2021. aasta III kvartalis märkimisväärselt.

Büroosegmendi tulemused jäid 2021. aasta III kvartalis suhteliselt stabiilseks. Kaubandussegmendi tulemused paranesid, kui koroonapiiranguid 2021. aasta III kvartalis lõdvendati (Pirita ostukeskuse rendigarantii mahakandmist arvesse võtmata). 2021. aasta I kvartali tulemusi mõjutasid oluliselt valitsuse kehtestatud täiendavad piirangud. Seetõttu võimaldas Fond pärast põhjalikke läbirääkimisi peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmendi rentnikele soodustusi, et neid raskel ajal toetada. II ja III kvartalis hakkasid põhinäitajad pärast piirangute leevenemist taas paranema.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus kasvas 2021. aasta III kvartalis 5,9%-ni (II kv 2021: 5,1%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 6,3% (II kv 2021: 5,4%). Märgitud tootlused ei sisalda ühekordse mõjuga Pirita ostukeskuse rendigarantii mahakandmist 2021. aasta II kvartalis summas 0,2 miljonit eurot. Tootluste kasvu tingis peamiselt see, et Postimaja ja Coca Cola Plaza kompleksi kaubanduspindade rentnikele tehtud soodustused vähenesid. Keskmine täitumus vähenes 2021. aasta III kvartalis 94,7%-ni (II kv 2021: 94,8%). Seisuga 30. september 2021 oli täitumus 94,6% (30. juuni 2021: 94,9%). 2021. aasta III kvartalis Postimaja ostukeskuse ja Pirita ostukeskuse täitumus veidi langes, kui mitmed väiksemad rentnikud oma rendipinnad vabastasid. 2021. aasta III kvartali lõpu seisuga oli viiest Eestis asuvast kinnisvarainvesteeringust kaks täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele.



5

kinnisvarainvesteeringut

43 366 m²

renditavat pinda

3,5 mln

puhas renditulu (EUR)

94,6%

täitumuse määr

5,9%

otsene puhastootlus

85,0 mln

portfelli väärtus (EUR)

Läti

Majandus

Pärast negatiivset aasta algust paranes Läti majandusolukord kiiresti ja 2021. aasta II kvartali tulemused olid paljulubavad. Piirangute leevendamise tõttu kasvas Läti SKP Eurostati hooajaliselt korrigeeritud andmete kohaselt 2021. aasta II kvartalis eelneva kvartaliga võrreldes 2,6%. 2021. aasta II kvartali SKP kasv eelmise aasta sama perioodiga võrreldes oli 10,5%. On aga näha, et taastumist pärsib suurenev tööjõu- ja materjalipuudus, mis kergitab hindu erinevates sektorites. Kasv sõltub edaspidi suuresti COVID-19 olukorrast, kuigi hiljutine majanduskasv viitab sellele, et Läti majandusnäitajate tõus võib jätkuda.

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

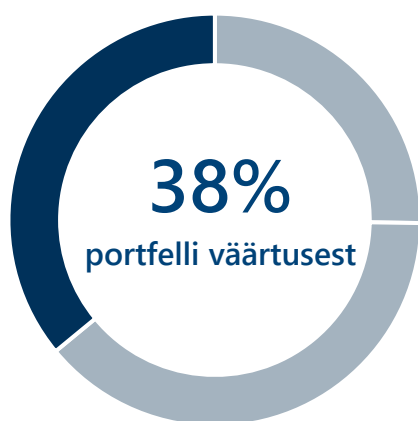
Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta suvine majandusprognos

Portfell

Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute puhta renditulu langus eelmise aasta sama perioodiga võrreldes oli portfelli suurim – kokku 19,3%. Seda tingis peamiselt suur puhta renditulu langus Galerija Centrsi ostukeskuses, kus enamik rentnike olid sunnitud tegevuse piirangute ajal peatama. Upmalas Biroji, Vainodese ja LNK 2021. aasta 9 kuu võrreldav puhas renditulu kasvas, samas kui SKY ostukeskuse tulemused olid 2020. aasta 9 kuuga võrreldes pisut kehvemad.

Galerija Centrsi 2021. aasta I poolaasta tulemused halvenesid, sest käibepõhised renditasud vähenesid liikumiskiirangute perioodil oluliselt, tehti rendisoodustusi ja rentnike halvema maksekäitumise tõttu tuli ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks allahindlusi teha. Galerija Centrsi tulemused taastusid juunis, mil teeniti pandeemia algusest alates suurim puhas renditulu. Kuigi Galerija Centrsi tulemused on võrreldes kõige karmimate piiranguteperioodidega taastunud, takistasid puhta renditulu paranemist 2021. aasta III kvartalis koroonaviirusesse nakatumiste arvu kasv ja uued piirangud.

Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus vähenes 2021. aasta III kvartalis 4,6%-ni (II kv 2021: 4,8%). Keskmine esmane puhastootlus oli 5,3% (II kv 2021: 5,3%). Läti portfelli tootlused püsisid III kvartalis suhteliselt stabiilsetena, sest olulisi kinnisvaraturu muutusi ei toimunud. Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2021. aasta III kvartalis pisut vähenes, langes 92,0%-ni (II kv 2021: 92,4%). Seda tingis eeskätt vakantsi suurenemine Galerija Centrsis. Seisuga 30. september 2021 oli täitumus 91,9% (30. juuni 2021: 92,4%). 2021. aasta III kvartali lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kolm täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele. Lätis asuvatel kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatseb lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.



5

kinnisvarainvesteeringut

49 240 m²

renditavat pinda

4,8 mln

puhas renditulu (EUR)

91,9%

täitumuse määr

4,6%

otsene puhastootlus

125,6 mln

portfelli väärtus (EUR)

Leedu

Majandus

COVID-19 teine laine, mis saabus koos uute piirangutega 2020. aasta detsembris, avaldas majandusele olulist mõju, kuid tänu ekspordi ja leibkondade tarbimise jõudsale taastumisele hakkas SKP 2021. aasta I kvartalis taas kasvama. Algselt arvati, et uute piirangute tõttu SKP 2021. aasta I kvartalis kahaneb. Kiire kohanemise tulemusel kasvas Leedu SKP aga Eurostati andmete kohaselt 2021. aasta I kvartalis eelneva kvartaliga võrreldes 2,1% ja 2021. aasta II kvartalis eelneva kvartaliga võrreldes 2,0%. Tööhõive ja SKP kasvavad stabiilselt, liikudes pandeemiaeelsest parema taseme suunas ning toetavad positiivseid tulevikuprognose.

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

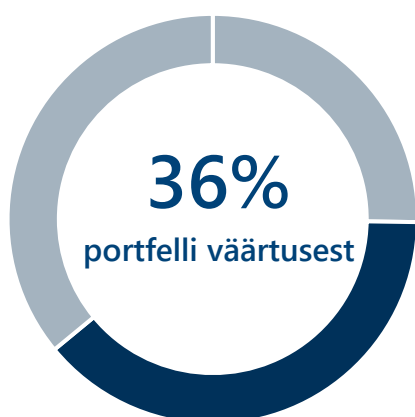
Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta suvine majandusprognos

Portfell

Baltic Horizonsi turgudest olid Leedu 2021. aasta 9 kuu võrreldavad tulemused parimad, sest sealne varade portfell on hästi hajutatud. Tulemusi nõrgendas restoranide ja kaupluste kinnipanek, mis mõjutas oluliselt kaubandussegmendi tulemusi. Jaeäride sulgemine põhjustas rahalisi raskusi mitmele Euroopa ostukeskuse rentnikule ja sundis Fondi rentnike toetamiseks lahendusi

otsima. Fondi juhtkond otsustas teha soodustusi koroonakriisist kõige enam mõjutatud rentnikele, et aidata neil kuni ostukeskuse taasavamiseni ellu jääda. Euroopa ostukeskuse tuludele avaldavad lühiajaliselt vähest negatiivset mõju ka keskuse rekonstrueerimisest tingitud rentnike ümberkolimine ja muutused rentnike koosseisus. Tehtud rendisoodustuste, ebatöönaoliselt laekuvate nõuete kasvu ning Euroopa ostukeskuse vakantsi suurenemise koosmõjul kahanes Leedu kinnisvarainvesteeringute 2021. aasta 9 kuu võrreldav renditulu eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 8,5%. Puhast renditulu vähendas ka ligikaudu 10% vakants North Staris. Duetto I ja Domus Pro kompleksil õnnestus aga heitlikule ajale vaatamata eelmisest aastast paremaid tulemusi näidata. Duetto II tulemused jäid eelmise aastaga sarnasele tasemele.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus kasvas 2021. aasta III kvartalis 5,9%-ni (II kv 2021: 5,8%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,9%-ni (II kv 2021: 5,6%). Keskmine täitumus kahanes 2021. aasta III kvartalis 92,9%-ni (II kv 2021: 94,5%), sest Euroopa ostukeskuses tekkisid ehitustööde tõttu ootuspäraselt vabad pinnad. Seisuga 30. september 2021 oli täitumus 92,5% (30. juuni 2021: 94,1%). Duetto I ja Duetto II kompleks olid 2021. aasta III kvartali lõpus täielikult välja renditud.



5 / 1

kinnisvarainvesteeringut /
arendusprojekt

92,5%

täitumuse määr

60 745 m²

renditavat pinda

5,9%

otsene puhastootlus

4,9 mln

puhas renditulu (EUR)

120,2 mln

portfelli väärtus (EUR)

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2021. aasta 9 kuu puhaskahjum oli 6,9 miljonit eurot (9 kuud 2020: puhaskahjum 6,9 miljonit eurot). Tulemile avaldasid olulist mõju 2021. aasta juunis kajastatud ühekordne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum kogusummas 14,3 miljonit eurot (2020. aasta juuni: ümberhindluse kahjum 15,8 miljonit eurot). Fondi kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum oli küll väiksem kui 2020. aasta samal perioodil, aga kuna puhas renditulu kogu 2021. aasta 9 kuu vältel langes, kujunesid 2021. ja 2020. aasta 9 kuu tulemid sarnaseks. Fondi kinnisvarainvesteeringute majandustulemused olid aga koroonapiirangutele vaatamata positiivsed. Hindamise mõju arvesse võtmata oleks 2021. aasta 9 kuu puhaskasum olnud 7,4 miljonit eurot (9 kuud 2020: 8,9 miljonit eurot). 2021. aasta 9 kuu kahjum osaku kohta oli 0,06 eurot (9 kuud 2020: 0,06 eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju arvesse võtmata oleks kasum osaku kohta olnud 0,06 eurot (9 kuud 2020: 0,08 eurot).

2021. aasta 9 kuuga teenis kontsern 13,2 miljonit eurot puhast renditulu, mida on 13,1% vähem kui aasta varem (9 kuud 2020: 15,2 miljonit eurot). Puhast renditulu kahanes, sest rentnikele tehti pandeemia ajal rendisoodustusi ja Pirita ostukeskuse rendigarantii kanti maha summas 0,2 miljonit eurot (ühekordse mõjuga sündmus).

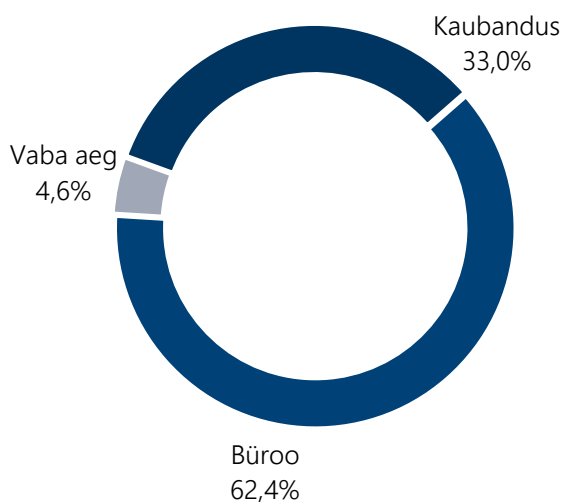
Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu vähenes eelmise aastaga võrreldes 13,1% peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmenti nõrgemate tulemuste tõttu. Vähenemist tasakaalustasid osaliselt suhteliselt stabiilsed tulemused büroo segmentis, mis jäi Balti riikides kehtinud liikumispiirangutest peaaegu mõjutamata.

2021. aasta 9 kuu puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 62,4% (9 kuud 2020: 55,1%), kaubandus 33,0% (9 kuud 2020: 40,6%) ja vaba aeg 4,6% (9 kuud 2020: 4,3%).

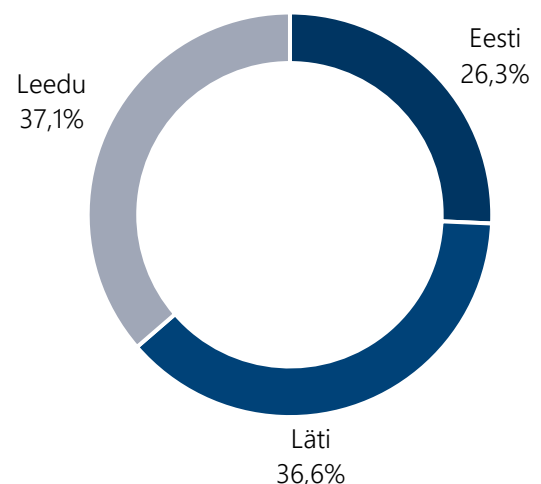
Kesktes äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 21,8% Fondi portfelli 2021. aasta 9 kuu puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2021. aasta 9 kuu puhas renditulu moodustas 11,2%.

Fondi 2021. aasta 9 kuu puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 36,6% (9 kuud 2020: 39,4%), Leedu 37,1% (9 kuud 2020: 35,3%) ja Eesti 26,3% (9 kuud 2020: 25,3%).

Puhast renditulu segmentide lõikes



Puhast renditulu riikide lõikes



Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus vähenes aruandeperioodil 1,7%, langedes 2021. aasta septembri lõpuks 349,6 miljoni euroni (31. detsember 2020: 355,6 miljoni eurot). Languse peamine põhjus oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest tekkinud kahjum summas 14,3 miljoni eurot, mille mõju vähendasid pisut varadesse tehtud kapitaliinvesteeringud ja rahasaldo kasv. Kontsern tegi 2021. aasta 9 kuu jooksul kapitaliinvesteeringuid (4,0 miljoni eurot) Meraki büroohoone arendusprojekti. Fond kavatseb Meraki büroohoone ehitust 2021. aastal jätkata. Lisaks investeeris Fond 0,7 miljoni eurot teistesse (ümber)arendusprojektidesse. Fondivalitseja jälgib pandeemia majandusmõju ja tagab Fondi piisava likviidsustaseme ehituse ajal.

Kinnisvarainvesteeringud

Baltic Horizonsi portfelli kuulub 15 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering Meraki maatükil. 2021. aasta III kvartali lõpus oli Fondi portfelli õiglane väärtus 330,9 miljoni eurot (31. detsember 2020: 340,0 miljoni

eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 153 351 ruutmeetrit. 2021. aasta III kvartalis investeeris Fond 0,1 miljoni eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli, 0,2 miljoni eurot rekonstrueerimisprojektidesse ja lisaks 2,1 miljoni eurot Meraki arendusprojekti.

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

2021. aasta 9 kuu jooksul viis Fond lõpule 18-kuuliste tagatud võlakirjade suunatud pakkumise summas 4,0 miljoni eurot. Võlakirjad kannavad fikseeritud 5,0% määraga intressi, mida makstakse kaks korda aastas. Laekuvaid vahendeid kasutatakse Meraki büroohoone ehituse rahastamiseks. Võlakirjade kogumaht emiteeritakse projekti finantseerimis- ja investeerimistegevuse rahavoogude ühitamiseks mitmes osas. Võlakirjade märkimise järel suurenesid intressikandvad laenud ja võlakirjad (rendikohustisi arvestamata) 209,3 miljoni euroni (31. detsember 2020: 205,6 miljoni eurot). Pangalaenukohustised vähenesid pisut graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustab 0,2% kogu tasumata laenujäägist.

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	III kv 2021	III kv 2020	Muutus (%)
Puhas renditulu	4 676	4 799	-2,6%
Halduskulud	-735	-682	7,8%
Muu äritulu	4	-	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-5	-4	25,0%
Ärikasum	3 940	4 113	-4,2%
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 470	-1 367	7,5%
Maksueelne kasum	2 470	2 746	-10,1%
Tulumaks	-127	-153	-17,0%
Perioodi puhaskasum	2 343	2 593	-9,6%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	113 387 525	5,5%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,02	0,02	-

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	30.09.2021	31.12.2020	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	324 788	334 518	-2,9%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6 072	5 474	10,9%
Varade brutoväärtus (GAV)	349 555	355 602	-1,7%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	209 346	205 604	1,8%
Kohustised kokku	223 476	219 281	1,9%
IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)	126 079	136 321	-7,5%
EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	134 864	146 180	-7,7%
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
Osaku puhasväärtus – IFRS (eurodes)	1,0539	1,1395	-7,5%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)	1,1273	1,2219	-7,7%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	63,3%	60,5%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,7%	2,6%	-

Rahavood

2021. aasta 9 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 9,7 miljonit eurot (9 kuud 2020: positiivne summas 11,9 miljonit eurot). Investeermistegevuse rahavoog oli olemasolevatesse kinnisvarainvesteeringutesse tehtud täiendavate investeeringute ning Meraki, Postimaja ja CC Plaza kompleksi ning Europa arendusprojektidesse tehtud investeeringute tõttu negatiivne summas 4,0 miljonit eurot (9 kuud 2020: negatiivne summas 2,5 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 4,4 miljonit eurot (9 kuud 2020: negatiivne summas 10,9 miljonit eurot). 2021. aasta 9 kuu jooksul tegi Fond osakuomanikele rahalisi väljamakseid summas 3,9 miljonit eurot ja maksis pangalaenudelt ja võlakirjadelt regulaarseid intresse. 2021. aasta III kvartali lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 14,6 miljonit eurot (31. detsember 2020: 13,3 miljonit eurot), mis näitab piisavat likviidsust ja finantspainsust.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus vähenes ja oli 2021. aasta septembri lõpu seisuga 126,1 miljonit eurot (31. detsember 2020: 136,3 miljonit eurot). Puhasväärtus langes kinnisvaraportfelli ümberhindlusest tekkinud kahjumi tõttu. Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 7,5%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi ja rahavoo riskimaandamise reservi positiivset muutust summas 0,6 miljonit eurot tasakaalustas osakuomanikele tehtud väljamakse summas 3,9 miljonit eurot. Seisuga 30. september 2021 oli osaku puhasväärtus IFRS kohaselt 1,0539 eurot (31. detsember 2020: 1,1395 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,1273 eurot (31. detsember 2020: 1,2219 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,0552 eurot (31. detsember 2020: 1,1435 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

24. aprillil 2018 andis rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitireitingu MM3. Reitingu MM3 indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB. 12. aprillil 2021 kinnitas rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings hoolimata pandeemiast 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

14. juulil 2021 pikendas Fond 7,8 miljoni euro suurust G4S-i peahoone finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 31. oktoober 2022. 19. juulil 2021 pikendas Fond 2,1 miljoni euro suurust SKY ostukeskuse finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 31. jaanuar 2022.

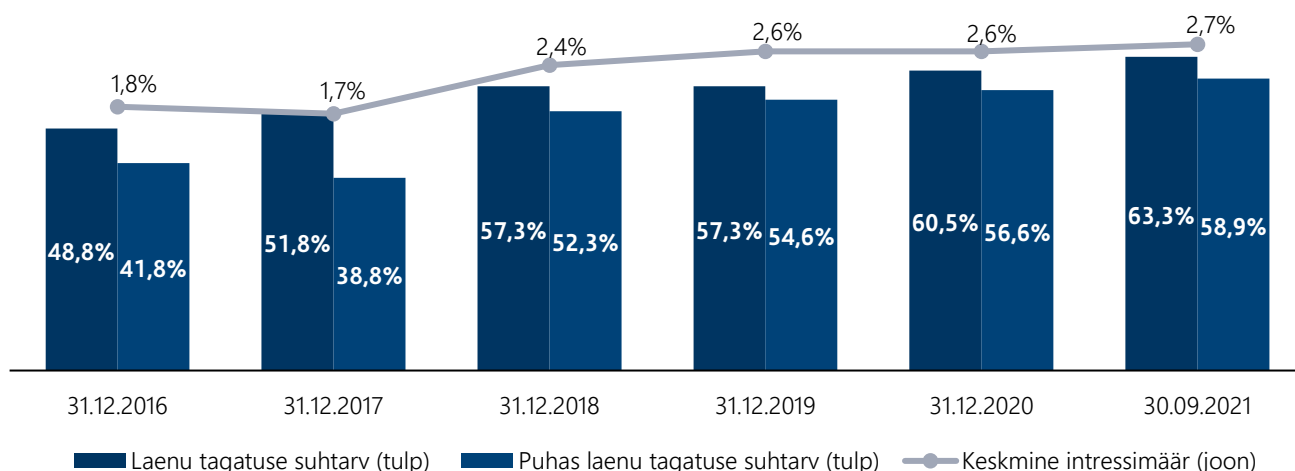
Võlakirjaemissioon

12. mail 2021 viis BH Meraki UAB lõpule 18-kuuliste tagatud võlakirjade ülemärgitud suunatud pakumise summas 4,0 miljonit eurot (mis moodustas poole 8,0 miljoni eurosest võlakirjaprogrammist). Võlakirjad kannavad fikseeritud 5,0% määraga intressi, mida makstakse kaks korda aastas. Võlakirjaemissioonist laekuvaid vahendeid kasutatakse Meraki büroohoone ehituse rahastamiseks. Võlakirjade kogumaht emiteeritakse projekti finantseerimis- ja investeerimistegevuse rahavoogude ühitamiseks mitmes osas. Seisuga 30. september 2021 oli võlakirjaemissiooni abil kaasatud vahenditest kasutamata 2,6 miljonit eurot. See summa kasutatakse ära eelseisvatel kuudel.

Pangalaenu ja võlakirjad

2021. aasta III kvartalis püsis pangalaenu tavapärane amortisatsioon madalal tasemel ja oli 0,2% aastas (388 tuhat eurot aastas). 2021. aasta II kvartalis toimunud võlakirjaemissiooni järel kasvas keskmine intressimäär pisut ja oli seisuga 30. september 2021 2,7% (31. detsember 2020: 2,6%). Laenu tagatuse suhtarv kerkis kinnisvarainvesteeringute ümberhindamise ja võlakirjaemissiooni tõttu 2021. aasta II kvartali lõpuks 63,8%-ni, ent järgmises kvartalis kinnisvaraportfelli tehtud kapitaliinvesteeringute tulemusena see pisut langes ja oli III kvartali lõpu seisuga 63,3%. 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 30. september 2021 koosnesid intressikandvad laenukohustised

pangalaenudest raamatupidamisväärtusega 155,5 miljonit eurot ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega 53,8 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 tagatise tagatise võlakirjad ja BH Meraki UAB 1,5-

aastaseid tagatud võlakirjad (Meraki büroohoone rahastamiseks). Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaegade jooksul. 2021. aasta III kvartali lõpus moodustasid laenude ja võlakirjadega seotud amortiseerimata tehingukulud 351 tuhat eurot.

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 30. september 2021

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse- tähtpäev	Valuuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa- tähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. mai 2022	EUR	30 000	14,3%	100,0%
Europa ostukeskus	5. juuli 2022	EUR	20 900	10,0%	88,0%
Postimaja ja CC Plaza	12. veebruar 2023	EUR	17 200	8,2%	100,0% ¹
Duetto I ja II	31. märts 2023	EUR	15 376	7,3%	46,8% ²
Upmalas Biroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	5,6%	90,0%
Domus Pro	31. mai 2022	EUR	11 000	5,2%	62,7%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	4,7%	50,0%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,3%	-%
LNK	27. september 2023	EUR	8 653	4,2%	67,0%
G4S-i peahoone	31. oktoober 2022	EUR	7 750	3,7%	-%
Lincona	31. detsember 2022	EUR	7 188	3,4%	95,4%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2022	EUR	4 944	2,4%	116,6%
Sky ostukeskus	31. jaanuar 2022	EUR	2 094	1,0%	-%
Pangalaenud kokku		EUR	155 697	74,3%	73,0%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³		EUR	-148		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	155 549		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	23,8%	100,0%
1,5-aastased tagatud võlakirjad	19. november 2022	EUR	4 000	1,9%	100,0%
Võlakirjad kokku		EUR	54 000	25,7%	100,0%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³		EUR	-203		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	53 797		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	209 346	100,0%	79,9%

1. Postimaja ja CC Plaza laenu intressimäära muutuva osale on seatud 3,5% ülemmäär.

2. Duetto laenu intressimäära muutuva osale on seatud 1% ülemmäär.

3. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2021. aasta III kvartali lõpus 1,4 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,3 aastat. Seisuga 30. september 2021 olid 79,9% laenukohustistest fikseeritud intressimäärad ning 21,1% ujuvad intressimäärad.

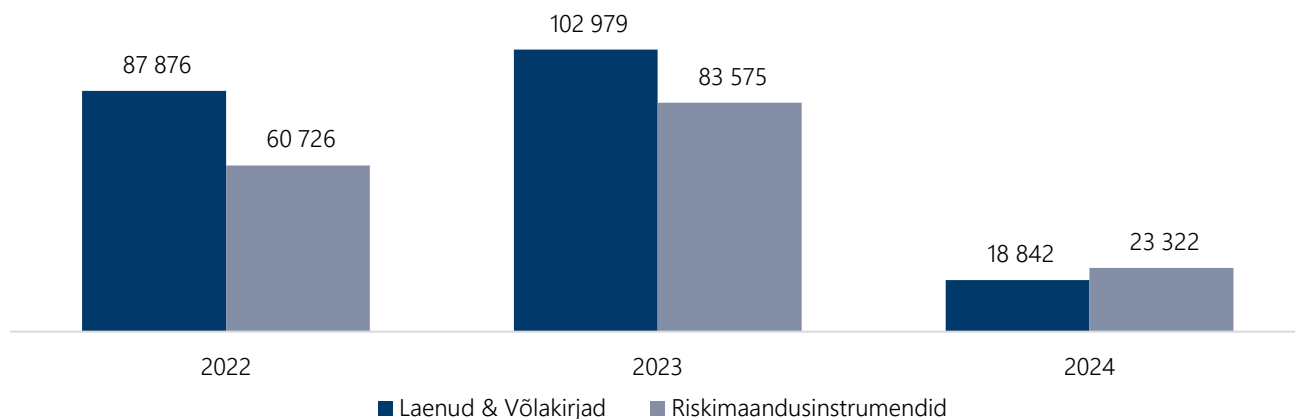
Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärade fikseerimiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega.

Tagamata võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 4,25% ja Meraki tagatud võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 5,0%. Järgnev diagramm näitab, et ligikaudu 91,0%-l

laenukohustistest saabub tagasimaksetähtpäev 2022. või 2023. aastal. G4S-i peahoone ja SKY ostukeskuse pangalaenusid pikendati 2021. aasta III kvartali alguses.

Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tagasimaksetingimused

tuhandetes eurodes



Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 30. september 2021 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi. Seisuga 30. september 2021 täitis Fond ka kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis on seatud Europa kinnisvarainvesteeringu (raamatupidamisväärtus 20,9 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordajale. See oli 2021. aasta III kvartali lõpus nõutud miinimumtasemest (4,00) madalam, kuid see ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, sest Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal on õigus eritingimuse rikkumise tõttu esitada. Loobumine kehtib kuni 2021. aasta III kvartali lõpuni. Eritingimuse rikkumine ei tähenda 2021. aasta IV kvartali lõpuni laenukohustuste täitmata jätmist. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pangaga, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

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

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

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

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

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

Tagamata võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõue	Suhtarv 30.09.2020	Suhtarv 31.12.2020	Suhtarv 31.03.2020	Suhtarv 30.06.2021	Suhtarv 30.09.2021
Omakapitali suhe	> 35,0%	40,2%	40,3%	40,3%	38,1%	38,0%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	3,16	3,05	2,71	2,65	2,58

EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

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

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

Uued hea tava juhised kohalduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2020 või hiljem. Kontsern rakendab neid alates 2020. aastast.

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 ettevõtte varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	
EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA	Eeldab, et ettevõtte ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	
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.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta erinevate stsenaariumite korral.

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

EPRA vara puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	30.09.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Vara puhasväärtus – IFRS	126 079	126 079	126 079
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	7 709	7 709	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-68	-68	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	1 144	1 144	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	156
Vara puhasväärtus NAV	134 864	134 864	126 235
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,1273	1,1273	1,0552

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

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

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

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	III kv 2021	III kv 2020	I-III kv 2021	I-III kv 2020
Kasum – IFRS	2 343	2 593	-6 879	-6 863
Välja arvamised:				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	5	4	14 264	15 757
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	124	153	-636	-20
EPRA kasum	2 472	2 750	6 749	8 874
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	113 387 525	119 635 429	113 387 525
EPRA kasum osaku kohta	0,02	0,02	0,06	0,08

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 30. september 2021 ligikaudu 133,3 miljonit eurot (31. detsember 2020: 138,4 miljonit eurot). 2021. aasta III kvartalis kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid kõrgemad kui osaku puhaskväärtus. Osaku turuhind 2021. aastal väga palju ei kõikunud. Hind jäi enamasti aastast 1,13 ja 1,19 euro vahele.

2021. aasta III kvartali lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 1,1200 eurot osaku kohta.

Peamine informatsioon

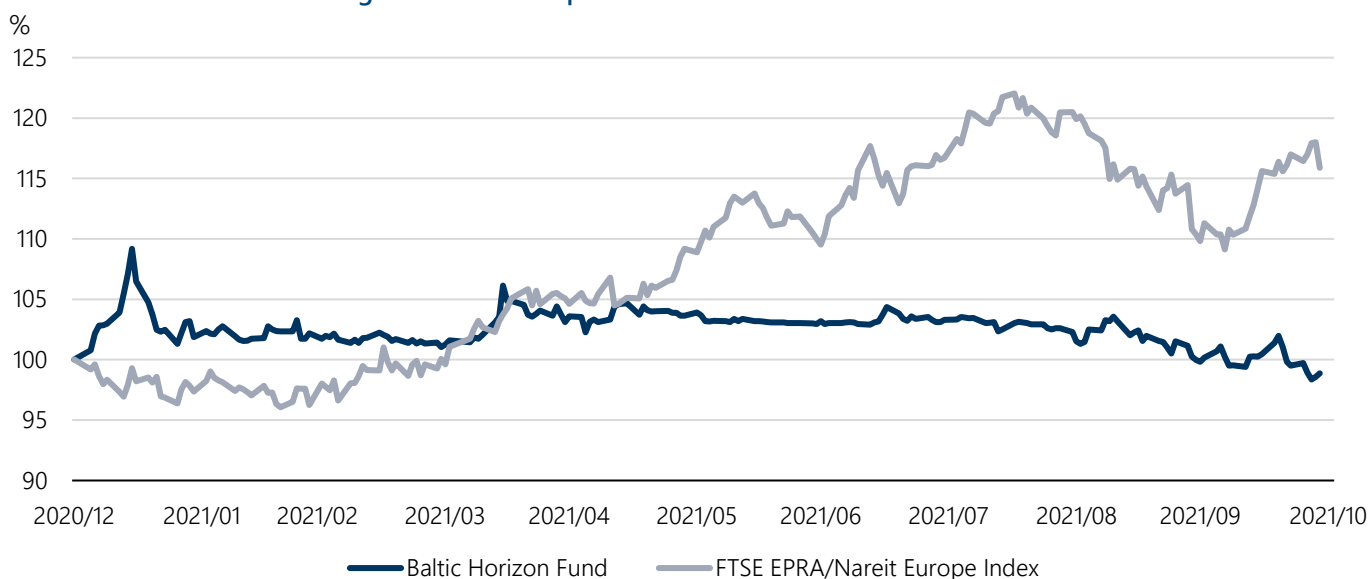
ISIN-kood	EE3500110244
Turud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
Väärtpaberi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS
Bloombergi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT:ET
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS:SS

Põhinäitajad	30.09.2021	31.12.2020
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	133 326 648	138 357 617
Osaku puhaskväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	1,0539	1,1395
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhaskväärtusest ² (%)	6,3%	1,4%
EPRA puhas taastamiskväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	1,1273	1,2219
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamiskväärtusest osaku kohta ³ (%)	-0,6%	-5,5%

Põhinäitajad	I-III kv 2021	I-III kv 2020
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	1,2800	1,4000
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	1,1200	0,9500
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	1,1200	1,1200
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	13,05	14,70
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	11,15	10,25
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	11,25	11,90
Kahjum osaku kohta (eurodes)	-0,06	-0,06
Perioodi väljamaksed osaku kohta ⁴ (eurodes)	0,039	0,056

1. Aluseks on Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholm börsil noteeritud osakute viimane sulgemishind ja arv.
2. Aluseks on Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja IFRS-i nõuete kohane osaku puhaskväärtus (IFRS NAV) perioodi lõpu seisuga.
3. Aluseks on Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja EPRA puhas taastamiskväärtus (EPRA NRV) osaku kohta perioodi lõpu seisuga.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2021. ja 2020. aasta 9 kuu tulemuste eest.

Baltic Horizon fondiosaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil



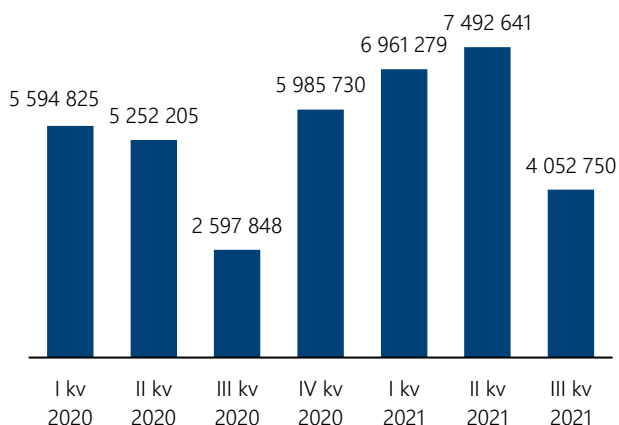
Baltic Horizon fondi osaku 2021. aasta 9 kuu kogutootlus oli -0,2%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

Baltic Horizon fondi osakute kauplemissaht 2021. aasta III kvartalis langes ja sellele järgnes ka mõningane osaku hinna langus. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 12 kuu jooksev kauplemissaht kokku oli 24,5 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 133,3 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 4,9 aastat. Baltic Horizon fondi osak oli 2021. aasta 9 kuu jooksul Nasdaq Tallinna börsil üheksas

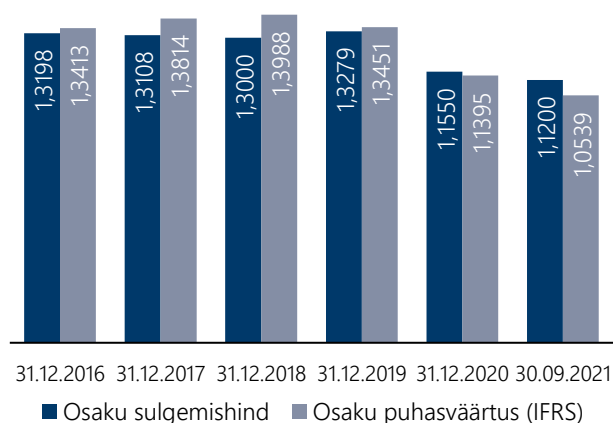
enim kaubeldud noteeritud väärtipaber. Esimene diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osakute kvartaalseid kauplemissahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

2021. aasta III kvartalis kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil valdavalt hindadega, mis olid kõrgemad kui osaku puhasväärtus. 2021. aasta III kvartali lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 6,3% kõrgem kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus (IFRS NAV) ja 0,6% 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 kauplemissaht 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 2021. aasta IV kvartalis eesmärgiga kaasata Fondile uut kapitali. Pakkumine on suunatud eelkõige institutsionaalsetele investoritele valitud Euroopa riikides. Fondil on plaanis kaasata ligikaudu 15 miljonit eurot, et omandada uusi ja arendada

olemasolevaid kinnisvarainvesteeringuid vastavalt Fondi investeerimispoliitikale. Kaasatavat summat võidakse suurendada 25 miljoni euron. Uued osakud emiteeritakse hinnaga, mis on võrdne Fondi osaku viimase puhasväärtusega, ja need noteeritakse Nasdaq Tallinna börsil.

Dividendide maksmise võime

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

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

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

Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Väljamaksed osakuomanikele Fondi tulemuste eest

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

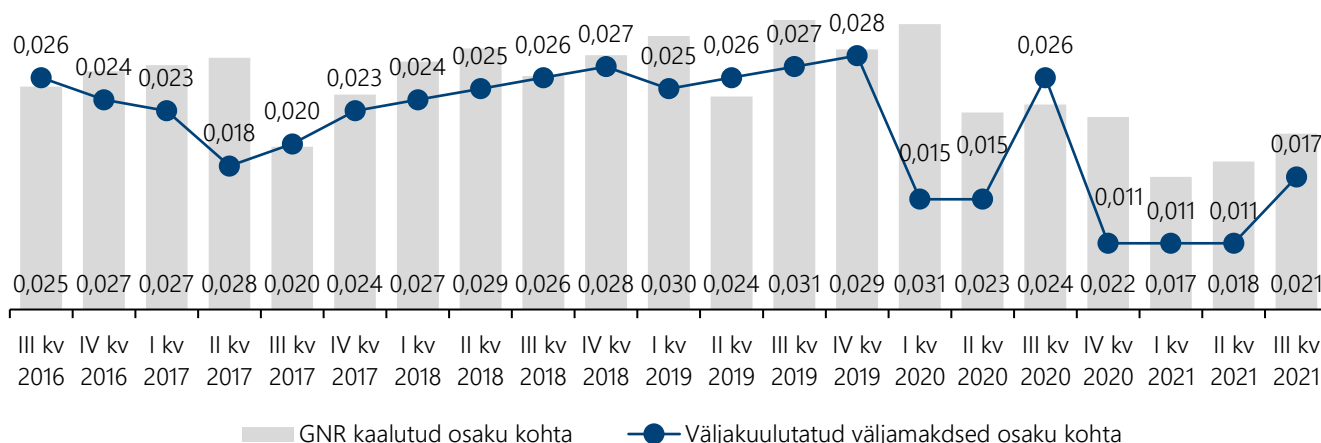
29. aprillil 2021 kuulutas Fond osakuomanikele 2021. aasta I kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta). See teeb 2021. aasta I kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 0,96%.

28. juulil 2021 kuulutas Fond osakuomanikele 2021. aasta II kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta). See teeb 2021. aasta II kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 0,98%.

28. oktoobril 2021 kuulutas Fond osakuomanikele 2021. aasta III kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2 034 tuhat eurot (0,017 eurot osaku kohta). See teeb 2021. aasta III kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,63%.

Turul valitseva ebakindluse tõttu otsustas Fond teha 2020. ja 2021. aastal vähendatud väljamakseid ja jätta 6,4 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata. Fondivalitseja jälgib tähelepanelikult pandeemia majandusmõju ja hindab tulevasi väljamaksetasemeid järgnevate perioodide majandustulemuste alusel ümber.

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	III kv 2020	IV kv 2020	I kv 2021	II kv 2021	III kv 2021
(+) Puhas renditulu	4 799	4 745	4 173	4 357	4 676
(-) Fondi halduskulud	-682	-713	-745	-756	-735
(-) Välised intressikulud	-1 327	-1 362	-1 346	-1 311	-1 407
(-) Kapitalikulud ¹	-230	-131	-79	-92	-38
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	114	85	-	-	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	-	26	31	5	9
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	2 674	2 650	2 034	2 203	2 505

GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,024	0,022	0,017	0,018	0,021
12 kuu jooksev GNR tootlus² (%)	9,4%	8,6%	7,4%	7,0%	7,0%

Väljakuulutatud väljamaksed	3 111	1 316	1 316	1 316	2 034
Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta³ (eurodes)	0,026	0,011	0,011	0,011	0,017
12 kuu jooksev dividenditootlus² (%)	7,5%	5,8%	5,4%	5,0%	4,5%

- Tabelis on esitatud kvartali tegelik kapitalikulu. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on kvartalite vahel võrdsesti ära jaotatud. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
- 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2021. aasta III kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 30. september 2021).
- 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. Vahejuhtkond koosneb fondivalitseja juhatusest, mida juhivad fondijuht, ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

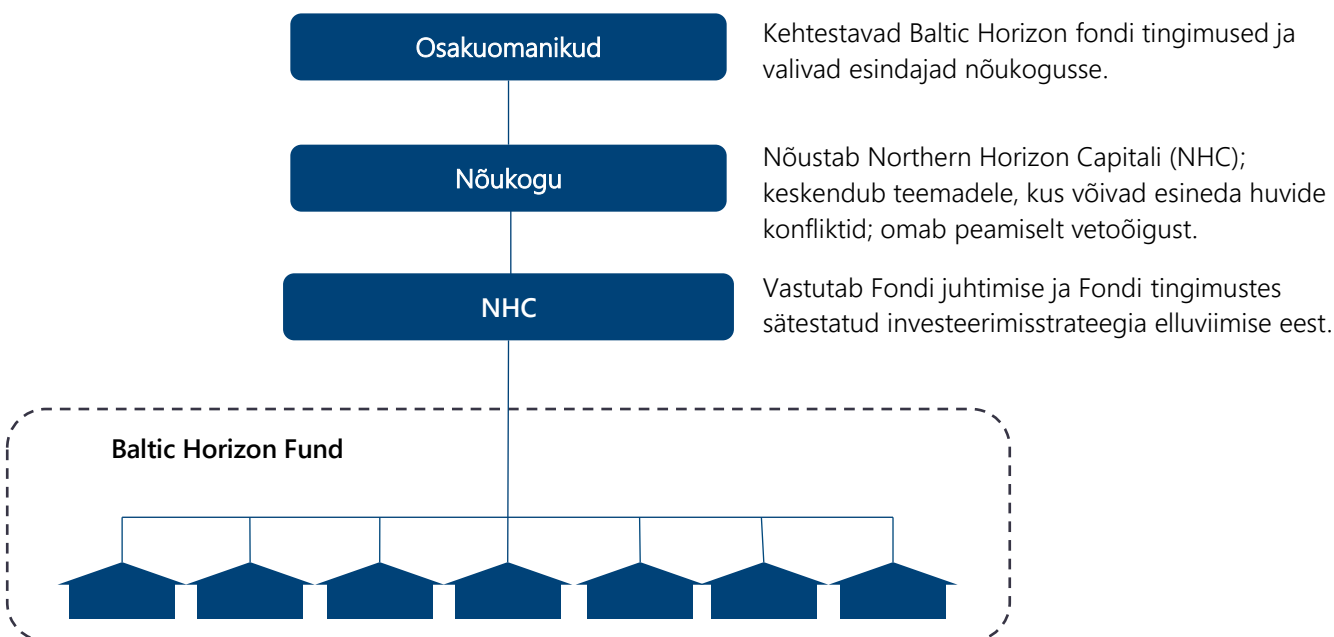
Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

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

JÄTKUSUUTLIKKUS

Meie väärtused

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

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

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

Keskkond

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

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

Huvigruppide kaasamine

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

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

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

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

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

Juhtimine

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

Oleme võtnud endale kohustuse järgida kõige kõrgemaid kutsealaseid ja eetilisi norme. Meie kontserni käitumiskodeksi 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 soovib 2021. aasta lõpuks sertifitseerida kõik oma tegutsevad büroohooned vastavalt BREEAM-i kasutuses oleva hoone keskkonna hindamise standardile. Minimaalne sertifitseerimiseesmärk on saavutada BREEAM-i „väga hea“ reiting. Baltic Horizoni meeskond on teinud ära suure töö: kõik esialgsed hindamisaruanded olid 2021. aasta II kvartali lõpuks valmis ning meeskond keskendub nüüd täiendavatele meetmetele, et eesmärk kindlasti saavutada. Fond on juba saanud kaks BREEAM-i keskkonnasertifikaati. Need on väljastatud North Starile ja G4S-i peahoonele, millele anti hinnang „väga hea“.

Fondi meeskond on veendunud, et aasta lõpuks on ambitsioonikas eesmärk saavutatud ja 45% portfelist on sertifitseeritud.

Fond kavatseb lisada sertifitseerimisprogrammi ka kaubandushooned, kui praegu käsil olevad 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. aasta I kvartali lõpus valmis ja alustas tööd päikeseelektrijaam, mis varustab energiaga meie Vilniuses asuvat Domus Pro ostu- ja ärikeskust. Jaam, mille võimsus on 220 kW, katab 6-8% keskuse aastasest elektrivajadusest ning vähendab keskuse süsiniku jalajälge ligikaudu 15 tonni võrra aastas. Oleme tellinud ka Baltic Horizoni teiste hoonete hindamise, et saada teada, kas nende päikeseenergiaga varustamine oleks majanduslikult ja tehniliselt teostatav.

Elektrisõidukite laadimisjaamad

Jätkusuutlikkuse nõuded täienevad pidevalt ja üheks kiiresti muutuvaks valdkonnaks on ka liikuvus. Tavapäraste transpordiliikide elektrifitseerimine kogub hoogu ja Fond soovib, et tema hooned suudaksid elektrisõidukite kasvava laadimisnõudlusega toime tulla. 2021. aasta 9 kuu jooksul hakkas Fond rajama täiendavaid elektrisõidukite laadimisjaamasid oma Leedu büroohoonete jaoks ning järgmise paari aasta jooksul kavatseb ta laiendada seda tegevust ka Eestisse ja Lätisse. Käesolevaks hetkeks on hoonete jaoks rajatud 8 täiendavat laadimispunkti ja 36 laadimispunkti Domus Prosse, Merakisse ja North Stari on veel kaalumisel.

Rohelised rendilepingud

Oma jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamiseks peame tegema koostööd rentnikega. Selleks, et meie jätkusuutlikkuse vallas tehtav 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.

VÄLJAVAADE 2021. AASTAKS

Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub 15 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.

Eestis, Lätis ja Leedus kehtisid aasta alguses ulatuslikud piirangud, mistõttu olid suletud ka suured ostukeskused. Ostukeskused avati kõigis Balti riikides taas mais/juunis ning kliendid naasid kauplustesse, et oma kogunenud sääste kulutada. Balti riikide majandused taasavati suvel. Seejärel on majandusaktiivsus, eelkõige eratarbimine, suurenenud. Lühiajalist taastumist ohustavad vaksineerimistempo aeglustumine Lätis ja Leedus ning COVID-19 delta tüve leviku hoogustumine Eestis. Kauaoodatud täielik majanduste taastumine peaks toimuma 2021. aasta lõpus ja 2022. aastal, kui vaksineerimine on lõpule viidud. See peaks võimaldama inimestel taas vabalt liikuda ja loodetavasti edaspidi piiranguid vältida. Esimese ja teise piiranguteperioodi järgne aeg on näidanud, et külastajate arv ja rentnike käibed taastuvad piirangute järgsetel kuudel kiiresti.

Balti riikides COVID-19 tõttu jaemüüjatele kehtinud piirangud mõjutavad jätkuvalt peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi. Selle aruande avalikustamise ajaks on aga piiranguid leevendatud ja nende otsene mõju on oluliselt vähenenud. Kesktes äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) teenitud renditulu moodustas 21,8% Fondi portfelli 2021. aasta 9 kuu puhtast renditulust.

On üsna kindel, et rahvusvaheline turism taastub järgnevate aastate jooksul aeglaselt. Võib eeldada, et meie kesksetes äripiirkondades asuvate ostukeskuste täiemahulise tegevuse taastumine võtab ligikaudu sama aja.

Paranev tööturg suurendab sissetulekuid ja eratarbimist ning vähenev ebakindlus toetab investeerimist. Balti

riikide majandused peaksid olema ka pärast seda, kui pandeemia on vaktsiinidega kontrolli alla saadud, ühed kiiremini kasvavad majandused EL-is.

Mitmete Fondi kinnisvarainvesteeringute pangalaenude tagasimaksetähtaeg saabub 2022. aastal. Pärast SKY ostukeskuse ja G4S-i peahoone pangalaenude pikendamist 2021. aasta III kvartalis on Fondi varahaldusmeeskond hakanud tegelema nende pangalaenude pikendamisega, mille tagasimaksetähtaeg on 2022. aastal. Fond on juba saanud esialgsed indikatiivsed pakkumised enamiku selliste laenude jaoks.

Üks meie olulisemaid eesmärke keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimistegevuste valdkonnas on saada GRESB-ilt kolmas täht. Lisaks soovime saada kõigile oma büroohoonetele BREEAM-i sertifikaadi hinnanguga „väga hea“ või „suurepärase“. Viimane eesmärk on juba osaliselt saavutatud, sest Baltic Horizon on saanud kaks BREEAM-i kasutuses oleva hoone sertifikaati – North Starile ja G4S-i peahoonele, mõlemad hinnanguga „väga hea“. Samuti jätkame tööd selle nimel, et lisada kõigisse oma rendilepingutesse 2021. aastal 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 kinnisvarahaldaja on asunud oma ülesandeid täitma, keskenduvad Fondi haldusmeeskonnad sellele, et leida rentnikud Fondile kuuluvatele pindadele, mis on piirangute tõttu vabaks jäänud. Samal ajal täiustatakse kogu portfelli äritegevust, et parandada finantstulemusi ja lisada olemasolevale portfelliga väärtust. Tähelepanu vajavad ka Europa ostukeskuse rekonstrueerimine, Postimaja ja CC Plaza laiendamiseks valmistumine ning Meraki ehitustööde jätkamine.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2021. aasta 9 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 2021. aasta 9 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Renditulu		5 332	5 267	14 844	16 549
Teenustasutulu	5	1 271	1 245	3 697	3 749
Renditegevuse kulud	5	-1 927	-1 713	-5 335	-5 109
Puhas renditulu	4	4 676	4 799	13 206	15 189
Halduskulud	6	-735	-682	-2 236	-2 205
Muu äritulu		4	-	4	186
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum		-5	-4	-14 264	-15 757
Ärikasum/-kahjum		3 940	4 113	-3 290	-2 587
Finantstulud		-	1	1	3
Finantskulud	7	-1 470	-1 368	-4 222	-4 118
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 470	-1 367	-4 221	-4 115
Maksueelne kasum/kahjum		2 470	2 746	-7 511	-6 702
Tulumaks	4, 9	-127	-153	632	-161
Perioodi kasum/kahjum	4	2 343	2 593	-6 879	-6 863
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/ -kahjum	14b	168	-3	619	-227
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/ -kahjumiga seotud tulumaks	14b, 9	-3	-2	-34	13
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku		165	-5	585	-214
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/- kahjum kokku		2 508	2 588	-6 294	-7 077
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	8	0,02	0,02	-0,06	-0,06

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2021	31.12.2020
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	324 788	334 518
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4, 11	6 072	5 474
Materiaalsed põhivarad		3	2
Muud põhivarad		22	22
Põhivarad kokku		330 885	340 016
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	3 523	1 901
Ettemaksed		549	352
Raha ja raha ekvivalendid	13	14 598	13 333
Käibevarad kokku		18 670	15 586
Varad kokku	4	349 555	355 602
Omakapital			
Sissemakstud kapital	14a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	-1 076	-1 661
Jaotamata kahjum		-18 045	-7 218
Omakapital kokku		126 079	136 321
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	15	140 611	195 670
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	5 407	6 009
Tuletisinstrumendid	20	1 060	1 736
Muud pikaajalised kohustised		1 136	1 026
Pikaajalised kohustised kokku		148 214	204 441
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	15	69 220	10 222
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	4 719	3 640
Tulumaksukohustis		4	1
Tuletisinstrumendid	20	84	27
Muud lühiajalised kohustised		1 235	950
Lühiajalised kohustised kokku		75 262	14 840
Kohustised kokku	4	223 476	219 281
Omakapital ja kohustised kokku		349 555	355 602

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sisse- makstud kapital	Oma- osakud	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2020		138 064	-	-1 556	16 010	152 518
Koondkasum/-kahjum						
Perioodi puhaskahjum		-	-	-	-6 863	-6 863
Muu koondkahjum		-	-	-214	-	-214
Koondkahjum kokku		-	-	-214	-6 863	-7 077
Tehingud osakuomanikega						
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-	-6 576	-6 576
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-	-6 576	-6 576
Seisuga 30.09.2020		138 064	-	-1 770	2 571	138 865
Seisuga 01.01.2021		145 200	-	-1 661	-7 218	136 321
Koondkasum/-kahjum						
Perioodi puhaskahjum		-	-	-	-6 879	-6 879
Muu koondkasum	14b	-	-	585	-	585
Koondkahjum kokku		-	-	585	-6 879	-6 294
Tehingud osakuomanikega						
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-	-3 948	-3 948
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-	-3 948	-3 948
Seisuga 30.09.2021		145 200	-	-1 076	-18 045	126 079

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kahjum		-7 511	-6 702
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine		14 264	15 757
Materiaalse põhivara kulum		1	-
Muutus nõuete allahindluses		90	195
Finantstulud		-1	-3
Finantskulud	7	4 222	4 118
Realiseerimata kursivahed		-1	-1
Käibekapitali muutused:		-	
Nõuete muutus		-1 712	-250
Muu käibevara muutus		-197	-385
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		110	-136
Võlgade muutus		67	83
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		390	-589
Tasutud tulumaks		-1	-190
Rahavood äritegevusest kokku		9 721	11 897
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		1	2
Kinnisvarainvesteeringute omandamine		-	-90
Materiaalsete põhivarade omandamine		-2	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-3 180	-1 484
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-888	-878
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-4 069	-2 450
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		4 000	-
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-291	-300
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	14c	-3 948	-6 576
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-124	-
Rendikohustiste tagasimaksed		-16	-13
Makstud intressid		-4 008	-4 007
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-4 387	-10 896
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 265	-1 449
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		13 333	9 836
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		14 598	8 387

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 depositeerium 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 kinnisvaraettevõtetele investeringute 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	30.09.2021	31.12.2020
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 2020 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 2021 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 märkimisväärselt korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati Kontserni 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva lühendatud vahearuande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida rakendati Kontserni 31. detsembril 2020 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 tavapärase tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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

4. Tegevussegmendid

Kontserni avalikustatavad segmendid on järgmised:

- Kaubandus - kaubandussegmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), Domus Pro ostukeskuse (Leedu), SKY supermarketi (Läti), Pirita ostukeskuse (Eesti), Postimaja ostukeskuse (Eesti) ja Galerija Centrsi ostukeskuse (Läti) kinnisvarainvesteeringud.
- Büroo - büroosegmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), G4S-i peahoone (Eesti), Upmalas Büroji 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 segmendiks jaotatud. Juhtkond jälgib ärisegmentide tulemusi eraldi, et võtta vastu otsuseid segmentidele eraldatavate vahendite kohta ja hinnata nende tegevuse tulemusi. Segmentide tulemusi hinnatakse puhta renditulu ja puhaskasumi/-kahjumi alusel.

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

Tegevussegmendid – 30. september 2021

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.07.2021-30.09.2021:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 097	3 223	283	6 603
Segmendi puhas renditulu	1 645	2 760	271	4 676
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1	-4	-	-5
Intressikulu ²	-434	-424	-19	-877
Tulumaksukulu	-53	-74	-	-127
Segmendi puhaskasum	1 051	2 185	249	3 485
01.01.2021-30.09.2021:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	8 315	9 595	631	18 541
Segmendi puhas renditulu	4 358	8 243	605	13 206

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-6 612	-7 742	90	-14 264
Intressikulu ²	-1 241	-1 177	-58	-2 476
Tulumaksutulu	458	174	-	632
Segmenti puhaskahjum/-kasum	-3 274	-739	629	-3 384

Seisuga 30.09.2021:

Segmenti varad	166 718	162 137	15 037	343 892
Kinnisvarainvesteeringud ³	161 064	149 464	14 260	324 788
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	6 072	-	6 072
Segmenti kohustised	84 948	82 155	5 604	172 707

1. Väliselt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (888 tuhat eurot), kasutusõiguse varade lisandumist (212 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (4 032 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.

Tegevussegmentid – 30. september 2020

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.07.2020-30.09.2020:				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 114	3 152	246	6 512
Segmenti puhas renditulu	1 815	2 746	238	4 799
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1	-3	-	-4
Intressikulu ²	-406	-372	-16	-794
Tulumaksukulu	-65	-88	-	-153
Segmenti puhaskasum	1 299	2 226	215	3 740

01.01.2020-30.09.2020:

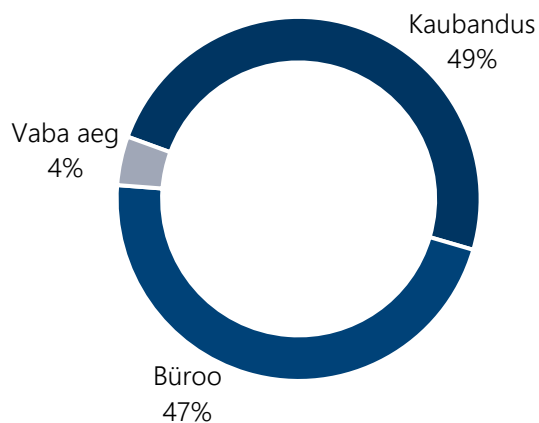
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	10 047	9 576	675	20 298
Segmenti puhas renditulu	6 164	8 374	651	15 189
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-9 499	-5 358	-900	-15 757
Intressikulu ²	-1 241	-1 107	-49	-2 397
Tulumaksutulu/-kulu	87	-248	-	-161
Segmenti puhaskahjum/-kasum	-4 677	1 647	-309	-3 339

Seisuga 31.12.2020:

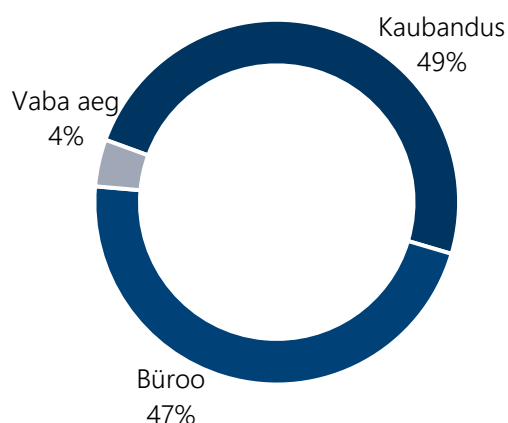
Segmenti varad	172 555	165 822	14 657	353 034
Kinnisvarainvesteeringud ³	166 667	153 681	14 170	334 518
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	5 474	-	5 474
Segmenti kohustised	85 146	77 828	5 617	168 591

1. Väliselt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (2 024 tuhat eurot), maa omandamist (90 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (4 181 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.

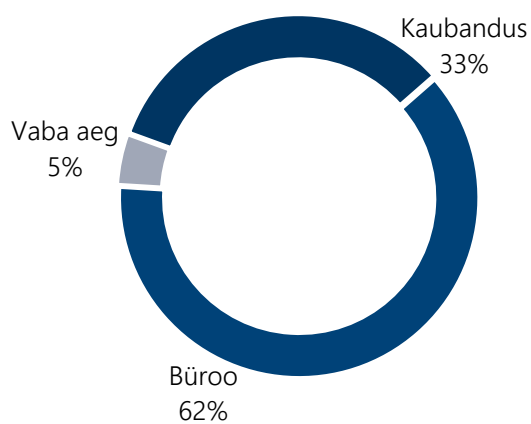
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 30. september 2021*



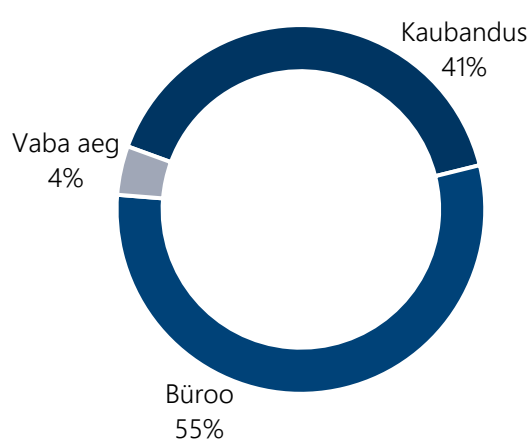
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2020*



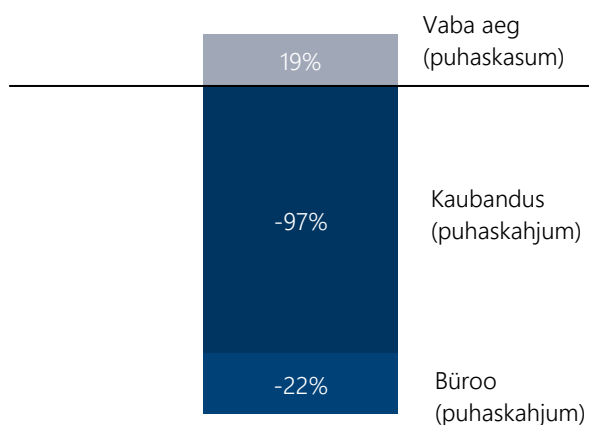
2021. aasta 9 kuu segmentide puhas renditulu*



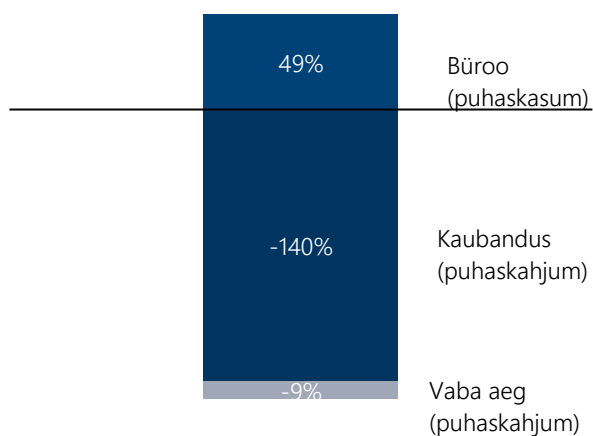
2020. aasta 9 kuu segmentide puhas renditulu*



2021. aasta 9 kuu segmentide puhaskasum/-kahjum*



2020. aasta 9 kuu segmentide puhaskasum/-kahjum*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. september 2021

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2021 – 30.09.2021:			
Puhaskasum	3 485	-1 142¹	2 343
01.01.2021 – 30.09.2021:			
Puhaskahjum	-3 384	-3 495²	-6 879
Seisuga 30.09.2021:			
Segmentide varad	343 892	5 663³	349 555
Segmentide kohustised	172 707	50 769⁴	223 476
2021. aasta III kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (443 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (531 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (18 tuhat eurot), depootasu (16 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (134 tuhat eurot). 30. septembril 2021 lõppenud 9-kuulise perioodi segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 345 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 588 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (52 tuhat eurot), depootasu (49 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (461 tuhat eurot). - Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (5 633 tuhat eurot). - Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 890 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (307 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (442 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (130 tuhat eurot).			

Tegevussegmentid – 30. september 2020

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2020 – 30.09.2020:			
Puhaskasum	3 740	-1 147¹	2 593
01.01.2020 – 30.09.2020			
Puhaskahjum	-3 339	-3 524²	-6 863
Seisuga 31.12.2020:			
Segmentide varad	353 034	2 568³	355 602
Segmentide kohustised	168 591	50 690⁴	219 281
2020. aasta III kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (419 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (531 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (18 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu tühistamist (-50 tuhat eurot), depootasu (17 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (212 tuhat eurot). 30. septembril 2020 lõppenud 9-kuulise perioodi segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 281 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 588 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (52 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (74 tuhat eurot), depootasu (53 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (476 tuhat eurot). - Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (2 568 tuhat eurot). - Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 839 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (434 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (104 tuhat eurot).			

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud müügitulu			Kinnisvarainvesteeringute väärtus ¹		
	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	30.09.2021	31.12.2020
Leedu	2 534	2 558	7 173	7 518	120 240	122 282
Läti	2 464	2 631	7 171	8 323	125 606	131 920
Eesti	1 605	1 323	4 197	4 457	85 014	85 790
Kokku	6 603	6 512	18 541	20 298	330 860	339 992

1. Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringu, õiglane väärtus.

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmeni rentnikult teenitud renditulu moodustas 2021. aasta 30. septembril lõppenud 9-kuulisel perioodil 900 tuhat eurot ja 2021. aasta III kvartalis 300 tuhat eurot kontserni kogu renditulust (30. septembril 2020 lõppenud 9-kuulisel perioodil 900 tuhat eurot ja 2020. aasta III kvartalis 300 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Remondi- ja hoolduskulud	532	576	1 639	1 678
Kommunaalkulud	394	347	1 105	971
Varahalduskulud	374	278	914	815
Kinnisvaramaksud	281	265	843	798
Müügi- ja turunduskulud	256	213	562	515
Varakindlustus	22	23	67	68
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	18	-22	90	195
Muu	50	33	115	69
Renditegevuse kulud kokku	1 927	1 713	5 335	5 109

30. septembril 2021 lõppenud 9-kuulisel perioodil esitati rentnikele edasi 3 697 tuhat eurot ja 2021. aasta III kvartalis 1 271 tuhat eurot (30. septembril 2020 lõppenud 9-kuulisel perioodil 3 749 tuhat eurot ja 2020. aasta III kvartalis 1 245 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Valitsemistasu kulu	443	419	1 345	1 281
Konsultatsioonikulud	80	29	211	128
Õigusabikulud	30	44	113	108
Fondi turunduskulud	42	12	105	70
Auditeerimiskulud	27	28	97	78
Depootasu kulu	16	17	49	53
Nõukogu tasude kulu	12	12	36	36
Tulemustasu kulu	-	-50	-	74
Noteerimisega seotud kulud	-	114	-	182
Muud halduskulud	85	57	280	195
Halduskulud kokku	735	682	2 236	2 205

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

Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 18.

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	1 404	1 319	4 054	3 977
Laenude lepingutasu amortisatsioon	62	46	157	132
Intressikulu rendikohustistelt	3	3	10	8
Kahjum valuutakursside muutustest	1	-	1	1
Finantskulud kokku	1 470	1 368	4 222	4 118

8. Kasum/kahjum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist või kahjumist:

Tuhandetes eurodes	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 31.09.2020
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist (kahjumist)	2 343	2 593	-6 879	-6 863
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist (kahjumist)	2 343	2 593	-6 879	-6 863

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635 429	113 387 525	119 635 429	113 387 525
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	119 635 429	113 387 525	119 635 429	113 387 525

Tava- ja lahustatud kahjum osaku kohta:

	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta*	0,02	0,02	-0,06	-0,06

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

30. septembril 2021 lõppenud 9-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär 8,4% (30. septembril 2020 lõppenud 9-kuulisel perioodil -2,4%). 30. septembril 2021 lõppenud 9-kuulise perioodi madal tegelik tulumaksumäär on seotud edasilükkunud tulumaksukohustise vähenemisega Leedu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languse tõttu.

Seisuga 30. september 2021 oli kontsernil maksukahjumeid summas 2 226 tuhat eurot (31. detsember 2020: 2 146 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 30. september 2021 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksuvarasid summas 112 tuhat eurot (31. detsember 2020: 146 tuhat eurot). Seisuga 30. september 2021 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise ja muude maksukohustiste kogusumma 7 744 tuhat eurot (31. detsember 2020: 8 301 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 30. septembril 2021 ja 2020 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.07.2021- 30.09.2021	01.07.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-3	-	-4	-181
Edasilükkunud tulumaks	-124	-153	636	20
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-127	-153	632	-161
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-3	-2	-34	13
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-3	-2	-34	13

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.09.2021	31.12.2020
Perioodi algsaldo	334 518	356 575
Omandamised	-	90
Kapitalikulud	209	553
Arendus- ja parenduskulud	679	1 471
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-10 814	-24 154
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	212	-
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-16	-17
Perioodi lõppsaldo	324 788	334 518
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	324 303	334 230

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 sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitgevust, 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.

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 õiglase väärtuste määramisel kasutatud hindamistehnikad

Fond ei teostanud kinnisvarainvesteeringute hindamisi seisuga 30. september 2021. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliersi teostatud hindamiste tulemustel seisuga 30. juuni 2021, mida on suurendatud kasutusõiguse varade ja hilisemate kapitalikulude võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 30. juuni 2021:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 17 154 m ²		- Rendihinna kasv aastas	1,3% - 2,1%
Segment – Kaubandus		- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,2
Domus Pro, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	8,2% - 8,6%
Renditav netopind – 16 117 m ²		- Rendihinna kasv aastas	0,3% - 2,1%
Segment – Kaubandus/büroo		- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0% - 10,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,3% - 7,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,7
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 10 870 m ²		- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,2%
Segment – Büroo		- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0 - 8,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	10,2
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 11 440 m ²		- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,2%
Segment – Vaba aeg		- Pikaajaline vakantsuse määr	1,0% - 3,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,3

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 7 731 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 0,0% - 2,2% 5,0% - 10,0% 7,2% 13,2
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)	8,9% 0,5% - 2,4% 1,0% - 5,0% 7,8% 11,5
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% - 1,8% 2,0% - 5,0% 6,8% 14,5
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 445 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% 0,0% - 2,2% 5,0% - 8,0% 7,5% 12,6
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 255 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 1,3% - 2,1% 2,5% 7,0% 12,2
Duetto II, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 255 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 1,3% - 2,1% 2,5% 7,0% 13,7
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 6 950 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod/võrdlus- meetod laienduse puhul	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,9% 0,5% - 2,4% 0,0% - 5,0% 6,7% 13,2
Postimaja, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 145 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,5% 0,0% - 2,2% 3,0% - 6,0% 6,2% 15,7
LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 6 848 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006/2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,4% 0,5% - 2,4% 2,0% - 5,0% 6,3% 14,1

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Galerija Centrs, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,0%
Renditav netopind – 20 054 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,5% - 2,1%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 /		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
2006		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	18,7
North Star, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 10 550 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,7% - 2,1%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,9

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

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 30. juuni 2021 ja 31. detsember 2020 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse määramisel.

Vara liik	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsiooni määr väljumisel	2021: 6,2% - 7,8% 2020: 6,0% - 8,0%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	2021: 7,4% - 8,9% 2020: 7,4% - 9,9%	Diskontomäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2021: 0,0% - 2,4% 2020: 0,0% - 3,1%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2021: 0,0% - 10,0% 2020: 1,0% - 5,0%	Pikaajalise vakantsuse määr tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. september 2021:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	65 181
Leedu – Europa (kaubandus)	35 284
Eesti – Postimaja (kaubandus)	29 852
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	23 861
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	21 244
Leedu – Duetto II (büroo)	19 455
Leedu – North Star (büroo)	18 999
Läti – Vainodes I (büroo)	18 141
Leedu – Duetto I (büroo)	16 569
Läti – LNK Centre (büroo)	16 124
Eesti – Lincona (büroo)	15 911
Eesti – G4S (büroo)	15 401
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 260
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 590
Läti – SKY (kaubandus)	4 916
Kokku	324 788

11. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

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

Tuhandetes eurodes	30.09.2021	31.12.2020
Saldo seisuga 1. jaanuar	5 474	2 367
Lisandumine	4 032	4 181
Kahjum ümberhindlusest (neto)	-3 434	-1 074
Lõppsaldo	6 072	5 474

Õiglase väärtuse määramiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnikad

Fond ei teostanud kinnisvarainvesteeringute hindamisi seisuga 30. september 2021. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu väärtus põhineb Colliersi poolt 30. juuni 2021 seisuga tehtud hindamise tulemusel, mida on suurendatud hilisemate kapitalikulude võrra.

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Meraki, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	9,0%
Renditav netopind – 15 030 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,3% - 1,8%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmise rendihind (EUR/m ²)	12,0

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.09.2021	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	3 727	2 021
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-532	-589
Viitlaekumised	307	410
Muud nõuded	21	59
Kokku	3 523	1 901

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

Seisuga 30. september 2021 olid nõuded ostjate vastu summas 532 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2020: 589 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindlused:

Tuhandetes eurodes	30.09.2021	31.12.2020
Saldo seisuga 1. jaanuar	-589	-399
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-333	-505
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	147	25
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	243	290
Perioodi lõppsaldo	-532	-589

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
30.09.2021	3 195	2 044	282	219	127	103	420
31.12.2020	1 432	742	397	165	53	-	75

13. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.09.2021	31.12.2020
Raha pangas ja kassas	14 598	13 333
Raha ja raha ekvivalendid kokku	14 598	13 333

Seisuga 30. september 2021 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhandet eurot (31. detsember 2020: 350 tuhandet eurot). Kontsern hoiab ka 2 592 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 30. september 2021 oli Fondil kokku 119 635 429 osakut (seisuga 31. detsember 2020: 119 635 429 osakut). Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2021 ja 30. september 2021	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 hääle arvule, mis tuleneb investorile kuuluvatest osakutest, ja hääle arvule, mis tuleneb osakutest, mis on emiteeritud, kuid mida ei ole kümme päeva enne üldkoosoleku toimumist tagasi ostetud.

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 30. september 2021 ja 31. detsember 2020 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 30. september 2021 ja 31. detsember 2020 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 30. september 2021 ja 31. detsember 2020. Täiendavat teavet leiab lisast 20.

Tuhandetes eurodes	30.09.2021	31.12.2020
Saldo perioodi alguses	-1 661	-1 556
Olemaolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	619	-108
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-34	3
Muutus perioodi jooksul kokku	585	-105
Saldo perioodi lõpus	-1 076	-1 661

14c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Perioodi väljamaksed	-3 948	-6 576
Väljamaksed kokku	-3 948	-6 576

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

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

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

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

15. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	30.09.2021	31.12.2020
Pikaajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	49 890	49 839
Tagatud võlakirjad	11.2022	5,00%	3 907	-
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,30%	-	20 881
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	-	4 941
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	-	7 500
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	-	3 489
Pank 1	10.2022	6k EURIBOR + 1,80%	7 743	-
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 185	7 183
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 815	9 809
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 633	8 838
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 984	8 979
Pank 2	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	-	29 957
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 738	11 734
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 361	15 354
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,38%	17 186	17 178
Rendikohustised			485	288
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-282	-282
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-34	-18
Pikaajalised võlakohustised kokku			140 611	195 670
Lühiajalised võlakohustised				
Pank 1	01.2022	3k EURIBOR + 2,10%	2 095	2 174
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	4 943	-
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	7 500	-
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	3 495	-
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,30%	20 891	-
Pank 1	10.2022	6k EURIBOR + 1,80%	-	7 748
Pank 2	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	29 980	-
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			282	282
Rendikohustiste lühiajaline osa			34	18
Lühiajalised võlakohustised kokku			69 220	10 222
Kokku			209 831	205 892

Pangalaenu eritingimused

Seisuga 30. september 2021 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis on seatud Europa kinnisvarainvesteeringu (raamatupidamisväärtus 20,9 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordajale. See oli 2021. aasta III kvartali lõpus nõutud miinimumtasemest (4,00) madalam, kuid see ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, sest Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal on õigus eritingimuse rikkumise tõttu esitada. Loobumine kehtib kuni 2021. aasta III kvartali lõpuni. Eritingimuse rikkumine ei tähenda 2021. aasta IV kvartali lõpuni laenukohustuste täitmata jätmist. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pangaga, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

Laenu ja võlakirjade tagatised

Seisuga 30. september 2021 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

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

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

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

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.09.2021	31.12.2020
Meraki arendusega seotud võlad	2 143	1 291
Võlad tarnijatele	863	829
Finantskulude viitvõlad	478	420
Fondivalitsemise tasu võlg	442	434
Maksuvõlad	366	355
Viitvõlad	294	205
Muud võlad	133	106
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	4 719	3 640

Seisuga 30. september 2021 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 2 109 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest. Muud Meraki ehitustöödega seotud kulud olid 34 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 30. september 2021 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

17b. Tingimuslikud varad

Seisuga 30. september 2021 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

17c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 30. september 2021 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 2021. ja 2020. aasta 9 kuu jooksul:

Tuhandetes eurodes	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 345	1 281
Tulemustasud	-	74

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 30. september 2021 ja 31. detsember 2020:

Tuhandetes eurodes	30.09.2021	31.12.2020
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	442	434

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 30. september 2021.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 30. septembril 2021 lõppenud 9-kuulisel perioodil oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 36 tuhat eurot ja 2021. aasta III kvartalis 12 tuhat eurot (30. septembril 2020 lõppenud 9-kuulisel perioodil 36 tuhat eurot ja 2020. aasta III kvartalis 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 30. september 2021 ja 31. detsember 2020 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevas tabelites:

Seisuga 30. september 2021

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	49 928 508	41,73%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	13 927 878	11,64%

Seisuga 31. detsember 2020

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

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

19. Finantsinstrumendid

Õiglase väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	3 523	1 901	3 523	1 901
Raha ja raha ekvivalendid	14 598	13 333	14 598	13 333
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-155 549	-155 765	-155 185	-155 126
Võlakirjad	-53 797	-49 839	-54 005	-50 001
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-4 719	-3 640	-4 719	-3 640
Tuletisinstrumendid	-1 144	-1 763	-1 144	-1 763

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 30. september 2021 ja 31. detsember 2020:

30. septembril 2021 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	3 523	3 523
Raha ja raha ekvivalendid	-	14 598	-	14 598
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-155 185	-155 185
Võlakirjad	-	-	-54 005	-54 005
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-4 719	-4 719
Tuletisinstrumendid	-	-1 144	-	-1 144

31. detsembril 2020 lõppenud periood

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

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetse riigiriski tegurid, kliendi krediitdivõime ja rahastatava projekti riskiprofil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 30. september 2021 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõotdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus 0,45% ja -0,99%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

20. Tuletisinstrumentid

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

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

Standardi IFRS 9 kohaselt on 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	
						30.09.2021	31.12.2020
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-	27
IRS	08.2017	02.2022	5 766	6k EURIBOR	0,305%	-20	55
IRS	09.2017	05.2022	6 900	3k EURIBOR	0,26%	-37	80
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-28	63
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-75	129
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-154	235
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-91	138
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-136	192
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-603	844
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	-	-
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	-	-
Tuletisinstrumentid, kohustised						1 144	1 763
Tuletisinstrumentide netoväärtus						1 144	1 763

*Intressi ülemmäär

Tuletisinstrumentid seisuga 30. september 2021 ja 31. detsember 2020 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Pikaajalised	-1 060	-1 736	-	-
Lühiajalised	-84	-27	-	-
Kokku	-1 144	-1 763	-	-

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

28. oktoobril 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse osanikele summas 2 034 tuhat eurot (0,017 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- ettevõte	100%
BH Domus Pro UAB	Ukmergės 308-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus- ettevõte	100%
BOF SKY SIA	Valdemara 21-20, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ	Hobujaama 4, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Europa UAB	Konstitucijos ave. 7A-1, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus- ettevõte	100%
BH P80 OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	14065606	6. juuli 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
Pirita Center OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Duetto UAB	Spaudos 8-1, Vilnius, Leedu	304443754	13. jaanuar 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
Vainodes Krasti SIA	Audeju 16, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
BH S27 SIA	Skanstes iela 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Meraki UAB	Ukmergės 308-1, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Galerija Centrs SIA	Audeju 16, Riia, Läti	40003311422	13. juuni 2019	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Northstar UAB	Ulonų 2, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varavaldus- ettevõte	100%

JUHTKONNA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud vahearuande avalikustamise heaks 4. novembril 2021.

Tarmo Karotam
Juhatuse esimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuse liige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuse liige

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

Fond

Baltic Horizon Fund

Fondivalitseja

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

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega

Laenu tagatuse suhtarv

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

Maksevõime kordaja

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

Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Omakapitali tootlus

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

Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

Puhas laenu tagatuse suhtarv

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

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

Täitumuse määär

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Vara brutoväärtus

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

Vara puhasväärtus

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

Varade tootlus

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

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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