



BALTIC
HORIZON

VAHE- ARUANNE I KVARTAL 2021

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD 3 KUU
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE
PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES
31. MÄRTSIL 2021



SISUKORD

Tegevusaruanne

- 3 Põhinäitajad
- 6 Ülevaade I kvartalist 2021
- 7 COVID-19
- 9 Kinnisvara aruanne
- 19 Majandustulemuste ülevaade
- 22 Finantseerimine
- 25 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 28 Investorsuhted
- 32 Struktuur ja valitsemine
- 34 Riskijuhtimine
- 35 Jätkusuutlikkus
- 36 Väljavaade 2021. aastaks
- 36 Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

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

Baltic Horizon Fund

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

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

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

PÕHINÄITAJAD

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I kv 2021	I kv 2020	%
Renditulu	tuhat eurot	4 677	6 209	-24,7%
Puhas renditulu	tuhat eurot	4 173	5 772	-27,7%
Puhta renditulu marginaal ¹	%	89,2	93,0	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-4	-4	-
EBIT	tuhat eurot	3 424	4 887	-29,9%
EBIT-i marginaal ²	%	73,2	78,7	-
Puhaskasum	tuhat eurot	1 905	3 354	-43,2%
Puhaskasumi marginaal	%	40,7	54,0	-
Kasum osaku kohta	euro	0,02	0,03	-33,3%
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	2 034	3 496	-41,8%
Väljamaksed osaku kohta ⁴	eurot/osak	0,011	0,015	-26,7%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁵	eurot/osak	0,017	0,031	-45,2%
Bruto dividenditootlus ⁶	%	5,4	9,6	-

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.03.2021	31.12.2020	%
Varad kokku	tuhat eurot	355 985	355 602	0,1%
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-4,1	-3,7	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	137 105	136 321	0,6%
Omakapitali suhe	%	38,5	38,3	-
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-10,4	-9,4	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	205 835	205 892	0,0%
Kohustised kokku	tuhat eurot	218 880	219 281	-0,2%
Laenu tagatuse suhtarv	%	60,2	60,5	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	2,6	2,6	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	1,8	2,1	-14,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,4	1,1	-
Maksevõime kordaja	kord	0,4	1,0	-
Rahakordaja	kord	0,3	0,9	-
Osaku puhasväärtus – IFRS	euro	1,1460	1,1395	0,6%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.03.2021	31.03.2021	%
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	341 236	360 335	-5,3%
Kinnisvarainvesteeringud ⁷	tk	16	16	-
Renditav netopind	m ²	153 351	153 345	-
Täitumuse määr	%	94,1	94,3	-

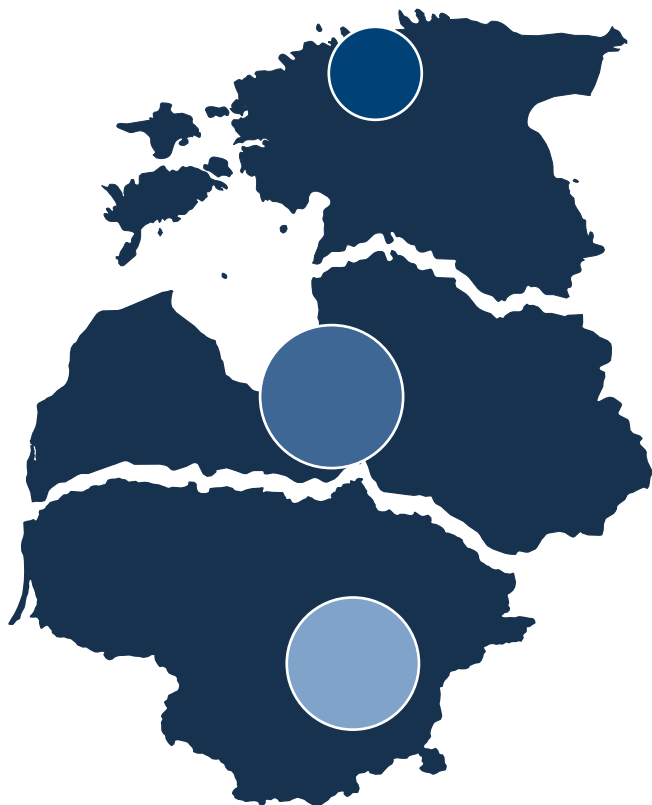
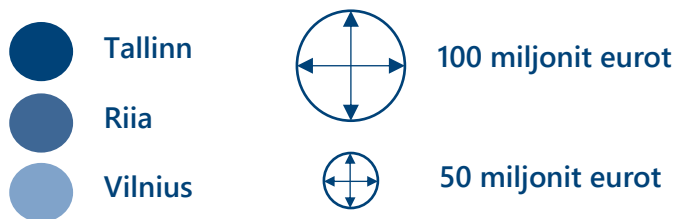
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I kv 2021	I kv 2020	%
Otsene tootlus	%	4,8	6,7	-
Esmane puhastootlus	%	5,0	6,5	-

Osaku põhinäitajad	Ühik	31.03.2021	31.12.2020	%
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	1,1585	1,1550	0,3%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	11,78	11,65	1,1%
Turukapitalisatsioon ⁸	euro	138 198 691	138 357 617	-0,1%

EPRA põhinäitajad	Ühik	I kv 2021	I kv 2020	%
EPRA kasum	tuhat eurot	2 037	3 515	-42,0%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,02	0,03	-33,3%

EPRA põhinäitajad	Ühik	31.03.2021	31.12.2020	%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) ⁹	tuhat eurot	146 961	146 180	0,5%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta ⁹	euro	1,2284	1,2219	0,5%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) ⁹	tuhat eurot	146 961	146 180	0,5%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta ⁹	euro	1,2284	1,2219	0,5%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) ⁹	tuhat eurot	137 489	136 798	0,5%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta ⁹	euro	1,1492	1,1435	0,5%
EPRA vara puhasväärtus (NAV) ¹⁰	tuhat eurot	146 961	146 180	0,5%
EPRA osaku puhasväärtus (NAV <i>per unit</i>) ¹⁰	euro	1,2284	1,2219	0,5%
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV) ¹⁰	tuhat eurot	145 879	144 996	0,6%
Korrigeeritud EPRA osaku puhasväärtus (NNNAV <i>per unit</i>) ¹⁰	euro	1,2194	1,2120	0,6%

1. Puhas renditulu protsendina kogu renditulust.
2. EBIT (kasum enne intresse ja tulumaksu) protsendina renditulust.
3. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamisega seotud kulud.
4. 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 I kvartal: sulgemishind seisuga 31. märts 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.
9. EPRA hea tava uute soovituslike juhiste kohaselt tuleb alates 2020. majandusaastast avalikustada kolm uut EPRA vara puhasväärtuse (EPRA NAV) näitajat.
10. EPRA vara puhasväärtus (EPRA NAV) ja korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (EPRA NNNAV) näitajad on avalikustatud selleks, et oleks võimalik võrrelda uusi ja vanu vara puhasväärtuse näitajaid.



Investeeringustrategia

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.

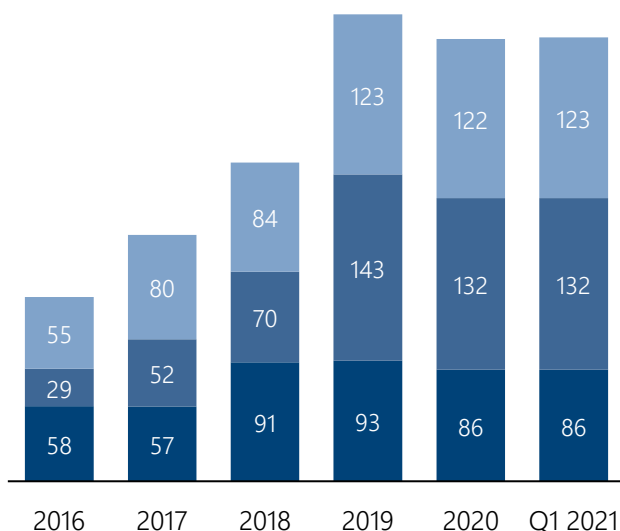
15

Kinnisvara-
investeeringut

1

Arendusprojekt

Portfelli väärtus (miljonit eurot)



10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

1. Galerija Centrs	19,8%
2. Europa ostukeskus	11,4%
3. Postimaja	8,7%
4. Upmalas Biroji bürookompleks	6,9%
5. Vainodes	5,9%
6. North Star	5,6%
7. Duetto II	5,5%
8. Duetto I	4,8%
9. G4S-i peahoone	4,7%
10. Domus Pro ostukeskus	4,7%
11. Muud	22,0%

ÜLEVAADE I KVARTALIST 2021



Kvartali väljamaksed

23. veebruaril 2021 tegi Fond investoritele väljamakse kogusummas 1,32 miljonit eurot (0,011 eurot osaku kohta). See moodustab ligikaudu 0,93% Fondi 2020. aasta IV kvartali kaalutud keskmisest vara puhasväärtusest ja teeb viimase 12 kuu jooksvaks dividenditootluseks 5,8% (osaku sulgemishinna alusel Nasdaq Tallinna börsil 2020. aasta IV kvartali viimasel päeval).

Kinnisvarahalduse hange

2021. aasta veebruaris algatas Fond rahvusvahelise hanke kogu portfelli kinnisvarahalduse ja raamatupidamisteenuse pakkuja leidmiseks. Fond järgis rahvusvahelisest konkursist teavitamisel oma tegevuspoliitikat, mille kohaselt kinnisvarahaldureid valitakse iga kolme aasta tagant. Fond on saanud pakumisi nii parimatelt rahvusvahelistelt kui ka kohalikelt ettevõtetest ning plaanib avalikustada hanke võitja(d) ja tulevase(d) teenusepakkuja(d) selle aasta mais.

Europa ostukeskuse ümberehitus

2021. aasta alguses teatas Fond, et kavatseb 2021. aastal investeerida ligi 5 miljonit eurot Europa ostukeskuse ümberehitusse, et luua toiduala ja uuendada sisekujundust. Ostukeskus jääb kogu ümberehitusperioodi vältel avatuks.

Postimaja ja CC Plaza kompleksi laiendamine

2021. aasta I kvartalis teatas Fond, et kavatseb investeerida perioodil 2021–2024 kuni 20 miljonit eurot Postimaja ja CC Plaza laiendusprojekti, et ehitada ühendatud hoonetesse uued kaubandus- ja kontoriruumid.

S&P kinnitas krediidireitingu

12. aprillil 2021 kinnitas rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings hoolimata pandeemiast Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediidireitingu 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.

Domus Pro sai päikesepaneelid

2021. aasta I kvartali lõpus paigaldas Fond Domus Pro kompleksile päikeseelektrijaama. Fondi jaoks on projekt jätkusuutlikkuse seisukohalt äärmiselt tähtis – päikeseelektrijaam peaks säästma keskkonda ja vähendama Fondi tegevuse kliimamõju.

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 lukustamisperiood, mil valitsused kehtestasid elanikele ja ettevõtetele koroonaviiruse leviku tõkestamiseks karme piiranguid. Ostukeskused pandi teatud ajaks kinni. Avatuks jäid vaid esmavajalikud müügikohad (toidukauplused ja apteegid). Selle aruande avalikustamise ajal hakkab olukord kõigis kolmes riigis tasapisi stabiliseeruma. Leedu tühistas ostukeskustele kehtestatud piirangud alates 19. aprillist 2021. Läti ja Eesti peaksid seda tegema 2021. aasta II kvartali I pooles.

Fondi 2021. aasta I 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 majandustulemusi saavutada. Fondi tegevustulemused peaksid paranema, kui karmid piirangud kõigis Balti riikides tühistatakse.

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 jätkata aktiivset suhtlust rentnikega, et tagada rendimaksete pikaajaline laekumine.

Oma finantsseisundi tugevdamiseks on Fond otsustanud jätta ligi 5,1 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 Baltic Horizonsi ja selle investorite pikaajaliste huvide kaitseks.

Juhtkonna rakendatud meetmed

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

COVID-19 – mõju majandusele

COVID-19 levik on avaldanud maailma majandusele märkimisväärset mõju ning ka Euroopa riikide SKP kõikus 2020. aastal suures ulatuses. II kvartalis aset leidnud järsu languse (-11,2%) järel kasvas euroala SKP III kvartalis 11,7% (eelneva kvartaliga võrreldes) ja püsis 2020. aasta IV kvartalis stabiilsena (-0,5%). Eurostati hooajaliselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud kvartaliandmetel põhineva info kohaselt kahanes 2020. aastal EL-i SKP -6,1%. Balti riikide majandused olid COVID-19 põhjustatud kriisi suhtes vastupidavad ja SKP aastane langus oli 2020. aastal Leedus vaid -0,9%, Eestis -3,0% ja Lätis -3,5%.

Balti riikide SKP muutused (eelneva kvartaliga võrreldes) olid 2020. aastal Euroopa Liidu ühed väiksemad. Turismisektor (eelkõige majutus-, toitlustus- ja reisisenused) on üks valdkondadest, mis on viimastes kvartalites kõige rohkem kannatada saanud. EL-i liikmesriikidest, mille kohta on avaldatud 2020. aasta IV kvartali andmed, langes SKP võrreldes eelmise kvartaliga enim Iirimaa (-5,1%). Iirimaa järgnesid Itaalia (-1,9%) ja Prantsusmaa (-1,4%). SKP kasvas enim aga Eestis (2,1%) ja Lätis (1,1%). Läti ja Leedu SKP langus oli 2019. aasta sama kvartaliga võrreldes samuti EL-i väikseim: Leedu SKP kahanes vaid -1,8% ja Läti SKP -1,0%. Eestis, kus turismisektori panus SKP-sse on suurem, oli langus -1,9%. Esialgsete hinnangute kohaselt oli Leedu SKP langus 2021. aasta I kvartalis ligi -11,2%.

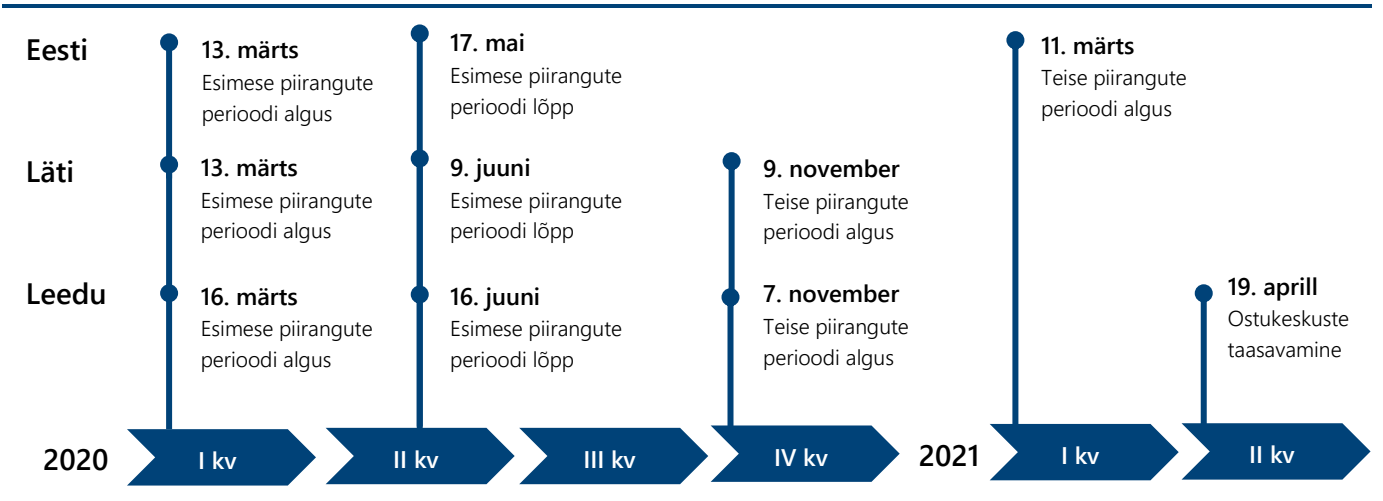
Balti riikide majandused peaksid olema ka pärast seda, kui pandeemia on vaktsiinidega kontrolli alla saadud, ühed kiiremini kasvavad majandused EL-is. Majanduse ja jaekaupade tarbimise kiire taastumine piiranguteperioodide järgselt on näidanud, et need hakkavad taas hoogsalt kasvama, kui piirangud tühistatakse.

COVID-19 – leevendavad meetmed

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

Fond on pidanud valdavalt kaubandussegmendi rentnikega läbirääkimisi karantiini- ja selle järgse perioodi rendimaksete vähendamise ja tühistamise üle. Tehtud soodustused avaldasid Fondi 2021. aasta I kvartali tulemustele negatiivset mõju. 6. aprilliks 2021 oli Fondi juhtkond vastavalt kaubandussegmendi ja teiste rentnikega peetud kõnelustele võtnud vastu otsused mitmesuguste pandeemiaga seotud allahindluste tegemiseks. Fond hindas, kui palju mõjutasid COVID-19 seotud liikumispiirangud iga rentniku majandustulemusi ja tegi allahindlusi piirangutest kõige enam mõjutatud rentnikele, võttis seejuures arvesse osakuomanike ja teiste huvigruppide huve. Suurem osa soodustustest tehti kesksete äripiirkondade rentnikele, kellel piirangute perioodil käivet polnud. Iga allahindluse taotlus vaadati läbi eraldi, et leida kõigile osalistele sobiv lahendus.

Tänu rakendatud leevendusmeetmetele õnnestus 2021. aasta I kvartalis rentnikke hoida ning nõuded rentnike vastu ja äritegevuse rahavoog püsisid heal tasemel vaatamata sellele, et viiruse teine laine avaldas Fondi puhtale renditulule esimesest tõsisemat mõju.



KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

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

Lätis ja Leedus on aasta algusest kehtinud ulatuslikud piirangud, mistõttu on olnud suletud ka suured ostukeskused. Eestis algas teine piirangute periood märtsis ja seetõttu on tagajärjed olnud vähem tõsised, kuid piirangutest kõige enam mõjutatud rentnikele on tulnud siiski allahindlusi teha. Ostukeskused peaksid taas avanema mais ning paljud jaemüüjad usuvad, et kliendid naasevad kauplustesse ja hakkavad kogunenud sääste kulutama. Pärast esimest piirangute perioodi 2020. aastal taastus küllastajate arv kõigest mõne kuuga peaaegu koroonakriisi eelse tasemeni.

2021. aasta I kvartalis püsisid elurajoonide ostukeskustes paiknevate supermarketite ja muude esmatarbekaupade kaupluste müüginumbrid üsna head. Keslinna keskuste müüginumbrid ja küllastatavus aga vähenesid esimesele piirangute perioodile sarnaselt oluliselt rohkem.

CC Plaza kino on olnud suletud alates märtsist ja peaks taas ukseid avama suve alguses. Seega peavad kinofännid veel pisut kannatust varuma, ent veel sel aastal on neid ootamas rekordiline arv menufilmide esilinastusi.

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 ukseid igaveseks sulgenud. Balti riikide ostukeskused on enamasti piirkondlikud tõmbekeskused või asuvad vanalinna lähedal linnasüdametes. On ka väikseid elurajoonides paiknevaid supermarketeid, mis on tulnud koroonakriisis väga hästi toime. Fond keskendub oma keskustes tuntud esinduskauplustele, pakiautomaatidele, paki kättesaamispunktidele ja muudele teenustele, mis on klientidele meelepärased.

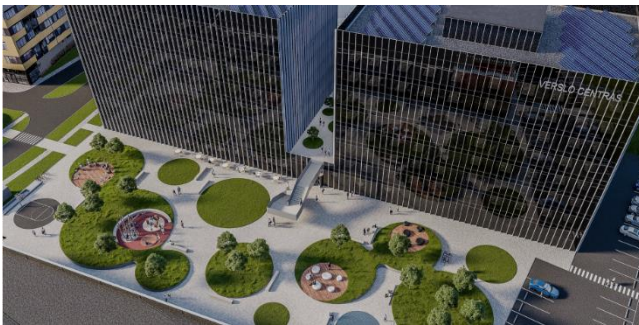
COVID-19 kriisi ajal on paljude ettevõtete veebimüük kiiresti kasvanud. Siiski jääb veebimüügi osakaal Balti riikides olenevalt kauba või teenuse liigist 3–9% vahele. Meie jaemüüjate sõnul ei usu nad, et Balti riikides, kus ükskõik milline kauplus asub kodust vaid 15-minutilise sõidu kaugusel, koliks järgmise viie aasta jooksul keskmiselt üle 15% jaemüügist veebi, mis tähendab, et vähemalt 85% müügist toimub endiselt kauplustes. Meie rentnike hinnangul on üks suur probleem, mis veebimüügi kasvu takistab, ka see, et kauba tasuta tagastamine on müüjale kahjumlik, mistõttu klientide esinduskauplusesse meelitamine on paljude kaupmeeste jaoks pea elulise tähtsusega. Isegi maailma üks suurimaid veebikaubamaju Amazon on avanud esimesed füüsilised kauplused ning kavatab klientide rahulolu suurendamiseks avada üle maailma kokku 2 000 kauplust. Kokkuvõttes usume, et tulevikus pakuvad jaemüüjad klientide maksimaalse mugavuse ja rahulolu tagamiseks valdavalt erinevaid kanaleid ühendavat täislahendust (ingl *omnichannel*), mis hõlmab müüki ja järelteenuseid nii veebi- kui ka füüsilistes kauplustes.

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 uus kontseptsioon 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.

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

Arendused

Meraki



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

Fond allkirjastas Meraki arendusprojekti ehituslepingu 6. veebruaril 2020. Praeguse ehitusjärgu ehituskuludest tulenev lepinguline kapitalikohustus on 4,3 miljonit eurot.

Üha tähtsamaks muutuvad ka paindlik tööaeg ning vahelduv meeskonna- ja kaugtöö, kui töö iseloom seda võimaldab. Fondi büroosegmenidile on koroonakriis tänu fikseeritud rendilepingutele minimaalset mõju avaldanud. Lisaks soovivad töötajad rentnike hinnangul pärast piiranguid kontoritesse naasta.

Kokkuvõttes võib öelda, et Balti riikides COVID-19 tõttu kehtinud liikumispääs piirangud mõjutasid peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi. Keskse äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 19,1% Fondi portfelli 2021. aasta I kvartali puhtast renditulust.



Kui Fond kinnitab kõik ehitusjärgud, siis suureneb ehituskuludest tulenev kapitalikohustus veel 16,3 miljoni euro võrra.

2021. aasta I kvartali lõpus oli 18% ühe torni renditavast netopinnast kolmele kohalikule rentnikule eelrendi lepingute alusel välja renditud. Juhtkond peab läbirääkimisi, et leida hoonesse veel ankurrentnikke. Esimene torn peaks valmima 2021. aasta IV kvartalis ja teine 2023. aastal. Seisuga 31. märts 2021 moodustasid Meraki arenduskulud 7,7 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 28,3 miljonit eurot.

Europa



2020. aasta lõpus algatas Fondi juhtkond Europa ostukeskuse uuendusprojekti eesmärgiga võtta kasutusele uus kontseptsioon, mis vastaks kasvava keske äripiirkonna ja klientide muutuvatele, koroonapandeemia järgsetele vajadustele (tasuta tööalad, toitlustus jm). Projekti esimene järk peaks valmima 2021. aastal ja ülejäänud järgud 2023. aastaks. 2021. aasta alguses teatas Fond, et kavatseb 2021. aastal investeerida ligi 5 miljonit eurot Europa ostukeskuse ümberehitusse, et luua toiduala ja uuendada sisekujundust. Ostukeskus jääb kogu ümberehitusperioodi vältel avatuks.

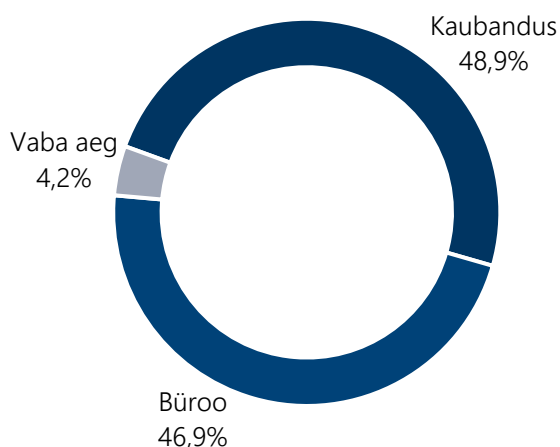
Postimaja



2020. aasta I kvartalis alustati Postimaja ja CC Plaza laiendamise I järgu lõpliku projekteerimis- ja ehitusprojektiga. Tallinna linnalt on saadud ehitusluba maa-aluse parkla ühendamiseks. Sisekujunduse kontseptsiooni viimased üksikasjad, sh rentnike koosseis ja kompleksi uus nimi on otsustamisel. Lõplik ehitusluba kahe hoone ühendamiseks saadi 2021. aasta jaanuaris. Meeskond on asunud uute ankurrentnikega lepinguid sõlmima. Ehitustegevust loodetakse alustada 2022. aastal. 2021. aasta I kvartalis teatas Fond, et kavatseb investeerida kuni 20 miljonit eurot Postimaja ja CC Plaza laiendusprojekti, et ehitada ühendatud hoonetesse uued kaubandus- ja kontoriruumid

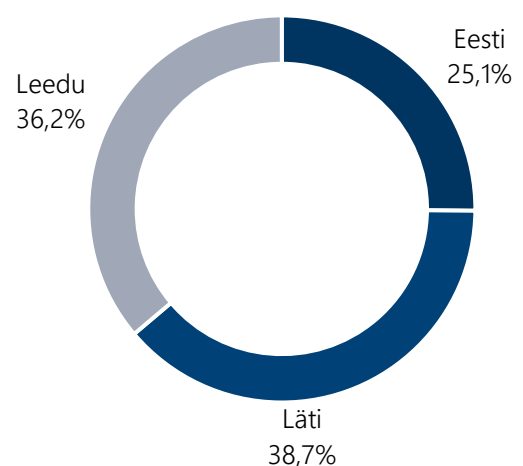
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 31. märts 2021



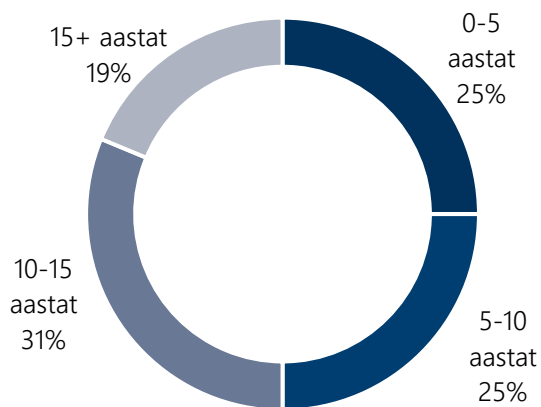
Fondi portfelli on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2021. aasta I kvartali lõpus jagunes varade portfelli segmentide vahel järgmiselt: 48,9% kaubandus, 46,9% büroo ja 4,2% vaba aeg. Ehkki büroosegmenti osakaal Fondi portfellis oli vaid 46,9%, moodustas selle puhas renditulu 65,3% Fondi 2021. aasta I kvartali puhtast renditulust.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 31. märts 2021



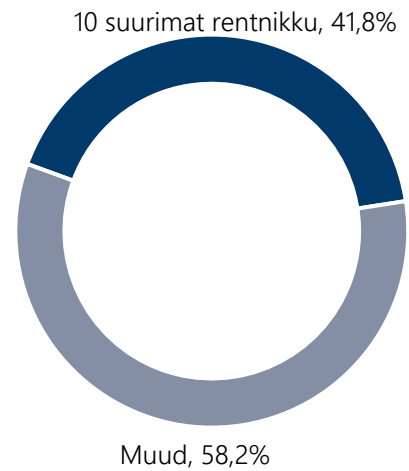
Riikide võrdluses suurenes 2021. aasta I kvartalis Leedu osakaal Fondi portfellis Meraki jätkuvate arendustööde tõttu. 2021. aasta I kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfelli riikide vahel järgmiselt: Läti 38,7%, Leedu 36,2% ja Eesti 25,1%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 31. märts 2021



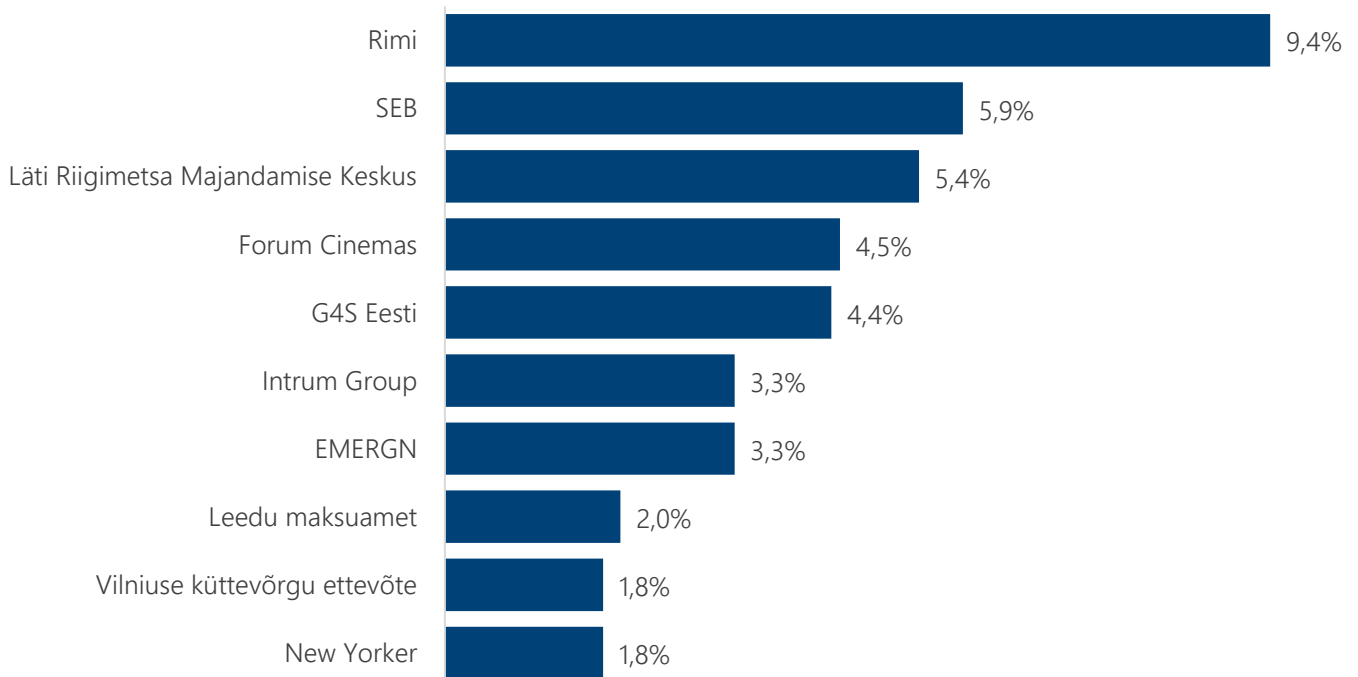
Eespool esitatud diagrammil on Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Juhtkond kavandab uusi arendusprojekte ja plaanib Fondi portfelli keskmist vanust tulevikus vähendada.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon



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 31. märts 2021



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. märts 2021

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus I kv 2021 ²	Esmane puhastootlus I kv 2021 ³	Täitumuse määr
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	16 419	8 587	8,0%	7,3%	100,0%
Duetto II	Büroo	18 765	8 674	7,4%	7,3%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	38 852	16 856	3,0%	2,9%	88,8%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 142	11 247	6,1%	5,9%	99,8%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 590	4 831	7,6%	6,5%	100,0%
North Star ärikeskus	Büroo	19 135	10 550	5,7%	6,2%	86,3%
Meraki maa		6 537	-	-		-
Vilniuses kokku		123 440	60 745	5,6%	5,4%	94,5%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	23 478	10 459	7,3%	7,4%	100,0%
Vainodes I	Büroo	19 970	8 052	6,7%	7,2%	100,0%
LNK Centre	Büroo	16 063	7 453	6,3%	6,7%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	4 970	3 254	8,5%	8,6%	96,7%
Galerija Centrs	Kaubandus	67 447	20 022	1,5%	1,7%	83,2%
Riias kokku		131 928	49 240	4,1%	4,4%	92,9%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	29 836	9 145	2,6%	3,1%	95,6%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 170	8 664	5,2%	4,3%	100,0%
G4S-i peahoone	Büroo	16 161	9 179	8,0%	7,7%	100,0%
Lincona	Büroo	16 121	10 870	7,3%	7,1%	90,3%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 580	5 508	4,9%	6,4%	85,8%
Tallinnas kokku		85 868	43 366	5,0%	5,3%	94,8%
Portfell kokku		341 236	153 351	4,8%	5,0%	94,1%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2020 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 I kvartalis 94,1% (IV kv 2020: 94,5%). Seisuga 31. märts 2021 oli täitumus 94,1% (31. detsember 2020: 94,3%).

Kaubandussegmentis täitumus vähenes, sest Europa, Sky ja Galerija Centrsi vakants pisut suurenes. Täitumuse muutuse mõju aitas osaliselt vähendada Pirita ostukeskus, mille renditavast netopinnast anti rendile ligi 4%. Büroosegmenti täitumuse määrad on jätkuvalt tugevad ja 2021. aasta I kvartalis ei muutunud. Keskmine otsene tootlus oli 2021. aasta I kvartalis 4,8% (IV kv 2020: 5,5%) ja esmane puhastootlus 5,0% (IV kv 2020: 5,6%). Vähenemise peamiseks põhjusteks olid valitsuste kehtestatud liikumiskiirangud ja rendisoodustused, mida Fond tegi rentnikele, kelle tegevust piirangud mõjutasid. Portfelli keskmine rendihind oli 2021. aasta I kvartalis 10,6 eurot ruutmeetri kohta.

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2016	2017	2018	2019	2020	I kv 2020	I kv 2021
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	515	1 693	1 710	1 701	1 661	446	434
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	972	985	2 447	2 495	1 932	657	387
Vainodes I	12. detsember 2017	-	75	1 463	1 462	1 464	363	362
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	-	1 090	1 354	337	341
G4S-i peahoone	12. juuli 2016	546	1 149	1 189	1 127	1 223	304	311
Duetto I	22. märts 2017	-	799	1 096	1 160	1 166	281	299
North Star	11. oktoober 2019	-	-	-	315	1 419	364	298
Lincona	1. juuli 2011	1 202	1 172	1 192	1 276	1 212	324	287
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	-	2 552	3 023	1 123	284
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 360	2 365	2 332	2 467	1 681	574	280
LNK Centre	15. august 2018	-	-	409	1 072	1 090	275	271
Domus Pro ostukeskus	1. mai 2014	1 103	1 185	1 160	1 132	1 092	300	238
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	30	900	900	438	677	185	152
Domus Pro ärikeskus	1. oktoober 2017	-	35	499	562	538	142	123
SKY supermarket	7. detsember 2013	425	410	407	370	402	97	106
Portfell kokku		7 153	10 768	14 804	19 219	19 934	5 772	4 173

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

Fondi portfelli 2021. aasta I kvartali puhas äritulu oli 4,2 miljonit eurot (I kv 2020: 5,8 miljonit eurot). Eelnevas tabelis on puhta äritulu jaotus kõigi esitatud perioodide jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Võrreldava puhta renditulu muutus annab selgema ülevaate varade tulemustest, sest sellest on välja arvatud kontserni 2021. ja 2020. aasta I kvartali 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	Õiglase väärtus 31.03.2021	Puhas renditulu I kv 2021	Puhas renditulu I kv 2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	166 827	1 293	2 668	-1 375	-51,5%
Büroo	153 702	2 726	2 836	-110	-3,9%
Vaba aeg	14 170	154	268	-114	-42,5%
Võrreldavad varad kokku	334 699	4 173	5 772	-1 599	-27,7%
Arendatavad varad	6 537	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	341 236	4 173	5 772	-1 599	-27,7%

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu langes 2021. aasta I kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 27,7% ehk 1 599 tuhande euro võrra. Puhta renditulu languse kaubanduse ja vaba aja segmendis tingisid peamiselt tähtaja ületanud rendinõuete katteks moodustatud allahindluste kasv ja ajutised soodustused, mida koroonakriisi piirangute tõttu rentnike toetamiseks tehti.

Fondi büroosegmendi kinnisvarainvesteeringud on koroonapandeemiast seni peaaegu puutumatuks jäänud. Büroosegmendi tulemused halvenesid vaid õige pisut: segmendi võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kahanes 3,9%, sest restoranidele tehti ajutisi allahindlusi ning Lincona ja North Stari vakantsus oli suurem kui eelmisel aastal. Kaubandus- ja vaba aja segmendi tulemusi mõjutas COVID-19 pandeemia teine laine aga oluliselt. Fondi juhtkond otsustas toetada rentnike, et hoida neid pikaajaliselt oma rendipindadel.

See strateegia võimaldas Fondil hoolimata turu olukorrast hoida täitumuse suhteliselt stabiilsena ja luua hea aluse kiirele taastumisele, kui COVID-19 piirangud lõppevad.

Võrreldavaks korrigeeritud 2021. aasta I kvartali 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. 2021. aasta I kvartalis oli Duetto I ja II, G4S-i peahoone ja SKY ostukeskuse puhas renditulu kõrgem 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 31.03.2021	Puhas renditulu I kv 2021	Puhas renditulu I kv 2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	85 868	1 137	1 470	-333	-22,7%
Läti	131 928	1 457	2 304	-847	-36,8%
Leedu	116 903	1 579	1 998	-419	-21,0%
Võrreldavad varad kokku	334 699	4 173	5 772	-1 599	-27,7%
Arendatavad varad	6 537	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	341 236	4 173	5 772	-1 599	-27,7%

Eesti

Majandus

Eesti majandus kohanes COVID-19 kriisi tõttu muutunud keskkonnaga väga kiiresti, sest haiguspuhangu mõju aitas üsna tõhusalt pehmeneda kohalik majanduse ja tööhõive toetuspakett. Import vähenes oluliselt, kuid eksport vähenes oodatust vähem. Eesti SKP languse peamiseks põhjusteks olid vähenenud eratarbimine ja väiksemad investeeringud, kuid SKP taastus 2020. aasta III kvartalis siiski oodatust enam. 2020. aasta IV ja 2021. aasta I kvartal olid koroonaviiruse teise laine ja uute piirangute tõttu keerulisemad, kuid majandus peaks 2021. aasta teises pooles siiski kiiresti taastuma.

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

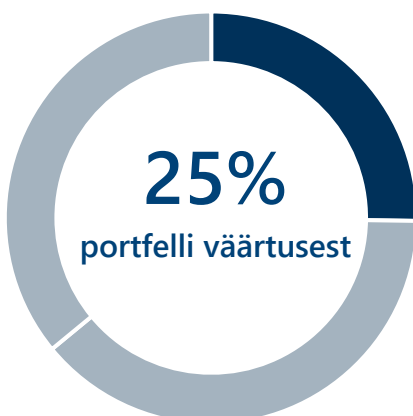
Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta talvine majandusprognoos

Portfell

Fondi Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu ja portfelli põhinäitajad aasta alguses langesid. Ehkki COVID-19 piirangud avaldasid kaubandussegmentile olulist mõju, olid büroosegmenti tulemused 2021. aasta I kvartalis paljulubavad ja puhas renditulu 2020. aasta IV kvartaliga võrreldes kasvas. Soodustusi võimaldati pärast põhjalikke läbirääkimisi

peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmenti rentnikele, et neid raskustes toetada ja nende maksekäitumist parandada. Valitsuse poolt 2021. aasta I kvartalis viiruse leviku tõkestamiseks kehtestatud lisapiirangud mõjutasid otseselt Eesti kinnisvarainvesteeringute portfelli puhast renditulu, sest nende tagajärjel vähenes rentnike käibel põhinev renditulu ja külastatavus, mille tõttu paljud rentnikud taotlesid rendisoodustusi. Eelmise aastaga võrreldes mõjutas COVID-19 pandeemia kõige enam Postimaja ja CC Plaza kompleksi tulemusi.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2021. aasta I kvartalis 5,0%-ni (IV kv 2020: 5,3%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,3%-ni (IV kv 2020: 5,5%). Tootlused ja puhas renditulu vähenesid peamiselt seetõttu, et Pirita ostukeskuse ning Postimaja ja CC Plaza kompleksi rentnikele tehti rendisoodustusi. G4S-i peahoone ja Lincona tootlused paranesid. Keskmine täitumus oli 2021. aasta I kvartalis 94,7% (IV kv 2020: 94,1%). Seisuga 31. märts 2021 oli täitumus 94,8% (31. detsember 2020: 94,3%). 2021. aasta I kvartalis sõlmis Fond lepinguid mitmete uute rentnikega, mille tulemusel Pirita ja Postimaja täitumus suurenes. 2021. aasta I kvartali lõpu seisuga oli viiest Eestis asuvast kinnisvarainvesteeringust kaks täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele.



5

kinnisvarainvesteeringut

94,8%

täitumuse määr

43 366 m²

renditavat pinda

5,0%

otsene puhastootlus

1,1 mln

puhas renditulu (EUR)

85,9 mln

portfelli väärtus

Läti

Majandus

Läti SKP kasv oli 2020. aasta IV kvartalis paljulubav, kuid seda on pärssinud valitsuse kehtestatud uued COVID-19 piirangud. 2020. aasta III ja IV kvartali SKP kasvu toetasid jaekaubanduse head tulemused. Oodatust paremaid tulemusi näitasid ka töötlev tööstus ja kaupade eksport. Teenuste eksport on aga kevadest saadik vaid vähesel määral taastunud ja viiruse teine laine on selle kiirele taastumisele märkimisväärset mõju avaldanud. Eurostati hooajaliselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud andmete kohaselt kasvas 2020. aasta IV kvartali SKP 2020. aasta III kvartaliga võrreldes siiski 1,1%.

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

Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta talvine majandusprognoos

Portfell

Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute puhta renditulu langus eelmise aasta sama perioodiga võrreldes oli portfelli suurim – kokku oli 36,8%. Seda tingis peamiselt suur puhta renditulu langus Galerija Centrsi ostukeskuses, kus enamik rentnike olid sunnitud tegevuse peatama. SKY võrreldav puhas renditulu kasvas, samas kui Vainodese ja LNK tulemused jäid 2020. aasta I kvartaliga sarnasele tasemele.

Galerija Centrsi 2021. aasta I kvartali tulemused halvenesid, sest käibepõhised renditasud vähenesid liikumispiirangute perioodil oluliselt, tehti rendisoodustusi ja rentnike halvema maksekäitumise tõttu tuli ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks allahindlusi teha. Galerija Centrsi täitumus aga 2021. aasta I kvartalis oluliselt ei muutunud. Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus vähenes 2021. aasta I kvartalis 4,1%-ni (IV kv 2020: 4,6%). Keskmine esmane puhastootlus oli 4,4% (IV kv 2020: 4,9%). Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli tootlused langesid peamiselt seetõttu, et Galerija Centrsi puhas renditulu vähenes. Lätis asuvatel kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatses lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.

2021. aasta I kvartali lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kolm täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele. Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2021. aasta I kvartalis pisut suurenes, kerkides 92,9%-ni (IV kv 2020: 92,3%). Seda tingis eeskätt uus rendileping SEB-ga, mille alusel SEB võttis rendile Upmalas Biroji vabad pinnad, suurendades varem rendile võetud pinda ligikaudu 1000 ruutmeetri võrra. Seisuga 31. märts 2021 oli täitumus 92,9% (31. detsember 2020: 93,8%).



5

kinnisvarainvesteeringut

92,9%

täitumuse määr

49 240 m²

renditavat pinda

4,1%

otsene puhastootlus

1,5 mln

puhas renditulu (EUR)

131,9 mln

portfelli väärtus

Leedu

Majandus

Leedu SKP-d toetas III kvartalis tugev kohalike kaupade eksport. Oodatust paremad olid tulemused ka jaekaubanduses. Liikumispiirangute kaotamise järel olid leedukad alati taas liikuma ja tarbima. COVID-19 teine laine saabus koos piirangutega detsembris ja see avaldas taas majandusele olulist mõju, isegi rohkem kui 2020. aasta II kvartalis. SKP-le avaldasid IV kvartalis positiivset mõju kutse-, teadus- ja tehnikaalase tegevusega ettevõtete ning tööstus-, hulgikaubandus- ja jaekaubandusettevõtete tulemused. Kuigi riigi lakkupaneku tulemusena langes SKP 2021. aasta I kvartalis ligi -11,2%, peaks majandus hakkama 2021. aasta II kvartalis taastuma.

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

Allikas: Euroopa Komisjoni 2021. aasta talvine majandusprognoos

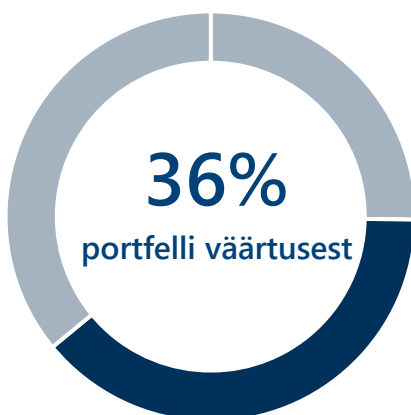
Portfell

Baltic Horizoni turgudest olid Leedu võrreldavad tulemused parimad, sealne varade portfell on hästi hajutatud. Tulemusi nõrgendas restoranide ja kaupluste kinnipanek, mis mõjutas oluliselt kaubandussegmenti tulemusi.

Jaemüügitegevuse peatamine põhjustas rahalisi raskusi mitmele Europa ostukeskuse rentnikule ja nõudis Fondilt

kohest sekkumist. Fondi juhtkond otsustas teha koroonakriisis kõige enam kannatanud rentnikele allahindlusi, mis koos valitsuse poolsete kompensatsioonimeetmetega võimaldasid rentnikel kuni Europa ostukeskuse taasavamise ja ümberehituseni ellu jääda. 2020. aasta novembris alanud teiseks liikumispiirangute perioodiks valitsus kompensatsioonimeetmeid ei kehtestanud. Tehtud rendisoodustused, ebatöenäoliselt laekuvate nõuete kasv ning Europa ostukeskuse ja Domus Pro kompleksi vakantsi suurenemine olid tegurid, mille koosmõjul Leedu kinnisvarainvesteeringute võrreldav renditulu kahanes 2021. aasta I kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 21,0%. Duetto I ja II on aga õnnestunud heitlikule ajale vaatamata eelmisest aastast paremaid tulemusi näidata.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2021. aasta I kvartalis 5,6%-ni (IV kv 2020: 6,7%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,4%-ni (IV kv 2020: 6,4%). Keskmine täitumus langes 2021. aasta I kvartalis 94,5%-ni (IV kv 2020: 96,5%). Seisuga 31. märts 2021 oli täitumus 94,5% (31. detsember 2020: 94,7%). Duetto I, Duetto II ja Domus Pro ärikeskus olid 2021. aasta I kvartalis täielikult välja renditud.



5 / 1

kinnisvarainvesteeringut /
arendusprojekt

94,5%

täitumuse määr

60 745 m²

renditavat pinda

5,6%

otsene puhastootlus

1,6 mln

puhas renditulu (EUR)

116,9 mln

portfelli väärtus

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Puhaskasum ja puhas renditulu

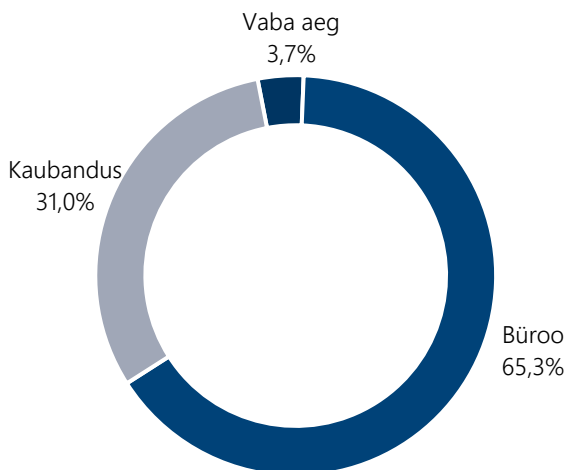
Kontserni 2021. aasta I kvartali puhaskasum oli 1,9 miljonit eurot (I kv 2020: 3,4 miljonit eurot). 2021. aasta I kvartali tulemile avaldasid olulist mõju kinnisvarainvesteeringute nõrgemad majandustulemused. Puhta renditulu languse negatiivset mõju aitas osaliselt leevendada halduskulude vähenemine. 2021. aasta I kvartali kasum osaku kohta oli 0,02 eurot (I kv 2020: 0,03 eurot).

2021. aasta I kvartalis teenis kontsern 4,2 miljonit eurot puhast renditulu, mida on 27,7% vähem kui eelmisel aastal (I kv 2020: 5,8 miljonit eurot). Puhast renditulu kahanes pandeemia ajal rentnikele tehtud rendisoodustuste tõttu.

Keskkes äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 19,1% Fondi portfelli 2021. aasta I kvartali puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2021. aasta I kvartali puhas renditulu moodustas 11,9%.

Fondi 2021. aasta I kvartali puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 34,8% (I kv 2020: 39,9%), Leedu 37,9% (I kv 2020: 34,6%) ja Eesti 27,3% (I kv 2020: 25,5%).

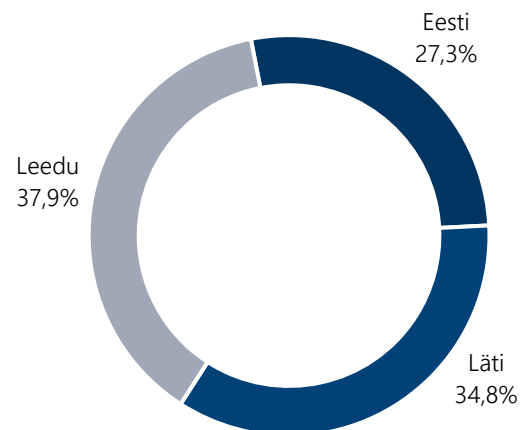
Puhast renditulu segmentide lõikes



Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu vähenes eelmise aastaga võrreldes 27,7% 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 I kvartali puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 65,3% (I kv 2020: 49,2%), kaubandus 31,0% (I kv 2020: 46,2%) ja vaba aeg 3,7% (I kv 2020: 4,6%).

Puhast renditulu riikide lõikes



Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus kasvas 2020. aasta IV kvartali lõpuga võrreldes 0,1%, tõustes 2021. aasta I kvartali lõpuks 356,0 miljoni euroni (31. detsember 2020: 355,6 miljonit eurot). Kasv tulenes peamiselt Meraki büroohoone arendusprojektiga seotud kapitaliinvesteeringutest. Fond kavatses Meraki büroohoone ehitust 2021. aastal jätkata. Fondivalitseja jälgib pandeemia majandusmõju ja tagab piisava likviidsustaseme ehituse ajal.

Kinnisvarainvesteeringud

Baltic Horizon fondi portfelli kuulub 15 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering Meraki maatükil.

2021. aasta I kvartali lõpus oli Fondi portfelli õiglane väärtus 341,2 miljonit eurot (31. detsember 2020: 340,0 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 153 351 ruutmeetrit. 2021. aasta I kvartalis investeeris kontsern 0,2 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli ja 1,1 miljonit eurot Meraki arendusprojekti.

Peamised kasumi näitajad

Tuhandetes eurodes	I kv 2021	I kv 2020	Muutus (%)
Puhas renditulu	4 173	5 772	-27,7%
Halduskulud	-745	-889	-16,2%
Muu äritulu	-	8	-100,0%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-4	-4	-
Ärikasum	3 424	4 887	-29,9%
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 390	-1 376	1,0%
Maksueelne kasum	2 034	3 511	-42,1%
Tulumaks	-129	-157	-17,8%
Perioodi puhaskasum	1 905	3 354	-43,2%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	113 387 525	5,5%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,02	0,03	-33,3%

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.12.2020	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	334 699	334 518	0,1%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6 537	5 474	19,4%
Varade brutoväärtus (GAV)	355 985	355 602	0,1%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	205 551	205 604	0,0%
Kohustised kokku	218 880	219 281	-0,2%
IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)	137 105	136 321	0,6%
EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	146 961	146 180	0,5%
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
Osaku puhasväärtus – IFRS (eurodes)	1,1460	1,1395	0,6%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)	1,2284	1,2219	0,5%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	60,2%	60,5%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,6%	2,6%	-

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Intressikandvad laenud ja võlakirjad (ei sisalda rendikohustisi) püsisid 2020. aasta lõpuga sarnasel tasemel ja moodustasid 205,6 miljonit eurot (31. detsember 2020: 205,6 miljonit eurot). Pangalaenukohustised vähenesid pisut graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustab 0,2% kogu tasumata laenujäägist.

Rahavood

2021. aasta I kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 2,8 miljonit eurot (I kv 2020: positiivne summas 4,3 miljonit eurot). Investeermistegevuse rahavoog oli olemasolevatesse kinnisvarainvesteeringutesse tehtud täiendavate investeeringute ja Meraki arendusprojekti tehtud investeeringute tõttu negatiivne summas 1,6 miljonit eurot (I kv 2020: negatiivne summas 0,1 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 2,8 miljonit eurot (I kv 2020: positiivne summas 4,6 miljonit eurot). 2021. aasta I kvartalis tegi Fond rahalise väljamakse summas 1,3 miljonit eurot ja maksis pangalaenudelt ja võlakirjadelt regulaarseid intresse.

2021. aasta I kvartali lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 11,8 miljonit eurot (31. detsember 2020: 13,3 miljonit eurot), mis näitab piisavat likviidsust ja finantspaindlikkust.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus suurenes ja oli 2021. aasta I kvartali lõpu seisuga 137,1 miljonit eurot (31. detsember 2020: 136,3 miljonit eurot). Kvartali positiivseid tegevustulemusi ja rahavoo riskimaandamise reservi positiivset muutust summas 0,2 miljonit eurot tasakaalustas osakuomanikele tehtud väljamakse summas 1,3 miljonit eurot. Seisuga 31. märts 2021 oli osaku puhasväärtus IFRS kohaselt 1,1460 eurot (31. detsember 2020: 1,1395 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,2284 eurot (31. detsember 2020: 1,2219 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,1492 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.

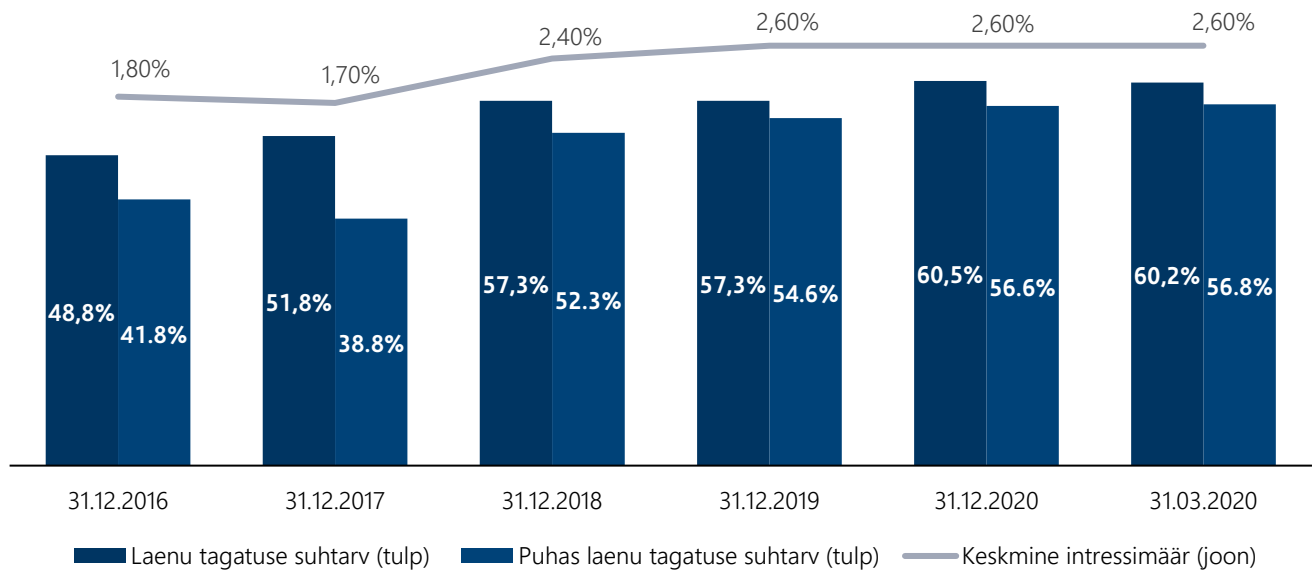
12. aprillil 2021 kinnitas rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings hoolimata pandeemiast Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitireitingu MM3.

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.

Pangalaenud

2021. aasta I kvartalis püsis pangalaenude tavapärase amortisatsioon madalal tasemel ja oli 0,2% aastas (388 tuhat eurot aastas), keskmine intressimäär jäi seisuga 31. märts 2021 tasemele 2,6% (31. detsember 2020: 2,6%). Laenu tagatuse suhtarv langes pisut Meraki arendusprojektiga seotud uute kapitaliinvesteeringute tõttu ja oli 60,2%. Fondi juhtkonna eesmärk on hoida keskmine intressimäär madalal ja langetada laenu tagatuse suhtarvu.

Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjaliku ülevaate Fondi konsolideeritud laenukohustiste struktuurist seisuga 31. märts 2021. Intressikandvad laenukohustised koosnesid pangalaenudest raamatupidamisväärtusega 155,7 miljonit eurot ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega 49,9 miljonit eurot. Kõikide laenu ja võlakirjade valuutaks on euro.

Pangalaenude võtjateks on tüdarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenu tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatiseta võlakirjad.

Laenu tehingukulud kapitaliseeritakse ja neid amortiseeritakse laenu tähtaegade jooksul. 2021. aasta I kvartali lõpus moodustasid laenu ja võlakirjadega seotud amortiseerimata tehingukulud 340 tuhat eurot.

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. märts 2021

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse tähtaeg	Valuuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa-tähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. mai 2022	EUR	30 000	14,6%	100%
Europa ostukeskus	5. juuli 2022	EUR	20 900	10,2%	88%
Postimaja ja CC Plaza	12. veebruar 2023	EUR	17 200	8,3%	100% ¹
Duetto I ja II	31. märts 2023	EUR	15 376	7,5%	47% ²
Upmalas Biroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	5,7%	90%
Domus Pro	31. mai 2022	EUR	11 000	5,3%	64%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	4,8%	50%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,4%	-%
LNK	27. september 2023	EUR	8 794	4,3%	66%
G4S-i peahoone	16. august 2021	EUR	7 750	3,8%	100%
Lincona	31. detsember 2022	EUR	7 188	3,5%	95%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2022	EUR	4 944	2,4%	118%
Sky ostukeskus	1. august 2021	EUR	2 147	1,0%	-%
Pangalaenu kokku		EUR	155 891	75,8%	78%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³		EUR	-196		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenu kokku		EUR	155 695		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	24,2%	100%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³			-144		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	205 551	100,0%	83%

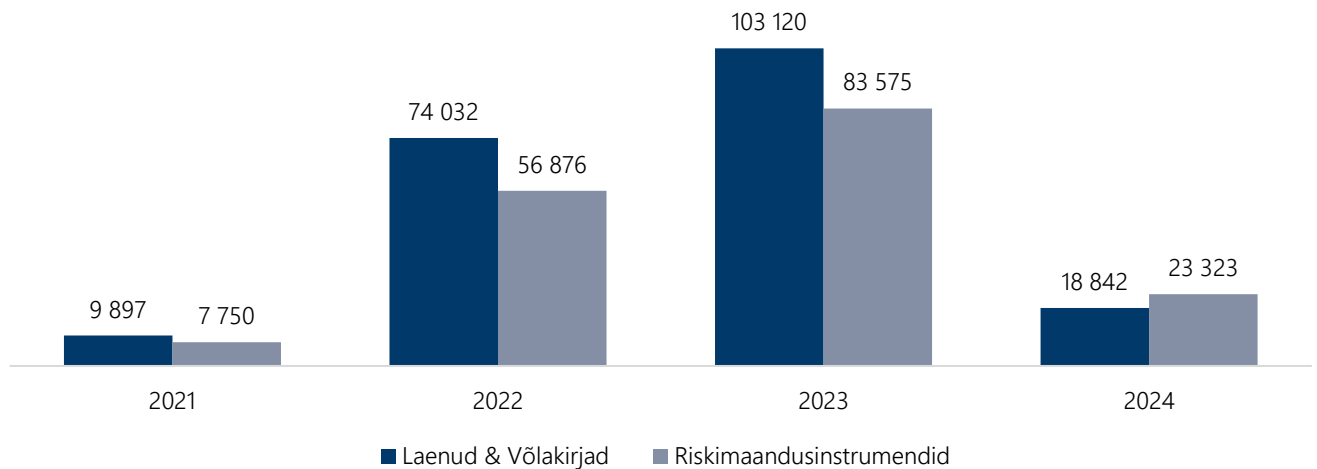
1. Postimaja ja CC Plaza laenu intressimäära muutuvalle osale on seatud 3,5% ülemmäär (CAP).
2. Duetto laenu intressimäära muutuvalle osale on seatud 1% ülemmäär (CAP).
3. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2021. aasta I kvartali lõpus 1,8 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,9 aastat.

Seisuga 31. märts 2021 olid 83% kõikidest laenukohustistest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 17% 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%.

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

Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tagasimaksetingimused
tuhandetes eurodes



Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 31. märts 2021 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi. Seisuga 31. märts 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 I 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 taastub 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).

Võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõue	Suhtarv 31.03.2020	Suhtarv 30.06.2020	Suhtarv 30.09.2020	Suhtarv 31.12.2020	Suhtarv 31.03.2021
Omakapitali suhe	> 25,0 ¹ / 35,0%	42,4%	40,0%	40,2%	40,3%	40,3%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	3,35	3,30	3,16	3,05	2,71

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

EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

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

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

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

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

EPRA kuldauhind ja kõige enam täienenud majandusaasta aruande auhind

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



Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

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

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
EPRA vara puhasväärtus EPRA NAV	Vara puhasväärtus (NAV), mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks õiglaselt väärtuses mõõdetavaid kinnisvara- ja muid investeeringuid ning ei sisaldaks komponente, mis pikaajalise kinnisvarainvesteeringu ärimudelil eeldatavasti ei realiseeru.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtust nii, et huvigrupid saaksid teavet pikaajalise kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus EPRA NNAV	EPRA vara puhasväärtus, mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks (i) finantsinstrumentide, (ii) võlainstrumentide ja (iii) edasilükkunud tulumaksu õiglast väärtust.	Korrigeerida EPRA vara puhasväärtust, et huvigrupid saaksid teavet pikaajalise kinnisvaraettevõtte kõikide varade ja kohustiste jooksva õiglase väärtuse kohta.

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

EPRA vara puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	31.03.2021				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Vara puhasväärtus – IFRS	137 105	137 105	137 105	137 105	137 105
Välja arvamised:					
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaskohustis ¹	8 390	8 390	-	8 390	8 390
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-87	-87	-	-87	-87
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	1 553	1 553	-	1 553	1 553
Sisse arvamised:					
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	384	-	384
XII. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-	-	-	-	-1 553
XII. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaks	-	-	-	-	87
Vara puhasväärtus NAV	146 961	146 961	137 489	146 961	145 879
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,2284	1,2284	1,1492	1,2284	1,2194

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

EPRA vara puhasväärtus NAV

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

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

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	I kv 2021	I kv 2020
Kasum – IFRS	1 905	3 354
Välja arvamised:		
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	4	4
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	128	157
EPRA kasum	2 037	3 515
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	113 387 525
EPRA kasum osaku kohta (eurodes)	0,02	0,03

INVESTORSUHTED

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

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholm alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 31. märts 2021 ligikaudu 138,2 miljonit eurot (31. detsember 2020: 138,4 miljonit eurot). 2021. aasta I kvartalis kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid kõrgemad kui osaku puhasväärtus. COVID-19 puhang on kogu maailma, sh Balti riikide kapitali- ja kinnisavaraturgudele negatiivset mõju avaldanud. COVID-19 puhangu algusfaasis Baltic Horizon fondi osaku hind langes järsult.

2021. aasta I kvartalis investorite usaldus Fondi osakute vastu aga taastus ning osakute hind hakkas tõusma. Kasvutrend on jätkunud ka II kvartalis. 2021. aasta I kvartali lõpus oli osaku hind Nasdaq Tallinna börsil 1,1585 eurot osaku kohta.

Peamine informatsioon

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

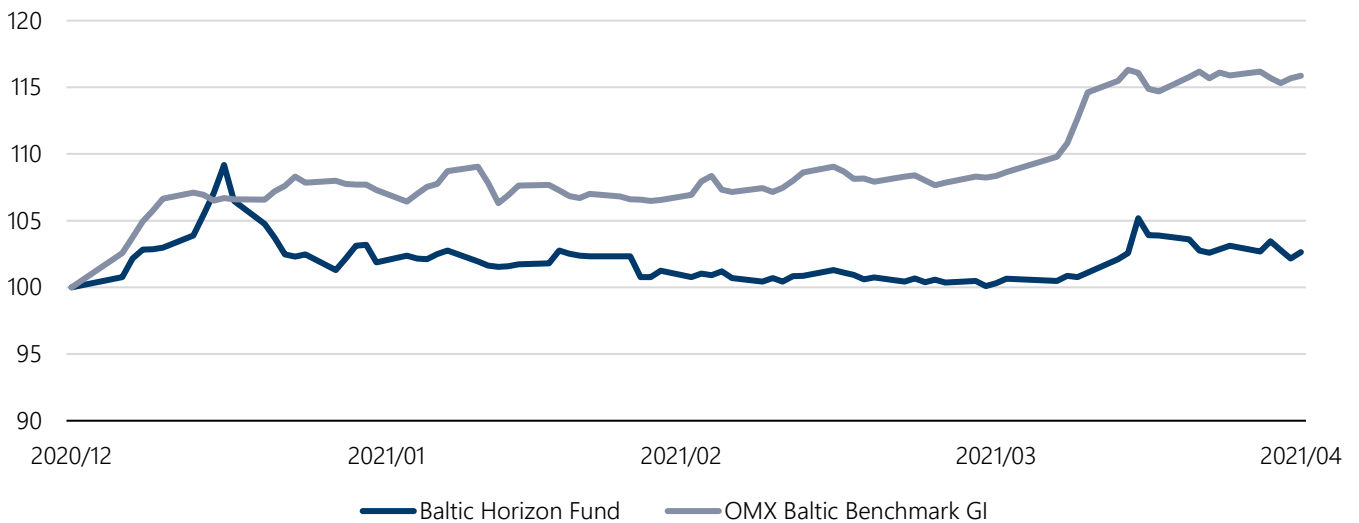
Põhinäitajad	31.03.2021	31.12.2020
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	138 198 691	138 357 617
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	1,1460	1,1395
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest ² (%)	1,1%	1,4%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	1,2284	1,2219
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-5,7%	-5,5%

Põhinäitajad	I kv 2021	I kv 2020
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	1,2800	1,4000
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	1,1550	0,9500
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	1,1585	0,9999
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	13,05	14,70
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	11,43	10,40
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	11,78	10,90
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,02	0,03
Perioodi väljamaksed osaku kohta ⁴ (eurodes)	0,011	0,015

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

Baltic Horizon fondi osaku hinna muutus Nasdaq Tallinna börsil

%



Baltic Horizon fondi osaku kogutootlus oli 2021. aasta I kvartalis 1,3%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

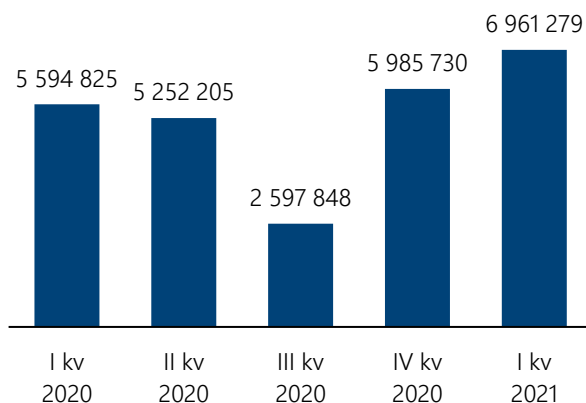
Baltic Horizon fondi osak oli 2021. aasta I kvartalis väga likviidne ja selle liikumine jätkuvalt positiivne. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 12 kuu jooksev kauplemismaht kokku oli 20,8 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 138,2 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 5.8 aastat. Baltic Horizon fondi osak oli 2021. aasta I kvartalis Nasdaq Tallinna börsil kümnes enim

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

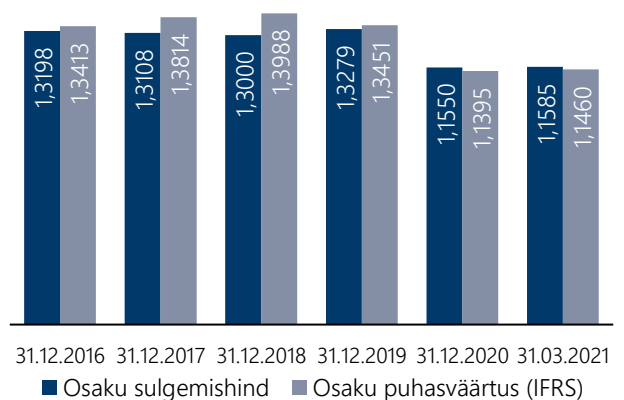
2021. aasta I kvartalis kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil valdavalt hindadega, mis olid kõrgemad kui osaku puhaväärtus. 2021. aasta I kvartali lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 1,1% kõrgem kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaväärtus (IFRS NAV) ja 5,7% 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 puhaväärtusega kauplemise algusest alates.

Osakute kvartaalne kauplemismaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil

(osakute arv)



Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhaväärtus (eurodes)



Dividendide maksmise võime

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

- Fondil on olemas Fondi tegevuse nõuetekohaseks korraldamiseks vajalikud reservid.
- Väljamaksete tegemine ei sea ohtu Fondi likviidsust.
- Fond on teinud vajalikud jätkuinvesteeringud olemasolevasse kinnisvarasse, st investeeringud Fondile kuuluva olemasoleva kinnisvara arendamiseks ja uute investeeringute tegemiseks. Niisuguste investeeringute tegemiseks Fondi iga-aastasest puhastulust reserveeritav 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	Pangalaenuude intressikulud
(-) Kapitalikulud	Kinnisvarainvesteeringute parendamiseks tehtud kulutused; arvutus sisaldab kapitaliinvesteeringute iga-aastastel kavadel põhinevaid kapitalikulusid
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	Sisaldab omandamiste kulusid, mis jäid tegemata
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	

Väljamaksed osakuomanikele Fondi tulemuste eest

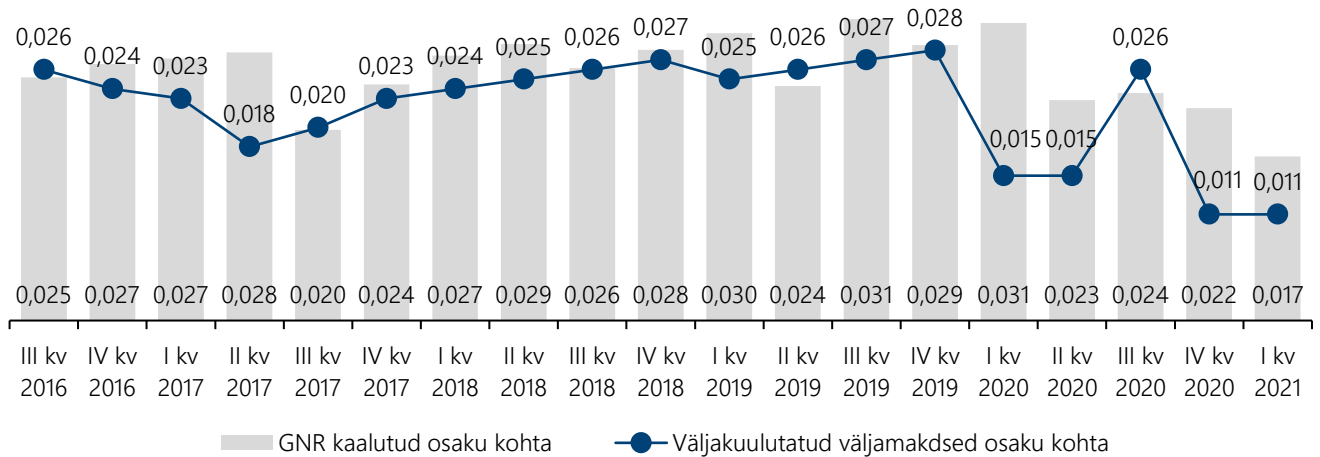
Kehtestatud piirangute ja suurenenud turu ebakindluse tõttu otsustas Fond 4. veebruaril 2021 konservatiivsemat lähenemist kasutada ja kuulutas osakuomanikele 2020. aasta IV kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta). See teeb 2020. aasta IV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

Kehtestatud piirangute ja suurenenud turu ebakindluse tõttu otsustas Fond 29. aprillil 2021 konservatiivsemat lähenemist kasutada ja kuulutas 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%.

Turul valitseva ebakindluse tõttu otsustas Fond teha 2020. ja 2021. aastal vähendatud väljamakseid ja jätta 5,1 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata. Fondivalitseja jälgib tähelepanelikult pandeemia majanduslikku mõju ja hindab tulevase väljamaksetasemeid järgnevate perioodide majandustulemuste alusel ümber.

Väljamakse osaku kohta (eurodes)



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

Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

Tuhandetes eurodes	I kv 2020	II kv 2020	III kv 2020	IV kv 2020	I kv 2021
(+) Puhas renditulu	5 772	4 618	4 799	4 745	4 173
(-) Fondi halduskulud	-889	-634	-682	-713	-745
(-) Välised intressikulud	-1 331	-1 327	-1 327	-1 362	-1 346
(-) Kapitalikulud ¹	-95	-97	-230	-131	-79
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	39	29	114	85	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	-	-	-	26	31
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	3 496	2 589	2 674	2 650	2 034
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,031	0,023	0,024	0,022	0,017
12 kuu jooksev GNR tootlus² (%)	11,5%	9,6%	9,4%	8,6%	7,4%
Väljakuulutatud väljamaksed	1 701	1 701	3 111	1 316	1 316
Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta³ (eurodes)	0,015	0,015	0,026	0,011	0,011
12 kuu jooksev dividenditootlus² (%)	9,6%	7,2%	7,5%	5,8%	5,4%

1. Tabelis on esitatud kvartali tegelik kapitalikulu. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on kvartalite vahel võrdselt ära jaotatud. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2021. aasta I kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 31. märts 2021).
3. Väljamaksele õigust omavate osakute arvu alusel.

STRUKTUUR JA VALITSEMINE

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

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

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

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

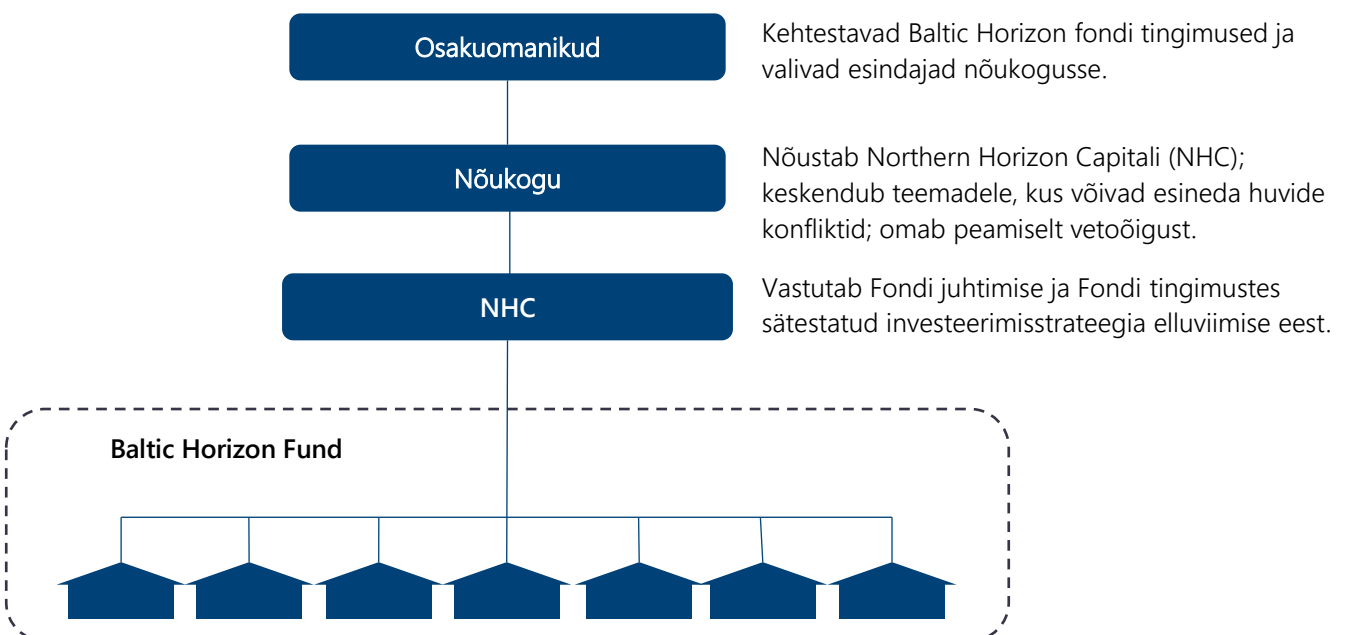
Northern Horizon Capital AS on kogunud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

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

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

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

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

Fondi nõukogu

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

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

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

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

Kinnisvara hindamine

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

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

Audit

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

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

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

RISKIJUHTIMINE

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

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

Fondi peamised riskid

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

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 investeerimiseesmärgid 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 keskkonnamõtjude 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 käitumiskoodeks tagab, et meie äritegevus on aus ja eetiline, läbipaistev ja vastutustundlik. See võimaldab Baltic Horizonil olla usaldusväärne ja vastutustundlik partner kõigile oma huvigruppidele.

Sertifitseerimine

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

VÄLJAVAADE 2021. AASTAKS

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

Lätis ja Leedus on aasta algusest kehtinud ulatuslikud piirangud, mistõttu on olnud suletud ka suured ostukeskused. Eestis algas teine piirangute periood märtsis ja seetõttu on tagajärjed olnud vähem tõsised, kuid piirangutest kõige enam mõjutatud rentnikele on tulnud siiski allahindlusi teha. Ostukeskused peaksid taas avanema mais ning paljud jaemüüjad usuvad, et kliendid naasevad kauplustesse ja hakkavad kogunenud sääste kulutama. Majanduse kauaoodatud taastumine peaks toimuma 2021. ja 2022. aastal, kui on läbi viidud vaksineerimine, mis võimaldab inimestel taas vabalt liikuda ja loodetavasti ka vältida edasisi piiranguid. Pärast esimest piirangute perioodi 2020. aastal taastus küllastajate arv kõigest mõne kuuga peaaegu koroonakriisi eelse tasemeni.

Balti riikides COVID-19 tõttu kehtinud liikumiskiirangud mõjutavad jätkuvalt peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi. Kesktes äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) teenitud renditulu moodustas 19,1% Fondi portfelli 2021. aasta I kvartali puhtast renditulust.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2021. aasta 3 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest,

On üsna kindel, et rahvusvaheline turism järgnevatel aastatel jooksul aeglaselt taastub. Võib eeldada, et meie kesksetes äripiirkondades asuvate ostukeskuste täiemahulise tegevuse taastumine võtab ligikaudu sama aja. Majanduskasv peaks taastuma 2021. aastal, sest sise- ja välisnõudlus vähehaaval kasvab. Paranev tööturg suurendab sissetulekuid ja eratarbimist ning vähenev ebakindlus toetab investeerimist. Balti riikide majandused peaksid olema ka pärast seda, kui pandeemia on vaktsiinidega kontrolli alla saadud, ühed kiiremini kasvavad majandused EL-is.

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

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

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 3 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2021- 31.03.2021	01.01.2020- 31.03.2020
Renditulu		4 677	6 209
Teenustasutulu	5	1 217	1 356
Renditegevuse kulud	5	-1 721	-1 793
Puhas renditulu	4	4 173	5 772
Halduskulud	6	-745	-889
Muu äritulu		-	8
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum		-4	-4
Ärikasum		3 424	4 887
Finantstulud		-	1
Finantskulud	7	-1 390	-1 377
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 390	-1 376
Maksueelne kasum		2 034	3 511
Tulumaks	4, 9	-129	-157
Perioodi kasum	4	1 905	3 354
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	14b	210	-178
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	14b, 9	-15	13
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku		195	-165
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		2 100	3 189
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	8	0,02	0,03

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.03.2021	31.12.2020
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	334 699	334 518
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4, 11	6 537	5 474
Materiaalsed põhivarad		3	2
Muud põhivarad		23	22
Põhivarad kokku		341 262	340 016
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	2 525	1 901
Ettemaksed		408	352
Raha ja raha ekvivalendid	13	11 790	13 333
Käibevarad kokku		14 723	15 586
Varad kokku	4	355 985	355 602
Omakapital			
Sissemakstud kapital	14a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	14b	-1 466	-1 661
Jaotamata kahjum		-6 629	-7 218
Omakapital kokku		137 105	136 321
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	15	169 816	195 670
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	6 152	6 009
Tuletisinstrumendid	20	1 493	1 736
Muud pikaajalised kohustised		1 040	1 026
Pikaajalised kohustised kokku		178 501	204 441
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	15	36 019	10 222
Võlad tarnijatele ja muud võlad	16	3 335	3 640
Tulumaksukohustis		-	1
Tuletisinstrumendid	20	60	27
Muud lühiajalised kohustised		965	950
Lühiajalised kohustised kokku		40 379	14 840
Kohustised kokku	4	218 880	219 281
Omakapital ja kohustised kokku		355 985	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	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2020		138 064	-	-1 556	16 010	152 518
Koondkasum						
Perioodi puhaskasum		-	-	-	3 354	3 354
Muu koondkahjum		-	-	-165	-	-165
Koondkasum kokku		-	-	-165	3 354	3 189
Tehingud osakuomanikega						
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-	-3 175	-3 175
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-	-3 175	-3 175
Seisuga 31.03.2020		138 064	-	-1 721	16 189	152 532
Seisuga 01.01.2021		145 200	-	-1 661	-7 218	136 321
Koondkasum						
Perioodi puhaskasum		-	-	-	1 905	1 905
Muu koondkasum	14b	-	-	195	-	195
Koondkasum kokku		-	-	195	1 905	2 100
Tehingud osakuomanikega						
Kasumi väljamakse osakuomanikele	14c	-	-	-	-1 316	-1 316
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-	-1 316	-1 316
Seisuga 31.03.2021		145 200	-	-1 466	-6 629	137 105

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2021- 31.03.2021	01.01.2020- 31.03.2020
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kasum		2 034	3 511
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine		4	4
Muutus nõuete allhindluses		59	62
Finantstulud		-	-1
Finantskulud	7	1 390	1 377
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-683	-560
Muu käibevara muutus		-55	-216
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		14	29
Võlgade muutus		-119	-120
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		180	233
Tasutud tulumaks		-1	-8
Rahavood äritegevusest kokku		2 823	4 311
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		1	1
Materiaalsete põhivarade omandamine		-3	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-1 412	-40
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-186	-95
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 600	-134
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-97	-106
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	14c	-1 316	-3 175
Rendikohustiste tagasimaksed		-4	-4
Makstud intressid		-1 349	-1 344
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-2 766	-4 629
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 543	-452
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		13 333	9 836
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		11 790	9 384

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

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

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.03.2021	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 2019 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

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

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 märkimisväärset 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 tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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

4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

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

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

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

Tegevussegmendid – 31. märts 2021

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

Seisuga 31.03.2021:

Segmendi varad	172 969	167 315	14 740	355 024
Kinnisvarainvesteeringud ³	166 827	153 702	14 170	334 699
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	6 537	-	6 537
Segmendi kohustised	85 096	77 416	5 611	168 123

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (185 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (1 063 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.

Tegevussegmendid – 31. märts 2020

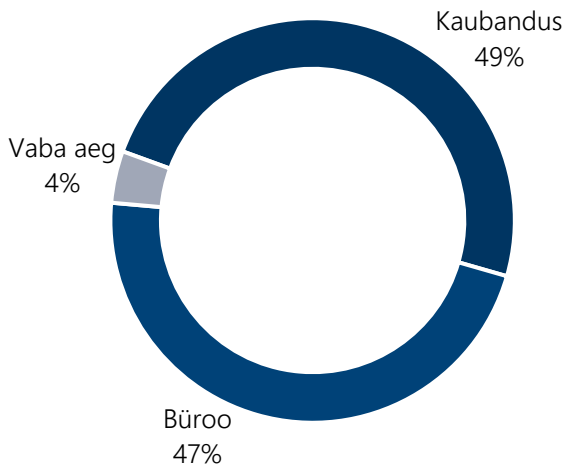
Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.01.2020-31.03.2020:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	4 028	3 261	276	7 565
Segmendi puhas renditulu	2 668	2 836	268	5 772
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1	-3	-	-4
Intressikulu ²	-420	-366	-16	-802
Tulumaksukulu	-67	-90	-	-157
Segmendi puhaskasum	2 127	2 319	250	4 696

Seisuga 31.12.2020:

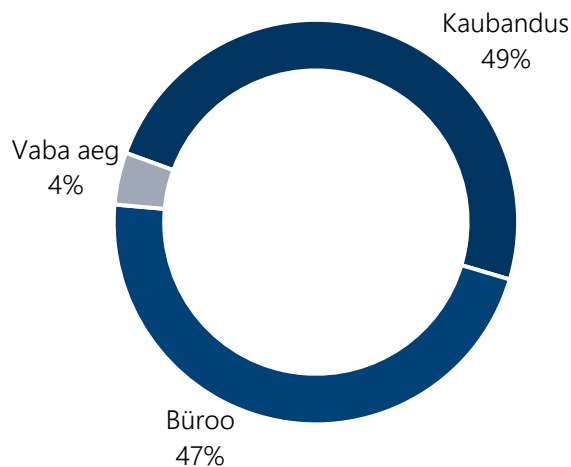
Segmendi varad	172 555	165 822	14 657	353 034
Kinnisvarainvesteeringud ³	166 667	153 681	14 170	334 518
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	5 474	-	5 474
Segmendi kohustised	85 146	77 828	5 617	168 591

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu 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.

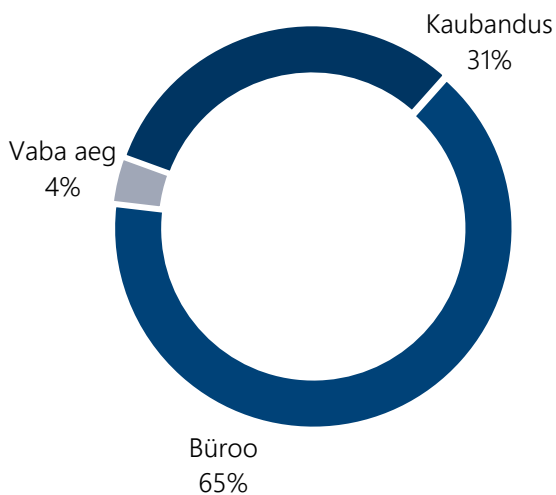
Kinnisvarainvesteeringud seisuga
31. märts 2021*



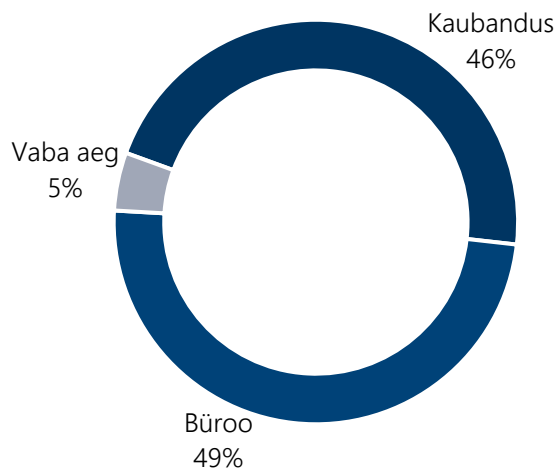
Kinnisvarainvesteeringud seisuga
31. detsember 2020*



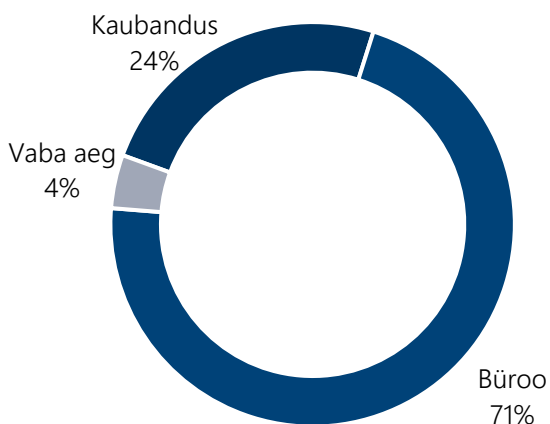
2021. aasta I kvartali segmentide puhas renditulu*



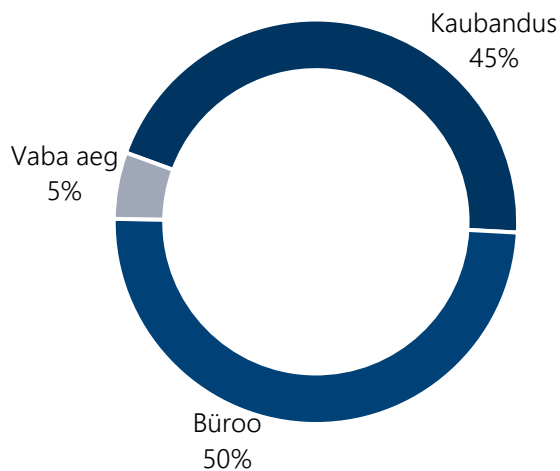
2020. aasta I kvartali segmentide puhas renditulu*



2021. aasta I kvartali segmentide puhaskasum*



2020. aasta I kvartali segmentide puhaskasum*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. märts 2021

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2021 – 31.03.2021:			
Puhaskasum	3 113	-1 208 ¹	1 905
Seisuga 31.03.2021:			
Segmentide varad	355 024	961 ²	355 985
Segmentide kohustised	168 123	50 757 ³	218 880

2021. aasta I kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (459 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (531 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), depootasu (17 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (184 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (961 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 856 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (459 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (129 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. märts 2020

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2020 – 31.03.2020:			
Puhaskasum	4 696	-1 342 ¹	3 354
Seisuga 31.12.2020:			
Segmentide varad	353 034	2 568 ²	355 602
Segmentide kohustised	168 591	50 690 ³	219 281

2020. aasta I kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (458 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (531 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (173 tuhat eurot), depootasu (18 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (145 tuhat eurot).
- 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	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus ¹	
	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2020 – 31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020
Leedu	2 261	2 731	123 440	122 282
Läti	2 274	3 147	131 928	131 920
Eesti	1 359	1 687	85 868	85 790
Kokku	5 894	7 565	341 236	339 992

- Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringu, õiglase väärtus.

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmendi rentnikult teenitud renditulu moodustas 2021. aasta I kvartalis 300 tuhat eurot kontserni kogu renditulust (I kv 2020: 300 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2020 – 31.03.2020
Remondi- ja hoolduskulud	559	580
Kommunaalkulud	397	372
Kinnisvaramaksud	281	269
Varahalduskulud	261	275
Müügi- ja turunduskulud	114	198
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	59	62
Varakindlustus	23	22
Muu	27	15
Renditegevuse kulud kokku	1 721	1 793

31. märtsil 2021 lõppenud 3-kuulisel perioodil esitati rentnikele edasi 1 217 tuhat eurot (31. märtsil 2020 lõppenud 3-kuulisel perioodil 1 356 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2020 – 31.03.2020
Valitsemistasu kulu	459	458
Konsultatsioonikulud	55	28
Fondi turunduskulud	33	34
Auditeerimiskulud	33	23
Õigusabikulud	29	30
Depootasu kulu	17	18
Nõukogu tasude kulu	12	12
Tulemustasu kulu	-	173
Noteerimisega seotud kulud	-	39
Muud halduskulud	107	74
Halduskulud kokku	745	889

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

Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse 5. aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 18.

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2020 – 31.03.2020
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	1 343	1 331
Laenude lepingutasu amortisatsioon	44	44
Intressikulu rendikohustistelt	3	2
Finantskulud kokku	1 390	1 377

8. Kasum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist või kahjumist:

Tuhandetes eurodes	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2020 – 31.03.2020
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	1 905	3 354
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	1 905	3 354

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2020 – 31.03.2020
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635 429	113 387 525
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	119 635 429	113 387 525

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2020 – 31.03.2020
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,02	0,03

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

9. Tulumaks

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

31. märtsil 2021 lõppenud 3-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär 6,3% (31. märtsil 2020 lõppenud 3-kuulisel perioodil 4,5%).

Seisuga 31. märts 2021 oli kontsernil maksukahjumeid summas 2 128 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 31. märts 2021 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus 131 tuhat eurot (31. detsember 2020: 146 tuhat eurot). Seisuga 31. märts 2021 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vaheliste erinevuste ja muude maksukohustiste kogusumma 8 411 tuhat eurot (31. detsember 2020: 8 301 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 31. märtsil 2021 ja 2020 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.01.2021– 31.03.2021	01.01.2020– 31.03.2020
Konsolideeritud kasumiaruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-1	-
Edasilükkunud tulumaks	-128	-157
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-129	-157
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-15	13
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-15	13

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.12.2020
Perioodi algsaldo	334 518	356 575
Omandamised	-	90
Kapitalikulud	79	553
Arendus- ja parenduskulud	106	1 471
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-	-24 154
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-4	-17
Perioodi lõppsaldo	334 699	334 518
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	334 415	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 sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures mõlemad pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. Hindajad määravad õiglase väärtuse RICS-i poolt Ühendkuningriigis kehtestatud meetodite ja hindamissuuniste alusel ning kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 40.

Väliseid hindamisi seisuga 31. märts 2021 ei teostatud. Fondi juhtkond hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. märts 2021, kasutades selleks samu peamisi eeldusi, mida kasutati eelneva majandusaasta lõpus tehtud hindamiste puhul, ning jõudis järeldusele, et kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest eelneva majandusaasta lõpus.

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

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtus seisuga 31. märts 2021 põhineb 2020. aastal teostatud hindamistel. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci teostatud hindamiste tulemustel seisuga 31. detsember 2020, mida on suurendatud kasutusõiguse varade ja hilisemate kapitalikulude võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. märts 2021 (põhineb 2020. aasta hindamistel):

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 982 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,0% - 2,0% 2,0% - 5,0% 6,8% 13,0
Domus Pro, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 057 m ² Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,5% - 9,1% 0,3% - 2,2% 2,0% - 5,0% 7,5% 9,6
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 745 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 0,0% - 1,7% 5,0% 7,5% 10,2
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 8 664 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% 0,8% - 2,1% 2,0% 7,5% 10,9
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 8 991 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,7% 1,8% - 2,1% 5,0% 7,3% 11,2
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 254 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,8% 0,3% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,8% 11,6
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 10 459 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,3% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,0% 13,2

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 460 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,9% 0,0% - 3,1% 2,0% - 5,0% 8,0% 13,1
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 384 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,3% - 2,0% 5% 7,3% 12,1
Duetto II, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 515 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,0% - 2,0% 5% 7,3% 12,9
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 8 052 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,0% - 2,0% 1,0% - 5,0% 7,0% 13,2
Postimaja, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 208 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,6% 0,0% - 2,2% 2,0% 6,0% 15,0
LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 7 452 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,4% 0,1% - 2,0% 5,0% 6,5% 12,3
Galerija Centrs, Riia (Läti) Renditav netopind – 20 022 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,6% 0,2% - 2,0% 2,0% - 5,0% 6,8% 20,3
North Star, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 10 550 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,0% - 2,0% 5,0% 7,0% 12,3

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. märts 2021:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	67 447
Leedu – Europa (kaubandus)	38 852
Eesti – Postimaja (kaubandus)	29 836
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	23 732
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	23 478
Läti – Vainodes I (büroo)	19 970
Leedu – North Star (büroo)	19 135
Leedu – Duetto II (büroo)	18 765
Leedu – Duetto I (büroo)	16 419
Eesti – G4S (büroo)	16 161
Eesti – Lincona (büroo)	16 121
Läti – LNK Centre (büroo)	16 063
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 170
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 580
Läti – SKY (kaubandus)	4 970
Kokku	334 699

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	31.03.2021	31.12.2020
Saldo seisuga 1. jaanuar	5 474	2 367
Lisandumine	1 063	4 181
Kahjum ümberhindlusest (neto)	-	-1 074
Lõppsaldo	6 537	5 474

Välist hindamist seisuga 31. märts 2021 ei teostatud. Fondi juhtkond hindas lõpetamata kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust seisuga 31. märts 2021, kasutades selleks samu peamisi eeldusi, mida kasutati eelneva majandusaasta lõpus tehtud hindamise puhul, ning jõudis järeldusele, et kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus ei erine oluliselt selle õiglasest väärtusest eelneva majandusaasta lõpus.

Õiglase väärtuse määramiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnikad

Seisuga 31. märts 2021 põhineb lõpetamata kinnisvarainvesteeringu väärtus 2020. aastal teostatud hindamisel. Kinnisvarainvesteeringu väärtus põhineb Newseci poolt 31. detsembri 2020 seisuga tehtud kinnisvarainvesteeringute hindamise tulemusel, millele on liidetud hilisemad kapitalikulud.

Seisuga 31. märts 2021 (põhineb 2020. aasta hindamistel):

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

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 631	2 021
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-528	-589
Viitlaekumised	400	410
Muud nõuded	22	59
Kokku	2 525	1 901

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

Seisuga 31. märts 2021 olid nõuded ostjate vastu summas 528 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2020: 589 tuhat eurot).

Muutused ebatöenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.12.2020
Saldo seisuga 1. jaanuar	-589	-399
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-138	-505
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	120	25
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	79	290
Perioodi lõppsaldo	-528	-589

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud <30 päeva	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva	
31.03.2021	2 103	961	524	204	245	14	155
31.12.2020	1 432	742	397	165	53	-	75

13. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.12.2020
Raha pangas ja kassas	11 790	13 333
Raha ja raha ekvivalendid kokku	11 790	13 333

Seisuga 31. märts 2021 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhandet eurot (31. detsember 2020: 350 tuhandet eurot).

14. Omakapital

14a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on praegu noteeritud nii Nasdaq Tallinna börsi fondide kui ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas. Seisuga 31. märts 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 31. märts 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.

Tütaretevõtetele ei kuulunud seisuga 31. märts 2021 ja 31. detsember 2020 ühtegi Fondi osakut.

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

Tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.12.2020
Saldo perioodi alguses	-1 661	-1 556
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	210	-108
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-15	3
Muutus perioodi jooksul kokku	195	-105
Saldo perioodi lõpus	-1 466	-1 661

14c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	I kv 2021	I kv 2020
Perioodi väljamaksed	-1 316	-3 175
Väljamaksed kokku	-1 316	-3 175

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

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

15. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	31.03.2021	31.12.2020
Pikaajalised võlakohustised				
Võlakirjad	05.2023	4,25%	49 856	49 839
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,30%	-	20 881
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	-	4 941
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 183	7 183
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 811	9 809
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	7 500	7 500
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	3 491	3 489
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 771	8 838
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 980	8 979
Pank 2	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	29 965	29 957
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 735	11 734
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 356	15 354
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,38%	17 181	17 178
Rendikohustised			284	288
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-282	-282
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-15	-18
Pikaajalised võlakohustised kokku			169 816	195 670
Lühiajalised võlakohustised				
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 147	2 174
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,40%	7 749	7 748
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	4 942	-
Pank 1*	07.2022	3k EURIBOR + 1,30%	20 884	-
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			282	282
Rendikohustiste lühiajaline osa			15	18
Lühiajalised võlakohustised kokku			36 019	10 222
Kokku			205 835	205 892

*Ümber liigitatud lühiajalisteks võlakohustisteks laenu eritingimuste rikkumise tõttu. Fond sai laenuandjalt ametliku, kuni 2021. aasta III kvartali lõpuni kehtiva loobumise nõuetest, mida laenuandjal on lepingutingimuste rikkumise tõttu õigus esitada.

Pangalaenude eritingimused

Seisuga 31. märts 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 I 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.

Tagatised

Seisuga 31. märts 2021 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

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

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

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

16. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.12.2020
Meraki arendusega seotud võlad	942	1 291
Võlad tarnijatele	661	829
Fondivalitsemise tasu võlg	459	434
Finantskulude viitvõlad	417	420
Maksuvõlad	383	355
Viitvõlad	343	205
Muud võlad	130	106
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	3 335	3 640

Seisuga 31. märts 2021 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 932 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest. Muud Meraki ehitustöödega seotud kulud olid 10 tuhat eurot.

Võlgade tingimused:

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

17. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

17a. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. märts 2021 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

17b. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. märts 2021 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

17c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31. märts 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. aastal:

Tuhandetes eurodes	01.01.2021- 31.03.2021	01.01.2020- 31.03.2020
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	459	458
Tulemustasud	-	173

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

Tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.12.2020
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	459	434

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernil ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 31. märts 2021.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 31. märtsil 2021 lõppenud 3-kuulisel perioodil oli Fondi nõukogu liikmete aastatasude ja kuluhüvitiste kogusumma 12 tuhat eurot (31. märtsil 2020 lõppenud 3-kuulisel perioodil 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. märts 2021 ja 31. detsember 2020 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevatel tabelitel:

Seisuga 31. märts 2021

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	51 586 980	43,12%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	16 259 289	13,59%

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

Õiglane väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 525	1 901	2 525	1 901
Raha ja raha ekvivalendid	11 790	13 333	11 790	13 333

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-155 695	-155 765	-155 168	-155 126
Võlakirjad	-49 856	-49 839	-49 999	-50 001
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 335	-3 640	-3 335	-3 640
Tuletisinstrumendid	-1 553	-1 763	-1 553	-1 763

Õiglase väärtuse hierarhia

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

31. märtsil 2021 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 525	2 525
Raha ja raha ekvivalendid	-	11 790	-	11 790
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-155 168	-155 168
Võlakirjad	-	-	-49 999	-49 999
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 335	-3 335
Tuletisinstrumendid	-	-1 553	-	-1 553

31. detsembril 2020 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 901	1 901
Raha ja raha ekvivalendid	-	13 333	-	13 333
Tuletisinstrumendid	-	-	-	-
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-155 126	-155 126
Võlakirjad	-	-	-50 001	-50 001
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 640	-3 640
Tuletisinstrumendid	-	-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 mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse järgmisi meetodeid ja eeldusi:

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetne riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. märts 2021 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglaste väärtuste hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus -0,05% ja -0,10%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

20. Tuletisinstrumentid

Kontsern on sõlminud pankadega SEB, OP ja Luminor intressimäärade vahetuslepingud (*interest rate swap* – IRS). Lisaks on Kontsern sõlminud intressi ülemmäär (CAP) lepingud Swedbankiga. Tuletisinstrumentide eesmärk on maandada kontserni pikaajaliste ja mõningate lühiajaliste laenu intressimäärade kõikumisest tulenevat intressimäärade riski, kuna kontserni järgib põhimõtet, mille kohaselt intressikulud peaksid olema fikseeritud. Intressimäärade vahetuslepingute kohaselt teeb kontsern pangale fikseeritud määraga intressimakseid ja saab pangalt vastu ujuva määraga intressimakseid. Intressi ülemmäärade seadmine võimaldab piirata intressimäärade kõikumise teatud tasemeni.

Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamisarvestus lubatud, kui on ootus, et riskimaandamine on efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tulenevat kasumit või kahjumit omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumit või kahjumit. Riskimaandamisinstrumenti õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumit või kahjumit. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumenti 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	Muutuvmäär (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglane väärtus	
						31.03.2021	31.12.2020
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-17	-27
IRS	08.2017	02.2022	5 829	6k EURIBOR	0,305%	-43	-55
IRS	09.2017	05.2022	6 988	3k EURIBOR	0,26%	-65	-80
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-50	-63
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-111	-129
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-209	-235
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-124	-138
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-174	-192
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-760	-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						-1 553	-1 763
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-1 553	-1 763

*Intressi ülemmäär (CAP)

Tuletisinstrumentid seisuga 31. märts 2021 ja 31. detsember 2020 on kajastatud õiglasel väärtusel. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Pikaajalised	-1 493	-1 736	-	-
Lühiajalised	-60	-27	-	-
Kokku	-1 553	-1 763	-	-

21. Aruandeperioodijärgsed sündmused

29. aprillil 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 316 tuhat eurot (0,011 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 vahearunde avalikustamise heaks 6. mail 2021.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

Fond

Baltic Horizon Fund

Fondivalitseja

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

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega

Laenu tagatuse suhtarv

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

Maksevõime kordaja

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

Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Omakapitali tootlus

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

Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

Puhas laenu tagatuse suhtarv

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

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Vara brutoväärtus

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

Vara puhasväärtus

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

Varade tootlus

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

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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