

MAJANDUSTEGEVUSE VAHEARUANNE III KVARTAL 2020

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD

9 KUU RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

PERIOODI KOHTA,

MIS LÖPPES 30. SEPTEMBRIL 2020



BALTIC
HORIZON



SISUKORD

Tegevusaruanne

2	Üldine informatsioon Fondi kohta
3	Põhinäitajad
5	Olulised sündmused 2020. aasta III kvartalis
7	Majandusülevaade
8	Kinnisvara aruanne
15	Majandustulemuste ülevaade
18	Finantseerimine
21	EPRA tulemuslikkuse näitajad
25	Investorsuhted
28	Struktuur ja valitsemine
30	Riskijuhtimine
31	Jätkusuutlikkus
32	Väljavaade 2020. aastaks
32	Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

33	Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
34	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
35	Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
36	Konsolideeritud rahavoogude aruanne
37	Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
60	Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele

Lisa

61	Põhimõistete ja lühendite selgitused
----	--------------------------------------



ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

Baltic Horizon Fund

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

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

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

Investeerimisstrateegia

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

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

Põhiandmed

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



PÕHINÄITAJAD

Tuhandetes eurodes	I-III kv 2020	I-III kv 2019	Muutus (%)
Renditulu	16 549	14 759	12,1%
Puhas renditulu	15 189	13 584	11,8%
Ärikahjum/-kasum	-2 587	8 763	-129,5%
Perioodi kahjum/kasum	-6 863	5 376	-227,7%
Kahjum/kasum osaku kohta (eurodes)	-0,06	0,06	-200,0%
Genereeritud neto rahavoog	8 759	7 778	12,6%
Väljamakse osaku kohta (eurodes) ¹	0,056	0,078	-28,2%

1. Fond vähendas 2020. aasta I ja II kvartali eest tehtud väljamakseid seoses COVID-19 viirusepuhanguga.

Tuhandetes eurodes	30.09.2020	31.12.2019	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	342 775	356 575	-3,9%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4 437	2 367	87,5%
Varad kokku	358 409	371 734	-3,6%
Varade puhasväärtus (Omakapital kokku)	138 865	152 518	-9,0%
Intressikandvad võlakohustised	205 952	206 132	-0,1%
Kohustised kokku	219 544	219 216	0,1%

Osaku puhasväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,2247	1,3451	-9,0%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	59,2%	57,3%	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr (%)	2,6%	2,6%	-

Tuhandetes eurodes	I-III kv 2020	I-III kv 2019	Muutus (%)
Kinnisvarainvesteeringud ¹	16	15	6,7%
Renditav netopind (m ²)	153 351	146 514	4,7%
Otsene tootlus (%)	5,8%	6,5%	-
Esmase puhastootlus (%)	5,8%	6,3%	-
Täitumus (%)	96,2%	97,3%	-
Keskmine rendihind (eurot/m ²)	12,18	12,66	-3,8%

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

Tuhandetes eurodes	30.09.2020	31.12.2019	Muutus (%)
Ringluses olevate osakute arv	113 387 525	113 387 525	-
Osaku sulgemishind (eurodes)	1,1200	1,3279	-15,7%
Osaku sulgemishind (Rootsi kroonides)	11,90	14,00	-15,0%
Turukapitalisatsioon (eurodes) ¹	127 286 979	151 232 586	-15,8%

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



Tuhandetes eurodes	I-III kv 2020	I-III kv 2019	Muutus (%)
EPRA kasum	8 874	7 872	12,7%
EPRA kasum osaku kohta	0,08	0,09	-11,1%
EPRA kulusuhe	21,5%	23,3%	-

Tuhandetes eurodes	30.09.2020	31.12.2019	Muutus (%)
EPRA puhas reinvesteeringisväärtus (NRV) ¹	148 957	162 514	-8,3%
EPRA puhas reinvesteeringisväärtus osaku kohta (eurodes) ¹	1,3137	1,4333	-8,3%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) ¹	148 957	162 514	-8,3%
EPRA puhas materiaalne põhivara osaku kohta (eurodes) ¹	1,3137	1,4333	-8,3%
EPRA puhas väärtamisväärtus (NDV) ¹	139 380	151 940	-8,3%
EPRA puhas väärtamisväärtus osaku kohta (eurodes) ¹	1,2292	1,3400	-8,3%
EPRA vara puhasväärtus (NAV) ²	148 957	162 514	-8,3%
EPRA osaku puhasväärtus (eurodes) ²	1,3137	1,4333	-8,3%
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV) ²	147 702	160 380	-7,9%
Korrigeeritud EPRA osaku puhasväärtus (eurodes) ²	1,3026	1,4144	-7,9%

1. EPRA hea tava uute soovituslike juhiste kohaselt tuleb alates 2020. majandusaastast avalikustada kolm uut EPRA vara puhasväärtuse (EPRA NAV) näitajat.
2. 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.



OLULISED SÜNDMUSED 2020. AASTA III KVARTALIS

Kvartali väljamaksed

24. juulil 2020 tegi Fond investoritele väljamakse kogusummas 1,70 miljonit eurot (0,015 eurot osaku kohta). See moodustab ligikaudu 1,14% Fondi 2020. aasta II kvartali kaalutud keskmisest vara puhasväärtusest ja teeb viimase 12 kuu jooksvaks dividenditootluseks 7,2% (osaku sulgemishinna alusel Nasdaq Tallinna börsil 2020. aasta II kvartali viimasel päeval).

COVID-19

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

Kuna viirusega seotud olukord on jätkuvalt ebakindel, ei ole Fondi juhtkonnal praegu võimalik anda lõplikku hinnangut sellele, missuguseks kujunevad viirusepuhangu tagajärjed Fondi finantstulemustele. On ilmne, et Fondi 2020. aasta II ja III kvartali majandusnäitajaid ja kinnisvarainvesteeringute hindamistulemusi mõjutasid viirusepuhangu mõju rentnike finantstulemustele ja pandeemia tõttu rakendatud leevendusmeetmed. Praegu saadaoleva informatsiooni alusel usub Fondivalitseja siiski, et COVID-19 pandeemia avaldab Fondi tulemustele pigem ajutist mõju. Hästi hajutatud portfelli peaks võimaldama Fondil COVID-19 mõju piirata ja jätkuvalt korralikke konsolideeritud majandustulemusi saavutada.

COVID-19 puhangu tõttu on Fondi valitseja Northern Horizon Capital AS võtnud kasutusele konkreetseid meetmeid, et juhtida pandeemiast tingitud riske ja kaitsta Fondi investorite vara pikaajalist väärtust. Fondivalitseja eesmärk on optimeerida tegevuskulusid ja jätkata aktiivset suhtlust rentnikega, et tagada rendimaksете pikaajaline laekumine.

Oma finantsseisundi tugevdamiseks on Fond otsustanud jätta ligikaudu 2,2 miljoni euro ulatuses 2020. aasta esimese kolme kvartali jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata. Viimase kolme kvartali vältel on Fond suurendanud oma väljamaksete reservi 3,0 miljoni euron. Fondivalitseja on veendunud, et kvartali väljamaksete vähendamine COVID-19 esimese puhangu ajal ning selle abil Fondi finantsseisundi kaitsmine ja tugevdamine oli nii Fondi kui ka osakuomanike huvides.

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

Riskijuhtimine

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

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

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

Leevendavad meetmed

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



Baltic Horizon Fund on pidanud valdavalt kaubandussegmenti rentnikega läbirääkimisi karantiini- ja selle järgse perioodi rendimaksete vähendamise ja tühistamise üle, mis avaldasid Fondi 2020. aasta II ja III kvartali tulemustele negatiivset mõju. 23. novembri 2020 seisuga on Fondi juhtkond vastavalt kaubandussegmenti ja teiste rentnikega peetud kõnelustele otsustanud teha mitmesuguseid karantiiniperioodist tingitud allahindlusi.

Fond hindas, kui palju mõjutasid COVID-19 seotud liikumiskiirangud iga rentniku majandustulemusi ja tegi allahindlusi piirangutest kõige enam mõjutatud rentnikele, võttis seejuures arvesse osakuomanike ja teiste huvigruppide huve. Iga allahindluse taotlus vaadati läbi eraldi, et leida kõigile osalistele sobiv lahendus.

Tänu rakendatud leevendusmeetmetele paranes rendimaksete laekumine 2020. aasta II ja III kvartalis ning nõuded ja äritegevuse rahavoog on püsinud heal tasemel.



MAJANDUSÜLEVAADE

Koroonaviiruse COVID-19 levik on avaldanud maailma majandusele märkimisväärset mõju ja 2020. aasta esimeses kolmes kvartalis toimusid Euroopa riikide SKP-s väga suured muutused. II kvartalis aset leidnud järsu languse (-11,8%) järel, kasvas euroala SKP III kvartalis 12,7%. 2019. aasta III kvartaliga võrreldes kujunes euroala SKP siiski 4,3% väiksemaks

Balti riikide SKP kõikumised on olnud Euroopa Liidu ühed väiksemad. II kvartalis kahanes SKP Lätis 7,1% ja Leedus 5,9%, ent seejärel kasvas III kvartalis Lätis 6,6% ja Leedus 3,7%. Eesti SKP kahanes II kvartalis 5,6% ja kasvas III kvartalis esialgsetel hinnangutel ligikaudu 4%. Turismisektor (eelkõige majutus-, toitlustus- ja reisisenused) on üks valdkondadest, mis viimastes kvartalites kõige rohkem kannatada on saanud.

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 III kvartalis siiski oodatust enam.

Läti SKP kasv oli III kvartalis oodatust parem. SKP-d toetasid jaekaubanduse head tulemused. Oodatust paremaid tulemusi näitasid ka töötlev tööstus ja kaupade eksport. Teenuste eksport ei ole aga kevadest saadik praktiliselt üldse taastunud ja viiruse teine laine muudab selle kiire taastumise veelgi ebatõenäolisemaks.

Leedu SKP-d toetas III kvartalis tugev kohalike kaupade eksport. Oodatust paremad olid tulemused ka jaekaubanduses. Liikumispiirangute kaotamise järel olid leedukad väga alati taas liikuma ja tarbima. COVID-19 teine laine on aga käes ja see avaldab ilmselt taas majandusele mõju, ehkki vähem kui II kvartalis.

Ministeeriumide viimase prognoosi kohaselt peaks Eesti SKP 2020. aastal kahanema 4,6% ja 2021. aastal kasvama 3,4%. Läti ja Leedu SKP-d peaksid 2020. aastal kahanema vastavalt 4,7% ja 1% ning 2021. aastal kasvama 4,6% ja 3,8%. Euroala majandus peaks 2020. aastal 7,8% kahanema ja 2021. aastal 4,2% kasvama.

Majandustulemusi mõjutab eelkõige koroonaviiruse levik ja ennetavate meetmete edukus ning Euroopa Liidu tugipakettide suurus. Kriisi mõju tööturule on seni olnud oodatust väiksem, sest valitsused on toetanud tööandjaid ja majandust üldiselt, mistõttu töötusemäär on püsinud kõigis Balti riikides allpool 10%.



KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

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

2020. aasta I kvartal oli kuni ajani, mil koroonaviirus hakkas Balti riikide majandust mõjutama, Fondi jaoks edukas. Portfelli võrreldavaks korrigeeritud 2020. aasta 9 kuu puhas renditulu vähenes 2019. aasta sama perioodiga võrreldes 7,2%. Büroosegmendi võrreldav 9 kuu puhas renditulu kasvas 1,1%. Täitumuse languse ja rendihinna alandamise tõttu toimus kaubandussegmentis ja vaba aja segmentis aga vastavalt 17,4% ja 15,9% võrreldava puhta renditulu langus.

Toidukauplustel ja apteekidel lubati töötada ka märtsist maini kestnud liikumispirangute perioodil. Suuremad ostukeskused tohtisid taas ukсед avada maikuust alates ning olid suletud vaid ainult ligikaudu 6 nädalat. III kvartalis taastusid elurajoonide ostukeskuste müüginäitajad viirusepuhangu eelsetele tasemetele, ent kesklinnas asuvate ostukeskuste külastatavus ja käive on peamiselt turistide arvu languse tõttu keskmiselt 20-30% varasemast väiksem. III kvartalis hakkasid külastatavus ja rentnike käibed taastuma, kuid koroonaviiruse teise laine ja sellega kaasnevate piirangute tõttu ei ole kindel, kas kauaoodatud jõulumüügid aitavad jaemüüjaid lühikuudel nii palju, kui nad lootnud on. Segmentide lõikes on sel aastal olukorrast võitnud kodu-, ehitus-, aiandus- ja lemmikloomatarvete kauplused. Kõige negatiivsemat mõju on olukord avaldanud kõrgmoele ja restoraniäridele.

Ostukeskuste vakantsuse määr stabiliseerus III kvartalis ja oli Tallinnas ja Riias keskmiselt ligikaudu 4-6% ning Vilniuses ligikaudu 1%. Kesklinnas asuvate ostukeskuste vakantsuse määr oli kõrgem.

Fondi büroosegmentidele ei ole koroonakriis peaaegu mitte mingit mõju avaldanud ja seda tänu fikseeritud rendilepingutele tugevate ettevõtetega. Juulist saadik on olnud avatud ka CC Plaza kino, kus praegu kehtib maski kandmise kohustus.

Fond on rakendanud mitmeid meetmeid, mille eesmärk on leevendada rahalisi raskusi, mis on tabanud rentnikke, kelle tegevusele liikumispirangud on kõige tõsisemat mõju avaldanud. Fond on nõustunud nende puhul rendi maksmist 90 päeva edasi lükkama ja loobunud edasilükkamisega seotud trahvidest ja intressidest. Tänu sellele on rentnike maksedistsipliin tänaseks märkimisväärselt paranenud ja tähtjaks tasumata arvete osakaal on III kvartalis jõudnud lähemale sektori tavapärasele, COVID-19 eelsele tasemele.

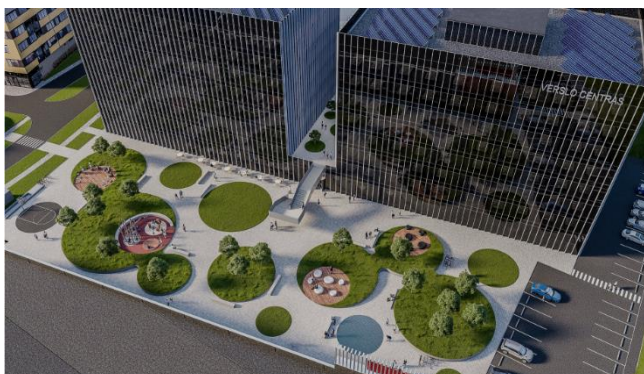
Viimaste kvartalite ajal läksid paljud Balti riikide büroosegmenti rentnikud üle kaugtööle, kui töö iseloom seda võimaldas. Mitmed rentnikud lubasid töötajatel juba enne pandeemiat kodus töötada ja edaspidi, kui olukord stabiliseerub, kavatsevad eelkõige väikesed ja keskmise suurusega ettevõtted lubada töötajatel paindlikuma graafiku alusel kodus töötada (nt kodused reeded). Küsitlused näitavad aga seda, et töötajad soovivad pärast karantiini kontoris naasta, sest sotsiaalset suhtlust ja vahetut koostööd väärtustatakse endiselt rohkem. Kontoritöö on rentnike jaoks tulevikus suure tõenäosusega veel paindlikum ja nad hindavad pidevalt oma vajadusi ümber. Võimalus rendipindasid suurendada või vähendada muutub üha olulisemaks. Üha tähtsamaks muutuvad ka paindlik tööaeg, vahelduv meeskonnatöö ja osaline kaugtöö, kui töö iseloom seda võimaldab.

Kokkuvõttes võib öelda, et Balti riikides COVID-19 tõttu kehtinud liikumispirangud mõjutasid peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi. Kesktes äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) teenitud renditulu moodustas 27,9% Fondi portfelli 2020. aasta III kvartali puhtast renditulust. Üldiselt pidas Fondi portfell kriisile hästi vastu ja epideemia negatiivne kogumõju portfelli 2020. aasta puhtale renditulule peaks olema ligikaudu 10%.



Arendused

Meraki



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

6. veebruaril 2020 allkirjastas Kontsern Vilniuses (Leedu) asuva Meraki arendusprojekti ehituslepingu. Praeguse ehitusjärgu ehituskuludest tulenev lepinguline kapitalikohustus on 4,5 miljonit eurot. Kui Fond kinnitab kõik ehitusjärgud, siis võib kogu ehituskuludest tulenev kapitalikohustus ulatuda 22,9 miljoni euroni.



2020. aasta III kvartali lõpus oli 22% ühe torni renditavast netopinnast kolmele kohalikule rentnikule eelrendi lepingute alusel välja renditud. Juhtkond peab läbirääkimisi, et leida hoonesse veel ankurrentnikke. Hoone peaks valmima 2021. aasta IV kvartalis. Seisuga 30. september 2020 moodustasid Meraki arenduskulud 5,0 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 26,5 miljonit eurot.

CC Plaza ja Postimaja kompleks



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

Pirita ostukeskus

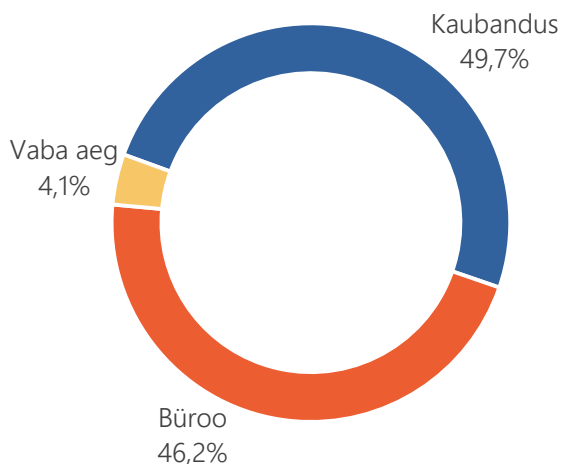


Pirita ostukeskuse rekonstrueerimisprojekt on valminud ja ehitusluba keskuse mõningaseks laiendamiseks on saadud. Käivad läbirääkimised uute pindade täitmiseks: eesmärk on tugevdada Pirita ostukeskuse rentnike koosseisu, et see muutuks atraktiivseks kohalikuks kaubanduskeskuseks oma piirkonnas. Hetkel on käimas uute ankurrentnike leidmine keskuse teisele korrusele ning ehitustööd peaksid algama 2021. aasta esimeses pooles.



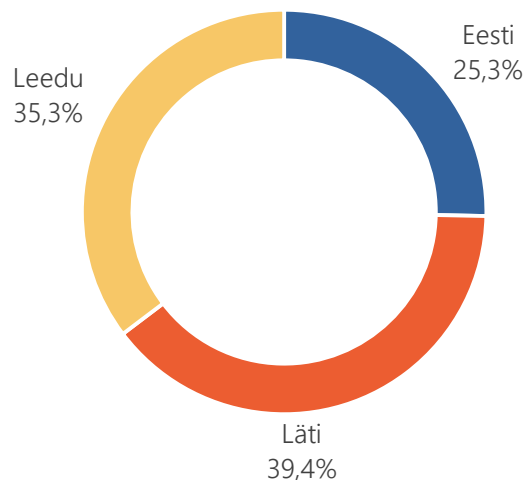
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 30. september 2020



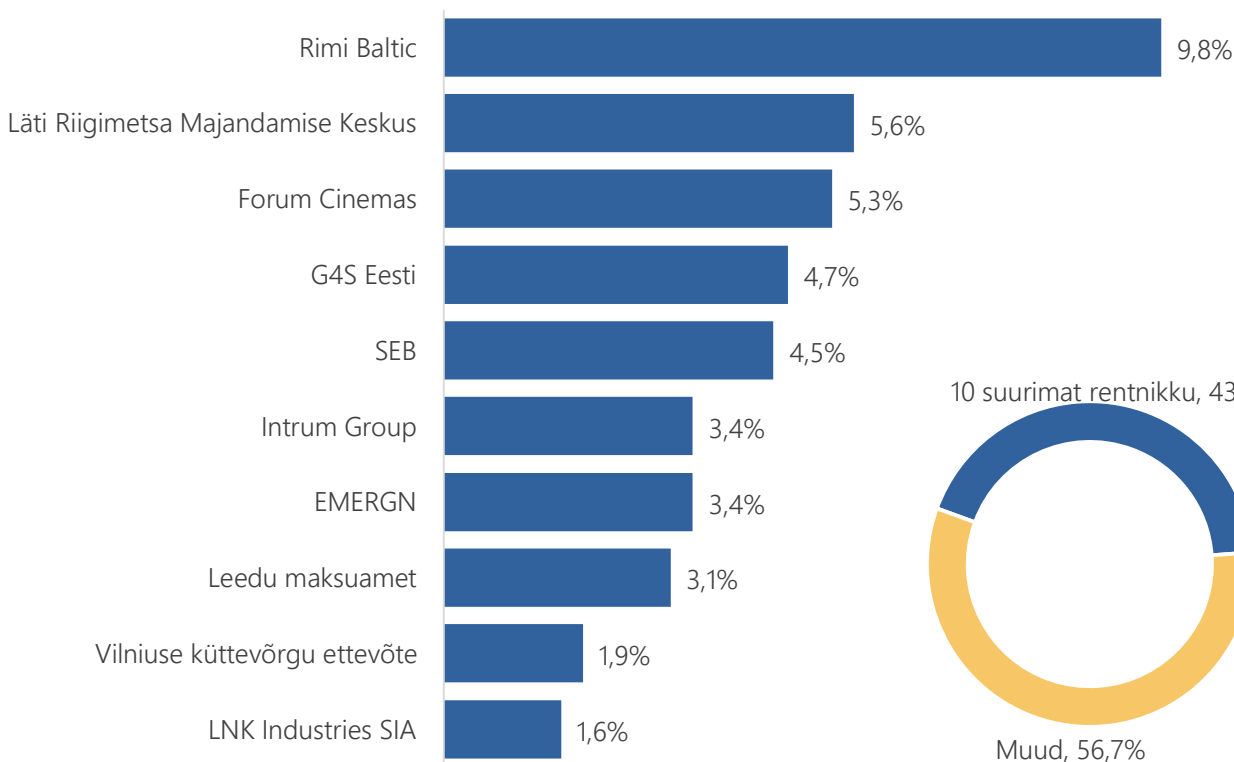
Fondi portfelli on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2020. aasta III kvartali lõpus jagunes varade portfelli segmentide vahel järgmiselt: 49,7% kaubandus, 46,2% büroo ja 4,1% vaba aeg. Ehkki büroosegmenti osakaal Fondi portfellis oli vaid 46,2%, moodustas selle puhas renditulu 55,1% Fondi 2020. aasta III kvartali puhtast renditulust.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 30. september 2020



Riikide võrdluses suurenes III kvartalis Leedu osakaal Fondi portfellis Meraki jätkuvate arendustööde ning Lätist ja Eestist paremate kinnisvarainvesteeringute hindamistulemuste tõttu. 2020. aasta III kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfelli riikide vahel järgmiselt: Läti 39,4%, Leedu 35,3% ja Eesti 25,3%.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon: 10 suurimat rentnikku seisuga 30. september 2020



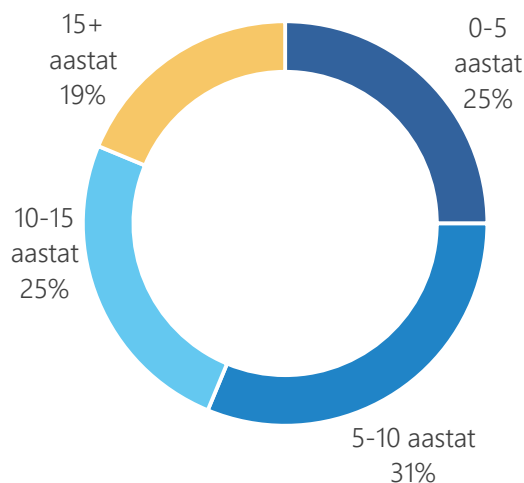


Fondil on mitmekesine rentnike baas. Eelnev diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsusest kõige suurem rentnik on Rimi Baltic, kellelt laekuv renditulu moodustab 9,8%

Fondi annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

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

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 30. september 2020



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. september 2020

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus III kv 2020 ²	Esmane puhas-tootlus III kv 2020 ³	Täitumuse määr III kv 2020
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	16 250	8 587	7,7%	7,1%	100,0%
Duetto II	Büroo	18 665	8 674	7,3%	7,2%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	39 725	16 856	5,0%	4,7%	91,6%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 170	11 247	7,0%	6,7%	96,6%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 590	4 831	8,4%	7,1%	100,0%
North Star ärikeskus	Büroo	19 743	10 550	6,9%	7,2%	100,0%
Meraki arendus		4 437	-	-	-	-
Vilniuses kokku		122 580	60 745	6,5%	6,3%	97,0%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	23 033	10 458	6,4%	6,7%	90,2%
Vainodes I	Büroo	20 843	8 052	6,9%	7,0%	100,0%
LNK Centre	Büroo	16 505	7 453	6,4%	6,6%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	4 962	3 254	8,5%	8,6%	98,6%
Galerija Centrs	Kaubandus	71 370	20 022	3,8%	4,0%	84,9%
Riias kokku		136 713	49 239	5,2%	5,4%	91,7%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	30 832	9 145	1,4%	1,6%	95,1%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 250	8 664	8,0%	6,7%	100,0%
G4S-i peahoone	Büroo	16 790	9 179	7,9%	7,3%	100,0%
Lincona	Büroo	16 470	10 871	7,5%	7,2%	91,6%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 577	5 508	4,7%	6,1%	81,5%
Tallinnas kokku		87 919	43 367	4,9%	5,0%	94,5%
Portfell kokku		347 212	153 351	5,5%	5,6%	94,6%

1. Põhineb viimasel, seisuga 30. juuni 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 täitumuse määr oli 2020. aasta III kvartalis 94,6% (II kvartal 2020: 96,4%). Duetto II rendigarantiid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 94,6% (II kvartal 2020: 96,4%). Seisuga 30. september 2020 oli täitumuse määr 94,7% (30. juuni 2020: 96,0%). Fondi rentnike baas on jätkuvalt tugev, kuigi osad rentnikud vabastasid oma pinnad 2020. aasta III kvartalis. Kaubandussegmentis vähenesid täitumuse määrad, sest Europa ostukeskuses, Pirita ostukeskuses ja Galerija Centrsis tekkis vakantseid pindu juurde.

Fond sõlmis uue rendilepingu F8 Outletiga Domus Pro ostukeskuses, mis tõstis keskuse täitumuse 2020. aasta III kvartali lõpus 100%-ni. Büroosegmenti täitumuse määrad on jätkuvalt tugevad, kuigi kaks rentnikku vabastasid oma pinnad Upmalas Biroji ja Lincona bürookompleksides, mis avaldas täitumusele vähest negatiivset mõju.

Keskmine otsene tootlus oli 2020. aasta III kvartalis 5,5% (II kvartal 2020: 5,3%) ja esmane puhastootlus 5,6% (II kvartal 2020: 5,2%). Kuigi rendisoodustused mõjutavad jätkuvalt Fondi tulemust, olid kinnisvarainvesteeringute tootlused kõrgemad kui 2020. aasta II kvartalis. COVID-19 pandeemia eelsete tulemustega võrreldes said kõige suurema löögi vaba aja ja kaubandussegmenti kinnisvarainvesteeringute tootlused ja seda peamiselt koroonapandeemiaga seoses tehtud soodustuste tõttu. Samas büroosegmenti tulemused on jätkuvalt head ning kriisist peaaegu mõjutamata. Kogu portfelli keskmine rendihind oli 2020. aasta III kvartalis 11,8 eurot ruutmeetri kohta.

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2016	2017	2018	2019	I-III kv 2019	I-III kv 2020
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	-	2 552	1 390	2 507
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	972	985	2 447	2 495	1 870	1 479
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	515	1 693	1 710	1 701	1 252	1 268
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 360	2 365	2 332	2 467	1 889	1 219
Vainodes I	12. detsember 2017	-	75	1 463	1 462	1 097	1 096
North Star	11. oktoober 2019	-	-	-	315	-	1 064
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	-	1 090	767	1 014
Lincona	1. juuli 2011	1 202	1 172	1 192	1 276	963	935
G4S-i peahoone	12. juuli 2016	546	1 149	1 189	1 127	827	917
Duetto I	22. märts 2017	-	799	1 096	1 160	869	867
LNK Centre	15. august 2018	-	-	409	1 072	798	819
Domus Pro ostukeskus	1. mai 2014	1 103	1 185	1 160	1 132	866	800
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	30	900	900	438	308	507
Domus Pro ärikeskus	1. oktoober 2017	-	35	499	562	421	394
Sky supermarket	7. detsember 2013	425	410	407	370	267	303
Portfell kokku		7 153	10 768	14 804	19 219	13 584	15 189

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

Fondi portfelli 2020. aasta 9 kuu puhas äritulu oli 15,2 miljonit eurot ja III kvartali oma 4,8 miljonit eurot (9 kuud 2019: 13,6 miljonit eurot; III kvartal 2019: 5,4 miljonit eurot). 2020. aasta 9 kuu puhas äritulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes märkimisväärselt: 11,8%.

Kasv tulenes kinnisvarainvesteeringute lisandumisest. Eelnevas tabelis on esitatud puhta äritulu jaotus kõigi aastate jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.



Võrreldava puhta renditulu muutus annab selgema ülevaate varade tulemustest, sest võrreldavate varade näitajatest on välja arvatud Kontserni 2019. aasta ja 2020. aasta omandamis-, arendus- ja võõrandamistehingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõju. Võrreldava puhta renditulu muutus annab ülevaate portfelli selle osa puhta renditulu muutusest, mis on mõlema esitatud perioodi vältel pidevalt renditulu tootnud (ei ole olnud arendusjärgus).

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu langes 2020. aasta 9 kuu jooksul eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 7,2% ehk 823 tuhande euro võrra.

Puhta renditulu languse kaubanduse ja vaba aja segmentis tingisid peamiselt tähtja ületanud rendinõuete katteks moodustatud allahindluste kasv ja ajutised allahindlused, mida koroonakriisi algusjärgus rentnike toetamiseks tehti. Fondi büroosegmenti kinnisvarainvesteeringud on koroonapandeemiast seni peaaegu puutumatuks jäänud. Büroosegmenti tulemused isegi paranesid: segmenti võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 1,1%. Fondi portfelli hajutamistrateegia on tõestanud, et hea tasakaal kaubanduse, vaba aja ja büroosegmentide vahel aitab portfelli riske optimeerida ja toime tulla COVID-19 pandeemiast põhjustatud raskustega.

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.09.2020	Puhas renditulu I-III kv 2020	Puhas renditulu I-III kv 2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	101 266	3 657	4 426	-769	-17,4%
Büroo	117 481	6 296	6 227	69	1,1%
Vaba aeg	14 250	651	774	-123	-15,9%
Võrreldavad varad kokku	232 997	10 604	11 427	-823	-7,2%
Omandatud varad	109 778	4 585	2 157	2 428	112,6%
Arendatavad varad	4 437	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	347 212	15 189	13 584	1 605	11,8%

Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute 2020. aasta 9 kuu võrreldav puhas renditulu kasvas pisut, ent seda tasakaalustas Leedus ja Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute puhta renditulu langus. Leedus asuvate varade tulemustele avaldasid olulist mõju tähtja ületanud nõuete katteks moodustatud allahindlused ning märkimisväärsed soodustused, mida tehti Domus Pro ja Europa ostukeskuste rentnikele seoses

ostukeskuste ajutise sulgemisega liikumispiirangute perioodil. Forum Cinemase ja teiste Postimaja and CC Plaza kompleksi rentnikele tehtud ajutised soodustused avaldasid Eesti kinnisvarainvesteeringute 2020. aasta III kvartali tulemustele negatiivset mõju. Tegevuskulude kärped kogu portfellis aitasid COVID-19 tingitud renditulu languse negatiivset mõju vähendada.

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.09.2020	Puhas renditulu I-III kv 2020	Puhas renditulu I-III kv 2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	87 919	3 838	3 968	-130	-3,3%
Läti	65 343	3 486	3 414	72	2,1%
Leedu	79 735	3 280	4 045	-765	-18,9%
Võrreldavad varad kokku	232 997	10 604	11 427	-823	-7,2%
Omandatud varad	109 778	4 585	2 157	2 428	112,6%
Arendatavad varad	4 437	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	347 212	15 189	13 584	1 605	11,8%



Eesti

Fondi Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu kasvas aasta alguses märkimisväärselt ja portfelli põhinäitajad paranesid samuti, ent kasv peatus alates II kvartalist, kui Fond hakkas tegema rentnikele COVID-19 tõttu soodustusi. Soodustusi võimaldati pärast põhjalikke läbirääkimisi peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmendi rentnikele, et neid raskustes toetada ja parandada rentnike maksekäitumist, mida piirangute periood Eestis märkimisväärselt mõjutas. COVID-19 edasine mõju Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute tulemustele sõltub suuresti võimalikest valitsuse riskijuhtimise meetmetest pandeemia teise laine ajal. Piirangud, mida valitsus võib ohutuse tagamiseks kehtestada, võivad otseselt mõjutada Eesti kinnisvarainvesteeringute portfelli puhast renditulu, kui rentnike käibel põhinev renditulu langeb.

Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute võrreldavaks korrigeeritud renditulu langes 3,3%. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2020. aasta III kvartalis 4,9%-ni (2020. aasta II kvartal: 5,6%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,0%-ni (2020. aasta II kvartal: 5,5%). 2020. aasta III kvartalis tootlused ja puhas renditulu langesid peamiselt seetõttu, et Lincona ja Pirita ostukeskuse täitumus vähenes ning Fond tegi kevadel aset leidnud liikumiskiirangute tõttu Postimaja ja Coca Cola Plaza kompleksi rentnikele rendisoodustusi. Keskmine täitumus oli 2020. aasta III kvartalis 94,5% (2020. aasta II kvartal: 96,8%). 2020. aasta III kvartali lõpu seisuga oli viiest Eestis asuvast kinnisvarainvesteeringust kaks täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele.

Läti

Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute võrreldav puhas renditulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes – puhta renditulu kasv Läti turul kokku oli 2,1% mida võib praeguses turuolukorras positiivseks tulemuseks lugeda. Neljast Läti kinnisvarainvesteeringust kolme – Upmalas Biroji, LNK Centre ja SKY supermarketi – puhas renditulu kasvas. Galerija Centrsi ostukeskuse tulemused aga eelmise aasta sama perioodiga võrreldes halvenesid, sest käibepõhised renditasud vähenesid karantiiniperioodil oluliselt, tehti rendisoodustusi ja rentnike halvema maksekäitumise tõttu tuli ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid alla hinnata. Galerija Centrsi täitumus vähenes 30. septembriks 2020 84,4%-ni.

Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus oli 2020. aasta III kvartalis stabiilne: 5,2% (2020. aasta II kvartal: 5,2%), ent siiski madalam kui COVID-19 eelsel ajal. Keskmine esmane puhastootlus oli 5,4% (2020. aasta II kvartal: 5,3%). Lätis asuvatel kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatseb lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada. 2020. aasta III kvartalis langes keskmine täitumus 91,7%-ni (2020. aasta II kvartal: 94,6%). Seda põhjustas peamiselt Galerija Centrsi ja Upmalas Biroji vakantsete pindade kasv. Fondi juhtkond teeb tööd selle nimel, et leida Läti kinnisvarainvesteeringutele uusi rentnikke ja Upmalas Biroji vakantsed pinnad peaksid ootuste kohaselt täituma 2020. aasta IV kvartalis.

Leedu

Kõigist Fondi turgudest olid kinnisvarainvesteeringute tulemused kõige tagasihoidlikumad Leedus, sest kõik ostukeskused pidid karantiiniperioodil ligikaudu 1,5 kuud suletud olema ja karantiiniperioodi järgne aeg mõjutas jaekaupluste käivet samuti. Jaemüügitegevuse peatamine põhjustas rahalisi raskusi mitmele Europa ostukeskuse rentnikule ja nõudis Fondilt kohest sekkumist. Fondi juhtkond otsustas teha koroonakriisiks kõige enam kannatada saanud rentnikele allahindlusi vahemikus 30–50%, mis koos valitsuse kompensatsioonimeetmetega võimaldasid rentnikel vähemalt 80% rendikuludest kokku hoida ja rahalised raskused ületada. Rendisoodustused, ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kasv ja Europa ostukeskuse vakantsi suurenemine olid tegurid, mille tõttu Leedu turu võrreldav 2020. aasta 9 kuu renditulu kahanes 35,5%.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus paranes 2020. aasta III kvartalis oluliselt ja oli 6,5% (2020. aasta II kvartal: 5,3%) ja keskmine esmane puhastootlus 6,3% (2020. aasta II kvartal: 5,0%). Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus langes 2020. aasta III kvartalis 97,0%-ni (2020. aasta II kvartal: 97,5%). Duetto I ja Duetto II sisemine vakantsuse määr oli null, sest mõlema puhas renditulu on tagatud YIT Lietuva antud kahe omandamisjärgse aasta renditulu garantiiga. Mõlemad büroohooned olid 2020. aasta III kvartali lõpus täielikult välja renditud: viimased rentnikud kolisid sisse 2019. aasta III ja IV kvartalis.



MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Puhaskasum ja puhas renditulu

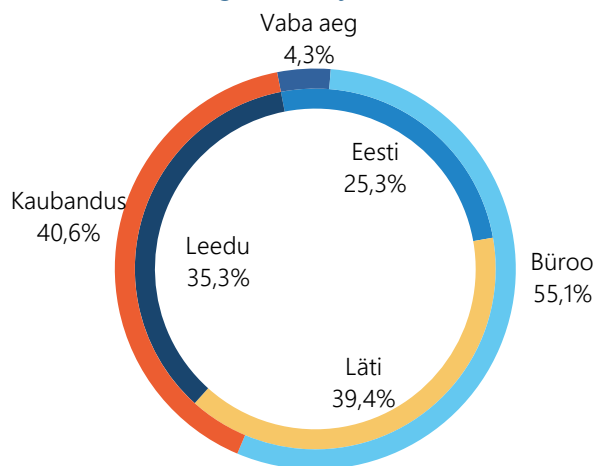
Kontserni 2020. aasta 9 kuud lõppes puhaskahjumiga summas 6,9 miljonit eurot, 2019. aasta 9 kuud puhaskasumiga summas 5,4 miljonit eurot. 2020. aasta 9 kuu tulemile avaldas olulist mõju 2020. aasta juunis kajastatud ühekordne hindamiskahjum summas 15,8 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi negatiivset mõju tasakaalustas osaliselt puhta renditulu ja muu äritulu suurenemine ning mõningane halduskulude vähenemine. Hindamise mõju arvesse võtmata oleks 2020. aasta 9 kuu puhaskasum olnud 8,9 miljonit eurot (2019. aasta 9 kuud: 7,8 miljonit eurot). Kuigi COVID-19-ga seotud rendisoodustused avaldasid negatiivset mõju puhtale renditulule ja selle tulemusel oli puhaskasum väiksem kui eelmisel aastal, teenis Fond 2020. aasta III kvartalis siiski 2,6 miljonit eurot puhaskasumit (2019. aasta 9 kuud: 3,1 miljonit eurot). 9 kuu kahjum osaku kohta oli 0,06 eurot (2019. aasta 9 kuud: kasum osaku kohta 0,06 eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju arvesse võtmata oleks kasum osaku kohta olnud 0,08 eurot (2019. aasta 9 kuud: 0,09 eurot).

2020. aasta 9 kuuga teenis Kontsern 15,2 miljonit eurot puhast renditulu, 1,6 miljonit eurot (11,8%) rohkem kui eelmise aasta samal perioodil (2019. aasta 9 kuud: 13,6 miljonit eurot). Kasv saavutati tänu uutele, 2019. aastal kaasatud kapitali abil omandatud kinnisvarainvesteeringutele. Galerija Centrsi ostukeskuse ja North Stari ärikeskuse omandamine mõjutas Kontserni puhta renditulu kasvu võrreldes 2019. aasta 9 kuuga oluliselt ja seda hoolimata sellest, et 2020. aasta II ja III kvartalis puhta renditulu kasv aeglustus, sest rentnikele tehti COVID-19 pandeemia tõttu soodustusi. Galerija Centrsi lisandumine suurendas 2020. aasta 9 kuu puhast renditulu 2,5 miljoni euro võrra ja North Stari lisandumine 1,1 miljoni euro võrra.

Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 7,2% peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmendi nõrgemate tulemuste tõttu. Vähenemist tasakaalustasid osaliselt head tulemused büroo segmendis, mis jäi Balti riikides kehtinud liikumispiirangutest peaaegu mõjutamata.

2020. aasta 9 kuu puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 55,1% (2019. aasta 9 kuud: 51,5%), kaubandus 40,6% (2019. aasta 9 kuud: 42,8%) ja vaba aeg 4,3% (2019. aasta 9 kuud: 5,7%).

Puhas renditulu segmentide ja riikide lõikes (%)



Keskuses äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) teenitud renditulu moodustas 30,0% Fondi portfelli 2020. aasta 9 kuu puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste teenitud 2020. aasta 9 kuu puhas renditulu moodustas 10,6%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute 9 kuu puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 39,4% (2019. aasta 9 kuud: 35,4%), Leedu 35,3% (2019. aasta 9 kuud: 35,4%) ja Eesti 25,3% (2019. aasta 9 kuud: 29,2%).

Varade brutoväärtus (Gross Asset Value ehk GAV)

2020. aasta septembri lõpuks kahanes Fondi varade brutoväärtus aasta algusega võrreldes 3,6% ehk 358,4 miljoni euroni (31. detsember 2019: 371,7 miljonit eurot). Vähenemise peamine põhjus oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest tekkinud kahjum, mis moodustas 15,8 miljonit eurot ehk 3,7% portfelli väärtusest 2019. aasta lõpu seisuga. Eelmise kvartaliga võrreldes kasvas Fondi varade brutoväärtus 1,7 miljoni euro võrra. Kontsern tegi 2020. aasta III kvartalis kapitaliinvesteeringuid (1,2 miljonit eurot) Meraki büroohoone arendusprojekti. Fond kavatseb Meraki büroohoone ehitust kogu 2020. ja 2021. aasta vältel jätkata. Fondivalitseja jälgib pandeemia majandusmõju ja tagab piisava likviidsustaseme ehituse ajal.



Peamised kasumi näitajad

Tuhandetes eurodes	III kv 2020	III kv 2019	Muutus (%)
Puhas renditulu	4 799	5 412	-11,3%
Halduskulud	-682	-879	-22,4%
Muu äritulu	-	17	-100,0%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-4	-	-
Ärikasum	4 113	4 550	-9,6%
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 367	-1 339	2,1%
Maksueelne kasum	2 746	3 211	-14,5%
Tulumaks	-153	-152	0,7%
Perioodi puhaskasum	2 593	3 059	-15,2%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	113 387 525	100 461 178	12,9%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,02	0,03	-33,3%

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	30.09.2020	31.12.2019	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	342 775	356 575	-3,9%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4 437	2 367	87,5%
Varade brutoväärtus (GAV)	358 409	371 734	-3,6%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	205 660	205 827	-0,1%
Kohustised kokku	219 544	219 216	0,1%
Varade puhasväärtus (NAV)	138 865	152 518	-9,0%
Ringluses olevate osakute arv	113 387 525	113 387 525	-
Osaku puhasväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,2247	1,3451	-9,0%
EPRA puhas reinvesteeringuväärtus (EPRA NRV) osaku kohta (eurodes)	1,3137	1,4333	-8,3%
EPRA puhas materiaalne põhivara (EPRA NTA) osaku kohta (eurodes)	1,3137	1,4333	-8,3%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (EPRA NDV) osaku kohta (eurodes)	1,2292	1,3400	-8,3%
Osaku puhasväärtus (eurodes) EPRA nõuete kohaselt	1,3137	1,4333	-8,3%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	59,2%	57,3%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,6%	2,6%	-

Kinnisvarainvesteeringud

Baltic Horizon Fundi portfelli kuulub 15 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering Meraki maatükil. 2020. aasta III kvartali lõpus oli Fondi portfelli õiglane väärtus 347,2 miljonit eurot (31. detsember 2019: 358,9 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 153 351 ruutmeetrit.

2020. aasta III kvartalis investeeris Kontsern 0,5 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli ja 1,2 miljonit eurot Meraki arendusprojekti.

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Intressikandvad laenud ja võlakirjad (ei sisalda rendikohustisi) püsisid sarnasel tasemel kui 31. detsembril 2019 ja moodustasid 205,7 miljonit eurot (31. detsember



2019: 205,8 miljonit eurot). Pangalaenukohustised vähenesid pisut laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustab 0,2% kogu tasumata jäägist.

Rahavood

2020. aasta 9 kuu äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 11,9 miljonit eurot (2019. aasta 9 kuud: positiivne summas 11,0 miljonit eurot). Investeermistegevuse rahavoog oli olemasolevatesse kinnisvara-investeeringutesse tehtud täiendavate investeeringute ja Meraki arendusprojekti tehtud investeeringute tõttu negatiivne summas 2,5 miljonit eurot (2019. aasta 9 kuud: negatiivne summas 56,4 miljonit eurot). Finantseermistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 10,9 miljonit eurot (2019. aasta 9 kuud: positiivne summas 38,8 miljonit eurot). 9 kuu jooksul tegi Fond kolm rahalist väljamakset summas 6,6 miljonit eurot ja maksis pangalaenuidelt ja võlakirjadelt regulaarseid intresse. 2020. aasta III kvartali lõpus oli Fondil piisavas koguses raha ja raha ekvivalente (8,4 miljonit eurot), et rahuldada oma likviidsusvajadusi COVID-19 pandeemia ajal.

Varade puhasväärtus (Net Asset Value ehk NAV)

Fondi varade puhasväärtus vähenes ja oli 2020. aasta septembri lõpu seisuga 138,9 miljonit eurot (31. detsember 2019: 152,5 miljonit eurot). Puhasväärtust vähendas kinnisvarainvesteeringute portfelli ümberhindlus, mida mõjutas COVID-19 pandeemiast tingitud turul valitsev suur ebakindlus. Fondi varade puhasväärtus vähenes võrreldes eelmise aasta lõpuga 9,0%. Perioodi positiivseid majandustulemusi tasakaalustasid osakuomanikele tehtud väljamaksed summas 6,6 miljonit eurot ja rahavoo riskimaandamise reservi negatiivne muutus summas 0,2 miljonit eurot. Eelmise kvartaliga võrreldes kasvas Fondi varade puhasväärtus 0,9 miljoni euro võrra, peamiselt tänu portfelli positiivsetele majandustulemustele. Seisuga 30. september 2020 oli osaku puhasväärtus 1,2247 eurot (31. detsember 2019: 1,3451 eurot) ja EPRA nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus 1,3137 eurot (31. detsember 2019: 1,4333 eurot).



FINANTSEERIMINE

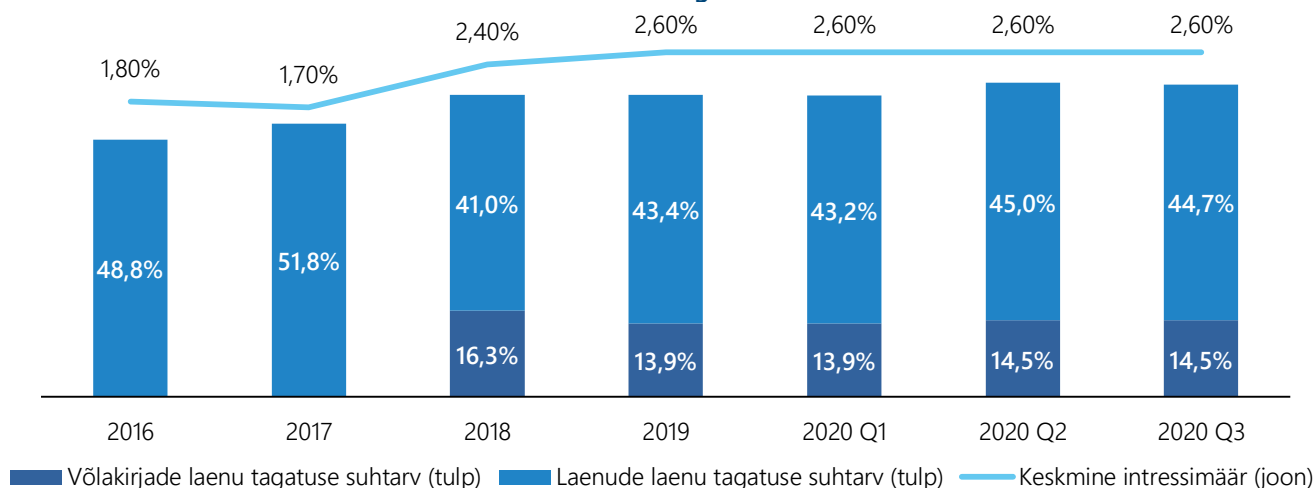
Fondi praegune eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 55% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65% varade väärtusest. Võime laenata headel tingimustel mängib suurt rolli Fondi investeerimisstrateegias ja osakuomanikele väljamaksete tegemisel.

27. juulil 2020, kinnitas rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitdireitingu MM3 ning eemaldas 7. mail 2020 lisatud märke, et reiting on vaatluse all ja väljavaade negatiivne. Reitingu MM3 indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB.

2020. aasta III kvartalis püsis pangalaenude tavapärane amortisatsioon madalal tasemel ja oli 0,2% (97 tuhat eurot kvartali kohta), keskmine intressimäär jäi seisuga 30. september 2020 tasemele 2,6% (31. detsember 2019: 2,6%). Laenu tagatuse suhtarv langes pisut III kvartalis täiendavate kapitaliinvesteeringute tõttu ja oli 59,2%. Fondi juhtkonna eesmärk on hoida keskmine intressimäär madalal ja langetada laenu tagatise suhtarvu.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2020. aasta III kvartali lõpus 2,4 aastat ja riskimaandusinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 2,4 aastat.

Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjaliku ülevaate Fondi konsolideeritud laenukohustiste struktuurist seisuga 30. september 2020. Intressikandvad laenukohustised koosnesid pangalaenudest raamatupidamisväärtusega 155,8 miljonit eurot ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega 49,8 miljonit eurot. Kõikide laenude ja võlakirjade valuutaks on euro.

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

Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja neid amortiseeritakse laenutähtaegade jooksul. 2020. aasta III kvartali lõpus moodustasid laenude ja võlakirjadega seotud amortiseerimata tehingukulud 425 tuhat eurot.

Seisuga 30. september 2020 olid 83% kõikidest laenukohustistest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 17% ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärade fikseerimiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamis-instrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega. Tagamata võlakirjadel on fikseeritud intressimäär: 4,25%.



Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 30. september 2020

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse tähtaeg	Valuuta	Raamatupidamis- väärtus (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	10,1%	88%
CC Plaza ja Postimaja	12. veebruar 2023	EUR	17 200	8,3%	100% ¹
Duetto I ja II	31. märts 2023	EUR	15 376	7,5%	47% ²
Upmalas Biroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	5,7%	90%
Domus Pro	31. mai 2022	EUR	11 000	5,3%	64%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	4,8%	50%
LNK	27. september 2023	EUR	8 935	4,3%	65%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,4%	-%
G4S-i peahoone	16. august 2021	EUR	7 750	3,8%	100%
Lincona	31. detsember 2022	EUR	7 188	3,5%	95%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2022	EUR	4 944	2,4%	119%
Sky ostukeskus	1. august 2021	EUR	2 200	1,1%	-%
Pangalaenud kokku		EUR	156 085	75,8%	78%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³			-246		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	155 839		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	24,2%	100%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³			-179		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	205 660	100,0%	83%

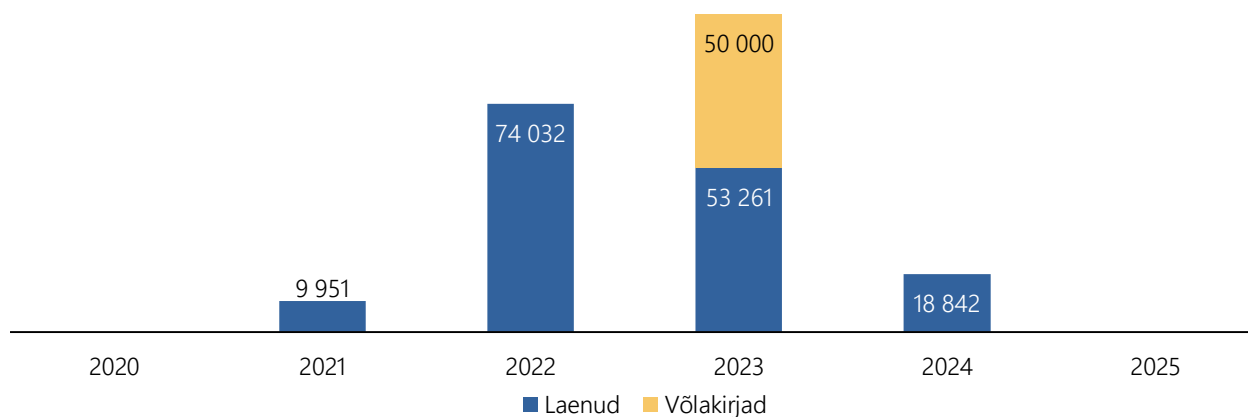
1. CC Plaza ja Postimaja laenu intressimäära muutuvale osale on seatud 3,5% ülemmäär (CAP).

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

3. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Eelnev tabel näitab, et ligikaudu 86% laenukohustistest saabub tagasimaksetähtaeg 2022. või 2023. aastal. G4S-i peahoone ja Sky ostukeskuse pangalaenud, mis moodustavad kogu laenukohustisest 4,8%, tuleb tagasi maksta 2021. aasta augustis. Fondivalitseja otsib võimalusi, et need laenud 2021. aastal refinantseerida.

Fondi laenukohustiste struktuur tähtaegade lõikes seisuga 30. september 2020 (tuhandetes eurodes)





Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 30. september 2020 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

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

2020. aasta juulis esitas Fond taotluse seoses Baltic Horizon Fundi 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 koguarvaga, 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).

Eritingimused võlakirjade puhul

Eritingimus	Nõue	Suhtarv 31.12.2019	Suhtarv 31.03.2020	Suhtarv 30.06.2020	Suhtarv 30.09.2020
Omakapitali suhe	> 25,0 ¹ / 35,0%	42,6%	42,4%	40,0%	40,2%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	3,32	3,35	3,30	3,16

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

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 reinvesteeringuväärtus (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 on neid rakendanud oma 30. septembril 2020 lõppenud 9-kuulise perioodi aruandluse esitamisel.

Paremaks üleminekuks esitab Fond oma 2020. aasta aruandluses nii eelmised, EPRA poolt 2016. aasta novembris avaldatud hea tava juhistega kehtestatud vara puhasväärtuse näitajad, kui ka kolm uut vara

puhasväärtuse näitajat nii aruande- kui ka võrdlusperioodi kohta. Järgnevas tabelis on esitatud vanade ja uute EPRA vara puhasväärtuse näitajate võrdlus.

Baltic Horizon Fund 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 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
1. EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
2. EPRA puhas reinvesteeringuväärtus EPRA NRV	Näitaja eeldab, et ettevõtted varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	Korrigeerida IFRS nõuete kohaselt arvutatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta erinevate stsenaariumite korral.
3. EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA	Eeldab, et ettevõtted ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	



EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
4. 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.	
5. EPRA vara puhasväärtus EPRA NAV	Vara puhasväärtus (NAV), mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks õiglases 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 asjakohaseimat teavet pikaajalise investeerimisstrateegiaga kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta
6. 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 asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte kõikide varade ja kohustiste jooksva õiglase väärtuse kohta.
7. EPRA esmane puhastootlus EPRA NIY	Aruandekuupäeval kehtival rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud (lühema perioodi alusel aastaseks ümber arvestatud) renditulu, miinus sissenõudmisele mitte kuuluvad kinnisvarainvesteeringu tegevus-kulud, jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud ostja (hinnangulised) kulud.	Portfellide hindamise võrdlusmöödik. See möödik peaks aitama investoritel hinnata, portfelli X väärtust võrreldes portfelli Y väärtusega.
8. Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus EPRA Topped-up NIY	EPRA esmane puhastootlus, mida on korrigeeritud, võttes arvesse rendivabade perioodide (või muude kehtivate rendistiimulite, nt allahindlusega rendiperioodide ja ajas muutuvate renditasude) lõppemist.	
9. EPRA vakantsuse määr	Vabade pindade hinnangulise turendi väärtus jagatuna kogu portfelli turendi väärtusega.	„Puhas“ (%) turendi väärtusel põhinev kinnisvarainvesteeringute vakantse pinna möödik.
10. EPRA kulusuhe	Haldus- ja tegevuskulud (otsesed vakantsusega seotud kulud kaasa arvatud ja välja arvatud) jagatud bruto rendituluga.	Üks peamisi näitajaid, mis aitab mõõta ettevõtte tegevuskuludes toimunud muutusi.

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



EPRA vara puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	30.09.2020				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	138 865	138 865	138 865	138 865	138 865
Välja arvamised:					
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis	8 322	8 322	-	8 322	8 322
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-112	-112	-	-112	-112
VI. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	1 882	1 882	-	1 882	1 882
Sisse arvamised:					
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	515	-	515
XII. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	-	-	-	-	-1 882
XII. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaks	-	-	-	-	112
Vara puhasväärtus NAV	148 957	148 957	139 380	148 957	147 702
Täielikult lahustatud osakute arv	113 387 525	113 387 525	113 387 525	113 387 525	113 387 525
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,3137	1,3137	1,2292	1,3137	1,3026

EPRA vara puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	31.12.2019				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	152 518	152 518	152 518	152 518	152 518
Välja arvamised:					
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis	8 440	8 440	-	8 440	8 440
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-99	-99	-	-99	-99
VI. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	1 655	1 655	-	1 655	1 655
Sisse arvamised:					
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-578	-	-578
XII. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	-	-	-	-	-1 655
XII. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaks	-	-	-	-	99
Vara puhasväärtus NAV	162 514	162 514	151 940	162 514	160 380
Täielikult lahustatud osakute arv	113 387 525	113 387 525	113 387 525	113 387 525	113 387 525
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,4333	1,4333	1,3400	1,4333	1,4144



EPRA kasum

Tuhandetes eurodes				III kv 2020	III kv 2019	I-III kv 2020	I-III kv 2019
IFRS-i nõuete kohaselt	arvestatud			2 593	3 059	-6 863	5 376
kahjum/kasum							
Välja arvamised:							
I. Kinnisvarainvesteeringute	õiglase väärtuse			4	-	15 757	2 439
	muutused						
VIII. EPRA	korrigeerimistega	seotud		153	151	-20	57
	edasilükkunud tulumaks						
EPRA kasum				2 750	3 210	8 874	7 872
Perioodi kaalutud osakute arv				113 387 525	100 461 178	113 387 525	91 360 754
EPRA kasum osaku kohta				0,02	0,03	0,08	0,09

EPRA kulusuhe

Tuhandetes eurodes				III kv 2020	III kv 2019	I-III kv 2020	I-III kv 2019
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata				468	370	1 360	995
Halduskulud				682	879	2 205	2 405
EPRA kulud (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)				1 150	1 249	3 565	3 400
Renditulu				5 267	5 782	16 549	14 579
Bruto renditulu				5 267	5 782	16 549	14 579
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)				21,8%	21,6%	21,5%	23,3%



INVESTORSUHTED

Baltic Horizon Fundi 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 Fundi turukapitalisatsioon seisuga 30. september 2020 ligikaudu 127,3 miljonit eurot (31. detsember 2019: 151,2 miljonit eurot). 2020. aasta III kvartalis kaubeldi Baltic Horizon Fundi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhaskväärtus. COVID-19 puhang on kogu maailma, sh Balti riikide kapitali- ja kinnisvaraturgudele negatiivset mõju avaldanud. Ehkki COVID-19 puhangu algusfaasis Baltic Horizon Fundi osaku hind langes järsult, taastus investorite usaldus Fondi osakute vastu 2020. aasta II kvartalis ning III kvartalis oli osakute hind suhteliselt stabiilne.

2020. aasta III kvartali lõpus tõusis osaku hind Nasdaq Tallinna börsil (1,12 eurot osaku kohta) märkimisväärselt kõrgemale osaku käesoleva aasta madalaimast kauplemishinnast, mis oli 2020. aasta märtsi lõpus (0,95 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 ja diagrammid

	30.09.2020	31.12.2019
Emiteeritud osakute arv	113 387 525	113 387 525
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind (eurodes)	1,4000	1,4195
Madalaim osaku hind (eurodes)	0,9500	1,3000
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	1,1200	1,3279
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind (Rootsi kroonides)	14,70	15,60
Madalaim osaku hind (Rootsi kroonides)	10,25	13,21
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	11,90	14,00
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	127 286 979	151 232 586
Osaku puhaskväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,2247	1,3451
Osaku hinna ja IFRS-i nõuete kohase osaku puhaskväärtuse erinevus ² (%)	-8,5%	-1,3%
Osaku puhaskväärtus EPRA nõuete kohaselt (eurodes)	1,3137	1,4333
Osaku hinna ja EPRA nõuete kohase osaku puhaskväärtuse erinevus ³ (%)	-14,7%	-7,4%

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

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

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



Dividendide maksmise võime

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

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

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

Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

Kirje	Kommentaar
(+) Puhas renditulu	
(-) Fondi halduskulud	
(-) Välised intressikulud	Pangalaenu intressikulud
(-) Kapitalikulud	Kinnisvarainvesteeringute parendamiseks tehtud kulutused; arvutus sisaldab kapitaliinvesteeringute iga-aastastel kavadel põhinevaid kapitalikuluseid
(+) 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

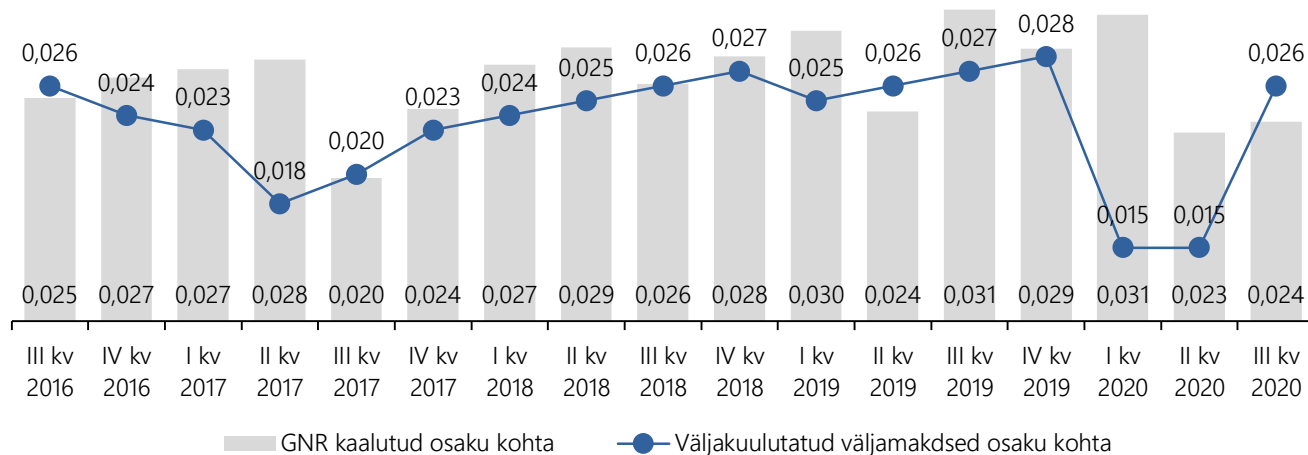
24. juulil 2020 kuulutas Fond osakuomanikele 2020. aasta II kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 701 tuhat eurot (0,015 eurot osaku kohta). See teeb 2020. aasta II kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,14%.

20. oktoobril 2020 kuulutas Fond osakuomanikele 2020. aasta III kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 3 111 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta). See teeb 2020. aasta III kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 2,25%.

Turul valitseva ebakindluse tõttu otsustas Fond teha 2020. aastal vähendatud väljamakseid ja jätta 3,0 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	III kv 2019	IV kv 2019	I kv 2020	II kv 2020	III kv 2020
(+) Puhas renditulu	5 412	5 635	5 772	4 618	4 799
(-) Fondi halduskulud	-879	-846	-889	-634	-682
(-) Välised intressikulud	-1 295	-1 346	-1 331	-1 327	-1 327
(-) Kapitalikulud ¹	-178	-225	-95	-97	-230
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	60	-	39	29	114
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	16	-	-	-	-
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	3 136	3 218	3 496	2 589	2 674
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,031	0,029	0,031	0,023	0,024
12 kuu jooksev GNR tootlus² (%)	8,4%	8,6%	11,5%	9,6%	9,4%
Väljakuulutatud väljamaksed	3 061	3 175	1 701	1 701	3 111
Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta³ (eurodes)	0,027	0,028	0,015	0,015	0,026
12 kuu jooksev dividenditootlus² (%)	7,8%	8,0%	9,6%	7,2%	7,5%

1. Tabelis on esitatud tegelik kapitalikulu kvartalis. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on kvartalite vahel võrdselt ära jaotatud. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatilsust.

2. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2020. aasta III kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 30. september 2020).

3. Väljamaksele õigust omavate osakute arvu alusel.



STRUKTUUR JA VALITSEMINE

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

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

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

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

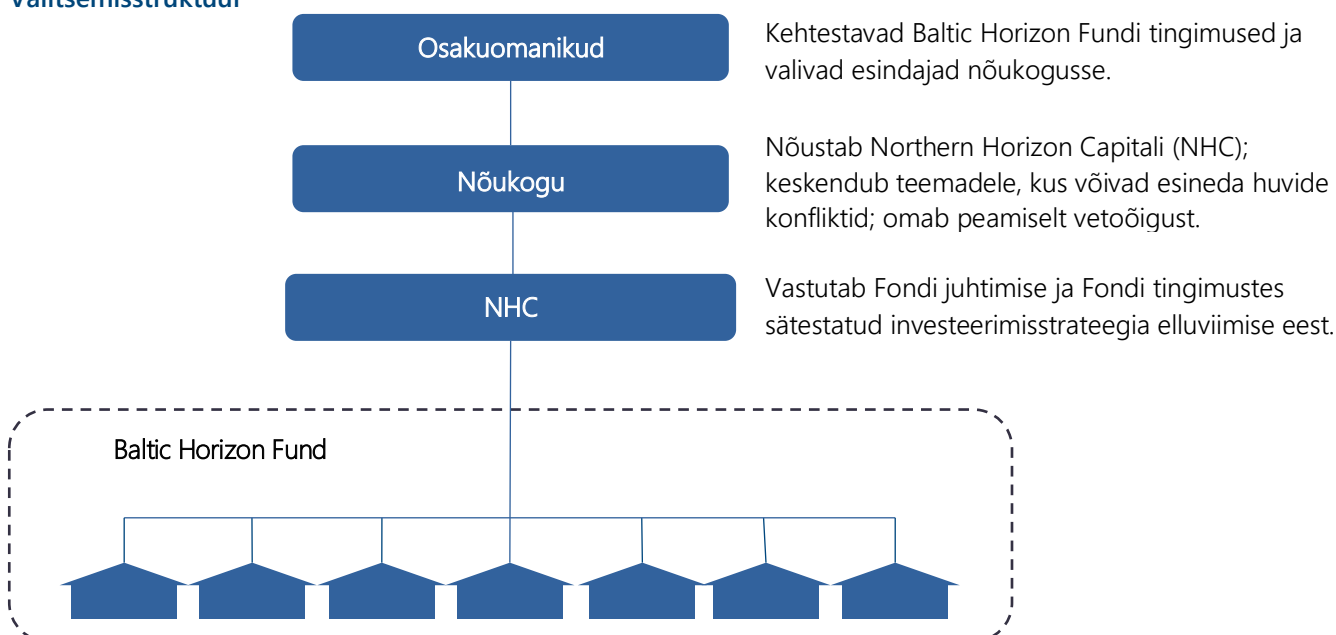
Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

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

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

Valitsemisstruktuur





Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

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

Fondi nõukogu

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

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

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

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

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

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

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

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



RISKIJUHTIMINE

Fond ostab riskijuhtimise teenust Fondivalitseja 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

Tururisk

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

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

Intressimäära risk

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

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

Krediidirisk

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

Likviidsusrisk

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

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

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

Tegevusrisk

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



JÄTKUSUUTLIKKUS

Meie väärtused

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

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

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

Keskkond

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

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

Huvigruppide kaasamine

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

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

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

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

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

Juhtimine

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

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



VÄLJAVAADE 2020. AASTAKS

Koroonaviiruse COVID-19 levik avaldab maailma majandusele märkimisväärset mõju ja paljusid riike ootab ees majanduslangus. Baltimaades perioodil märts-mai kehtinud inimeste liikumiskiirangud on põhjustanud majanduslanguse, ent see on väiksem kui enamikes teistes Euroopa Liidu riikides. III kvartalis alanud majanduse osalist taastumist pärssivad taas koroonaviiruse teisest lainest tingitud piirangud, ehkki need ei ole nii karmid kui esimese laine ajal märtsis. Täielikku taastumist võib oodata alles 2021. aastal, mil edukaks osutunud vaktsiine hakatakse laialdaselt jagama (eelkõige elanikkonna riskirühmadele), mis võimaldab inimestel taas vabalt liikuda.

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

Baltic Horizon Fundi mitmekesisesse kinnisvara-investeeringute portfelli kuulub 15 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvara-investeering, millele otsitakse hetkel ankurrentnikku. Kõik investeeringud asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned,

millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

Kokkuvõttes võib öelda, et Balti riikides COVID-19 tõttu kehtinud liikumiskiirangud mõjutasid peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi. Kesktes äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) teenitud renditulu moodustas 30% Fondi portfelli 2020. aasta 9 kuu puhtast renditulust. Üldiselt pidas Fondi portfell kriisile hästi vastu ja epideemia negatiivne kogumõju portfelli 2020. aasta puhtale renditulule peaks jääma ligikaudu 10% tasemele.

On üsna kindel, et rahvusvaheline turism taastub aeglaselt paari järgmise aasta jooksul. Võib eeldada, et meie kesksetes äripiirkondades asuvate ostukeskuste täismahulise tegevuse taastumine võtab ligikaudu sama aja. Kuigi COVID-19 tõttu aktiivsus sel aastal langeb, peaks majanduskasv taastuma juba järgmisel aastal, sest sise- ja välisnõudlus vähehaaval kasvab. Paranev tööturg suurendab sissetulekuid ja eratarbimist ning vähenev ebakindlus toetab investeerimist. Lähiaastate majandustulemused sõltuvad peamiselt koroonaviiruse levikust ja ennetavate meetmete, sh vaktsiinide, edukusest ja Euroopa Liidu tugipakettide mahust.

2020. and 2021. aastal keskendub Fondi juhtkond sellele, et kesksetes äripiirkondades asuvate ostukeskuste vabadele pindadele rentnikud leida ja olemasolevate kinnisvarainvesteeringute väärtust suurendada. Lisaks CC Plaza ning Postimaja ning Pirita ostukeskuse laiendamisele hõlmab see ettevalmistusi Upmalas Biroji bürookompleksi, Europa ostukeskuse ning Vainodes I ja G4S büroohoonete laiendamiseks ja Meraki arendusprojekti jätkamist.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2020. aasta 9 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest,

omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevussaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2020. aasta 9 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.



KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.07.2020- 30.09.2020	01.07.2019- 30.09.2019	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019
Renditulu		5 267	5 782	16 549	14 579
Teenustasutulu	5	1 245	1 476	3 749	3 128
Renditegevuse kulud	5	-1 713	-1 846	-5 109	-4 123
Puhas renditulu	4	4 799	5 412	15 189	13 584
Halduskulud	6	-682	-879	-2 205	-2 405
Muu äritulu		-	17	186	23
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	10	-4	-	-15 757	-2 439
Ärikasum/-kahjum		4 113	4 550	-2 587	8 763
Finantstulud		1	1	3	4
Finantskulud	7	-1 368	-1 340	-4 118	-3 316
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 367	-1 339	-4 115	-3 312
Maksueelne kasum/kahjum		2 746	3 211	-6 702	5 451
Tulumaks	4, 9	-153	-152	-161	-75
Perioodi kasum/kahjum	4	2 593	3 059	-6 863	5 376
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjum	15b	-3	-305	-227	-1 397
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	15b, 9	-2	17	13	92
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum kokku		-5	-288	-214	-1 305
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/-kahjum kokku		2 588	2 771	-7 077	4 071
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	8	0,02	0,03	-0,06	0,06

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2020	31.12.2019
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	342 775	356 575
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4, 11	4 437	2 367
Tuletisinstrumendid	21	-	73
Muud põhivarad		54	54
Põhivarad kokku		347 266	359 069
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	1 849	1 794
Ettemaksed		496	301
Muud käibevarad	13	411	734
Raha ja raha ekvivalendid	14	8 387	9 836
Käibevarad kokku		11 143	12 665
Varad kokku	4	358 409	371 734
Omakapital			
Sissemakstud kapital	15a	138 064	138 064
Rahavoogude riskimaandamise reserv	15b	-1 770	-1 556
Jaotamata kasum		2 571	16 010
Omakapital kokku		138 865	152 518
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	16	195 705	205 718
Edasilükkunud tulumaksukohustised		6 166	6 199
Tuletisinstrumendid	21	1 847	1 728
Muud pikaajalised kohustised		1 162	1 298
Pikaajalised kohustised kokku		204 880	214 943
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	16	10 247	414
Võlad tarnijatele ja muud võlad	17	3 729	3 171
Tulumaksukohustis		-	8
Tuletisinstrumendid		35	-
Muud lühiajalised kohustised		653	680
Lühiajalised kohustised kokku		14 664	4 273
Kohustised kokku	4	219 544	219 216
Omakapital ja kohustised kokku		358 409	371 734

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sisse- makstud kapital	Oma- osakud	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2019		93 673	-335	-1 005	17 472	109 805
Koondkasum						
Perioodi puhaskasum		-	-	-	5 376	5 376
Muu koondkahjum		-	-	-1 305	-	-1 305
Koondkasum kokku		-	-	-1 305	5 376	4 071
Tehingud osakuomanikega						
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud		28 545	-	-	-	28 545
Omaosakute tühistamine		-335	335	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-7 192	-7 192
Tehingud osakuomanikega kokku		28 210	335	-	-7 192	21 353
Seisuga 30.09.2019		121 883	-	-2 310	15 656	135 229
Seisuga 01.01.2020		138 064	-	-1 556	16 010	152 518
Koondkasum						
Perioodi puhaskahjum		-	-	-	-6 863	-6 863
Muu koondkahjum	15b	-	-	-214	-	-214
Koondkahjum kokku		-	-	-214	-6 863	-7 077
Tehingud osakuomanikega						
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-6 576	-6 576
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-	-6 576	-6 576
Seisuga 30.09.2020		138 064	-	-1 770	2 571	138 865

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kahjum/kasum		-6 702	5 451
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	15 757	2 439
Muutus nõuete allahindluses		195	44
Finantstulud		-3	-4
Finantskulud	7	4 118	3 316
Realiseerimata kursivahed		-1	-
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-250	734
Muu käibevara muutus		-385	-561
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		-136	27
Võlgade muutus		83	56
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-589	-507
Tasutud tulumaks		-190	-6
Rahavood äritegevusest kokku		11 897	10 989
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		2	4
Tütarettevõtete omandamine, millest on maha arvatud saadud raha		-	-38 161
Kinnisvarainvesteeringute omandamine	10	-90	-17 841
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud	11	-1 484	-
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud	10	-878	-426
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-2 450	-56 424
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		-	10 000
Saadud pangalaenu		-	48 409
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-300	-37 708
Laekumised osakute emiteerimisest		-	28 545
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-6 576	-7 192
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-	-175
Rendikohustiste tagasimaksed		-13	-
Makstud intressid		-4 007	-3 124
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-10 896	38 755
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 449	-6 680
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 836	12 225
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		8 387	5 545

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

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

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	30.09.2020	31.12.2019
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
Tampere Invest SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

2. Aruande koostamise alused

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



Fondivalitseja juhatus kiitis käesoleva Baltic Horizon Fundi auditeerimata lühendatud konsolideeritud vahearuande avalikustamise heaks 30. novembril 2020.

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 2020 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 märkimisväärtset korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati Kontserni 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

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

Õiglase väärtuse määramine

Kontsern kajastab teatud finantsinstrumente, nagu näiteks tuletisinstrumente ja mittefinantsvarasid, nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid, õiglases väärtuses, mida määdatakse 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 määramiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärase tehingus. Õiglase väärtuse määramisel 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 määramiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

Mittefinantsvara õiglase väärtuse määramisel 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 määramiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu määramise 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 (lähitudes madalaima taseme sisendist, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline).

4. Tegevussegmendid

Kontserni avalikustatavad segmendid on järgmised:

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

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

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

Tegevussegmendid – 30. september 2020

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.07.2020-30.09.2020:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 114	3 152	246	6 512
Segmendi puhas renditulu	1 815	2 746	238	4 799
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1	-3	-	-4
Intressikulu ²	-406	-372	-16	-794
Tulumaks	-65	-88	-	-153
Segmendi puhaskasum	1 299	2 226	215	3 740
01.01.2020-30.09.2020:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	10 047	9 576	675	20 298
Segmendi puhas renditulu	6 164	8 374	651	15 189
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-9 499	-5 358	-900	-15 757
Intressikulu ²	-1 241	-1 107	-49	-2 397
Tulumaks	87	-248	-	-161
Segmendi puhaskasum/-kahjum	-4 677	1 647	-309	-3 339



Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
Seisuga 30.09.2020:				
Segmendi varad	177 586	165 293	14 632	357 511
Kinnisvarainvesteeringud ³	172 636	155 889	14 250	342 775
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	4 437	-	4 437
Segmendi kohustised	85 546	77 703	5 506	168 755

1. Väliselt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (1 392 tuhat eurot), maa omandamist (90 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (2 545 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.

Tegevussegmentid – 30. september 2019

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.07.2019-30.09.2019:				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	4 084	2 899	275	7 258
Segmendi puhas renditulu	2 727	2 418	267	5 412
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-	-	-	-
Intressikulu ²	-420	-315	-17	-752
Tulumaks	-96	-56	-	-152
Segmendi puhaskasum	2 144	2 002	248	4 394

01.01.2019-30.09.2019:				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	8 704	8 204	799	17 707
Segmendi puhas renditulu	5 814	6 996	774	13 584
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1 497	-1 452	510	-2 439
Intressikulu ²	-912	-816	-49	-1 777
Tulumaks	-46	-29	-	-75
Segmendi puhaskasum	3 194	4 501	1 229	8 924

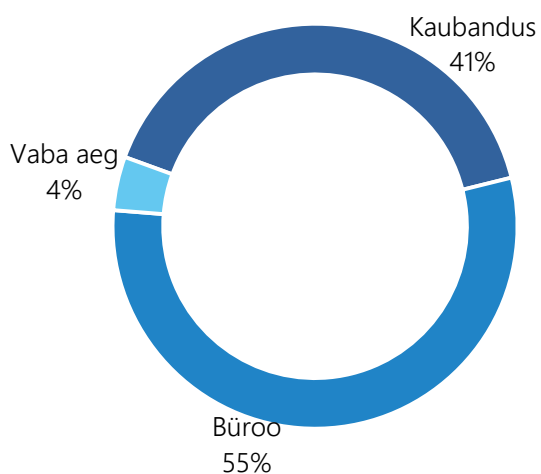
Seisuga 31.12.2019:				
Segmendi varad	186 377	168 352	15 710	370 439
Kinnisvarainvesteeringud ³	180 740	160 685	15 150	356 575
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	2 367	-	2 367
Segmendi kohustised	85 563	76 907	5 534	168 004

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

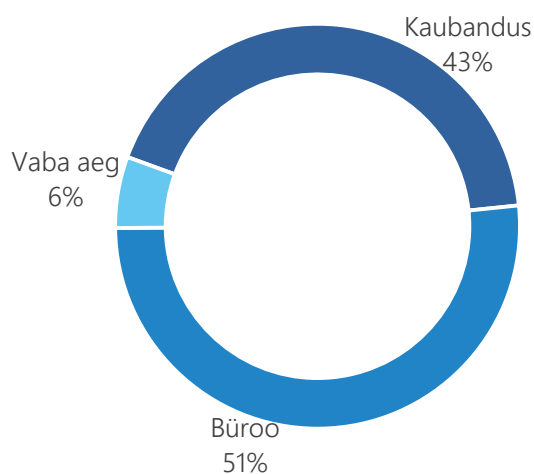


Lühendatud konsolideeritud 9 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 30. septembril 2020

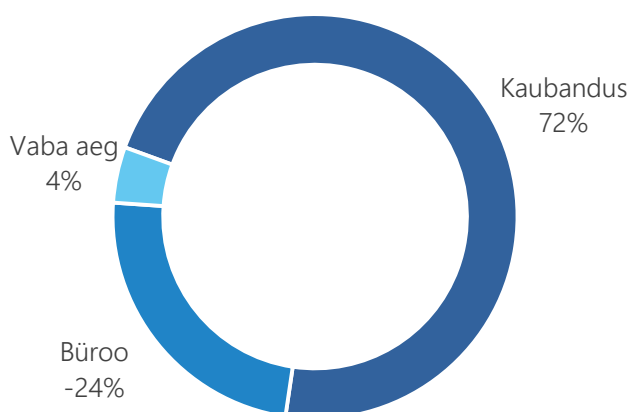
2020. aasta 9 kuu segmentide puhas renditulu



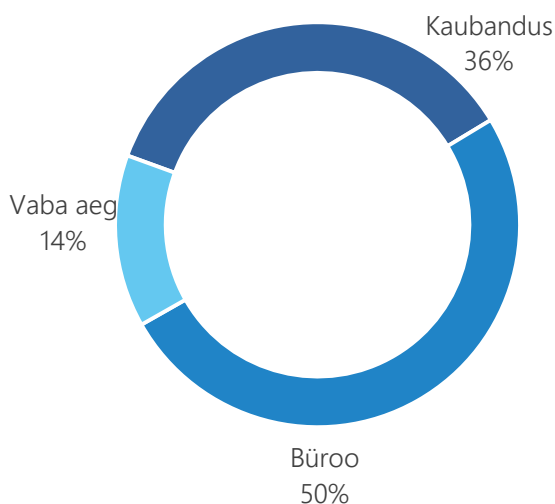
2019. aasta 9 kuu segmentide puhas renditulu



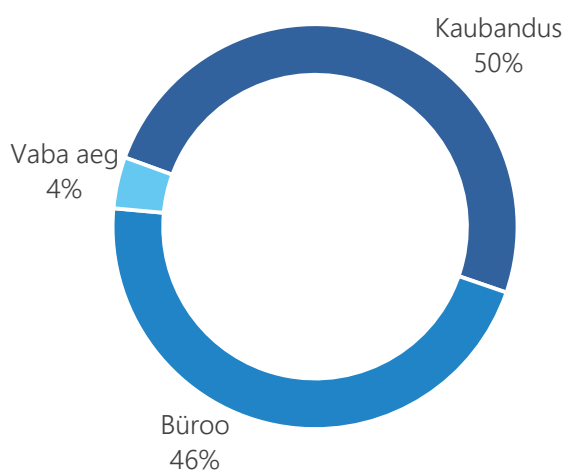
2020. aasta 9 kuu segmentide puhaskahjum



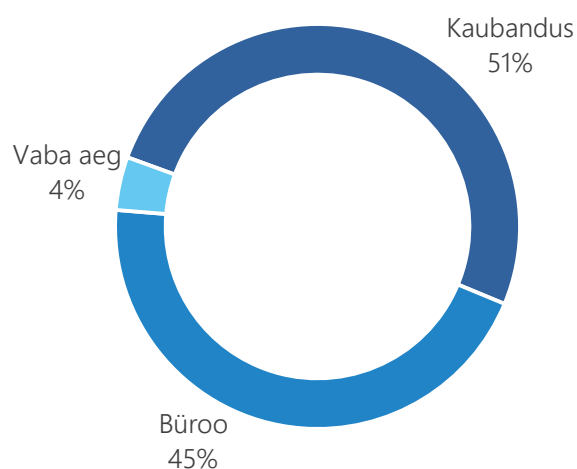
2019. aasta 9 kuu segmentide puhaskasum



Kinnisvarainvesteeringud seisuga 30. september 2020*



Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2019*



* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast



Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS-aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. september 2020

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2020-30.09.2020:			
Puhaskasum	3 740	-1 147¹	2 593
01.01.2020-30.09.2020:			
Puhaskahjum	-3 339	-3 524²	-6 863
Seisuga 30.09.2020:			
Segmentide varad	357 511	898³	358 409
Segmentide kohustised	168 755	50 789⁴	219 544

1. 2020. aasta II kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (419 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (531 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (18 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu tühistamist (-50 tuhat eurot), depootasu (17 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (212 tuhat eurot).
2. 30. septembril 2020 lõppenud 9-kuulise perioodi segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 281 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 588 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (52 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (74 tuhat eurot), depootasu (53 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (476 tuhat eurot).
3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (898 tuhat eurot).
4. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 821 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (307 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (419 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (242 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 30. september 2019

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2019-30.09.2019:			
Puhaskasum	4 394	-1 335¹	3 059
01.01.2019-30.09.2019:			
Puhaskasum	8 924	-3 548²	5 376
Seisuga 31.12.2019:			
Segmentide varad	370 439	1 295³	371 734
Segmentide kohustised	168 004	51 212⁴	219 216

1. 2019. aasta III kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (444 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (543 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (14 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (164 tuhat eurot), depootasu (17 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (153 tuhat eurot).
2. 30. septembril 2019 lõppenud 9-kuulise perioodi segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 1205 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 430 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (47 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (310 tuhat eurot), depootasu (47 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (509 tuhat eurot).
3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (1 295 tuhat eurot).
4. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 770 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (474 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (655 tuhat eurot).



Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu				Kinnisvarainvesteeringute väärtus ¹	
	01.07.2020- 30.09.2020	01.07.2019- 30.09.2019	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019	30.09.2020	31.12.2019
Leedu	2 558	2 268	7 518	6 598	122 580	122 975
Läti	2 631	3 329	8 323	6 391	136 713	143 347
Eesti	1 323	1 661	4 457	4 718	87 919	92 620
Kokku	6 512	7 258	20 298	17 707	347 212	358 942

1. Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringu, õiglane väärtus.

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% Kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmendi rentnikult teenitud renditulu moodustas 30. septembril 2020 lõppenud 9 kuu jooksul 900 tuhat eurot ja 2020. aasta III kvartalis 300 tuhat eurot (30. septembril 2019 lõppenud 9 kuu jooksul 600 tuhat eurot ja 2019. aasta III kvartalis 300 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2020- 30.09.2020	01.07.2019- 30.09.2019	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019
Remondi- ja hoolduskulud	576	602	1 678	1 446
Kommunaalkulud	347	419	971	773
Varahalduskulud	278	294	815	669
Kinnisvaramaksud	265	256	798	600
Müügi- ja turunduskulud	213	238	515	418
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	-22	-42	195	44
Varakindlustus	23	23	68	62
Muu	33	56	69	111
Renditegevuse kulud kokku	1 713	1 846	5 109	4 123

30. septembril 2020 lõppenud 9 kuu jooksul esitati rentnikele edasi 3 749 tuhat eurot ja 2020. aasta III kvartalis 1 245 tuhat eurot (30. septembril 2019 lõppenud 9 kuu jooksul 3 128 tuhat eurot ja 2019. aasta III kvartalis 1 476 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest.

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2020- 30.09.2020	01.07.2019- 30.09.2019	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019
Valitsemistasu kulu	419	444	1 281	1 205
Noteerimisega seotud kulud	114	60	182	114
Konsultatsioonikulud	29	55	128	238
Õigusabikulud	44	38	108	120
Auditeerimiskulud	28	24	78	66
Tulemustasu kulu	-50	164	74	310
Fondi turunduskulud	12	26	70	74
Depootasu kulu	17	17	53	47
Nõukogu tasude kulu	12	13	36	38
Muud halduskulud	57	38	195	193
Halduskulud kokku	682	879	2 205	2 405



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

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

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2020- 30.09.2020	01.07.2019- 30.09.2019	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	1 319	1 295	3 977	3 207
Laenude lepingutasu amortisatsioon	46	45	132	108
Intressikulu rendikohustistelt	3	-	8	-
Kahjum valuutakursside muutustest	-	-	1	1
Finantskulud kokku	1 368	1 340	4 118	3 316

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	01.07.2020- 30.09.2020	01.07.2019- 30.09.2019	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist või kahjumist	2 593	3 059	-6 863	5 376
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist või kahjumist	2 593	3 059	-6 863	5 376

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.07.2020- 30.09.2020	01.07.2019- 30.09.2019	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	113 387 525	78 496 831 ⁴	113 387 525	78 496 831 ⁴
2019. aasta aprillis emiteeritud osakute mõju ¹	-	18 839 239	-	11 705 262
2019. aasta mais emiteeritud osakute mõju ²	-	627 974	-	323 222
2019. aasta juulis emiteeritud osakute mõju ³	-	2 497 134	-	835 438
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	113 387 525	100 461 178	113 387 525	91 360 754

1. 2019. aasta aprillis emiteeris Fond kahe suunatud pakkumise jaoks 18 839 239 osakut (osana Tampere Invest SIA (Galerija Centrsi) omandamistehingust).

2. 2019. aasta mais emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 627 974 osakut (osana Tampere Invest SIA (Galerija Centrsi) omandamistehingust).

3. 2019. aasta juulis emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 2 951 158 osakut (osana Tampere Invest SIA (Galerija Centrsi) omandamistehingust).

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

Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta:

Eurodes	01.07.2020- 30.09.2020	01.07.2019- 30.09.2019	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta *	0,02	0,03	-0,06	0,06

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



9. Tulumaks

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

30. septembril 2020 lõppenud 9 kuu jooksul oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär negatiivne: -2,4% (30. septembril 2019 lõppenud 9 kuu jooksul 1,4%). 30. septembril 2020 lõppenud perioodi madal tegelik tulumaksumäär on seotud edasilükkunud tulumaksukohustise vähenemisega. Edasilükkunud tulumaksukohustis vähenes Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languse tõttu.

Peamised tulumaksukomponendid 30. septembril 2020 ja 2019 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.07.2020- 30.09.2020	01.07.2019- 30.09.2019	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-1	-181	-18
Edasilükkunud tulumaks	-153	-151	20	-57
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-153	-152	-161	-75
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-2	17	13	92
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-2	17	13	92

19. juunil 2020 otsustas Fond kui Kontor SIA ainuomanik jaotada tütarettevõtte jaotamata kasumi arvelt dividende. Sellest tekkis ühekordne ettevõtte tulumaksukulu summas 181 tuhat eurot.

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.09.2020	31.12.2019
Perioodi algsaldo	356 575	245 160
Omandamised	90	114 133
Kapitalikulud	422	651
Arendus- ja parenduskulud	970	-
Müük	-	-5
Ümberliigitus lõpetamata kinnisvarainvesteeringuks	-	-1 700
Kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest (neto)	-15 269	-1 969
Kasutusõiguse varade esmane kajastamine seisuga 1. jaanuar (IFRS 16)	-	163
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	-	158
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-13	-16
Perioodi lõppsaldo	342 775	356 575
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	342 483	356 270

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse hooneid, mida rendilepingute alusel välja renditakse.



Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kinnitab sõltumatute hindamistulemuste alusel Fondivalitseja juhatus. Sõltumatud hindamised teostatakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud ka rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Nende kohaselt on turuväärtus hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamiskuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut 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.

Uued välised hindamised seisuga 30. juuni 2020 teostas sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec.

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

3. taseme õiglaste väärtuste määramisel kasutatud hindamistehnikad

Fond ei teostanud kinnisvarainvesteeringute hindamisi seisuga 30. september 2020. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci teostatud hindamiste tulemustel seisuga 30. juuni 2020, mida on suurendatud kasutusõiguse varade ja hilisemate kapitalikulude võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 30. juuni 2020:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,1%
Renditav netopind – 16 856 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,4% - 2,0%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
		- Keskmise rendihind (EUR/m ²)	14,8
Domus Pro, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,1% - 8,7%
Renditav netopind – 16 057 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,4% - 2,0%
Segment – Kaubandus/büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
		- Keskmise rendihind (EUR/m ²)	9,6
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 10 865 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,4% - 1,7%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
		- Keskmise rendihind (EUR/m ²)	10,1
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,8%
Renditav netopind – 8 664 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 3,0%
Segment – Vaba aeg	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
		- Keskmise rendihind (EUR/m ²)	10,7



Lühendatud konsolideeritud 9 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 30. septembril 2020

G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)*	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,1%
Renditav netopind – 9 179 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	2,0% - 2,1%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,3%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	10,8
SKY supermarket, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	9,8%
Renditav netopind – 3 254 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,4% - 1,7%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,5
Upmalas Biroji, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,1%
Renditav netopind – 10 459 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,4% - 1,7%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,1
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	9,9%
Renditav netopind – 5 460 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,1%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 10,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	8,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,8
Duetto I, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,1%
Renditav netopind – 8 498 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,4% - 2,0%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,3%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,9
Duetto II, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,1%
Renditav netopind – 8 515 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,4% - 2,0%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,3%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,8
Vainodes I, Riia (Läti)*	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,1%
Renditav netopind – 8 052 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 1,9%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	1,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,2
Postimaja, Tallinn (Eesti)*	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,6%
Renditav netopind – 9 145 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,1%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	15,8
LNK Centre, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,4%
Renditav netopind – 7 452 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,2% - 2,8%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,3



Galerija Centrs, Riia (Läti)	Diskonteeritud	-	Diskontomäär	7,6%
Renditav netopind – 20 022 m ²	rahavoogude	-	Rendihinna kasv aastas	0,2% - 2,0%
Segment – Kaubandus	meetod	-	Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006		-	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
		-	Keskmine rendihind (EUR/m ²)	21,3
North Star, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	-	Diskontomäär	8,1%
Renditav netopind – 10 550 m ²	rahavoogude	-	Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,0%
Segment – Büroo	meetod	-	Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009		-	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		-	Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,3

*Postimaja, G4S-i ja Vainodes I kinnisvarainvesteeringute hindamistulemused sisaldavad ka hoonete laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on Postimaja puhul 5,1 miljonit eurot, G4S-i puhul 0,1 miljonit eurot ja Vainodes I puhul 3,3 miljonit eurot.

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 30. september 2020 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

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

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. september 2020:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku 3. tase
Läti – Galerija Centrs (kaubandus)	71 370
Leedu – Europa (kaubandus)	39 725
Eesti – Postimaja (kaubandus)	30 832
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	23 760
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	23 033
Läti – Vainodes I (büroo)	20 843
Leedu – North Star (büroo)	19 743
Leedu – Duetto II (büroo)	18 665
Eesti – G4S (büroo)	16 790
Läti – LNK Centre (büroo)	16 505
Eesti – Lincona (büroo)	16 470
Leedu – Duetto I (büroo)	16 250
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 250
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 577
Läti – SKY (kaubandus)	4 962
Kokku	342 775



11. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.09.2020	31.12.2019
Saldo seisuga 1. jaanuar	2 367	-
Ümberliigitus kinnisvarainvesteeringutest	-	1 700
Kapitalikulud	2 545	746
Kahjum ümberhindlusest (neto)	-475	-79
Lõppsaldo	4 437	2 367

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

Lõpetama kinnisvarainvesteeringut hindas seisuga 30. juuni 2020 sõltumatu väline kinnisvarahindaja Newsec.

Õiglase väärtuse määramiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnikad

Fond ei teostanud kinnisvarainvesteeringute hindamisi seisuga 30. september 2020. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu väärtus põhineb Newseci poolt seisuga 30. juuni 2020 hinnatud väärtusel, mida on suurendatud hilisemate kapitalikulude võrra.

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised sisendid	mittejälgitavad	Vahemik
Meraki, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär		18,0%
Renditav netopind – 15 116 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas		0,7% - 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	30.09.2020	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	1 978	1 644
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-591	-399
Viitlaekumised	403	477
Muud nõuded	59	72
Kokku	1 849	1 794

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

Seisuga 30. september 2020 olid nõuded ostjate vastu summas 591 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2019: 399 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

EUR '000	30.09.2020	31.12.2019
Perioodi algsaldo	-399	-221
Tütarettevõtete omandamine	-	-190
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-368	-233
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	3	177
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	173	68
Perioodi lõppsaldo	-591	-399



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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud					
		Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
30.09.2020	1 387	897	305	92	78	1	14
31.12.2019	1 245	920	210	48	13	9	45

13. Muud käibevarad

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

14. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.09.2020	31.12.2019
Raha pangas ja kassas	8 387	9 836
Raha ja raha ekvivalendid kokku	8 387	9 836

Seisuga 30. september 2020 oli Kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhandet eurot (31. detsember 2019: 350 tuhandet eurot).

15. Omakapital

15a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud nii Nasdaq Tallinna börsi fondide kui ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas. Seisuga 30. september 2020 oli Fondil kokku 113 387 525 osakut (seisuga 31. detsember 2019: 113 387 525 osakut). Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2020 ja 30. september 2020	113 387 525	138 064

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

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

Tütaretevõtetele ei kuulunud seisuga 30. september 2020 ja 31. detsember 2019 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 30. september 2020 ja 31. detsember 2019 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

**15b. Rahavoogude riskimaandamise reserv**

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 30. september 2020 ja 31. detsember 2019.

Tuhandetes eurodes	30.09.2020	31.12.2019
Saldo perioodi alguses	-1 556	-1 005
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-227	-595
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	13	44
Muutus perioodi jooksul kokku	-214	-551
Saldo perioodi lõpus	-1 770	-1 556

15c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Perioodi jooksul väljakuulutatud väljamaksed	-6 576	-7 192
Väljamaksed kokku	-6 576	-7 192

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

17. mail 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 449 tuhat eurot (0,025 eurot osaku kohta).

2. augustil 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 624 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta).

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

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

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



16. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	30.09.2020	31.12.2019
Pikaajalised võlakohustised				
Võlakirjad	05.2023	4,25%	49 821	49 770
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,30%	20 882	20 874
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	-	2 286
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,40%	-	7 746
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	4 941	4 939
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 182	7 180
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 807	9 800
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	7 333	7 328
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	3 654	3 654
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 906	9 111
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 977	8 972
Pank 2	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	29 950	29 928
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 732	11 727
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 351	15 344
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,38%	17 176	17 168
Rendikohustised			292	305
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-282	-397
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-17	-17
Pikaajalised võlakohustised kokku			195 705	205 718
Lühiajalised võlakohustised				
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 200	-
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,40%	7 748	-
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			282	397
Rendikohustiste lühiajaline osa			17	17
Lühiajalised võlakohustised kokku			10 247	414
Kokku			205 952	206 132



Tagatised

Seisuga 30. september 2020 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

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

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

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

17. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.09.2020	31.12.2019
Meraki arendusega seotud võlad	1 061	-
Võlad tarnijatele	954	875
Fondivalitsemise tasu võlg	419	474
Viitvõlad	398	830
Finantskulude viitvõlad	388	410
Maksuvõlad	340	471
Muud võlad	169	111
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	3 729	3 171

Seisuga 30. september 2020 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 1 048 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest. Muud Meraki ehitusega seotud kulud olid 13 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.

18. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

18a. Kohtuvaidlused

Seisuga 30. september 2020 ei olnud Kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid Kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

18b. Tingimuslikud varad

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

18c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 30. september 2020 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustisi.

19. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Seotud osapooltega 30. september 2020 ja 2019 lõppenud 9-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

	01.01.2020 – 30.09.2020	01.01.2019 – 30.09.2019
Tuhandetes eurodes		
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 281	1 205
Tulemustasud	74	310

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 30. september 2020 ja 31. detsember 2019:

	30.09.2020	31.12.2019
Tuhandetes eurodes		
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	419	474
Arvestatud tulemustasud	74	545

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



Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile kuulub 7 737 Fondi osakut.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 30. septembril 2020 lõppenud 9-kuulisel perioodil oli Fondi nõukogu liikmete tasude ja kuluhüvitiste kogusumma 36 tuhat eurot ja 2020. aasta III kvartalis 12 tuhat eurot (30. septembril 2019 lõppenud 9-kuulisel perioodil 38 tuhat eurot ja 2019. aasta III kvartalis 13 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 30. september 2020 ja 31. detsember 2019 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevates tabelites:

Seisuga 30. september 2020

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	52 751 014	46,52%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	16 300 147	14,38%

Seisuga 31. detsember 2019

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

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



20. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 849	1 794	1 849	1 794
Raha ja raha ekvivalendid	8 387	9 836	8 387	9 836
Tuletisinstrumendid	-	73	-	73
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-155 839	-156 057	-155 141	-155 718
Võlakirjad	-49 821	-49 770	-50 004	-50 687
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 729	-3 171	-3 729	-3 171
Tuletisinstrumendid	-1 882	-1 728	-1 882	-1 728

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave Kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 30. september 2020 ja 31. detsember 2019:

30. septembril 2020 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 849	1 849
Raha ja raha ekvivalendid	-	8 387	-	8 387
Tuletisinstrumendid	-	-	-	-
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-155 141	-155 141
Võlakirjad	-	-	-50 004	-50 004
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 729	-3 729
Tuletisinstrumendid	-	-1 882	-	-1 882



31. detsembril 2019 lõppenud periood

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

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 30. september 2020 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus +1,14% ja -1,34%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

21. Tuletisinstrumentid

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

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

Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamise arvestus lubatud, kui on ootus, et riskimaandamine on efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumenti õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumenti kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamise arvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet leiab lisast 15b.



Tuletis-instrument Tuhandetes eurodes	Algus-kuupäev	Tähtaeg	Nominaal-summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglane väärtus	
						30.09.2020	31.12.2019
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	-	-
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	-	-
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-	73
Tuletisinstrumendid, varad						-	73
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-35	-46
IRS	08.2017	02.2022	5 893	6k EURIBOR	0,305%	-64	-76
IRS	09.2017	05.2022	7 050	3k EURIBOR	0,26%	-93	-102
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-42	-
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-138	-142
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-256	-228
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-150	-135
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-206	-194
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-898	-805
Tuletisinstrumendid, kohustised						-1 882	-1 728
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-1 882	-1 655

* Intressi ülemmäär (CAP)

Tuletisinstrumendid seisuga 30. september 2020 ja 31. detsember 2019 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumendid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Pikaajalised	-1 847	-1 728	-	73
Lühiajalised	-35	-	-	-
Kokku	-1 882	-1 728	-	73

22. Aruandeperioodijärgsed sündmused

20. oktoobril 2020 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 3 111 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta).

23. septembril 2020 teatas Fond, et viis lõpule täiendava avaliku pakkumise ja emiteerib uusi osakuid. Tehingu abil kaasati 7,2 miljonit eurot kapitali (brutosumma). Uued osakud emiteeriti hinnaga 1,1566 eurot, mis arvutati kooskõlas üldkoosolekul vastu võetud reeglitega ja oli võrdne osakute kaalutud keskmise hinnaga Nasdaq Tallinna börsil märkimisperioodi esimesele päevale eelneval seitsmel kalendripäeval. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 119 635 429 osakuni.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.



23. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõte	100%
BOF SKY SIA	Valdemara 21-20, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Domus Pro UAB	Bieliūnų g. 1-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Europa UAB	Gynėjų 16, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus- ettevõte	100%
BH P80 OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	14065606	6. juuli 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas iela 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
Pirita Center OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Duetto UAB	Jogailos 9, Vilnius, Leedu	304443754	13. jaanuar 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
Vainodes Krasti SIA	Agenskalna 33, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Meraki UAB	Ukmergės str. 308-1, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH S27 SIA	Skanstes iela 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Northstar UAB	Bieliūnų g. 8-1, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varavaldus- ettevõte	100%
Tampere Invest SIA	Audeju iela 16, Riia, Läti	40003311422	13. juuni 2019	Varavaldus- ettevõte	100%



JUHTKONNA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearunde avalikustamise heaks 30. novembril 2020.

Tarmo Karotam
Juhatuse esimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuse liige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuse liige



PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

EPRA puhasväärtus

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

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

Fond

Baltic Horizon Fund

Fondivalitseja

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

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega

Laenu tagatuse suhtarv

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

Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Vara brutoväärtus

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

Vara puhasväärtus

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

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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