

MAJANDUSTEGEVUSE VAHEARUANNE IV KVARTAL 2020

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD

12 KUU RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

PERIOODI KOHTA,

MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2020



BALTIC
HORIZON



SISUKORD

Tegevusaruanne

- 2 Üldine informatsioon Fondi kohta
- 3 Põhinäitajad
- 5 Olulised sündmused 2020. aasta IV kvartalis
- 7 Majandusülevaade
- 8 Kinnisvara aruanne
- 18 Majandustulemuste ülevaade
- 21 Finantseerimine
- 24 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 28 Investorsuhted
- 31 Struktuur ja valitsemine
- 33 Riskijuhtimine
- 34 Jätkusuutlikkus
- 35 Väljavaade 2021. aastaks
- 35 Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

- 36 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
- 37 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
- 38 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
- 39 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
- 40 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
- 62 Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele

Lisa

- 63 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 tähtjatu 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 logistikasegmeni kinnisvarasse, millele aktiivne valitsemine võimaldab väärtust lisada ning millel on strateegiline asukoht, tugevad rentnikud või kvaliteetne rentnike struktuur ja pikaajalised rendilepingud. Kuni 20% Fondi varadest võib investeerida riskantsematesse projektidesse, näiteks eelfinantseerimisega arendustesse ja arendamata maatükkidesse.

Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline laenu ja vara väärtuse suhe ehk laenu tagatuse suhtarv 50% tasemel.

Ühelgi ajahetkel ei tohi laenu tagatuse suhtarv ületada 65% Fondi varade väärtusest. Fondi eesmärk on kasvada, tehes investorite jaoks atraktiivseid investeeringuid, ja hajutada oma riske erinevate piirkondade, kinnisvarasegmentide, rentnike ja laenuandjate vahel.

Põhiandmed

Fondi nimi	Baltic Horizon Fund
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Majandusaasta	1. jaanuar – 31. detsember
Fondi asukoht	Tornimäe 2 Tallinn 10145, Eesti
Fondi liik	Avalik kinnine lepinguline kinnisvarafond
Investeerimisstrateegia	Madala ja mõõduka riski ja tootluse strateegia (<i>core/core plus</i>)
Turusegmenid	Kaubandus / Büroo / Vaba aeg
Tähtaeg	Tähtjatu
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-IV kv 2020	I-IV kv 2019	Muutus (%)
Renditulu	21 697	20 776	4,4%
Puhas renditulu	19 934	19 219	3,7%
Ärikahjum/-kasum	-8 025	13 930	-157,6%
Perioodi kahjum/kasum	-13 541	8 791	-254,0%
Kahjum/kasum osaku kohta (eurodes)	-0,12	0,09	-233,3%
Genereeritud neto rahavoog	11 409	10 996	3,8%
Väljamakse osaku kohta (eurodes) ¹	0,067	0,106	-36,8%

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	334 518	356 575	-6,2%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	5 474	2 367	131,3%
Varad kokku	355 602	371 734	-4,3%
Varade puhasväärtus (Omakapital kokku)	136 321	152 518	-10,6%
Intressikandvad võlakohustised	205 892	206 132	-0,1%
Kohustised kokku	219 281	219 216	0,0%
Osaku puhasväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,1395	1,3451	-15,3%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	60,5%	57,3%	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr (%)	2,6%	2,6%	-

Tuhandetes eurodes	I-IV kv 2020	I-IV kv 2019	Muutus (%)
Kinnisvarainvesteeringud ¹	16	16	-
Renditav netopind (m ²) aasta lõpu seisuga	153 345	153 350	0,0%
Otsene tootlus (%)	5,8%	6,6%	-
Esmane puhastootlus (%)	5,7%	6,3%	-
Keskmine täitumus (%)	95,8%	97,5%	-
Keskmine rendihind (eurot/m ²)	12,06	13,08	-7,8%

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	Muutus (%)
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	113 387 525	5,5%
Osaku sulgemishind (eurodes)	1,1550	1,3279	-13,0%
Osaku sulgemishind (Rootsi kroonides)	11,65	14,00	-16,8%
Turukapitalisatsioon (eurodes) ¹	138 357 617	151 232 586	-8,5%

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



Tuhandetes eurodes	I-IV kv 2020	I-IV kv 2019	Muutus (%)
EPRA kasum	11 517	11 254	2,3%
EPRA kasum osaku kohta	0,10	0,12	-16,7%
EPRA kulusuhe	21,6%	23,1%	-

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	Muutus (%)
EPRA puhas reinvesteeringiväärtus (NRV) ¹	146 180	162 514	-10,1%
EPRA puhas reinvesteeringiväärtus osaku kohta (eurodes) ¹	1,2219	1,4333	-14,7%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) ¹	146 180	162 514	-10,1%
EPRA puhas materiaalne põhivara osaku kohta (eurodes) ¹	1,2219	1,4333	-14,7%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) ¹	136 798	151 940	-10,0%
EPRA puhas võõrandamisväärtus osaku kohta (eurodes) ¹	1,2219	1,3400	-14,7%
EPRA vara puhasväärtus (NAV) ²	146 180	162 514	-10,1%
EPRA osaku puhasväärtus (eurodes) ²	1,2219	1,4333	-14,7%
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV) ²	144 996	160 380	-9,6%
Korrigeeritud EPRA osaku puhasväärtus (eurodes) ²	1,2120	1,4144	-14,3%

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 IV KVARTALIS

Kvartali väljamaksed

6. novembril 2020 tegi Fond investoritele väljamakse kogusummas 3,11 miljonit eurot (0,026 eurot osaku kohta). See moodustab ligikaudu 2,25% Fondi 2020. aasta III kvartali kaalutud keskmisest vara puhasväärtusest ja teeb viimase 12 kuu jooksvaks dividenditootluseks 7,5% (osaku sulgemishinna alusel Nasdaq Tallinna börsil 2020. aasta III kvartali viimasel päeval).

Täiendav avalik pakkumine

23. oktoobril 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 arutati kooskõlas üldkoosolekul kehtestatud reeglitega ja oli võrdne osakute kaalutud keskmise hinnaga Nasdaq Tallinna börsil perioodil aasta algusest kuni 7 kalendripäeva enne märkimisperioodi esimest päeva. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 119 635 429 osakuni.

COVID-19

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

Fondi 2020. aasta II-IV kvartali majandusnäitajaid ja kinnisvarainvesteeringute hindamistulemusi mõjutasid viirusepuhangu mõju rentnike finantstulemustele ja pandeemia tõttu tehtud soodustused. 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 rendimaksede pikaajaline laekumine.

Oma finantsseisundi tugevdamiseks on Fond otsustanud jätta ligikaudu 4,4 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata. 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 2020. aastal, sh 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 tasumist 90 päeva edasi lükkama ja loobunud hilinemisega seotud trahvidest ja intressidest Balti riikides kehtinud liikumispiirangute perioodil.

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-IV kvartali tulemustele negatiivset mõju.

15. veebruari 2021 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 liikumispiirangud 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-IV kvartalis ning nõuded ja äritegevuse rahavoog on püsinud heal tasemel.



MAJANDUSÜLEVAADE

COVID-19 levik on avaldanud maailma majandusele märkimisväärset mõju ning ka Euroopa riikide SKP kõikus 2020. aastal suures ulatuses. II kvartalis aset leidnud järsu languse (-11,8%) järel kasvas euroala SKP III kvartalis 12,7% (eelneva kvartaliga võrreldes). Eurostati esialgse, hooajaliselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud kvartaliandmetel põhineva hinnangu kohaselt kahanes 2020. aastal euroala SKP -6,8% ja EL-i SKP -6,4%.

Balti riikide SKP muutused (eelneva kvartaliga võrreldes) olid 2020. aastal Euroopa Liidu ühed väiksemad. Turismisektor (eelkõige majutus-, toitlustus- ja reisiteenused) on üks valdkondadest, mis on viimastes kvartalites kõige rohkem kannatada saanud. EL-i liikmesriikidest, mille kohta on avaldatud 2020. aasta IV kvartali andmed, langes SKP võrreldes eelmise kvartaliga enim Austrias (-4,3%). Austriale järgnesid Itaalia (-2,0%) ja Prantsusmaa (-1,3%). SKP kasvas enim aga Leedus (1,2%) ja Lätis (1,1%). Nende riikide SKP muutus oli 2019. aasta sama kvartaliga võrreldes samuti EL-i parim: Leedu SKP kahanes vaid -1,3% ja Läti SKP -1,7%. Eestis, kus turismisektori panus SKP-sse on suurem, oli langus esialgsete hinnangute kohaselt -2,5%.

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. IV kvartal oli koroonaviiruse teise laine ja uute piirangute tõttu keerulisem, kuid majandus peaks 2021. aastal siiski kiiresti taastuma.

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 on aga kevadest saadik vähe taastunud ja viiruse teine laine muudab selle kiire taastumise veelgi ebatõenäolisemaks. Leta hooajaliselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud andmete kohaselt kasvas IV kvartali SKP 2020. aasta III kvartaliga võrreldes siiski 1,1%.

Leedu SKP-d toetas III kvartalis tugev kohalike kaupade eksport. Oodatust paremad olid tulemused ka jaekaubanduses. Liikumispiirangute kaotamise järel olid leedukad väga aldis taas liikuma ja tarbima. COVID-19 teine laine saabus koos piirangutega detsembris ja see avaldab ilmselt taas majandusele mõju, ehkki vähem kui II kvartalis. SKP muutusele avaldasid IV kvartalis positiivset mõju kutse-, teadus- ja tehnikalaase tegevusega ettevõtete ning tööstus-, hulgikaubandus- ja jaekaubandusettevõtete tulemused.

Balti riikide majandused peaksid ka edaspidi olema ühed kiiremini kasvavatest majandustest EL-is, kui pandeemia saadakse vaktsiinidega kontrolli alla. Majanduse ja jaekaupade tarbimise kiire taastumine 2020. aasta III kvartalis näitasid, et need hakkavad tõenäoliselt taas hoogsalt kasvama, kui piirangud tühistatakse.

Kriisi mõju tööturule on seni olnud oodatust väiksem, sest valitsused on toetanud töandjaid ja majandust üldiselt, mistõttu töötuse määr on püsinud kõigis Balti riikides allpool 10%. Balti riikide madal riigivõla tase võimaldas valitsustel teha kiiresti vajalikke toetavaid otsuseid ilma, et riigivõlg saavutaks kriitilise taseme. Balti riikide keskpankade viimase prognoosi kohaselt peaksid Balti riikide majandused kiiresti kriisist taastuma ja jõudma pandeemia-eelsele tasemele 2021. aasta II poolaastal.



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 Fondi jaoks edukas kuni ajani, mil koroonaviirus hakkas Balti riikide majandust mõjutama. Portfelli võrreldavaks korrigeeritud 2020. aasta puhas renditulu vähenes 2019. aastaga võrreldes 7,4%, sest ostukeskused olid ajutiselt kinni. Büroosegmeni võrreldav puhas renditulu kahanes 2020. aastal vaid 0,1%. Täitumuse languse ja rendihinna alandamise tõttu toimus kaubandussegmentis ja vaba aja segmentis aga vastavalt 15,4% ja 20,8% võrreldava puhta renditulu langus.

Toidukauplustel ja apteekidel lubati töötada ka märtsist maini kestnud liikumispiirangute 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 peaksid detsembri, jaanuari ja veebruari müügitulemused taas väiksemaks kujunema, seda eelkõige Riia ja Vilniuse kesklinnas. Segmentide lõikes on sel aastal olukorrast võitnud kodu-, ehitus-, aiandus- ja lemmikloomatarvete kauplused. Kõige negatiivsemat mõju on olukord avaldanud kõrgmoele ja restoraniarile.

Ostukeskuste vakantsuse määr on jäänud stabiilseks: IV kvartalis oli see Tallinnas ja Riias keskmiselt ligikaudu 4-6% ning Vilniuses ligikaudu 1%. Kesklinnas ja peatänavatel asuvate ostukeskuste vakantsuse määr oli kõrgem.

Fondi büroosegmentidele ei ole koroonakriis peaaegu mitte mingit mõju avaldanud ja seda tänu fikseeritud rendilepingutele tugevate ettevõtetele. CC Plaza kinohoone oli kuu aega suletud, kuid avati taas 1. veebruaril. Kinod kehtib 50% täituvuse reegel. Esilinastuvaid menufilme peaks olema 2021. aastal rekordarv, sest enamike filmide esilinastused lükati 2020. aastal edasi.

Fond on olnud sunnitud rakendama mitmeid meetmeid, mille eesmärk on leevendada rahalisi raskusi, mis on tabanud rentnikke, kelle tegevusele liikumispiirangud on kõige tõsisemat mõju avaldanud. Fond on nõustunud nende puhul piiratud ulatuses rendi maksmist 90 päeva edasi lükkama ja ajutisi soodustusi tegema.

Kuigi koroonaviirusega seotud piirangud mõjutasid Balti riikide ostukeskusi ja suurendasid e-kaubandust, tuleb arvestada, et jaekaubandust mõjutavad tegurid ja trendid on USA-s, Kanadas, Aasias ja Põhjamaades, sh Balti riikides, erinevad. Balti riikides on näiteks oluliselt vähem USA-le omaseid keskmise suurusega avaraid ostukeskusi, mis on keskendunud suure käibe abil soodsa hinnaklassi toodete pakkumisele. Neid on pandeemia kõige rohkem mõjutanud ja mõned neist on oma ukсед igaveseks sulgenud. Balti riikide ostukeskused on enamasti piirkondlikud tõmbekeskused või asuvad vanalinna lähedal linnasüdames. On ka väikseid elurajoonide läheduses paiknevaid supermarketeid, mis on tulnud koroonakriisi ajal väga hästi toime. Fondi fookus oma keskustes on tuntud esinduskauplustel, pakiautomaatidel, paki kättesaamispunktidel ja muudel teenustel, mis on keskuste klientidele meelepärased. River Island, Blender ja Yamamay sulgesid oma kauplused ja lahusid turult 2020. aastal. Mitmed tuntud rahvusvahelised brändid – PEPCO, Deichmann, Peek & Cloppenburg, C&A, Van Graaf, H&M-i brändid ja IKEA – on huvitatud aga turule sisenemisest või laienemisest 2021.-2023. aastal.

Mis puudutab e-kaubandust, siis veebist ostetud tarbekaupade osakaal Baltikumis on 3-5%, mis on üks Euroopa madalamaid näitajaid. Veebist ostetud teenuste osakaal on 4-10% (ÜK-s, Rootsis ja Taanis ligi 20%). Ehkki veebist ostmine muutub üha populaarsemaks, kasvab ka traditsiooniline jaekaubandus, sest ostukeskused on tõesti vaid „15-minutilise autosõidu kaugusel“. Lisaks tuleb arvestada, et keskmine palk on 5 aasta

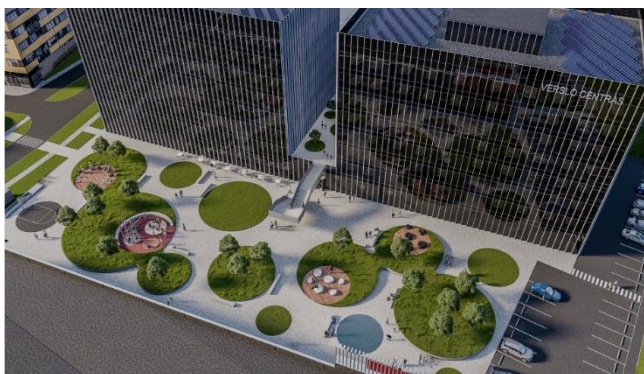


jooksul kasvanud 30-50% ja peaks ka edaspidi kiiresti kasvama, sest uus tehnoloogia idufirmade sektor kasvab jõudsalt ja tööstused liiguvad kõrgema lisandväärtuse loomise suunas.

Viimaste kvartalite ajal läksid paljud Balti riikide büroosegimenti 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 kontorisse naasta, sest sotsiaalset suhtlust ja vahetut koostööd väärtustatakse endiselt rohkem.

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 4,3 miljonit eurot.

Kontoritöö on tulevikus suure tõenäosusega veel paindlikum ja rentnikud hindavad pidevalt oma vajadusi ümber. Võimalus rendipindasid vajadusel 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 liikumispiirangud mõjutasid peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi. Kesktes äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) teenitud renditulu moodustas 26,5% Fondi portfelli 2020. aasta IV kvartali puhtast renditulust.



Kui Fond kinnitab kõik ehitusjärgud, siis võib kogu ehituskuludest tulenev kapitalikohustus ulatuda 22,9 miljoni euroni.

2020. aasta IV 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 31. detsember 2020 moodustasid Meraki arenduskulud 6,6 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. Sisekujunduse kontseptsiooni viimased üksikasjad, sh rentnike koosseis ja kompleksi uus nimi on otsustamisel. Lõplik ehitusluba kahe hoone ühendamiseks saadi projektile 2021. aasta jaanuaris. Meeskond on asunud uute ankurrentnikega lepinguid sõlmima. Ehitustegevust loodetakse alustada 2022. aastal.

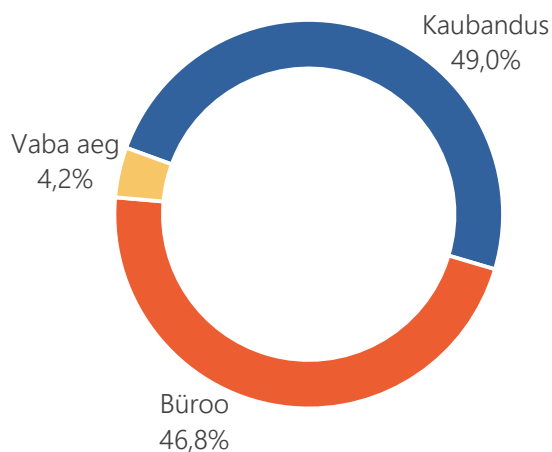
Pirita ostukeskus



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.

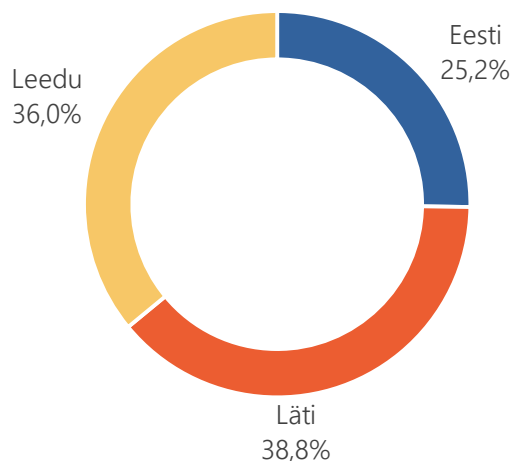
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 31. detsember 2020



Fondi portfell on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2020. aasta IV kvartali lõpus jagunes varade portfell segmentide vahel järgmiselt: 49,0% kaubandus, 46,8% büroo ja 4,2% vaba aeg. Ehkki büroosegmendi osakaal Fondi portfellis oli vaid 46,8%, moodustas selle puhas renditulu 58,0% Fondi 2020. aasta IV kvartali puhtast renditulust.

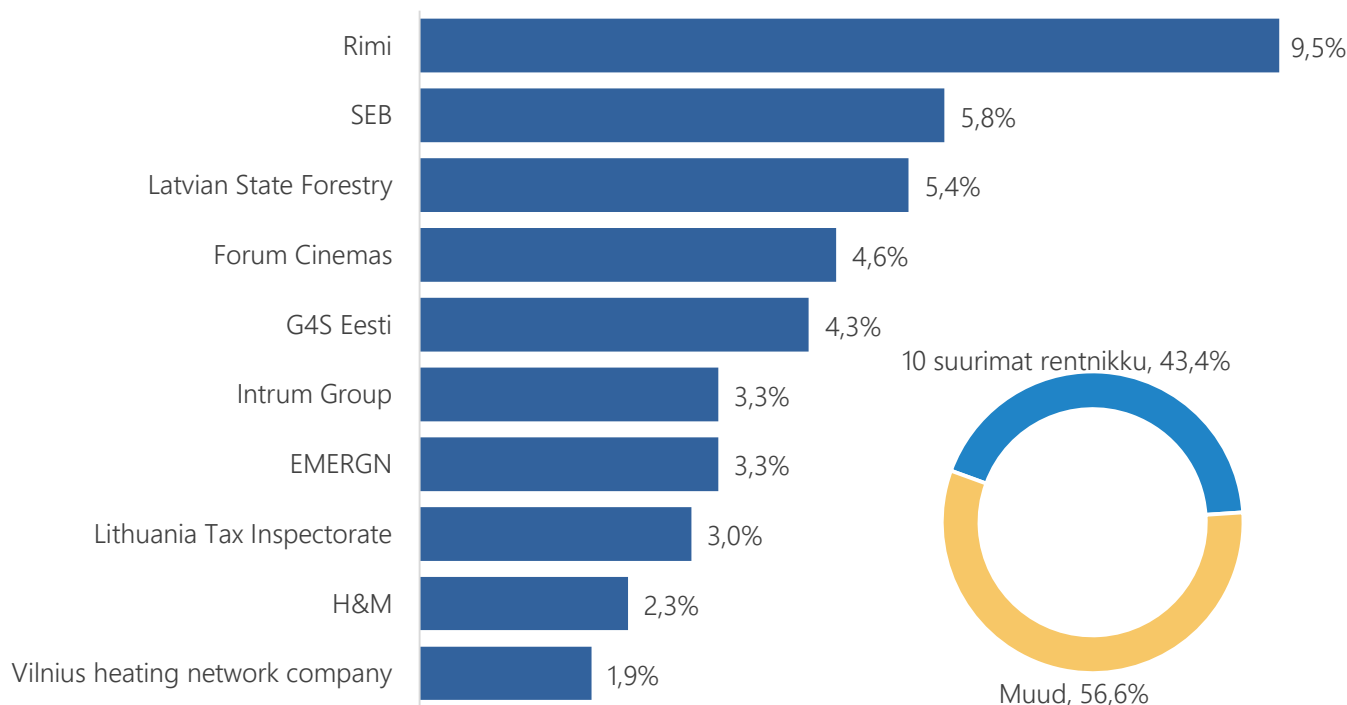
Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 31. detsember 2020



Riikide võrdluses suurenes IV kvartalis Leedu osakaal Fondi portfellis Meraki jätkuvate arendustööde ning Lätist ja Eestist paremate kinnisvarainvesteeringute hindamistulemuste tõttu. 2020. aasta IV kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfell riikide vahel järgmiselt: Läti 38,8%, Leedu 36,0% ja Eesti 25,2%.



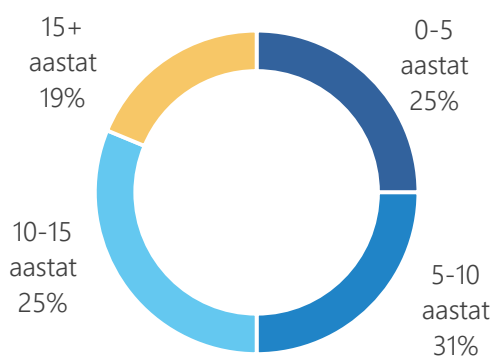
Fondi tütaretevõtete renditulu kontsentratsioon: 10 suurimat rentnikku seisuga 31. detsember 2020



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 9,5% Fondi annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Allpool 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 31. detsember 2020



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 IV kvartalis 94,5% (III kvartal 2020: 94,6%). Duetto II rendigarantiid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 94,5% (III kvartal 2020: 94,6%). Seisuga 31. detsember 2020 oli täitumuse määr 94,3% (30. september 2020: 94,7%). Fondi rentnike baas on jätkuvalt tugev, kuigi esines mõningat uut vakantsust 2020. aasta III ja IV kvartalis. Kaubandussegmentis vähenesid täitumuse määrad, sest Europa ostukeskuses, Pirita ostukeskuses ja Galerija Centrsis tekkis vakantseid pindu juurde. Fond aga sõlmis uue rendilepingu F8 Outletiga Domus Pro ostukeskuses, mis tõstis keskuse täitumuse 2020. aasta IV kvartalis 100%-ni. Büroosegmenti täitumuse määrad on jätkuvalt tugevad, kuigi Leedu maksuamet vabastas osa oma pindadest North Stari ärikeskuses, mis avaldas täitumusele vähest negatiivset mõju.



Keskmine otsene tootlus oli 2020. aasta IV kvartalis 5,5% (III kvartal 2020: 5,5%) ja esmane puhastootlus 5,6% (III kvartal 2020: 5,6%). Kinnisvarainvesteeringute tootlused paranesid kuni 2020. aasta detsembrini, kuid detsembri tulemusi nõrgendasid liikumiskiirangud ja tootlused jäid lõpuks 2020. aasta III kvartaliga võrreldes stabiilseks. Lätis ja Leedus kehtestatud piirangute tõttu vähenes kaubandussegmenti rentnike käibel põhinev renditulu detsembris märkimisväärselt. Samal ajal tegi Fond ka täiendavaid rendihinna soodustusi rentnikele, kelle tegevust valitsuse kehtestatud piirangud mõjutasid.

Valitsuste kehtestatud piirangud mõjutavad jätkuvalt oluliselt investimisportfelli tulemusi. 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 IV kvartalis 11,7 eurot ruutmeetri kohta.

Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. detsember 2020

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus IV kv 2020 ²	Esmane puhastootlus IV kv 2020 ³	Täitumuse määr IV kv 2020
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	16 419	8 587	8,0%	7,3%	100,0%
Duetto II	Büroo	18 765	8 674	7,4%	7,3%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	38 811	16 856	5,0%	4,7%	90,1%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 090	11 247	7,5%	7,2%	100,0%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 590	4 831	8,9%	7,6%	100,0%
North Star ärikeskus	Büroo	19 133	10 550	6,8%	7,3%	95,4%
Meraki arendus		5 474	-	-	-	-
Vilniuses kokku		122 282	60 745	6,7%	6,4%	96,5%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	23 474	10 458	6,6%	6,8%	93,5%
Vainodes I	Büroo	19 970	8 052	6,9%	7,2%	100,0%
LNK Centre	Büroo	16 060	7 453	6,3%	6,6%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	4 970	3 254	7,9%	8,0%	98,6%
Galerija Centrs	Kaubandus	67 446	20 022	2,7%	2,9%	84,8%
Riias kokku		131 920	49 239	4,6%	4,9%	92,3%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	29 770	9 145	3,2%	3,7%	95,1%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 170	8 664	5,8%	4,9%	100,0%
G4S-i peahoone	Büroo	16 160	9 179	7,9%	7,4%	100,0%
Lincona	Büroo	16 110	10 865	7,0%	6,8%	90,3%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 580	5 508	5,4%	7,1%	81,1%
Tallinnas kokku		85 790	43 361	5,3%	5,5%	94,1%
Portfell kokku		339 992	153 345	5,5%	5,6%	94,5%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2020 teostatud hindamisel 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.



Puhta äritulu jaotus

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

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

Fondi portfelli 2020. aasta 12 kuu puhas äritulu oli 19,9 miljonit eurot ja IV kvartali oma 4,7 miljonit eurot (2019. aasta 12 kuud: 19,2 miljonit eurot; 2019. aasta IV kvartal: 5,6 miljonit eurot). 2020. aasta puhas äritulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 3,7%. Kasv tulenes kinnisvarainvesteeringute lisandumisest. Puhas äritulu oleks märkimisväärselt rohkem kasvanud, kui 2020. aastal ei oleks tehtud rendisoodustusi. 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 võõrandamistingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõju. Võrreldava puhta renditulu muutus annab ülevaate portfelli selle osa puhta renditulu muutusest, mis on mõlema esitatud perioodi vältel pidevalt renditulu tootnud (ei ole olnud arendusjärgus).

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu langes 2020. aasta 12 kuu jooksul eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 7,4% ehk 1 124 tuhande euro võrra. Puhta renditulu languse kaubanduse ja vaba aja segmentis tingisid peamiselt tähtjaja ületanud rendinõuete katteks moodustatud allahindluste kasv ja ajutised soodustused, mida koroonakriisi piirangutega seoses rentnike toetamiseks tehti. Kaubandussegmenti võrreldavaks korrigeeritud tulemused paranesid 2020. aasta IV kvartalis, samas kui büroo- ja vaba aja segmenti tulemused veidi halvenesid.

Fondi büroosegmenti kinnisvarainvesteeringud on koroonapandeemiast seni peaaegu puutumatuks jäänud. Büroosegmenti tulemused muutusid vaid pisut halvemaks: segmenti võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kahanes 0,1%. Seda tingis Upmalas Biroji ajutine vakantsus ja suurem vakantsus Linconas (eelmise aastaga võrreldes). Fondi portfelli hajutamiskeskuste strateegia 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 31.12.2020	Puhas renditulu I-IV kv 2020	Puhas renditulu I-IV kv 2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	99 221	4 960	5 861	-901	-15,4%
Büroo	115 783	8 354	8 360	-6	-0,1%
Vaba aeg	14 170	824	1 041	-217	-20,8%
Võrreldavad varad kokku	229 174	14 138	15 262	-1 124	-7,4%
Omandatud varad	105 344	5 796	3 957	1 839	46,5%
Arendatavad varad	5 474	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	339 992	19 934	19 219	715	3,7%

Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute 2020. aasta 12 kuu võrreldav puhas renditulu kasvas pisut, ent selle mõju vähendas Leedus ja Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute puhta renditulu langus. Leedus asuvate varade tulemustele avaldasid olulist mõju tähtsaj ületanud nõuete katteks moodustatud allahindlused ning märkimisväärsed soodustused, mida tehti Domus Pro ja Europa ostukeskuste rentnikele seoses keskuste ajutise sulgemisega liikumiskiirangute perioodil.

Forum Cinemase ja teistele Postimaja/CC Plaza rentnikele tehtud ajutised soodustused ning suurenenud vakantsus Linconas avaldasid Eesti kinnisvarainvesteeringute 2020. aasta IV 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 31.12.2020	Puhas renditulu I-IV kv 2020	Puhas renditulu I-IV kv 2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	85 790	5 044	5 336	-292	-5,5%
Läti	64 474	4 617	4 605	12	0,3%
Leedu	78 910	4 477	5 321	-844	-15,9%
Võrreldavad varad kokku	229 174	14 318	15 262	-1 124	-7,4%
Omandatud varad	105 344	5 796	3 957	1 839	46,5%
Arendatavad varad	5 474	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	339 992	19 934	19 219	715	3,7%

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 segmenti rentnikele, et neid raskustes toetada ja parandada rentnike maksekäitumist, mida piirangute periood Eestis märkimisväärselt mõjutas. Valitsuse poolt 2020. aasta IV kvartalis kehtestatud lisapiirangud mõjutasid otseselt Eesti kinnisvarainvesteeringute portfelli puhast renditulu.

Piirangute tõttu vähenes rentnike käibel põhinev renditulu ja külastatavus.

Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute võrreldavaks korrigeeritud renditulu kahanes 2020. aastal 5,5%. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus kasvas 2020. aasta IV kvartalis 5,3%-ni (2020. aasta III kvartal: 4,9%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,5%-ni (2020. aasta III kvartal: 5,0%). 2020. aasta IV kvartalis tootlused ja puhas renditulu suurenesid peamiselt seetõttu, et Postimaja ja Coca Cola Plaza kompleksi renditulu taastus.



Puhta renditulu kasvu tasakaalustas osaliselt vakantsete pindade kasv Lincona büroohoones. Keskmine täitumus oli 2020. aasta IV kvartalis 94,1% (2020. aasta III kvartal: 94,5%). 2020. aasta IV 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 0,3%, mida võib praeguses turuolukorras positiivseks tulemuseks lugeda. Neljast Läti kinnisvarainvesteeringust kolme – Vainodese, 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 suurenes 31. detsembriks 2020 85,1%-ni (30. september 2020: 84,4%).

Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus vähenes 2020. aasta IV kvartalis 4,6%-ni (2020. aasta III kvartal: 5,2%). Keskmine esmane puhastootlus oli 4,9% (2020. aasta III kvartal: 5,4%). Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli tootlus langes, sest Galerija Centrsi puhas renditulu vähenes, kui valitsus kehtestas koroonaviirusega seoses uued piirangud. Lätis asuvatel kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatses lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada. 2020. aasta IV kvartalis tõusis keskmine täitumus 92,3%-ni (2020. aasta III kvartal: 91,7%). Seda põhjustas peamiselt Upmalas Biroji vakantsete pindade vähenemine. 2020. aasta IV kvartalis andis Fond Upmalas Biroji vabad pinnad rendile SEB-le, laiendades sellega nende varasemaid pindasid ligikaudu 1000 ruutmeetri võrra. 2020. aasta IV kvartali lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kolm täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele.

Leedu

Kõigist Fondi turgudest olid kinnisvarainvesteeringute tulemused kõige tagasihoidlikumad Leedus, sest kõik ostukeskused pidid 2020. aasta märtsist aprillini ja 2020. aasta detsembris suletud olema. Tulemusi pärssisid karantiiniperiood ning sellele järgnenud perioodi mõju kaupluste külastatavusele ja käivetele. Jaemüügitgevuse peatamine põhjustas rahalisi raskusi mitmele Europa ostukeskuse rentnikule ja nõudis Fondilt kohest sekkumist.

Fondi juhtkond otsustas teha koroonakriisid kõige enam kannatanud rentnikele allahindlusi, mis koos valitsuse kompensatsioonimeetmetega võimaldasid rentnikel vähemalt 80% rendikuludest kokku hoida ja rahalised raskused ületada. 2020. aasta novembris alanud teiseks karantiiniperioodiks valitsus kompensatsioonimeetmeid ei kehtestanud. Rendisoodustused, ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kasv ning Europa ostukeskuse ja Domus Pro kompleksi vakantsi suurenemine olid tegurid, mille koosmõjul Leedu kinnisvarainvesteeringute võrreldav renditulu kahanes 2020. aastal 15,9%.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus paranes 2020. aasta IV kvartalis ning oli 6,7% (2020. aasta III kvartal: 6,5%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 6,4% (2020. aasta III kvartal: 6,3%). Muutus näitab ostukeskuste tulemuste taastumist 2020. aasta IV kvartali I pooles. Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus langes 2020. aasta IV kvartalis 96,5%-ni (2020. aasta III kvartal: 97,0%). Selle põhjuseks oli peamiselt North Stari suurenenud vakantsus. Duetto II sisemine vakantsuse määr oli null, sest selle puhas renditulu on tagatud YIT Lietuva antud kahe omandamisjärgse aasta renditulu garantiiga. Mõlemad Duetto hooned ja Domus Pro kompleks olid 2020. aasta IV kvartali lõpus täielikult välja renditud.

Kinnisvara hindamine

Kõigi Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, et määratleda kinnisvarainvesteeringute portfelli turuväärtus. 2020. ja 2019. aastal hindas Fondi portfelli väärtust kaks korda aastas sõltumatu kinnisvara hindaja. Mõlemal aastal teostati väline kinnisvara hindamine seisuga 30. juuni ja 31. detsember.

Fondivalitseja tagab, et Fondi kinnisvara väärtust hindab üksnes atesteeritud sõltumatu kinnisvara hindaja, kellel on hea maine ja piisav kogemus sarnase vara hindamisel ning kes tegutseb vastava vara asukohariigis. Uued välised hindamised seisuga 31. detsember 2020 teostas sõltumatu kinnisvara hindaja Newsec.

Sõltumatud hindamised viiakse läbi kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Väliste hindajate hindamismetoodikat on kirjeldatud raamatupidamise aruande lisades 10 ja 11.



Baltic Horizon Fundi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglane väärtus langes 358,9 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2019 340,0 miljoni euroni seisuga 31. detsember 2020. Fond kajastas 2020. aasta 12 kuuga kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 25,2 miljonit eurot (2019: 2,1 miljonit eurot). Kinnisvarainvesteeringute portfelli kuuluvate varade õiglane väärtus langes peamiselt seetõttu, et eelmiste hindamistega võrreldes korrigeeriti peamisi hindamiseeldusi koroonapandeemiaga seotud ebakindluse tõttu negatiivsemaks. Kõigi hindamiste puhul märgiti ära, et valitseb „oluline hindamisebakindlus“. Allpool esitatud tabel ei kajasta 2020. aastal tehtud kapitaliinvesteeringuid.

Investeermisturul aset leidnud ebakindluse suurenemise tõttu korrigeerisid kinnisvarahindajad diskontomäärade eeldusi ja vähendasid rahavooprognose eelmise

hindamisega võrreldes. Enamiku portfelli kuuluvate varade puhul tõsteti diskontomäärased 0,3%, et võtta arvesse laenukapitali kulukuse eeldatavat kasvu. Portfelli äritegevuse rahavoo prognoose langetati, sest eelduste kohaselt EL-i ja Balti riikide tarbijahinnaindeksi tase langeb ja perioodil 2021-2023 vakantsete pindade osakaal kasvab. Kapitalisatsioonimäärad investeeringutest väljumisel jäid 2019. aasta hindamistega võrreldes samaks, sest COVID-19 pandeemia ajal ei olnud võrreldavaid turutehinguid.

Järgnev tabel annab ülevaate Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtuse muutustest 2020. aastal. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci hindamise tulemustel, millele on lisatud kasutusõiguse varade väärtus (IFRS 16).

Portfelli õiglase väärtuse muutus segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2020	Õiglane väärtus 31.12.2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2020
Võrreldavad varad					
Kaubandus	166 667	180 740	-14 073	-7,8%	49,0%
Büroo	153 681	160 685	-7 004	-4,4%	45,2%
Vaba aeg	14 170	15 150	-980	-6,5%	4,2%
Võrreldavad varad kokku	334 518	356 575	-22 057	-6,2%	98,4%
Arendatavad varad					
Büroo	5 474	2 367	3 107	131,3%	1,6%
Portfelli varad kokku	339 992	358 942	-18 950	-5,3%	100,0%

Kinnisvarainvesteeringute võrreldav õiglane väärtus (ilma arendatavate varadeta) langes 2020. aastal eelmise aasta lõpuga võrreldes 22,1 miljoni euro võrra (6,2%). Languse peamine põhjus oli konservatiivsem lähenemine kesketes äripiirkondades asuvate ostukeskuste, ühe rentnikuga büroohonete ja kinohoone hindamisele. Märgitud varade hulka kuuluva Galerija Centrsi õiglane väärtus langes 9,0 miljonit eurot. Büroohoneteid, millel on rohkem rentnikke, ja väikesi elurajooni ostukeskusi mõjutasid koroonapandeemia tõttu tehtud allahindlused vähem, sest neil on tugev rentnike baas ja rentnike maksekäitumine on hea. Kinnisvarahindajad eeldavad, et kaubandussegmentis on perioodil 2021-2023 vakantsuse määr tavapärasest kõrgem.

2019. aasta lõpuga võrreldes langes Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute väärtus 3,8 miljoni euro võrra (3,2%). Sellest vaid 1,3 miljonit eurot on seotud büroohonetega. Duetto I (-0,24%), Duetto II (-0,90%) ning SKY ostukeskuse (+2,47%) hindamistulemused olid portfelli parimad. Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute hindamistulemusi mõjutas peamiselt põhiliste hindamissisendite (diskontomäärad, vakantsuse määra eeldused, rendi indekseerimine) üldine halvenemine, samas kui Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute hindamistulemusi mõjutasid nii hindamissisendite halvenemine kui ka täiendavad hoonespetsiifilised korrigeerimised, mida tehti kino ja ühe rentnikuga büroohonete puhul. Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt.



Portfelli õiglase väärtuse muutus riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2020	Õiglane väärtus 31.12.2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2020
Võrreldavad varad					
Eesti	85 790	92 620	-6 830	-7,4%	25,2%
Läti	131 920	143 347	-11 427	-8,0%	38,8%
Leedu	116 808	120 608	-3 800	-3,2%	34,4%
Võrreldavad varad kokku	334 518	356 575	-22 057	-6,2%	98,4%
Arendatavad varad					
Leedu	5 474	2 367	3 107	131,3%	1,6%
Portfelli varad kokku	339 992	358 942	-18 950	-5,3%	100,0%



MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Puhaskasum ja puhas renditulu

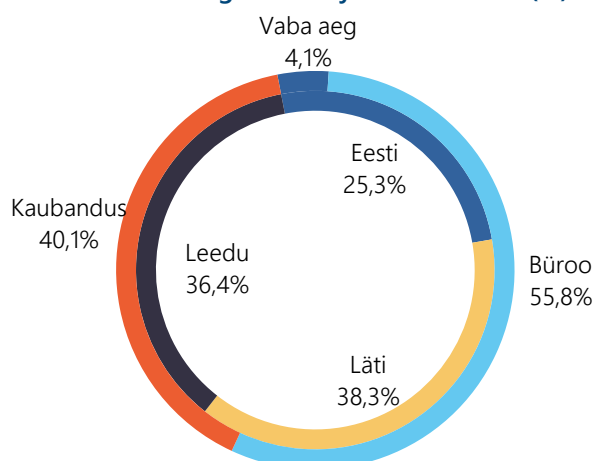
Kontsern lõpetas 2020. aasta puhaskahjumiga summas 13,5 miljonit eurot, 2019. aasta lõppes puhaskasumiga summas 8,8 miljonit eurot. 2020. aasta tulemile avaldas olulist mõju 2020. aasta juunis ja detsembris kajastatud hindamiskahjum kogusummas 25,2 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi negatiivset mõju tasakaalustas osaliselt puhta renditulu ja muu äritulu suurenemine ning mõningane halduskulude vähenemine. Hindamise mõju arvesse võtmata oleks 2020. aasta puhaskasum olnud 11,7 miljonit eurot (2019: 10,9 miljonit eurot). Fond teenis negatiivsete hindamistulemuste tõttu 2020. aasta IV kvartalis 6,7 miljonit eurot puhaskahjumit (2019. aasta IV kvartal: 3,4 miljonit eurot puhaskasumit). 2020. aasta kahjum osaku kohta oli 0,12 eurot (2019: kasum osaku kohta 0,09 eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju arvesse võtmata oleks kasum osaku kohta olnud 0,10 eurot (2019: 0,11 eurot).

2020. aastal teenis Kontsern 19,9 miljonit eurot puhast renditulu, 0,7 miljonit eurot ehk 3,7% rohkem kui eelmisel aastal (2019: 19,2 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. aastaga oluliselt ja seda hoolimata sellest, et 2020. aasta II-IV kvartalis puhta renditulu kasv aeglustus, sest rentnikele tehti COVID-19 pandeemia tõttu soodustusi. Galerija Centrsi lisandumine suurendas 2020. aasta puhast renditulu 3,0 miljoni euro võrra ja North Stari lisandumine 1,4 miljoni euro võrra.

Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 7,4% peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmendi nõrgemate tulemuste tõttu. Vähenemist tasakaalustasid osaliselt suhteliselt stabiilsed tulemused büroo segmendis, mis jäi Balti riikides kehtinud liikumiskiirangutest peaaegu mõjutamata.

2020. aasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 55,8% (2019: 50,8%), kaubandus 40,1% (2019: 43,8%) ja vaba aeg 4,1% (2019: 5,4%).

Puhas renditulu segmentide ja riikide lõikes (%)



Keskuses äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) teenitud renditulu moodustas 29,2% Fondi portfelli 2020. aasta puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste teenitud 2020. aasta puhas renditulu moodustas 10,9%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute 2020. aasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 38,3% (2019: 37,2%), Leedu 36,4% (2019: 35,0%) ja Eesti 25,3% (2019: 27,8%).

Varade brutoväärtus (Gross Asset Value ehk GAV)

2020. aasta detsembri lõpuks kahanes Fondi varade brutoväärtus aasta algusega võrreldes 4,3% ehk 355,6 miljoni euroni (31. detsember 2019: 371,7 miljonit eurot). Vähenemise peamine põhjus oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest tekkinud kahjum, mis moodustas 25,2 miljonit eurot. Eelmise kvartaliga võrreldes kahanes Fondi varade brutoväärtus IV kvartalis 2,8 miljoni euro võrra. Kontsern tegi 2020. aasta IV kvartalis kapitaliinvesteeringuid (1,4 miljonit eurot) Meraki büroohoone arendusprojekti. Fond kavatseb Meraki büroohoone ehitust 2021. aastal jätkata. Fondivalitseja jälgib pandeemia majandusmõju ja tagab piisava likviidsustaseme ehituse ajal.



Peamised kasumi näitajad

Tuhandetes eurodes	IV kv 2020	IV kv 2019	Muutus (%)
Puhas renditulu	4 745	5 635	-15,8%
Halduskulud	-713	-846	-15,7%
Muu äritulu	18	3	500%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum/kasum	-9 488	375	-2 630,1%
Ärikahjum/-kasum	-5 438	5 167	-205,2%
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 406	-1 401	0,4%
Maksueelne kahjum/kasum	-6 844	3 766	-281,7%
Tulumaks	166	-351	-147,3%
Perioodi puhaskahjum/-kasum	-6 678	3 415	-295,5%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	118 124 947	112 686 139	4,8%
Kahjum/kasum osaku kohta (eurodes)	-0,06	0,03	-300,0%

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	334 518	356 575	-6,2%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	5 474	2 367	131,3%
Varade brutoväärtus (GAV)	355 602	371 734	-4,3%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	205 604	205 827	-0,1%
Kohustised kokku	219 281	219 216	0,0%
Varade puhasväärtus (NAV)	136 321	152 518	-10,6%
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	113 387 525	5,5%
Osaku puhasväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,1395	1,3451	-15,3%
EPRA puhas reinvesteeringuväärtus (EPRA NRV) osaku kohta (eurodes)	1,2219	1,4333	-14,7%
EPRA puhas materiaalne põhivara (EPRA NTA) osaku kohta (eurodes)	1,2219	1,4333	-14,7%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (EPRA NDV) osaku kohta (eurodes)	1,1435	1,3400	-14,7%
Osaku puhasväärtus (eurodes) EPRA nõuete kohaselt	1,2219	1,4333	-14,7%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	60,5%	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 IV kvartali lõpus oli Fondi portfelli õiglane väärtus 340,0 miljonit eurot (31. detsember 2019:

358,9 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 153 345 ruutmeetrit.

Kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjum oli 2020. aastal 25,2 miljonit eurot (2019: 2,1 miljonit eurot).



Tulemustele avaldas negatiivset mõju peamiselt hindamiseelduste negatiivsemaks korrigeerimine, mille tingis koroonapandeemiaga seotud ebakindlus. Kuna viiruse tõttu valitseb globaalsel turul ebakindlus, märgiti hindamistulemuste esitamisel ära, et valitseb „oluline hindamisebakindlus“. 2020. aasta IV kvartalis investeeris Kontsern 0,4 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli ja 1,4 miljonit eurot Meraki arendusprojekti.

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Intressikandvad laenud ja võlakirjad (ei sisalda rendikohustisi) püsisid sarnasel tasemel kui 31. detsembril 2019 ja moodustasid 205,6 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 äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 16,1 miljonit eurot (2019: positiivne summas 16,4 miljonit eurot). Investeerimistegevuse rahavoog oli olemasolevatesse kinnisvarainvesteeringutesse tehtud täiendavate investeeringute ja Meraki arendusprojekti tehtud investeeringute tõttu negatiivne summas 4,3 miljonit eurot (2019: negatiivne summas 78,2 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 8,3 miljonit eurot (2019: positiivne summas 59,4 miljonit eurot). 12 kuu jooksul tegi Fond neli rahalist väljamakset summas 9,7 miljonit eurot ja maksis

pangalaenudelt ja võlakirjadelt regulaarseid intresse. 2020. aasta detsembri lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 13,3 miljonit eurot (31. detsember 2019: 9,8 miljonit eurot), mis näitab piisavat likviidsust ja finantspaindlikkust.

Varade puhasväärtus (Net Asset Value ehk NAV)

Fondi varade puhasväärtus vähenes ja oli 2020. aasta detsembri lõpu seisuga 136,3 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 10,6%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi tasakaalustasid kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjum summas 25,2 miljonit eurot, osakuomanikele tehtud väljamaksete summas 9,7 miljonit eurot ja rahavoo riskimaandamise reservi negatiivne muutus summas 0,1 miljonit eurot. Eelmise kvartaliga võrreldes kahanes Fondi varade puhasväärtus 2,5 miljoni euro võrra; peamisteks põhjusteks olid portfelli õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjum ja osakute emiteerimine täiendava avaliku pakkumise raames puhasväärtusest madalama hinnaga. Seisuga 31. detsember 2020 oli osaku puhasväärtus 1,1395 eurot (31. detsember 2019: 1,3451 eurot) ja EPRA nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus 1,2219 eurot (31. detsember 2019: 1,4333 eurot).



FINANTSEERIMINE

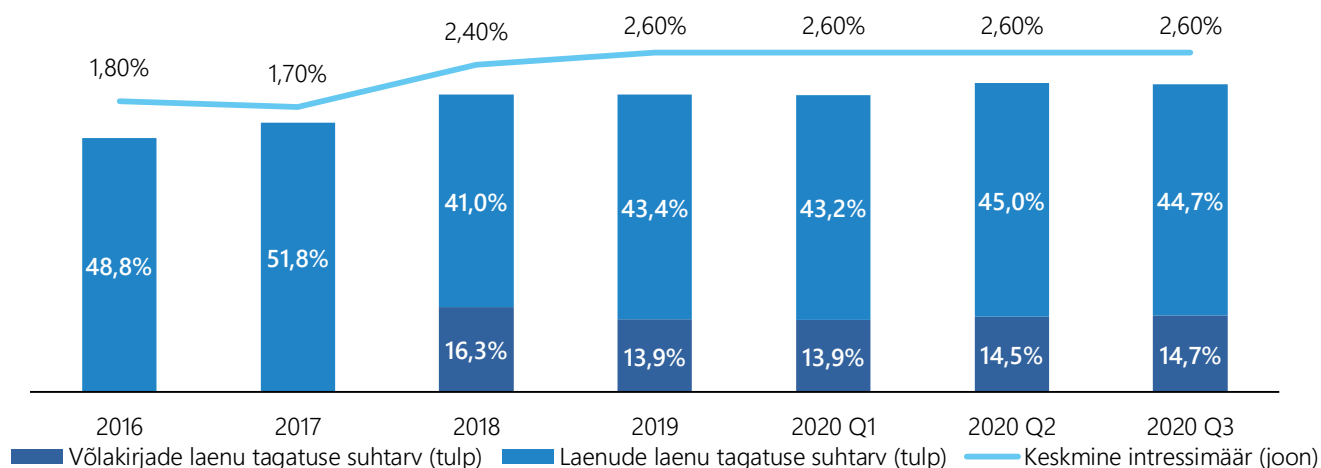
Fondi praegune eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 55% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65% varade väärtusest. Võime laenata headel tingimustel mängib suurt rolli Fondi investeerimisstrateegias ja osakuomanikele väljamaksete tegemisel.

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 IV kvartalis püsis pangalaenude tavapärase amortisatsioon madalal tasemel ja oli 0,2% (97 tuhat eurot kvartali kohta), keskmine intressimäär jäi seisuga 31. detsember 2020 tasemele 2,6% (31. detsember 2019: 2,6%). Laenu tagatuse suhtarv tõusis IV kvartalis investeerimisportfelli ümberhindluse tõttu ja oli 60,5%. Fondi juhtkonna eesmärk on hoida keskmine intressimäär madalal ja langetada laenu tagatise suhtarvu.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2020. aasta IV kvartali lõpus 2,1 aastat ja riskimaandusinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 2,2 aastat.

Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjaliku ülevaate Fondi konsolideeritud laenukohustiste struktuurist seisuga 31. detsember 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 laenu tähtaegade jooksul. 2020. aasta IV kvartali lõpus moodustasid laenude ja võlakirjadega seotud amortiseerimata tehingukulud 383 tuhat eurot.

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



Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. detsember 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%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,4%	-%
LNK	27. september 2023	EUR	8 864	4,3%	65%
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	2 174	1,1%	-%
Pangalaenud kokku		EUR	155 988	75,8%	78%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³			-223		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	155 765		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	24,2%	100%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³		EUR	-161		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	205 604	100,0%	83%

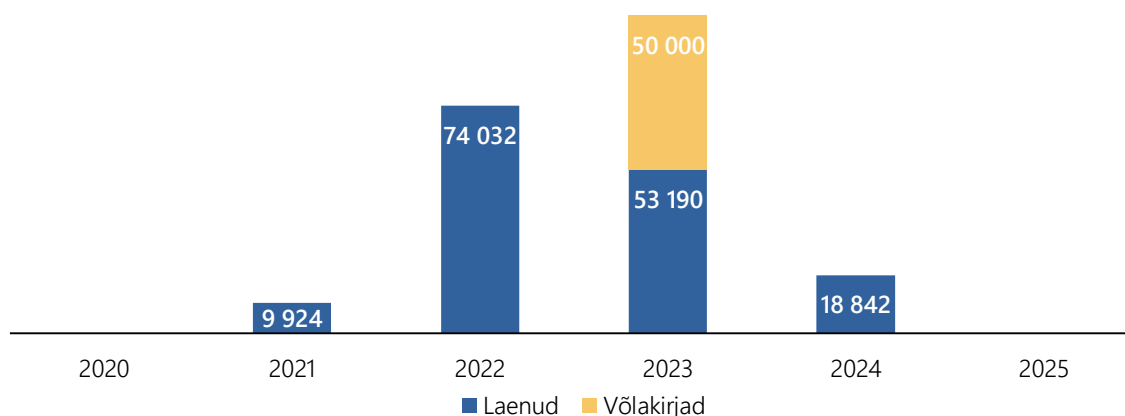
1. CC Plaza ja Postimaja laenu intressimäära muutuvale osale on seatud 3,5% ülemmäär (CAP).

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 31. detsember 2020 (tuhandetes eurodes)





Laenukohustiste eritingimused

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

Seisuga 31. detsember 2020 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis on seatud Europa kinnisvarainvesteeringu (raamatupidamisväärtus 20,9 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordajale. See oli 2020. aastal nõutud miinimumtasemest (4,00) madalam. Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal on õigus eritingimuse rikkumisega seoses esitada. Loobumine kehtib kuni 2021. aasta III kvartali lõpuni. Eritingimuse rikkumine ei tähenda selle kuupäevani laenukohustuste täitmatajätmist.

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 koguaraga, millest on välja arvatud arvestuspõhimõtete kohaselt määratletud finantsvarad ja raha ekvivalendid.

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

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

Võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõue	Suhtarv 31.12.2019	Suhtarv 31.03.2020	Suhtarv 30.06.2020	Suhtarv 30.09.2020	Suhtarv 31.12.2020
Omakapitali suhe	> 25,0 ¹ / 35,0%	42,6%	42,4%	40,0%	40,2%	40,3%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	3,32	3,35	3,30	3,16	3,05

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 31. detsembril 2020 lõppenud 12-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 jooksvaldividendimakseid 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 õiglasel väärtuses mõõdetavaid kinnisvara- ja muid investeringuid ning ei sisaldaks komponente, mis pikaajalise kinnisvarainvesteeringu ärimudelil eeldatavasti ei realiseeru.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtust nii, et huvigrupid saaksid asjakohasemat 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 asjakohasemat 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- ja jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud ostja (hinnangulised) kulud.	Portfellide hindamise võrdlusmõõdik. See mõõdik 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 vakantsuse pinna mõõdik.
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	31.12.2020				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	136 321	136 321	136 321	136 321	136 321
Välja arvamised:					
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis	8 198	8 198	-	8 198	8 198
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-102	-102	-	-102	-102
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	1 763	1 763	-	1 763	1 763
Sisse arvamised:					
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	477	-	477
XII. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-	-	-	-	-1 763
XII. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaks	-	-	-	-	102
Vara puhasväärtus NAV	146 180	146 180	136 798	146 180	144 996
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,2219	1,2219	1,1435	1,2219	1,2120

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 õiglase väärtus	1 655	1 655	-	1 655	1 655
Sisse arvamised:					
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-578	-	-578
XII. Finantsinstrumentide õiglase 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	IV kv 2020	IV kv 2019	I-IV kv 2020	I-IV kv 2019
IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud kahjum/kasum	-6 678	3 415	-13 541	8 791
Välja arvamised:				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	9 488	-375	25 245	2 064
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-167	342	-187	399
EPRA kasum	2 643	3 382	11 517	11 254
Perioodi kaalutud osakute arv	118 124 947	112 686 139	114 568 636	96 718 348
EPRA kasum osaku kohta	0,02	0,03	0,10	0,12

EPRA kulusuhe

Tuhandetes eurodes	IV kv 2020	IV kv 2019	I-IV kv 2020	I-IV kv 2019
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	403	562	1 763	1 557
Halduskulud	713	846	2 918	3 251
EPRA kulud (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)	1 116	1 408	4 681	4 808
Renditulu	5 148	6 197	21 697	20 776
Bruto renditulu	5 148	6 197	21 697	20 776
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)	21,7%	22,7%	21,6%	23,1%



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 31. detsember 2020 ligikaudu 138,4 miljonit eurot (31. detsember 2019: 151,2 miljonit eurot). 2020. aasta IV kvartalis kaubeldi Baltic Horizon Fundi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhaväärtus. 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 ja IV kvartalis oli osakute hind suhteliselt stabiilne.

2020. aasta IV kvartali lõpus tõusis osaku hind Nasdaq Tallinna börsil (1,155 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

	31.12.2020	31.12.2019
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	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)	1,1550	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)	11,65	14,00
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	138 357 617	151 232 586
Osaku puhaväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,1395	1,3451
Osaku hinna ja IFRS-i nõuete kohase osaku puhaväärtuse erinevus ² (%)	1,4%	-1,3%
Osaku puhaväärtus EPRA nõuete kohaselt (eurodes)	1,2219	1,4333
Osaku hinna ja EPRA nõuete kohase osaku puhaväärtuse erinevus ³ (%)	-5,5%	-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 puhaväärtuse alusel.

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



Kapitali kaasamine

23. oktoobril 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 arvatati kooskõlas üldkoosolekul kehtestatud reeglitega ja oli

võrdne osakute kaalutud keskmise hinnaga Nasdaq Tallinna börsil perioodil aasta algusest kuni 7 kalendripäeva enne märkimisperioodi esimest päeva. Tehingu järel suurenes Eesti väärtpaberite registris registreeritud Fondi osakute arv 119 635 429 osakuni.

Emiteeritud osakute kokkuvõte

Kuupäev	Tehingu kirjeldus	Hind osaku kohta (eurodes)	Osakute arv
31. detsember 2019	Osakute arv kokku		113 387 525
2020. aasta oktoober	Uute osakute emissioon	1,1566	6 247 904
31. detsember 2020	Osakute arv kokku		119 635 429

Dividendide maksmise võime

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

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

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

Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Väljamaksete osakuomanikele Fondi tulemuste eest
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%.

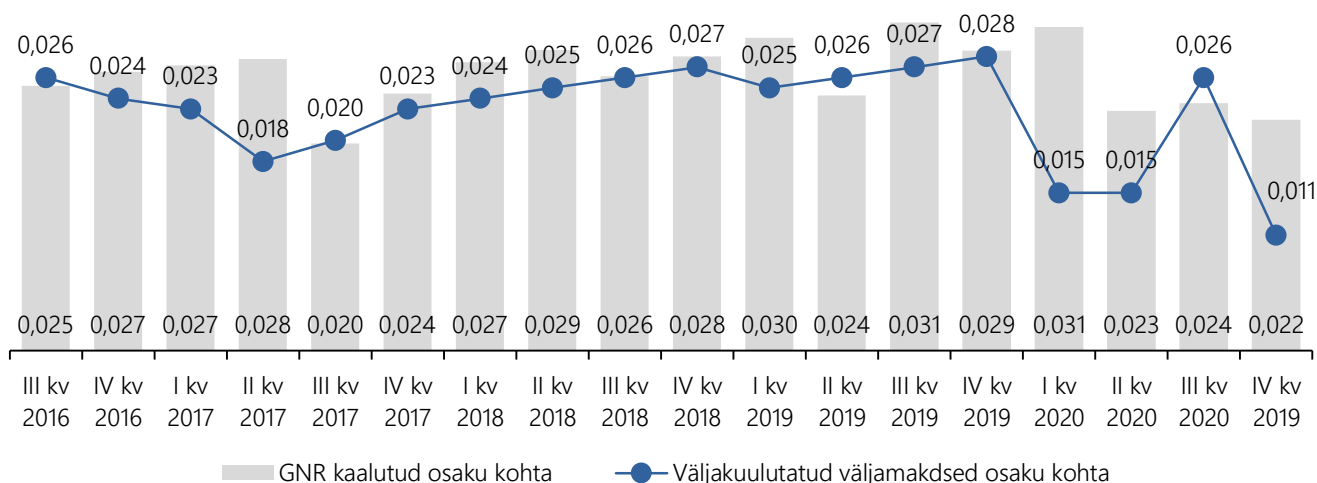


4. veebruaril 2021 kuulutas Fond osakuomanikele 2020. aasta IV kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta). See teeb 2020. aasta IV kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 0,93%.

euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata. Fondivalitseja jälgib tähelepanelikult pandeemia majanduslikku mõju ja hindab tulevase väljamaksetasemeid järgnevate perioodide majandustulemuste alusel ümber.

Turul valitseva ebakindluse tõttu otsustas Fond teha 2020. aastal vähendatud väljamakseid ja jätta 4,4 miljoni

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	IV kv 2019	I kv 2020	II kv 2020	III kv 2020	IV kv 2020
(+) Puhas renditulu	5 635	5 772	4 618	4 799	4 745
(-) Fondi halduskulud	-846	-889	-634	-682	-713
(-) Välised intressikulud	-1 346	-1 331	-1 327	-1 327	-1 362
(-) Kapitalikulud ¹	-225	-95	-97	-230	-131
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	-	39	29	114	85
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	-	-	-	-	26
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	3 218	3 496	2 589	2 674	2 650
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,029	0,031	0,023	0,024	0,022
12 kuu jooksev GNR tootlus² (%)	8,6%	11,5%	9,6%	9,4%	8,6%
Väljakuulutatud väljamaksed	3 175	1 701	1 701	3 111	1 316
Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta³ (eurodes)	0,028	0,015	0,015	0,026	0,011
12 kuu jooksev dividenditootlus² (%)	8,0%	9,6%	7,2%	7,5%	5,8%

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 IV kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 31. detsember 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 juhivad fondi juht, ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

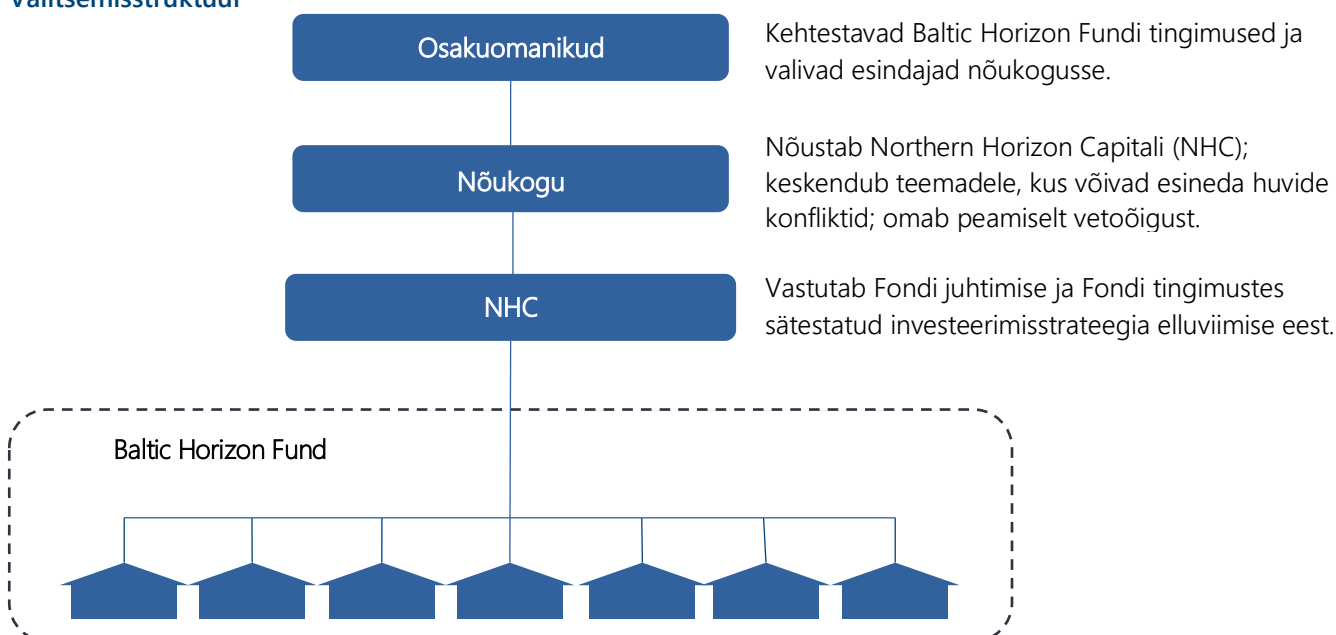
Northern Horizon Capital AS on kogunud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

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

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

Valitsemisstruktuur





Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

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

Fondi nõukogu

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

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

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

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

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

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

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

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



RISKIJUHTIMINE

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

Fondi peamised riskid

Tururisk

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

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

Intressimäära risk

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

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

Krediidirisk

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

Likviidsusrisk

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

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

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

Tegevusrisk

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



JÄTKUSUUTLIKKUS

Meie väärtused

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

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

Usume, et järjepidev parimate keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimispõhimõtete järgimine võimaldab meie investoritel saavutada oma investeerimiseesmärke 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 Horizonsi töötajad suhtuvad kõigis oma tegevustes keskkonda vastutustundlikult. Oleme sügavalt veendunud, et õiged keskkonnavalased 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 eetilisel 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 eetilistust või on vastuolus meie missiooni ja väärtustega.

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



VÄLJAVAADE 2021. AASTAKS

Koroonaviiruse COVID-19 levik avaldab maailma majandusele märkimisväärset mõju ja paljusid riike ootab ees majanduslangus. Baltimaades perioodil märts-mai kehtinud inimeste liikumispiirangud on põhjustanud majanduslanguse, ent see on väiksem kui enamikes teistes Euroopa Liidu riikides. Majanduse osalist taastumist pärsvad koroonaviiruse teisest lainest tingitud piirangud. Majanduse peaks aga hakkama 2021. aastal kiiresti taastuma, kui saavad kättesaadavaks vaktsiinid, mis võimaldavad inimestel taas vabalt liikuda.

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 liikumispiirangud mõjutasid peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi. Kesktes äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) teenitud renditulu moodustas 29,2% Fondi portfelli 2020. aasta puhtast renditulust.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2020. aasta 12 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest,

On üsna kindel, et rahvusvaheline turism taastub aeglaselt paari järgmise aasta jooksul. Võib eeldada, et meie kesketes äripiirkondades asuvate ostukeskuste täismahulise tegevuse taastumine võtab ligikaudu sama aja. Majanduskasv peaks taastuma 2021. aastal, sest sise- ja välisnõudlus vähehaaval kasvab. Paranev tööturg suurendab sissetulekuid ja eratarbimist ning vähenev ebakindlus toetab investeerimist.

Balti riikide majandused peaksid ka edaspidi olema ühed kiiremini kasvavatest majandustest EL-is, kui pandeemia saadakse vaktsiinidega kontrolli alla. Majanduse ja jaekaupade tarbimise kiire taastumine 2020. aasta III kvartalis näitasid, et need hakkavad tõenäoliselt taas hoogsalt kasvama, kui piirangud tühistatakse.

Balti riikide madal riigivõla tase võimaldas valitsustel teha kiiresti vajalikke toetavaid otsuseid ilma, et riigivõlg saavutaks kriitilise taseme. Balti riikide keskpankade viimase prognoosi kohaselt peaksid Balti riikide majandused kiiresti kriisist taastuma ja jõudma pandeemia-eelsele tasemele 2021. aasta II poolaastal

Fondi juhtkond keskendub jätkuvalt sellele, et leida rentnikke kesketes äripiirkondades asuvasse ostukeskustesse, kuhu on liikumispiirangute tagajärjel tekkinud täiendavaid vabu pindu.

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



KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.10.2020- 31.12.2020	01.10.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Renditulu		5 148	6 197	21 697	20 776
Teenustasutulu	5	1 241	1 397	4 990	4 525
Renditegevuse kulud	5	-1 644	-1 959	-6 753	-6 082
Puhas renditulu	4	4 745	5 635	19 934	19 219
Halduskulud	6	-713	-846	-2 918	-3 251
Muu äritulu		18	3	204	26
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum/kasum	10, 11	-9 488	375	-25 245	-2 064
Ärikahjum/-kasum		-5 438	5 167	-8 025	13 930
Finantstulud		-	1	3	5
Finantskulud	7	-1 406	-1 402	-5 524	-4 718
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 406	-1 401	-5 521	-4 713
Maksueelne kahjum/kasum		-6 844	3 766	-13 546	9 217
Tulumaks	4, 9	166	-351	5	-426
Perioodi kahjum/kasum	4	-6 678	3 415	-13 541	8 791
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	15b	119	802	-108	-595
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	15b, 9	-10	-48	3	44
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku		109	754	-105	-551
Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum/-kasum kokku		-6 569	4 169	-13 646	8 240
Tava- ja lahustatud kahjum/kasum osaku kohta (eurodes)	8	-0,06	0,03	-0,12	0,09

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	334 518	356 575
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4, 11	5 474	2 367
Materiaalsed põhivarad		2	-
Tuletisinstrumentid	21	-	73
Muud põhivarad		22	54
Põhivarad kokku		340 016	359 069
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	1 901	1 794
Ettemaksed		352	301
Muud käibevarad	13	-	734
Raha ja raha ekvivalendid	14	13 333	9 836
Käibevarad kokku		15 586	12 665
Varad kokku	4	355 602	371 734
Omakapital			
Sissemakstud kapital	15a	145 200	138 064
Rahavoogude riskimaandamise reserv	15b	-1 661	-1 556
Jaotamata kasum		-7 218	16 010
Omakapital kokku		136 321	152 518
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	16	195 670	205 718
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	6 009	6 199
Tuletisinstrumentid	21	1 736	1 728
Muud pikaajalised kohustised		1 026	1 298
Pikaajalised kohustised kokku		204 441	214 943
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	16	10 222	414
Võlad tarnijatele ja muud võlad	17	3 640	3 171
Tulumaksukohustis		1	8
Tuletisinstrumentid		27	-
Muud lühiajalised kohustised		950	680
Lühiajalised kohustised kokku		14 840	4 273
Kohustised kokku	4	219 281	219 216
Omakapital ja kohustised kokku		355 602	371 734

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Omaosakud	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2019		93 673	-335	-1 005	17 472	109 805
Koondkasum						
Perioodi puhaskasum		-	-	-	8 791	8 791
Muu koondkahjum	15b	-	-	-551	-	-551
Koondkasum kokku		-	-	-551	8 791	8 240
Tehingud osakuomanikega						
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud		44 726	-	-	-	44 726
Omaosakute tühistamine		-335	335	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-10 253	-10 253
Tehingud osakuomanikega kokku		44 391	335	-	-10 253	34 473
Seisuga 31.12.2019		138 064	-	-1 556	16 010	152 518
Seisuga 01.01.2020		138 064	-	-1 556	16 010	152 518
Koondkasum						
Perioodi puhaskahjum		-	-	-	-13 541	-13 541
Muu koondkahjum	15b	-	-	-105	-	-105
Koondkahjum kokku		-	-	-105	-13 541	-13 646
Tehingud osakuomanikega						
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	15a	7 136	-	-	-	7 136
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-9 687	-9 687
Tehingud osakuomanikega kokku		7 136	-	-	-9 687	-2 551
Seisuga 31.12.2020		145 200	-	-1 661	-7 218	136 321

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kahjum/kasum		-13 546	9 217
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	25 245	2 064
Muutus nõuete allahindluses	12	215	165
Finantstulud		-3	-5
Finantskulud	7	5 524	4 718
Realiseerimata kursivahed		-1	-3
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-322	780
Muu käibevara muutus		-51	-427
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		-272	75
Võlgade muutus		-92	156
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-438	-340
Tasutud tulumaks	9	-190	-8
Rahavood äritegevusest kokku		16 069	16 392
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		3	6
Tütarettevõtete omandamine, millest on maha arvatud saadud raha		-	-38 161
Kinnisvarainvesteeringute omandamine	10	-90	-38 633
Laekumised kinnisvarainvesteeringu müügist		-	5
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud	11	-2 890	-746
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud	10	-1 290	-651
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-4 267	-78 180
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		-	10 000
Saadud pangalaenu		-	57 409
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-397	-37 796
Laekumised osakute emiteerimisest	15a	7 136	44 726
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-9 687	-10 253
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-3	-206
Rendikohustiste tagasimaksed		-17	-16
Makstud intressid		-5 337	-4 465
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-8 305	59 399
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 497	-2 389
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 836	12 225
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		13 333	9 836

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

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

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.12.2020	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%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

2. Aruande koostamise alused

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



Fondivalitseja juhatus kiitis käesoleva Baltic Horizon Fundi auditeerimata lühendatud konsolideeritud vahearuanne avalikustamise heaks 15. veebruaril 2021.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

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

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

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

Olulised arvestuspõhimõtted

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

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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



Lühendatud konsolideeritud 12 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2020

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

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

4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

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

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

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

Tegevussegmentid – 31. detsember 2020

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.10.2020-31.12.2020:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 048	3 160	181	6 389
Segmenti puhas renditulu	1 819	2 753	173	4 745
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-6 263	-3 145	-80	-9 488
Intrassikulu ²	-434	-371	-20	-825
Tulumaks	109	57	-	166
Segmenti puhaskahjum/-kasum	-4 857	-760	64	-5 553
01.01.2020-31.12.2020:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	13 095	12 736	856	26 687
Segmenti puhas renditulu	7 983	11 127	824	19 934
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-15 762	-8 503	-980	-25 245
Intrassikulu ²	-1 675	-1 478	-69	-3 222
Tulumaks	196	-191	-	5
Segmenti puhaskahjum/-kasum	-9 533	887	-245	-8 891



Lühendatud konsolideeritud 12 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2020

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
Seisuga 31.12.2020:				
Segmendi varad	172 555	165 822	14 657	353 034
Kinnisvarainvesteeringud ³	166 667	153 681	14 170	334 518
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	5 474	-	5 474
Segmendi kohustised	85 146	77 828	5 617	168 591

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

Tegevussegmentid – 31. detsember 2019

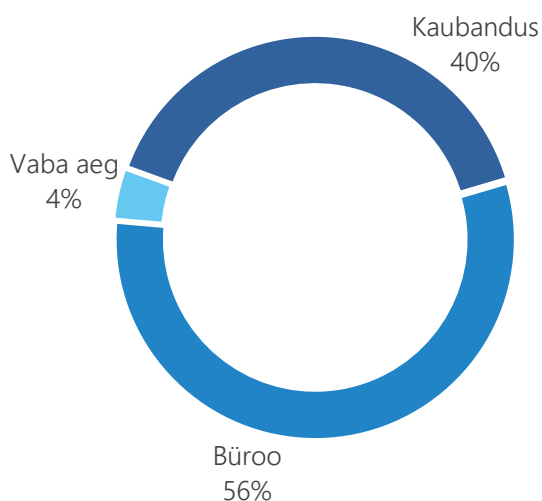
Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.10.2019 – 31.12.2019:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	4 167	3 152	275	7 594
Segmendi puhas renditulu	2 599	2 769	267	5 635
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	509	-304	170	375
Intressikulu ²	-431	-371	-17	-819
Tulumaks	-219	-132	-	-351
Segmendi puhaskasum	2 568	1 675	416	4 659
01.01.2019-31.12.2019:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	12 871	11 356	1 074	25 301
Segmendi puhas renditulu	8 413	9 765	1 041	19 219
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-988	-1 756	680	-2 064
Intressikulu ²	-1 343	-1 187	-66	-2 596
Tulumaks	-265	-161	-	-426
Segmendi puhaskasum	5 762	6 176	1 645	13 583
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

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

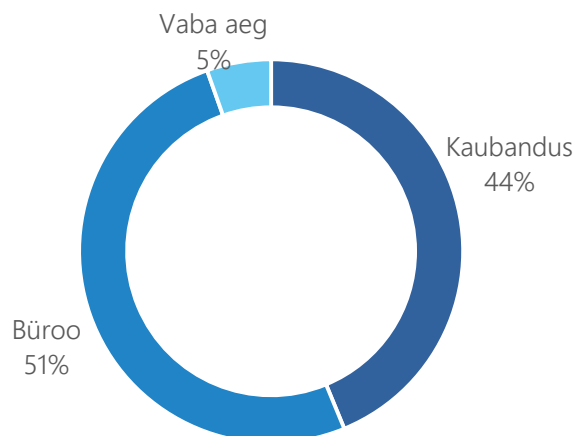


Lühendatud konsolideeritud 12 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2020

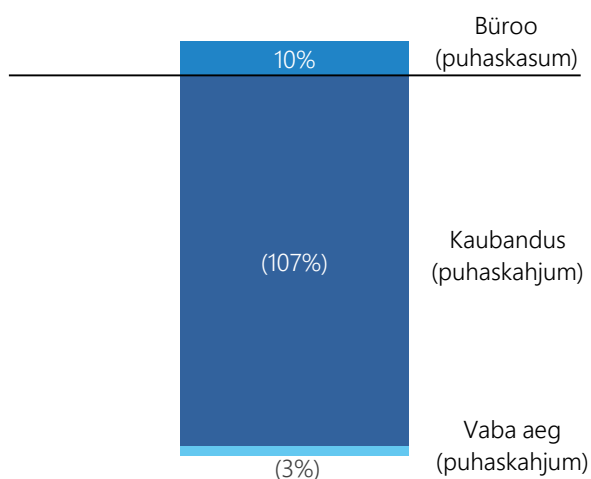
2020. aasta segmentide puhas renditulu



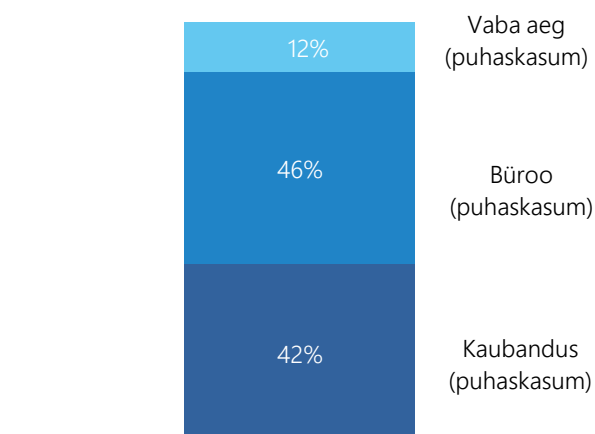
2019. aasta segmentide puhas renditulu



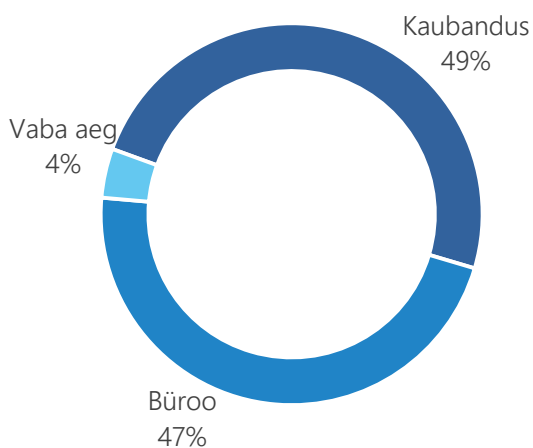
2020. aasta segmentide puhaskahjum



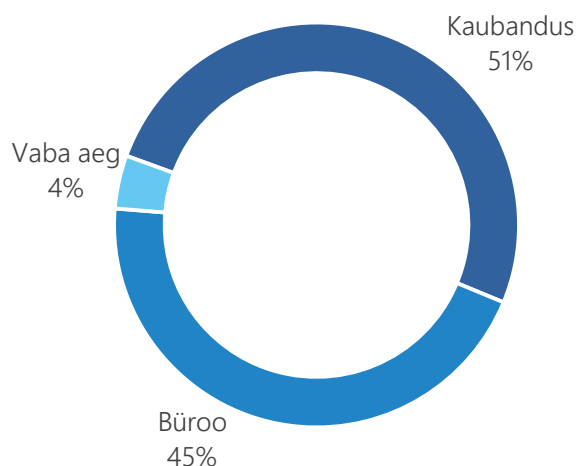
2019. aasta segmentide puhaskasum



Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2020*



Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2019*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast



Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS-aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2020

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.10.2020-31.12.2020:			
Puhaskahjum	-5 552	-1 126 ¹	-6 678
01.01.2020-31.12.2020:			
Puhaskahjum	-8 891	-4 650 ²	-13 541
Seisuga 31.12.2020:			
Segmentide varad	353 034	2 568 ³	355 602
Segmentide kohustised	168 591	50 690 ⁴	219 281

2020. aasta IV kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (434 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (537 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu tühistamist (-74 tuhat eurot), depootasu (18 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (194 tuhat eurot).
31. detsembril 2020 lõppenud 12-kuulise perioodi segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 715 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (2 125 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (69 tuhat eurot), depootasu (71 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (670 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (2 568 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 839 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (434 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (104 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. detsember 2019

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.10.2019-31.12.2019:			
Puhaskasum	4 659	-1 244 ¹	3 415
01.01.2019-31.12.2019:			
Puhaskasum	13 583	-4 792 ²	8 791
Seisuga 31.12.2019:			
Segmentide varad	370 439	1 295 ³	371 734
Segmentide kohustised	168 004	51 212 ⁴	219 216

2019. aasta IV kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (474 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (537 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (18 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (69 tuhat eurot), depootasu (18 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (128 tuhat eurot).
31. detsembril 2019 lõppenud 12-kuulise perioodi segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 679 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 967 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (65 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (379 tuhat eurot), depootasu (65 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (637 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (1 295 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 770 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (474 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (655 tuhat eurot).



Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud müügitulu				Kinnisvarainvesteeringute väärtus ¹	
	01.10.2020- 31.12.2020	01.10.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Leedu	2 506	2 728	10 024	9 326	122 282	122 975
Läti	2 455	3 178	10 778	9 569	131 920	143 347
Eesti	1 428	1 688	5 885	6 406	85 790	92 620
Kokku	6 389	7 594	26 687	25 301	339 992	358 942

1. Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringu, õiglase väärtus.

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% Kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmenti rentnikult teenitud renditulu moodustas 31. detsembril 2020 lõppenud 12-kuulisel perioodil 1 199 tuhat eurot ja 2020. aasta IV kvartalis 300 tuhat eurot Kontserni kogu renditulust (31. detsembril 2019 lõppenud 12-kuulisel perioodil 1 200 tuhat eurot ja 2019. aasta IV kvartalis 300 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2020- 31.12.2020	01.10.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Remondi- ja hoolduskulud	557	639	2 235	2 085
Kommunaalkulud	339	329	1 310	1 102
Varahalduskulud	271	267	1 086	936
Kinnisvaramaksud	232	242	1 030	842
Müügi- ja turunduskulud	170	263	685	681
Nõuete allahindlus	20	121	215	165
Varakindlustus	24	22	92	84
Muu	31	76	100	187
Renditegevuse kulud kokku	1 644	1 959	6 753	6 082

31. detsembril 2020 lõppenud 12-kuulisel perioodil esitati rentnikele edasi 4 990 tuhat eurot ja 2020. aasta IV kvartalis 1 241 tuhat eurot kogu renditegevuse kuludest (31. detsembril 2019 lõppenud 12-kuulisel perioodil 4 525 tuhat eurot ja 2019. aasta IV kvartalis 1 397 tuhat eurot).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2020- 31.12.2020	01.10.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Valitsemistasu kulu	434	474	1 715	1 679
Noteerimisega seotud kulud	85	-	267	114
Konsultatsioonikulud	70	32	198	270
Õigusabikulud	28	101	136	221
Auditeerimiskulud	26	36	104	102
Fondi turunduskulud	22	20	92	94
Depootasu kulu	18	18	71	65
Nõukogu tasude kulu	12	13	48	51
Tulemustasu kulu	-74	69	-	379
Muud halduskulud	92	83	287	276
Halduskulud kokku	713	846	2 918	3 251



Lühendatud konsolideeritud 12 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2020

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 valemil 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	01.10.2020- 31.12.2020	01.10.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	1 359	1 346	5 336	4 553
Laenude lepingutasu amortisatsioon	44	44	176	152
Intressikulu rendikohustistelt	3	10	11	10
Kahjum valuutakursside muutustest	-	2	1	3
Finantskulud kokku	1 406	1 402	5 524	4 718

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	01.10.2020- 31.12.2020	01.10.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist või kahjumist	-6 678	3 415	-13 541	8 791
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist või kahjumist	-6 678	3 415	-13 541	8 791

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.10.2020- 31.12.2020	01.10.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	113 387 525	78 496 831 ⁶	113 387 525	78 496 831 ⁶
2019. aasta aprillis emiteeritud osakute mõju ¹	-	18 839 239	-	13 508 355
2019. aasta mais emiteeritud osakute mõju ²	-	627 974	-	400 247
2019. aasta juulis emiteeritud osakute mõju ³	-	2 951 158	-	1 370 181
2019. aasta oktoobris emiteeritud osakute mõju ⁴	-	11 770 937	-	2 942 734
2020. aasta oktoobris emiteeritud osakute mõju ⁵	4 737 422	-	1 181 111	-
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	118 124 947	112 686 139	114 568 636	96 718 348

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

2. 2019. aasta mais emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 627 974 osakut (osana BH Galerija Centrs SIA omandamistehingust).

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

4. 2019. aasta oktoobris emiteeris Fond kahe suunatud pakkumise jaoks 12 472 323 osakut (osana North Stari omandamistehingust).

5. 2020. aasta oktoobris emiteeris Fond täiendava avaliku pakkumise jaoks 6 247 904 osakut.

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



Lühendatud konsolideeritud 12 kuu raamatupidamise vahearuaranne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2020

Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta:

Eurodes	01.10.2020- 31.12.2020	01.10.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Tava- ja lahustatud kahjum/kasum osaku kohta *	-0,06	0,03	-0,12	0,09

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

9. Tulumaks

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

31. detsembril 2020 lõppenud 12-kuulisel perioodil oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär: 0,0% (31. detsembril 2019 lõppenud 12-kuulisel perioodil 4,6%). 31. detsembril 2020 lõppenud perioodi madal tegelik tulumaksumäär on seotud edasilükkunud tulumaksukohustise vähenemisega. Edasilükkunud tulumaksukohustis vähenes Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languse tõttu.

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2020 ja 2019 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.10.2020- 31.12.2020	01.10.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-1	-9	-182	-27
Edasilükkunud tulumaks	167	-342	187	-399
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	166	-351	5	-426
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-10	-48	3	44
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-10	-48	3	44

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

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Perioodi algsaldo	356 575	245 160
Omandamised	90	114 133
Kapitalikulud	553	651
Arendus- ja parenduskulud	1 471	-
Müük	-	-5
Ümberliigitus lõpetamata kinnisvarainvesteeringuks	-	-1 700
Kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest (neto)	-25 154	-1 969
Kasutusõiguse varade esmane kajastamine seisuga 1. jaanuar (IFRS 16)	-	163
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	-	158
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-17	-16
Perioodi lõppsald	334 518	356 575
Perioodi lõppsald ilma kasutusõiguse varadeta	334 230	356 270



Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse hooneid, mida rendilepingute alusel välja renditakse.

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

Uued välised hindamised seisuga 31. detsember 2020 teostas sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec.

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

3. taseme õiglase väärtuse määramisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci teostatud hindamiste tulemustel seisuga 31. detsember 2020, mida on suurendatud kasutusõiguse varade.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. detsember 2020:

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



Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 8 991 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,7% 1,8% - 2,0% 5,0% 7,3% 11,2
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 254 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,8% 0,3% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,8% 11,6
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 10 459 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,3% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,0% 13,2
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 460 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,9% 0,0% - 3,1% 2,0% - 5,0% 8,0% 13,1
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 384 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,3% - 2,0% 5% 7,3% 12,1
Duetto II, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 515 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,0% - 2,0% 5% 7,3% 12,9
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 8 052 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,0% - 2,0% 1,0% - 5,0% 7,0% 13,2
Postimaja, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 208 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,6% 0,0% - 2,2% 2,0% 6,0% 15,0
LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 7 452 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,4% 0,1% - 2,0% 5,0% 6,5% 12,3



Lühendatud konsolideeritud 12 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2020

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)	20,3
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 4,4 miljonit eurot, G4S-i puhul 0,1 miljonit eurot ja Vainodes I puhul 2,7 miljonit eurot.

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

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

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. detsember 2020:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	67 446
Leedu – Europa (kaubandus)	38 811
Eesti – Postimaja (kaubandus)	29 770
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	23 680
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	23 474
Läti – Vainodes I (büroo)	19 970
Leedu – North Star (büroo)	19 133
Leedu – Duetto II (büroo)	18 765
Leedu – Duetto I (büroo)	16 419
Eesti – G4S (büroo)	16 160
Eesti – Lincona (büroo)	16 110
Läti – LNK Centre (büroo)	16 060
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 170
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 580
Läti – SKY (kaubandus)	4 970
Kokku	334 518



11. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Saldo seisuga 1. jaanuar	2 367	-
Ümberliigitus kinnisvarainvesteeringutest	-	1 700
Kapitalikulud	4 181	746
Kahjum ümberhindlusest (neto)	-1 074	-79
Lõppsald	5 474	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 31. detsember 2020 sõltumatu väline kinnisvarahindaja Newsec.

Õiglase väärtuse määramiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnikad

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu väärtus põhineb Newseci poolt seisuga 31. detsember 2020 hinnatud väärtusel.

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

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 021	1 644
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-589	-399
Viitlaekumised	410	477
Muud nõuded	59	72
Kokku	1 901	1 794

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

Seisuga 31. detsember 2020 olid nõuded ostjate vastu summas 589 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2019: 399 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Perioodi algsaldo	-399	-221
Tütarettevõtete omandamine	-	-190
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-505	-233
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	25	177
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	290	68
Perioodi lõppsald	-589	-399



Lühendatud konsolideeritud 12 kuu raamatupidamise vahearuaranne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2020

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
31.12.2020	1 432	742	397	165	53	-	75
31.12.2019	1 245	920	210	48	13	9	45

13. Muud käibevarad

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

14. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Raha pangas ja kassas	13 333	9 836
Raha ja raha ekvivalendid kokku	13 333	9 836

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

15. Omakapital

15a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud nii Nasdaq Tallinna börsi fondide kui ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas. Seisuga 31. detsember 2020 oli Fondil kokku 119 635 429 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	113 387 525	138 064
2020. aasta oktoobris emiteeritud osakud	6 247 904	7 136
Perioodil toimunud muutus kokku	6 247 904	7 136
Seisuga 31. detsember 2020	119 635 429	145 200

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

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

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

Seisuga 31. detsember 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 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019.

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Saldo perioodi alguses	-1 556	-1 005
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-108	-595
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	3	44
Muutus perioodi jooksul kokku	-105	-551
Saldo perioodi lõpus	-1 661	-1 556

15c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Perioodi jooksul väljakuulutatud väljamaksed	-9 687	-10 253
Väljamaksed kokku	-9 687	-10 253

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).

18. oktoobril 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 3 061 tuhat eurot (0,027 eurot osaku kohta).

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

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).

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

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



16. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	31.12.2020	31.12.2019
Pikaajalised võlakohustised				
Võlakirjad	05.2023	4,25%	49 839	49 770
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,30%	20 881	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%	7 183	7 180
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 809	9 800
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	7 500	7 328
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	3 489	3 654
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 838	9 111
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 979	8 972
Pank 2	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	29 957	29 928
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 734	11 727
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 354	15 344
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,38%	17 178	17 168
Rendikohustised			288	305
Miinus: lühiajalised pangalaenu ja võlakirjad			-282	-397
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-18	-17
Pikaajalised võlakohustised kokku			195 670	205 718
Lühiajalised võlakohustised				
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 174	-
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,40%	7 748	-
Pikaajaliste pangalaenu ja võlakirjade lühiajaline osa			282	397
Rendikohustiste lühiajaline osa			18	17
Lühiajalised võlakohustised kokku			10 222	414
Kokku			205 892	206 132

Pangalaenu eritingimused

Seisuga 31. detsember 2020 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis on seatud Europa kinnisvarainvesteeringu (raamatupidamisväärtus 20,9 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordajale. See oli 2020. aastal nõutud miinimumtasemest (4,00) madalam. Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal on õigus eritingimuse rikkumisega seoses esitada. Loobumine kehtib kuni 2021. aasta III kvartali lõpuni. Eritingimuse rikkumine ei tähenda selle kuupäevani laenukohustuste täitmatajätmist



Lühendatud konsolideeritud 12 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2020

Tagatised

Seisuga 31. detsember 2020 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

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

* Teave tagatiseks panditud varade raamatupidamisväärtuse kohta perioodi lõpus on esitatud 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				BH Galerija Centrs SIA
Pank 3			Upmalas Biroji	
Pank 4		Duetto I ja II	Duetto I ja II	BH Duetto UAB

17. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Meraki arendusega seotud võlad	1 291	-
Võlad tarnijatele	829	875
Fondivalitsemise tasu võlg	434	474
Finantskulude viitvõlad	420	410
Maksuvõlad	355	471
Viitvõlad	205	830
Muud võlad	106	111
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	3 640	3 171

Seisuga 31. detsember 2020 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 1 278 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 31. detsember 2020 ei olnud Kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid Kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

18b. Tingimuslikud varad

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

18c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31. detsember 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).

Tehingute maht seotud osapooltega 2020. ja 2019. aastal:

Tuhandetes eurodes	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 715	1 679
Tulemustasud	-	379

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	434	474
Arvestatud tulemustasud	-	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;



Lühendatud konsolideeritud 12 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2020

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 31. detsember 2020.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 31. detsembril 2020 lõppenud 12-kuulisel perioodil oli Fondi nõukogu liikmete tasude ja kuluhüvitiste kogusumma 48 tuhat eurot ja 2020. aasta IV kvartalis 12 tuhat eurot (31. detsembril 2019 lõppenud 12-kuulisel perioodil 51 tuhat eurot ja 2019. aasta IV 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 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevatel tabelites:

Seisuga 31. detsember 2020

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

Seisuga 31. detsember 2019

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

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

20. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 901	1 794	1 901	1 794
Raha ja raha ekvivalendid	13 333	9 836	13 333	9 836
Tuletisinstrumendid	-	73	-	73



Lühendatud konsolideeritud 12 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2020

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-155 765	-156 057	-155 126	-155 718
Võlakirjad	-49 839	-49 770	-50 001	-50 687
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 640	-3 171	-3 640	-3 171
Tuletisinstrumendid	-1 763	-1 728	-1 763	-1 728

Õiglase väärtuse hierarhia

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

31. detsembril 2020 lõppenud periood

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

31. detsembril 2019 lõppenud periood

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

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

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



- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetse riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimaliku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 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 krediitireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglaste väärtuste 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 finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumendi õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamise arvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet leiab lisat 15b.

Tuletis- instrument Tuhandetes eurodes	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglase väärtus	
						31.12.2020	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
Tuletisinstrumentid, varad						-	73
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-27	-46
IRS	08.2017	02.2022	5 893	6k EURIBOR	0,305%	-55	-76
IRS	09.2017	05.2022	7 013	3k EURIBOR	0,26%	-80	-102
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-63	-
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-129	-142
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-235	-228
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-138	-135
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-192	-194
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-844	-805
Tuletisinstrumentid, kohustised						-1 763	-1 728
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-1 763	-1 655

* Intressi ülemmäär (CAP)



Lühendatud konsolideeritud 12 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2020

Tuletisinstrumentid seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 on kajastatud õiglasest väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Pikaajalised	-1 736	-1 728	-	73
Lühiajalised	-27	-	-	-
Kokku	-1 763	-1 728	-	73

22. Aruandeperioodijärgsed sündmused

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

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

23. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõte	100%
BOF SKY SIA	Valdemara 21-20, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Domus Pro UAB	Bieliūnų g. 1-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Europa UAB	Gynėjų 16, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus- ettevõte	100%
BH P80 OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	14065606	6. juuli 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas iela 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
Pirita Center OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Duetto UAB	Jogailos 9, Vilnius, Leedu	304443754	13. jaanuar 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
Vainodes Krasti SIA	Agenskalna 33, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Meraki UAB	Ukmergės str. 308-1, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH S27 SIA	Skantes 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%
BH Galerija Centrs 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 15. veebruaril 2021.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige



PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

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