

VAHEARUANNE II KVARTAL 2020

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD

6 KUU VAHEARUANNE

PERIOODI KOHTA,

MIS LÖPPES 30. JUUNIL 2020



BALTIC
HORIZON



SISUKORD

Tegevusaruanne

2	Üldine informatsioon Fondi kohta
3	Põhinäitajad
5	Olulised sündmused 2020. aasta II kvartalis
7	Majandusülevaade
8	Kinnisvara aruanne
17	Majandustulemuste ülevaade
20	Finantseerimine
22	EPRA tulemuslikkuse näitajad
26	Investorsuhted
29	Struktuur ja juhtimine
31	Riskijuhtimine
32	Jätkusuutlikkus
33	Väljavaade 2020. aastaks
33	Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

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

Lisa

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



ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

Baltic Horizon Fund

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

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

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

Investeerimisstrateegia

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

Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline laenude ja vara väärtuse suhe ehk laenu tagatuse suhtarv 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	Tähtajatu
Börsid, kus Fond on noteeritud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
Depositoorium (varade hoidja)	Swedbank AS
Fondi audiitor	KPMG Baltics OÜ
Fondijuht	Tarmo Karotam
Fondivalitseja juhatus	Tarmo Karotam (esimees) Aušra Stankevičienė Algirdas Vaitiekūnas



PÕHINÄITAJAD

Tuhandetes eurodes	I pa 2020	I pa 2019	Muutus (%)
Renditulu	11 282	8 797	28,2%
Puhas renditulu	10 390	8 172	27,1%
Ärikahjum/-kasum	-6 700	4 213	-259,0%
Perioodi kahjum/kasum	-9 456	2 317	-508,1%
Kahjum/kasum osaku kohta (eurodes)	-0,08	0,03	-366,7%
Genereeritud neto rahavoog	6 085	4 642	31,1%
Väljamakse osaku kohta (eurodes) ¹	0,030	0,051	-41,2%

1. Fond vähendas väljamakset I-II kvartali 2020 eest seoses COVID-19 viirusepuhanguga. GNR I-II kvartalis 2020 ulatus 0,054 euronit osaku kohta.

Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2019	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	342 267	356 575	-4,0%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	3 274	2 367	38,3%
Varad kokku	356 751	371 734	-4,0%
Varade puhasväärtus (Omakapital kokku)	137 977	152 518	-9,5%
Intressikandvad laenukohustised	206 009	206 132	-0,1%
Kohustised kokku	218 774	219 216	-0,2%

Osaku puhasväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,2169	1,3451	-9,5%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	59,5%	57,3%	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr (%)	2,6%	2,6%	-

Tuhandetes eurodes	I pa 2020	I pa 2019	Muutus (%)
Kinnisvarainvesteeringud ¹	16	15	6,7%
Renditav netopind (m ²)	153 351	146 514	4,7%
Otsene tootlus (%)	6,0%	6,7%	-
Esmane puhastootlus (%)	5,9%	6,4%	-
Täitumus (%)	97,0%	97,0%	-
Keskmine rendihind (eurot/m ²)	12,35	12,39	-0,3%

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

Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2019	Muutus (%)
Ringluses olevate osakute arv	113 387 525	113 387 525	-
Osaku sulgemishind (eurodes)	1,1785	1,3279	-11,3%
Osaku sulgemishind (Rootsi kroonides)	12,01	14,00	-14,2%
Turukapitalisatsioon (eurodes) ¹	131 855 669	151 232 586	-12,8%

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



Tuhandetes eurodes	I pa 2020	I pa 2019	Muutus (%)
EPRA kasum	6 124	4 662	31,4%
EPRA kasum osaku kohta	0,05	0,05	-
EPRA kulusuhe	21,4%	24,5%	-

Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2019	Muutus (%)
EPRA puhas reinvesteeringiväärtus (NRV) ¹	147 898	162 514	-9,0%
EPRA puhas reinvesteeringiväärtus osaku kohta (eurodes) ¹	1,3044	1,4333	-9,0%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) ¹	147 898	162 514	-9,0%
EPRA puhas materiaalne põhivara osaku kohta (eurodes) ¹	1,3044	1,4333	-9,0%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) ¹	138 091	151 940	-9,1%
EPRA puhas võõrandamisväärtus osaku kohta (eurodes) ¹	1,2179	1,3400	-9,1%
EPRA vara puhasväärtus (NAV) ²	147 898	162 514	-9,0%
EPRA osaku puhasväärtus (eurodes) ²	1,3044	1,4333	-9,0%
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNNAV) ²	146 335	160 380	-8,8%
Korrigeeritud EPRA osaku puhasväärtus (eurodes) ²	1,2906	1,4144	-8,8%
EPRA esmane puhastootlus (NIY) (%)	6,6%	6,7%	-
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (Topped-up NIY) (%)	6,6%	6,7%	-
EPRA vakantsuse määr (%)	5,6%	2,2%	-

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 II KVARTALIS

Kvartali väljamaksed

14. mail 2020 tegi Fond investoritele väljamakse kogusummas 1,70 miljonit eurot (0,015 eurot osaku kohta). See moodustab ligikaudu 1,12% Fondi 2020. aasta I kvartali kaalutud keskmisest vara puhasväärtusest ja teeb viimase 12 kuu jooksvaks dividenditootluseks 9,6% (osaku sulgemishinna alusel Nasdaq Tallinna börsil 2020. aasta I kvartali viimasel päeval).

Osakuomanike korraline üldkoosolek

Osakuomanike korralise üldkoosoleku korduskoosolek, mis toimus 9. juunil 2020, kiitis heaks kõik Fondivalitseja ettepanekud. Korduskoosolek kutsuti kokku, sest algsel 26. mail 2020 toimunud koosolekul ei tulnud kokku vajalikku kvoorumit. Osakuomanikud otsustasid kiita heaks uute Baltic Horizon Fundi osakute emissiooni 2020. aastal järgmistel tingimustel:

- uued osakud emiteeritakse hinnaga, mis vastab Baltic Horizon Fundi osaku kaalutud keskmisele hinnale Nasdaq Tallinna börsil perioodil 1. jaanuarist 2020 kuni kuupäevani, mis on 7 kalendripäeva enne märkimisperioodi esimest päeva;
- uute osakute emiteerimisest saadavat tulu kasutatakse kas uute kinnisvarainvesteeringute omandamiseks turul või olemasolevate kinnisvarainvesteeringute arendamiseks;
- uued osakud emiteeritakse ühes või mitmes osas 2020. aastal vastavalt Northern Horizon Capital AS-i otsusele ning uute kinnisvarainvesteeringute omandamisest või olemasolevate arendamisest tulenevale finantseerimisvajadusele;
- uusi osakuid võib emiteerida vastavalt Northern Horizon Capital AS-i otsusele kas avaliku pakkumise raames või suunatud pakkumisena, st prospekti avaldamata.

COVID-19

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

Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei ole Fondi juhtkonnal praegu võimalik anda lõplikku hinnangut sellele, missuguseks kujunevad viirusepuhangu tagajärjed Fondi finantstulemustele.

On ilmne, et Fondi 2020. aasta II kvartali majandusnäitajaid ja kinnisvarainvesteeringute hindamistulemusi mõjutasid viirusepuhangu mõju rentnike finantstulemustele ja pandeemia tõttu rakendatud leevendusmeetmed. Praegu saadaoleva informatsiooni alusel usub Fondivalitseja siiski, et COVID-19 pandeemia avaldab Fondi tulemustele pigem ajutist mõju. Hästi hajutatud portfelli peaks võimaldama Fondil COVID-19 mõju piirata ja jätkuvalt korralikke konsolideeritud majandustulemusi saavutada.

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

Fondi finantsseisundi tugevdamiseks on Fond otsustanud jätta ligikaudu 2,7 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu 2020. aasta I poolaasta tulemuste eest välja maksmata. Viimase kahe kvartali vältel on Fond suurendanud oma väljamaksete reservi 3,5 miljoni euroni. Fondivalitseja on veendunud, et väljamaksete vähendamine praegusel ajal ning selle abil Fondi finantsseisundi kaitsmine ja tugevdamine on nii Fondi kui ka osakuomanike huvides.

Juhtkond jälgib tähelepanelikult pandeemia majanduslikku mõju ja hindab tulevase 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 ehitusettevõtetal meid kohe teavitada, kui materjalide tarne katkeb või esinevad muud võimalikud arendusprojektidega seotud viivitused. Siiani pole sellistest juhtumitest teatatud.
- Meil on piisav likviidsuspuhver (raha ja raha ekvivalendid), et täita oma finantskohustusi ka halvima stsenaariumi puhul aastal 2020 s.h. COVID-19 teine laine.
- Me teeme pidevalt võlakohustiste eritingimuste stressiteste, et saaksime õigel ajal rakendada vajalikke meetmeid.
- Fondivalitseja on rakendanud täiendavaid meetmeid, et kaitsta Fondi võtmeisikuid ja tagada tegevuse jätkuvus: kõik töötajad teevad kaugtööd, kõik ärireisid on peatatud ning töötajate asenduskava on üle vaadatud ja uuendatud.

Leevendavad meetmed

Fond on rakendanud mitmeid meetmeid, mille eesmärk on leevendada rahalisi raskusi, mis on tabanud kõige haavatavamaid rentnikke, kelle tegevusele viirusepuhang on kõige tõsisemat mõju avaldanud.

Fond on nõustunud nende puhul rendi maksmist 90 päeva edasi lükkama ja loobunud edasilükkamisega seotud trahvidest ja intressidest aprillis ja mais.

Baltic Horizon Fund on pidanud valdavalt kaubandussegmendi rentnikega läbirääkimisi karantiini- ja selle järgse perioodi rendimaksete vähendamise ja tühistamise üle, mis avaldasid Fondi 2020. aasta II kvartali tulemustele negatiivset mõju. 7. augusti 2020 seisuga on Fondi juhtkond vastavalt kaubandussegmendi ja teiste rentnikega peetud kõnelustele otsustanud teha mitmesuguseid karantiiniperioidist 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 juunis ja juulis ning nõuded on püsinud heal tasemel. Fond vähendab piirangutest mõjutatud rentnike rendimakseid riigiabi meetmeid arvesse võttes keskmiselt 50% ulatuses ning seda ilmselt ainult 2020. aasta juulini.



MAJANDUSÜLEVAADE

Koroonaviiruse COVID-19 levik avaldab maailma majandusele märkimisväärset mõju ja paljusid riike ootab ees majanduslangus. Prognooside kohaselt kahaneb Euroopa Liidu SKP 2020. aasta I poolaastal vahemikus 12-15%. Tänu Balti riikide valitsuste vastutustundlikele otsustele on koroonaviiruse mõju Balti kogukondadele olnud vähem laastav kui paljudes teistes Euroopa Liidu liikmesriikides. Seisuga 7. august 2020 oli Balti riikides COVID-19 haigusjuhtumeid tuvastatud Eestis 2 113, Lätis 1 275 ja Leedus 2 171. COVID-19 põhjustatud surmajuhumeid oli Eestis 63, Lätis 32 ja Leedus 81.

Perioodil märts-mai kehtinud inimeste liikumiskiirangud on tarneahelaid ja tarbijanõudlust tugevalt mõjutanud. Nii valitsused kui ka keskpangad on teatanud suurtest toetuspakettidest, mille eesmärk on leevendada pandeemia majandusmõjusid.

Balti riikide valitsused on kiitnud heaks ulatuslikud majandusmeetmed, mis pakuvad tuge inimestele ja ettevõtetele ning Swedbanki hinnangul aitavad need otsused taastumisele 2020. aasta teises pooles. Eesti valitsus plaanib toetada majandust 2 miljardi euro suuruse rahasüstiga (7% SKP-st) ja võtta laenu vähemalt 1 miljard eurot (ca 4% SKP-st). Riigil on finantsreservid, mille maht on ligikaudu 5% SKP-st. Tänu sellele ning madalale riigivõlale on Eestil võimalik majanduslanguse perioodil rohkem kulutada.

Sarnases suurusjärgus toetuspakette oodatakse ka Läti ja Leedu valitsustelt ning võimalikud avaliku sektori eelarve puudujäägid kaetakse Euroopa Keskpanga (EKP) euroala valitsuste võlakirjade ostuprogrammi abil. EKP on pandeemia tõttu kuulutanud välja uue ajutise avaliku ja erasektori väärtpaberite ostukava eesmärgiga ohjeldada riske, mis tulenevad COVID-19 puhangust ja ulatuslikust levikust ning ohustavad rahapoliitika ülekandemehhanisme ja euroala majanduse väljavaadet.

Uue, pandeemia majandusmõjude ohjeldamise erakorralise varaostukava suurus on kokku 750 miljardit eurot. Oste tehakse 2020. aasta lõpuni ning ostetakse kõiki varakategooriaid, mida võib ka olemasoleva varaostukava raames osta.

Balti riikide SKP kahaneb 2020. aastal eeldatavasti vähem kui teiste Euroopa Liidu riikide SKP, ligikaudu 6-8%, ning taastub 2021. aastal sarnases tempos. Tööpuudus tõuseb rekordiliselt madalalt 4-6%-lt 8-9%-ni ja hakkab 2021. aastal tõenäoliselt taas langema. Palgakasv peaks märkimisväärselt aeglustuma, sest enamik ettevõtteid kärbib preemiaid, ületundide maht langeb ja osad ettevõtted vähendavad palkasid. Tarbijahinnaindeks langeb prognooside kohaselt kogu Baltikumis peamiselt nõudluse ja nafta madala maailmaturuhinna tõttu 1%-ni.



KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

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

2020. aasta I kvartal oli kuni ajani, mil koroonaviirus hakkas Balti riikide majandust mõjutama, Fondi jaoks edukas. Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas võrreldes 2019. aasta I kvartaliga 2,8%. Kaubandus- ja büroosegmeni võrreldav puhas renditulu kasvas jõudsalt, suurenedes vastavalt 2,7% ja 2,6%. Tänu täitumuse tõusule ja rendihinna indekseerimisele toimus ka vaba aja segmendis märkimisväärne, 5,5% võrreldava puhta renditulu kasv.

I kvartali lõpus vallandunud viirusepuhang on aga Fondi tegevuskeskkonda oluliselt muutnud ja see mõjutab Fondi 2020. aasta tulemusi negatiivselt, ehkki vähem, kui algsest arvati. Praegu saadaoleva informatsiooni alusel usub Fondivalitseja, et liikumispääringud, mis COVID-19 pandeemia tõttu kehtestati, avaldavad Fondi tulemustele pigem ajutist mõju.

Toidukauplustel ja apteekidel lubati töötada ka märtsist maini kestnud liikumispääringute perioodil. Suuremad ostukeskused tohtisid taas ukсед avada maikuust alates ning olid suletud vaid ainult ligikaudu 6 nädalat. Juulikuus taastusid elurajoonide ostukeskuste müüginäitajad viirusepuhangu eelsetele tasemetele, ent kesklinnas asuvate ostukeskuste külastatavus ja käive on peamiselt turistide arvu languse tõttu keskmiselt 30% varasemast väiksem. Külastatavus ja rentnike käive peaksid hakkama kiiremini taastuma 2020. aasta teisel poolaastal, mil töötajad naasevad puhkuselt ja kontorid töötavate inimeste arv suureneb.

Fondi büroosegmenidile ei ole koroonakriis peaaegu mitte mingit mõju avaldanud ja seda tänu fikseeritud rendilepingutele tugevate ettevõtetele.

Juulis avati taas ka CC Plaza kino, mille maailma suurimasse kinokontserni AMC Entertainment kuuluv operaator Forum Cinemas on kinnitanud, et tegevus jätkub täies mahus.

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

2020. aasta juulis viidi lõpule suurem osa läbirääkimistest, mida peeti peamiselt kaubandussegmenti rentnikega, keda viirusepuhangu tõttu kehtestatud liikumispääringud kõige enam mõjutasid. Rentnike maksedistsipliin on tänaseks märkimisväärselt paranenud ja tähtjaks tasumata arvete osakaal on jõudnud lähemale sektori tavapärasele, COVID-19 eelsele tasemele.

Karantiiniperioodil läksid paljud Balti riikide büroosegmeni 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, et töötajad soovivad pärast karantiini kontorisse naasta, sest sotsiaalset suhtlust ja vahetatud koostööd väärtustatakse endiselt rohkem.

Hiljutise Colliers Balticu uuringu kohaselt on büroosegment praegu kõige vähem mõjutatud kinnisvarasegment ja ainult vähesed selle segmenti ettevõtted on peatanud oma laienemisplaanid täielikult. Mõned büroorentnikud on mures käibe languse pärast, kuid on ka neid, kes pole kogenud mingeid negatiivseid mõjusid või on kogenud hoopis positiivseid muutusi, nt on avanenud uusi võimalusi või kasvanud pöördumiste arv. Et muuta oma tegevust efektiivsemaks, otsivad rentnikud aktiivselt võimalusi, kuidas oma peamisi kulusid, nt palgakulusid, kärpida. Selleks tuleb sageli kõige nõrgemate tulemustega töötajad koondada.

Kõik Leedus asuvad ostukeskused, sh need, mille omanikuks on Baltic Horizon Fund, pidid 16. märtsist 23. aprillini suletud olema. Mai esimestel nädalatel on toimunud mõningane külastatavuse ja käibe taastumine,



kuid edasist taastumise kiirust on raske hinnata. Fondi Leedus asuvate ostukeskuste külastatavus langes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes märtsis 44%, aprillis 70%, mais 55%, juunis 33% ja juulis 19%.

Kõik Lätis asuvad kauplused, sh ostukeskused, võisid karantiini ajal olla nädala sees avatud, kuid pidid olema suletud nädalavahetustel. Toidukaupluste käive kasvas, kuid paljud väiksemad rentnikud olid sunnitud oma kauplused täielikult sulgema, sest kliente ei olnud piisavalt. Fondi Lätis asuvate ostukeskuste külastatavus langes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes märtsis 41%, aprillis 73%, mais 63%, juunis 44% ja juulis 31%.

Eesti valitsuse korralduse kohaselt olid kõik ostukeskused 27. märtsist 11. maini suletud. Spordiklubid ja ujulad lubati taasavada 18. mail. Täna on avatud ka kino- ja kontserdisaalid. Fondi Eestis asuvate ostukeskuste külastatavus langes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes märtsis 43%, aprillis 70%, mais 41%, juunis 26% ja juulis 27%.

Paljud kaubandussegmenti rentnikud on palunud leevendusmeetmeid, sh rendi tasumise edasilükkamist ja

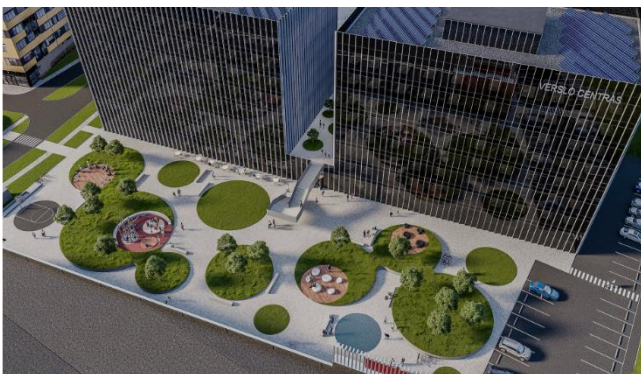
allahindlust. Lõpplahendused seoti valitsuse toetusmeetmetega:

- Eestis on valitsuse toetus ühe kriisist mõjutatud rentniku kohta maksimaalselt 25% kuurendist tingimisel, et rendileandjalt saadav allahindlus on vähemalt 25%. Seega säästab rentnik vähemalt 50%.
- Leedus kompenseerib valitsus 50% kuurendist, kui rendileandjalt saadav allahindlus on vähemalt 30%. Seega säästab rentnik vähemalt 80%. Kompensatsiooni saab taotleda karantiiniperioodi ja kahe järgneva kuu eest.
- Lätis ei ole eraettevõtete rendikompensatsiooni veel kinnitatud.

Kokkuvõttes võib öelda, et Balti riikides COVID-19 tõttu kehtinud liikumispiirangud mõjutasid peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi, kergitades nende vakantsuse ligikaudu 15%-ni. Kesktes äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) teenitud renditulu moodustas 31,5% Fondi portfelli 2020. aasta I poolaasta puhtast renditulust. Üldiselt pidas Fondi portfell kriisile hästi vastu ja epideemia negatiivne kogumõju portfelli 2020. aasta puhtale renditulule ei peaks ületama 10%.

Arendused

Meraki



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

6. veebruaril 2020 allkirjastas Kontsern Vilniuses (Leedu) asuva Meraki arendusprojekti ehituslepingu. Praeguse ehitusjärgu ehituskuludest tulenev lepinguline kapitalikohustus on 2,5 miljonit eurot. Kui Fond kinnitab



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

2020. aasta II kvartali lõpus oli 11% renditavast netopinnast kolmele kohalikule rentnikule eelrendi lepingute alusel välja renditud. Juhtkond peab läbirääkimisi, et leida hoonesse veel ankurrentnikke. Hoone peaks valmima 2021. aasta IV kvartalis. Seisuga 30. juuni 2020 moodustasid Meraki arenduskulud 3,8 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 26,5 miljonit eurot.



CC Plaza ja Postimaja kompleks

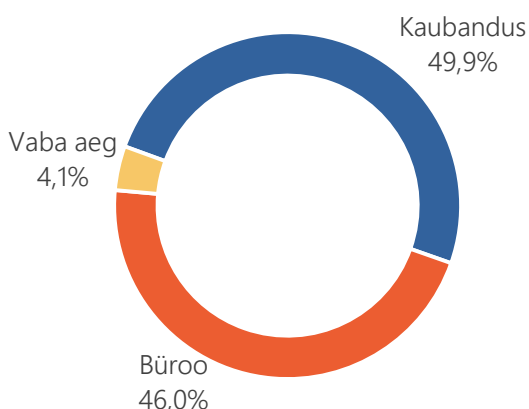
2020. aasta I kvartalis alustati CC Plaza ja Postimaja laiendamise I järgu lõpliku projekteerimis- ja ehitusprojektiga. Tallinna linnalt on saadud ehitusluba maa-aluse parkla ühendamiseks. Kontseptsiooni viimased üksikasjad, sh rentnike koosseis ja kompleksi uus nimi on otsustamisel. Lõplikku ehitusluba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

Pirita ostukeskus

Pirita ostukeskuse rekonstrueerimisprojekt on valminud ja ehitusluba keskuse mõningaseks laiendamiseks on saadud. Käivad läbirääkimised uute pindade täitmiseks: eesmärk on tugevdada Pirita ostukeskuse rentnike koosseisu, et see muutuks atraktiivseks kohalikuks kaubanduskeskuseks oma piirkonnas. Ehitustööd peaksid algama 2020. aasta teises pooles.

Kinnisvarainvesteeringute tulemused

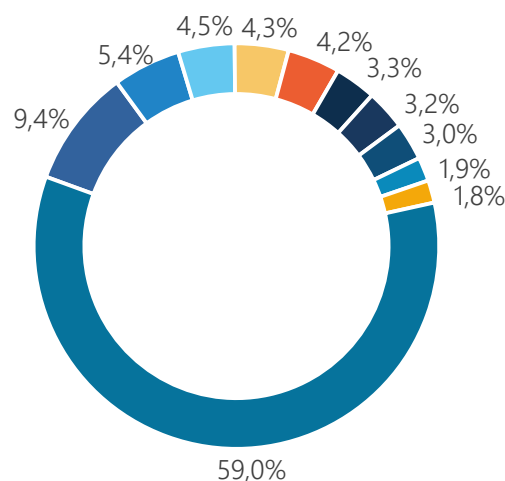
Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 30. juuni 2020



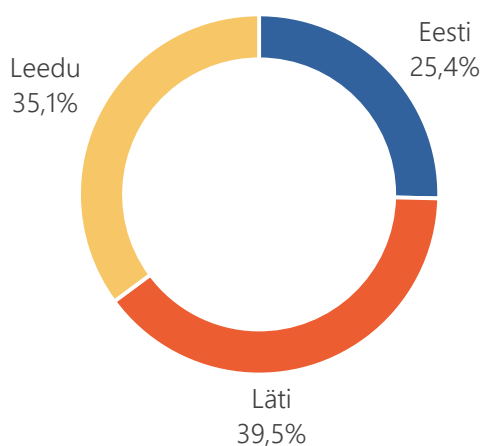
Fondi portfelli on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2020. aasta II kvartali lõpus jagunes varade portfelli segmentide vahel järgmiselt: 49,9% kaubandus, 46,0% büroo ja 4,1% vaba aeg. Ehkki büroosegmenti osakaal Fondi portfellis oli vaid 46,0%, moodustas selle puhas renditulu 54,1% Fondi 2020. aasta II kvartali puhtast renditulust.

Riikide võrdluses suurenes II kvartalis Leedu osakaal Fondi portfellis Meraki jätkuvate arendustööde ning Lätist ja Eestist paremate kinnisvarainvesteeringute hindamistulemuste tõttu. 2020. aasta II kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfelli riikide vahel järgmiselt: Läti 39,5%, Leedu 35,1% ja Eesti 25,4%.

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



Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 30. juuni 2020



1. Rimi Baltic	9,4%
2. Läti Riigimetsa Majandamise Keskus	5,4%
3. Forum Cinemas	4,5%
4. G4S	4,3%
5. SEB	4,2%
6. Intrum Group	3,3%
7. EMERGN	3,2%
8. Leedu maksuamet	3,0%
9. Vilniuse küttevõrgu ettevõtte	1,9%
10. New Yorker	1,8%
11. Muud	59,0%

Fondil on mitmekesine rentnike baas. Eelnev diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsuselt kõige suurem rentnik on Rimi Baltic, kellelt laekuv renditulu moodustab 9,4%



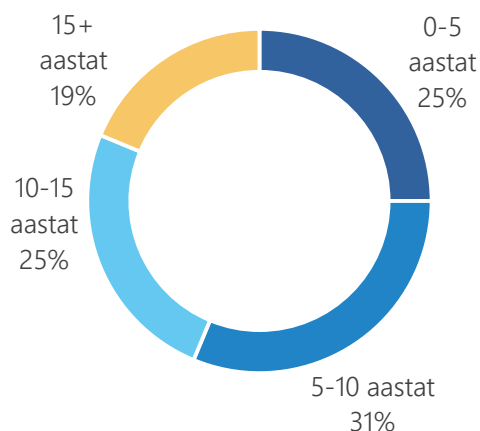
Fondi annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) renditulust.

Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

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

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 vanuseline jaotus seisuga 30. juuni 2020



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. juuni 2020

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus II kv 2020 ²	Esmase puhastootlus II kv 2020 ³	Täitumuse määr II kv 2020
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	16 250	8 587	8,0%	7,3%	100,0%
Duetto II	Büroo	18 665	8 674	7,4%	7,2%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	39 691	16 856	1,9%	1,8%	92,8%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 170	11 247	5,8%	5,5%	97,6%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 590	4 831	7,3%	6,1%	100,0%
North Star ärikeskus	Büroo	19 743	10 550	6,6%	6,8%	100,0%
Meraki arendus		3 274	-	-	-	-
Vilniuses kokku		121 383	60 745	5,3%	5,0%	97,5%
Ria, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	23 001	10 458	7,3%	7,3%	100,0%
Vainodes I	Büroo	20 830	8 052	6,9%	7,0%	100,0%
LNK Centre	Büroo	16 490	7 453	6,3%	6,4%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	4 960	3 254	7,8%	8,1%	98,4%
Galerija Centrs	Kaubandus	71 277	20 022	3,6%	3,6%	86,9%
Riias kokku		136 558	49 239	5,2%	5,3%	94,6%



Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus II kv 2020 ²	Esmane puhastootlus II kv 2020 ³	Täitumuse määr II kv 2020
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	30 550	9 145	3,7%	4,0%	95,6%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 250	8 664	4,9%	3,8%	100,0%
G4S-i peahoone	Büroo	16 790	9 179	7,9%	7,1%	100,0%
Lincona	Büroo	16 470	10 871	8,0%	7,2%	99,4%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 540	5 508	5,7%	7,2%	83,4%
Tallinnas kokku		87 600	43 367	5,6%	5,5%	96,8%
Portfell kokku		345 541	153 351	5,3%	5,2%	96,4%

1. Põhineb viimasel, seisuga 30. juuni 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.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine tegelik täitumuse määr oli 2020. aasta II kvartalis 96,4% (I kvartal 2020: 97,6%). Duetto I ja Duetto II rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 96,4% (I kvartal 2020: 97,6%). Seisuga 30. juuni 2020 oli täitumuse määr 96,0% (31. märts 2020: 97,4%). Ehkki COVID-19 pandeemia avaldas portfelli täitumuse määrale negatiivset mõju, kuna osad väiksemad ostukeskuste rentnikud vabastasid pinnad, on Fondil jätkuvalt tugev rentnike baas.

Büroosegmendi täitumuse määrad on isegi rekordiliselt kõrged: kõigis Balti riikides on pinnad peaaegu täielikult välja renditud (99,9% täitumus).

Keskmine otsene tootlus oli 2020. aasta II kvartalis 5,3% (I kvartal 2020: 6,7%) ja esmane puhastootlus 5,2% (I kvartal 2020: 6,5%). Vaba aja ja kaubandussegmendi kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõige rohkem langenud, peamiselt koroonapandeemiaga seoses tehtud soodustuste tõttu. Samas büroosegmendi tulemused on jätkuvalt head ning kriisist peaaegu mõjutamata. Kogu portfelli keskmine rendihind oli 2020. aasta II kvartalis 11,2 eurot ruutmeetri kohta.

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2016	2017	2018	2019	I pa 2019	I pa 2020
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	-	2 552	243	1 802
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	972	985	2 447	2 495	1 240	1 122
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	515	1 693	1 710	1 701	843	884
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 360	2 365	2 332	2 467	1 271	752
Vainodes I	12. detsember 2017	-	75	1 463	1 462	727	729
North Star	11. oktoober 2019	-	-	-	315	-	706
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	-	1 090	440	677
Lincona	1. juuli 2011	1 202	1 172	1 192	1 276	650	638
G4S-i peahoone	12. juuli 2016	546	1 149	1 189	1 127	530	611
Duetto I	22. märts 2017	-	799	1 096	1 160	583	579
LNK Centre	15. august 2018	-	-	409	1 072	525	545
Domus Pro ostukeskus	1. mai 2014	1 103	1 185	1 160	1 132	575	528
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	30	900	900	438	98	362
Domus Pro ärikeskus	1. oktoober 2017	-	35	499	562	280	259
Sky supermarket	7. detsember 2013	425	410	407	370	167	196
Portfell kokku		7 153	10 768	14 804	19 219	8 172	10 390

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



Fondi portfelli 2020. aasta I poolaasta puhas äritulu oli 10,4 miljonit eurot ja II kvartal oma 4,6 miljonit eurot (I poolaasta 2019: 8,2 miljonit eurot; II kvartal 2019: 4,3 miljonit eurot). Poolaasta puhas äritulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes märkimisväärselt: 27,1%. Kasv tulenes kinnisvarainvesteeringute lisandumisest. Eelnevas tabelis on esitatud puhta äritulu jaotus kõigi aastate jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Võrreldava puhta renditulu muutus annab selgema ülevaate varade tulemustest, sest võrreldavate varade näitajatest on välja arvatud Kontserni 2019. aasta II kvartali ja 2020. aasta II kvartali 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 I poolaastal eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 3,8% ehk 284 tuhande euro võrra.

Fondi portfelli hajutamistrateegia tõestas, et hea tasakaal kaubanduse, vaba aja ja büroosegmentide vahel aitab portfelli riske optimeerida ja toime tulla COVID-19 pandeemiast põhjustatud raskustega. Puhta renditulu languse kaubanduse ja vaba aja segmentis tingisid peamiselt nõuete kasv ja ajutised allahindlused, mida koroonakriisi algusjärgus rentnike toetamiseks tehti. Fondi büroosegmenti kinnisvarainvesteeringud on koroonapandeemiast seni peaaegu puutumatuks jäänud. Büroosegmenti tulemused isegi paranesid: segmenti võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 2,6%.

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.06.2020	Puhas renditulu I pa 2020	Puhas renditulu I pa 2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	100 911	2 547	2 844	-297	-10,4%
Büroo	117 421	4 245	4 138	107	2,6%
Vaba aeg	14 250	413	507	-94	-18,5%
Võrreldavad varad kokku	232 582	7 205	7 489	-284	-3,8%
Omandatud varad	109 685	3 185	683	2 502	366,3%
Arendatavad varad	3 274	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	345 541	10 390	8 172	2 218	27,1%

Lätis ja Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute võrreldav puhas renditulu kasvas 2020. aasta I poolaastal märkimisväärselt, ent seda tasakaalustas Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute puhta renditulu langus. Leedus asuvate varade tulemustele avaldasid olulist mõju ka tähtaja ületanud nõuete katteks moodustatud allahindlused ning märkimisväärsed soodustused, mida

tehti Domus Pro ja Europa ostukeskuste rentnikele seoses ostukeskuste ajutise sulgemisega liikumispiirangute perioodil. Tegevuskulude kärped kogu portfellis aitasid COVID-19 tingitud renditulu languse negatiivset mõju vähendada.

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.06.2020	Puhas renditulu I pa 2020	Puhas renditulu I pa 2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	87 600	2 733	2 518	215	8,5%
Läti	65 281	2 354	2 262	92	4,1%
Leedu	79 701	2 118	2 709	-591	-21,8%
Võrreldavad varad kokku	232 582	7 205	7 489	-284	-3,8%
Omandatud varad	109 685	3 185	683	2 502	366,3%
Arendatavad varad	3 274	-	-	-	-
Portfelli varad kokku	345 541	10 390	8 172	2 218	27,1%



Eesti

Fondi Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu kasvas aasta alguses märkimisväärselt ja portfelli põhinäitajad paranesid samuti, ent kasv peatus II kvartalis, kui Fond hakkas tegema rentnikele COVID-19 tõttu soodustusi. Soodustusi võimaldati pärast põhjalikke läbirääkimisi peamiselt kaubandussegmendi rentnikele, et neid raskustes toetada ja parandada rentnike maksekäitumist, mida piirangute periood Eestis märkimisväärselt mõjutas. Koroonakriisi edasine mõju Eesti kinnisvarainvesteeringutele peaks jääma suhteliselt piiratuks, sest tänu edukatele läbirääkimistele on rentnike maksedistsipliin paranenud.

Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute võrreldavaks korrigeeritud renditulu kasvas esimesel poolaastal eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 8,5%, mida võib praegustes turutingimustes positiivseks tulemuseks pidada. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2020. aasta II kvartalis 5,6%-ni (2020. aasta I kvartal: 6,5%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,5%-ni (2020. aasta I kvartal: 6,3%). 2020. aasta II kvartalis tootlused ja puhas renditulu langesid peamiselt seetõttu, et Piriita ostukeskuse täitumus vähenes ning Fond tegi Postmaja ja Coca Cola Plaza kompleksi rentnikele rendisoodustusi. Keskmine täitumus oli 2020. aasta II kvartalis 96,8% (2020. aasta I kvartal: 97,3%). 2020. aasta II kvartali lõpu seisuga oli viiest Eestis asuvast kinnisvarainvesteeringust kaks täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele.

Läti

Kõigi Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute võrreldav puhas renditulu kasvas esimesel poolaastal eelmise aasta sama perioodiga võrreldes – puhta renditulu kasv Läti turul kokku oli 4,1%. 2020. aasta II kvartalis Galerija Centrsi ostukeskuse tulemused aga halvenesid, sest käibepõhised renditasud vähenesid karantiiniperioodil oluliselt, tehti rendisoodustusi ja rentnike halvema maksekäitumise tõttu tuli ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid alla hinnata. Galerija Centrsi täitumus vähenes 30. juuniks 2020 85,8%-ni.

COVID-19 pandeemiast põhjustatud nõrgemate tulemuste tõttu langes keskmine otsene tootlus 2020. aasta II kvartalis 5,2%-ni (2020. aasta I kvartal: 6,5%). Keskmine esmane puhastootlus oli 5,3% (2020. aasta I kvartal: 6,4%). Lätis asuvatel kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatses lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.

2020. aasta II kvartalis langes keskmine täitumus 94,6%-ni (2020. aasta I kvartal: 97,0%). Seda põhjustas peamiselt Galerija Centrsi ostukeskuse vakantsete pindade kasv. Fondi juhtkond teeb tööd selle nimel, et leida Läti kinnisvarainvesteeringutele uusi rentnikke.

Leedu

Kõigist Fondi turgudest olid kinnisvarainvesteeringute tulemused kõige tagasihoidlikumad Leedus, kus kõik ostukeskused pidid karantiiniperioodil ligikaudu 1,5 kuud suletud olema. Jaemüügitgevuse peatamine põhjustas rahalisi raskusi mitmele Europa ostukeskuse rentnikule ja nõudis Fondilt kohest sekkumist. Fondi juhtkond otsustas teha koroonakriisis kõige enam kannatada saanud rentnikele allahindlusi vahemikus 30-50%, mis koos valitsuse kompensatsioonimeetmetega võimaldasid rentnikel vähemalt 80% rendikuludest kokku hoida ja rahalised raskused ületada. Rendisoodustused, ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kasv ja Europa ostukeskuse vakantsi suurenemine olid tegurid, mille tõttu Leedu turu võrreldav renditulu 2020. aasta I poolaastal 21,8% kahanes.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2020. aasta II kvartalis 5,3%-ni (2020. aasta I kvartal: 7,1%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,0%-ni (2020. aasta I kvartal: 6,6%). Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus langes 2020. aasta II kvartalis 97,5%-ni (2020. aasta I kvartal: 98,2%). Duetto I ja Duetto II sisemine vakantsuse määr oli null, sest mõlema puhas renditulu on tagatud YIT Lietuva antud kahe omandamisjärgse aasta renditulu garantiiga. Mõlemad büroohood olid 2020. aasta II kvartali lõpus täielikult välja renditud: viimased rentnikud kolisid sisse 2019. aasta III ja IV kvartalis.

Kinnisvara hindamine

Kõiki Fondile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, et määratleda kinnisvarainvesteeringute portfelli turuväärtus. 2020. aasta I poolaastal hindas Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli väärtust sõltumatu kinnisvara hindaja. Väline kinnisvara hindamine teostati seisuga 30. juuni 2020 (2019: seisuga 30. juuni ja 31. detsember).

Fondivalitseja tagab, et Fondile kuuluva 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 30. juuni 2020 teostas sõltumatu kinnisvara hindaja Newsec.



Sõltumatud hindamised teostatakse 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.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtuse kahanes 358,9 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2019 345,5 miljoni euronni seisuga 30. juuni 2020. Fond kajastas 2020. aasta I poolaastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 15,8 miljonit eurot (2019. aasta I poolaasta: 2,4 miljonit eurot).

Portfelli kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglasel väärtused langesid peamiselt seetõttu, et hindamiseeldusi korrigeeriti COVID-19 pandeemiast tingitud ebakindluse tõttu negatiivsemaks. Kõigi hindamiste puhul märgiti ära, et valitseb „oluline hindamiseebakindlus“.

Investeeringumisturul toimunud ebakindluse suurenemise tõttu korrigeerisid kinnisvarahindajad diskontomäärade eeldusi ja vähendasid rahavooprognose eelmise hindamisega võrreldes. Enamiku portfelli kuuluvate varade puhul suurendati diskontomäärade 0,3%, et võtta arvesse laenukapitali kulukuse eeldatavat kasvu. Äritegevuse rahavoo prognoose langetati, sest eelduste kohaselt Euroopa Liidu ja Balti riikide tarbijahinnaindeksi tase langeb ja perioodil 2020-2022 vakantsete pindade osakaal kasvab. Kapitalisatsioonimäär investeeringust väljumisel jäi 2019. aasta hindamisega võrreldes samaks, sest COVID-19 piirangute perioodil võrreldavaid turutehinguid ei tehtud.

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

Portfelli õiglase väärtuse muutus segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 30.06.2020	Õiglase väärtus 31.12.2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 30.06.2020
Võrreldavad varad					
Kaubandus	172 188	180 740	-8 552	-4,7%	49,8%
Büroo	155 829	160 685	-4 856	-3,0%	45,1%
Vaba aeg	14 250	15 150	-900	-5,9%	4,1%
Võrreldavad varad kokku	342 267	356 575	-14 308	-4,0%	99,1%
Arendatavad varad					
Büroo	3 274	2 367	907	38,3%	0,9%
Portfelli varad kokku	345 541	358 942	-13 401	-3,7%	100,0%

Kinnisvarainvesteeringute võrreldav õiglase väärtus ilma arendatavate varadeta langes 2020. aasta I poolaastal eelmise aasta lõpuga võrreldes 14,3 miljoni euro võrra (4,0%). Languse peamine põhjus oli konservatiivsem lähenemine kesksetes äripiirkondades asuvate ostukeskuste ja kinohoone hindamisele; 5,1 miljonit eurot märgitud langusest moodustas Galerija Centrsi õiglase väärtuse vähenemine

Büroohooneid mõjutas koroonakriisist tingitud hindamistulemuste allapoole korrigeerimine vähem, sest nende rentnike baas on tugev ja rentnike maksekäitumine hea. Hindajad eeldavad, et 2020. ja 2021. aastal kujuneb kaubandussegmenti

kinnisvarainvesteeringute vakantsi määr tavapärasest kõrgemaks.

Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute väärtus kahanes 2019. aasta lõpu seisuga võrreldes 2,5 miljonit eurot (2,1%), millest ainult 0,6 miljonit eurot on seotud büroofoonetega (Duetto I, Duetto II ja Domus PRO ärikeskus). Duetto I (-1,28%), Duetto II (-1,43%), SKY ostukeskuse (+2,27%) ning Vainodes I büroohoone (-0,29%) hindamistulemused olid portfelli parimad.

Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute hindamistulemusi mõjutas peamiselt põhiliste hindamissisendite (diskontomäär, vakantsuse määra eeldused, rendi indekseerimine) üldine halvenemine, samas kui Eestis



asuvate kinnisvarainvesteeringute hindamistulemusi mõjutasid nii hindamissisendite halvenemine kui ka täiendavad konkreetsete hoonetega seotud korrigeerimised.

Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt.

Portfelli õiglase väärtuse muutus riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 30.06.2020	Õiglase väärtus 31.12.2019	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 30.06.2020
Võrreldavad varad					
Eesti	87 600	92 620	-5 020	-5,4%	25,4%
Läti	136 558	143 347	-6 789	-4,7%	39,5%
Leedu	118 109	120 608	-2 499	-2,1%	34,2%
Võrreldavad varad kokku	342 267	356 575	-14 308	-4,0%	99,1%
Arendatavad varad					
Leedu	3 274	2 367	907	38,3%	0,9%
Portfelli varad kokku	345 541	358 942	-13 401	-3,7%	100,0%



MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Puhaskasum ja puhas renditulu

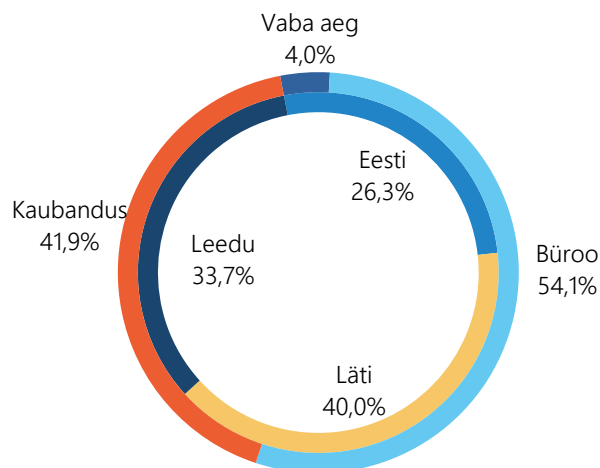
Kontserni 2020. aasta I poolaasta lõppes puhaskahjumiga summas 9,5 miljonit eurot, 2019. aasta I poolaasta puhaskasumiga summas 2,3 miljonit eurot. 2020. aasta I poolaasta tulemile avaldas olulist mõju ühekordne hindamiskahjum summas 15,8 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi negatiivset mõju tasakaalustas osaliselt puhta renditulu ja muu äritulu suurenemine ning mõningane halduskulude vähenemine. Hindamise mõju arvesse võtmata oleks 2020. aasta I poolaasta puhaskasum olnud 6,3 miljonit eurot (2019. aasta I poolaasta: 4,8 miljonit eurot). Poolaasta kahjum osaku kohta oli 0,08 eurot (2019. aasta I poolaasta: kasum osaku kohta 0,03 eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju arvesse võtmata oleks kasum osaku kohta olnud 0,06 eurot (2019. aasta I poolaasta: 0,05 eurot).

2020. aasta I poolaastal teenis Kontsern 10,4 miljonit eurot puhast renditulu, 2,2 miljonit eurot rohkem kui eelmise aasta samal perioodil (2019. aasta I poolaasta: 8,2 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. aasta I poolaastaga oluliselt ja seda hoolimata sellest, et 2020. aasta II kvartalis puhta renditulu kasv aeglustus, sest rentnikele tehti COVID-19 pandeemia tõttu soodustusi. Galerija Centrsi lisandumine suurendas 2020. aasta I poolaasta puhast renditulu 1,8 miljoni euro võrra ja North Stari lisandumine 0,7 miljoni euro võrra.

Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 3,8% peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmendi nõrgemate tulemuste tõttu. Vähenemist tasakaalustasid osaliselt head tulemused büroo segmendis, mis jäi Balti riikides kehtinud liikumispäängutest peaaegu mõjutamata.

2020. aasta I poolaasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 54,1% (2019. aasta I poolaasta: 56,0%), kaubandus 41,9% (2019. aasta I poolaasta: 37,8%) ja vaba aeg 4,0% (2019. aasta I poolaasta: 6,2%).

Puhas renditulu segmentide ja riikide lõikes (%)



Keskkes äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) teenitud renditulu moodustas 31,5% Fondi portfelli 2020. aasta I poolaasta puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste teenitud puhas renditulu moodustas 2020. aasta I poolaastal 10,4%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute I poolaasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 40,0% (2019. aasta I poolaasta: 30,7%), Leedu 33,7% (2019. aasta I poolaasta: 38,5%) ja Eesti 26,3% (2019. aasta I poolaasta: 30,8%).

Varade brutoväärtus (Gross Asset Value ehk GAV)

2020. aasta I poolaasta lõpuks kahanes Fondi varade brutoväärtus eelmise aasta sama ajaga võrreldes 4,0% ja langes 356,8 miljoni euroni (31. detsember 2019: 371,7 miljonit eurot). Vähenemise peamine põhjus oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest tekkinud kahjum, mis moodustas 15,8 miljonit eurot ehk 3,7% portfelli väärtusest 2019. aasta lõpu seisuga. Kontsern tegi 2020. aasta II kvartalis väikses mahus (0,1 miljonit eurot) kapitaliinvesteeringuid Meraki büroohoone arendusprojekti. Fond kavatses Meraki büroohoone ehitust kogu 2020. aasta vältel jätkata, kui COVID-19 pandeemia mõju ulatus selgemaks saab. Fondivalitseja jälgib pandeemia majandusmõju ja tagab piisava likviidsustaseme ehituse ajal.



Kinnisvarainvesteeringud

Baltic Horizon Fundi portfelli kuulub 15 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering Meraki maatükil. 2020. aasta II kvartali lõpus hinnati Fondi portfelli väärtuseks 345,5 miljonit eurot (31. detsember 2019: 358,9 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 153 351 ruutmeetrit.

Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum oli 2020. aasta I poolaastal 15,8 miljonit eurot (2019. aasta I poolaasta: 2,4 miljonit eurot). Hindamistulemustele avaldas negatiivset mõju eelkõige COVID-19 pandeemiaga seotud ebakindlus, mille tõttu hindamiseeldusi ebasoodsamaks korrigeeriti.

Kuna viiruse tõttu valitseb globaalsel turul ebakindlus, märgiti hindamistulemuste esitamisel ära, et valitseb „oluline hindamiseebakindlus“. 2020. aasta II kvartalis investeeris Kontsern 0,1 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvara-investeeringute portfelli ja 0,1 miljonit eurot Meraki arendusprojekti.

Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad

Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad (ei sisalda rendikohustisi) püsisid sarnasel tasemel kui 31. detsembril 2019 ja moodustasid 205,7 miljonit eurot (31. detsember 2019: 205,8 miljonit eurot). Pangalaenukohustised vähenesid pisut laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustab 0,2% kogu tasumata jäägist.

Peamised kasumi näitajad

Tuhandetes eurodes	II kv 2020	II kv 2019	Muutus (%)
Puhas renditulu	4 618	4 256	8,5%
Halduskulud	-634	-817	-22,4%
Muu äritulu	178	-	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-15 749	-2 439	545,7%
Ärikahjum/-kasum	-11 587	1 000	-1 258,7%
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 372	-1 076	27,5%
Maksueelne kahjum	-12 959	-76	16 951,3%
Tulumaks	149	220	-32,3%
Perioodi puhaskahjum/-kasum	-12 810	144	-8 995,8%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	113 387 525	94 949 766	19,4%
Kahjum/kasum osaku kohta (eurodes)	-0,11	0,00	-



Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2019	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	342 267	356 575	-4,0%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	3 274	2 367	38,3%
Varade brutoväärtus (GAV)	356 751	371 734	-4,0%
Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad	205 712	205 827	-0,1%
Kohustised kokku	218 774	219 216	-0,2%
Varade puhasväärtus (NAV)	137 977	152 518	-9,5%
Ringluses olevate osakute arv	113 387 525	113 387 525	-
Osaku puhasväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1 2169	1 3451	-9,5%
EPRA puhas reinvesteeringuväärtus (EPRA NRV) osaku kohta (eurodes)	1,3044	1,4333	-9,0%
EPRA puhas materiaalne põhivara (EPRA NTA) osaku kohta (eurodes)	1,3044	1,4333	-9,0%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (EPRA NDV) osaku kohta (eurodes)	1,2179	1,3400	-9,1%
Osaku puhasväärtus (eurodes) EPRA nõuete kohaselt	1,3044	1,4333	-9,0%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	59,5%	57,3%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,6%	2,6%	-

Rahavood

2020. aasta I poolaasta äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 6,7 miljonit eurot (2019. aasta I poolaasta: positiivne summas 6,2 miljonit eurot). Investeeringutegevuse rahavoog oli olemasolevatesse kinnisvarainvesteeringutesse tehtud täiendavate investeeringute ja Meraki arendusprojekti tehtud investeeringute tõttu negatiivne summas 1,7 miljonit eurot (2019. aasta poolaasta: negatiivne summas 52,3 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 7,8 miljonit eurot (2019. aasta I poolaasta: positiivne summas 38,8 miljonit eurot). Poolaasta jooksul tegi Fond kaks rahalist väljamakset summas 4,9 miljonit eurot ja maksis pangalaenuidelt ja võlakirjadelt regulaarseid intresse. 2020. aasta I poolaasta lõpus oli Fondil piisavas koguses raha ja raha ekvivalente (7,1 miljonit eurot), et rahuldada oma likviidsusvajadusi COVID-19 pandeemia ajal.

Varade puhasväärtus (Net Asset Value ehk NAV)

Fondi varade puhasväärtus vähenes ja oli 2020. aasta juuni lõpu seisuga 138,0 miljonit eurot (31. detsember 2019: 152,5 miljonit eurot). Puhasväärtust vähendas kinnisvarainvesteeringute portfelli ümberhindlus, mida mõjutas COVID-19 pandeemiast tingitud turul valitsev suur ebakindlus. Fondi varade puhasväärtus vähenes võrreldes eelmise aasta lõpuga 9,5%. Kui jätta hindamistulemuste mõju arvesse võtmata, oleks varade puhasväärtus 2020. aasta I poolaasta lõpus olnud 153,7 miljonit eurot ehk 1,3558 eurot osaku kohta. Perioodi positiivseid majandustulemusi tasakaalustasid osakuomanikele tehtud väljamaksed summas 4,9 miljonit eurot ja rahavoo riskimaandamise reservi negatiivne muutus summas 0,2 miljonit eurot. Seisuga 30. juuni 2020 oli osaku puhasväärtus 1,2169 eurot (31. detsember 2019: 1,3451 eurot) ja EPRA nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus 1,3044 eurot (31. detsember 2019: 1,4333 eurot).



FINANTSEERIMINE

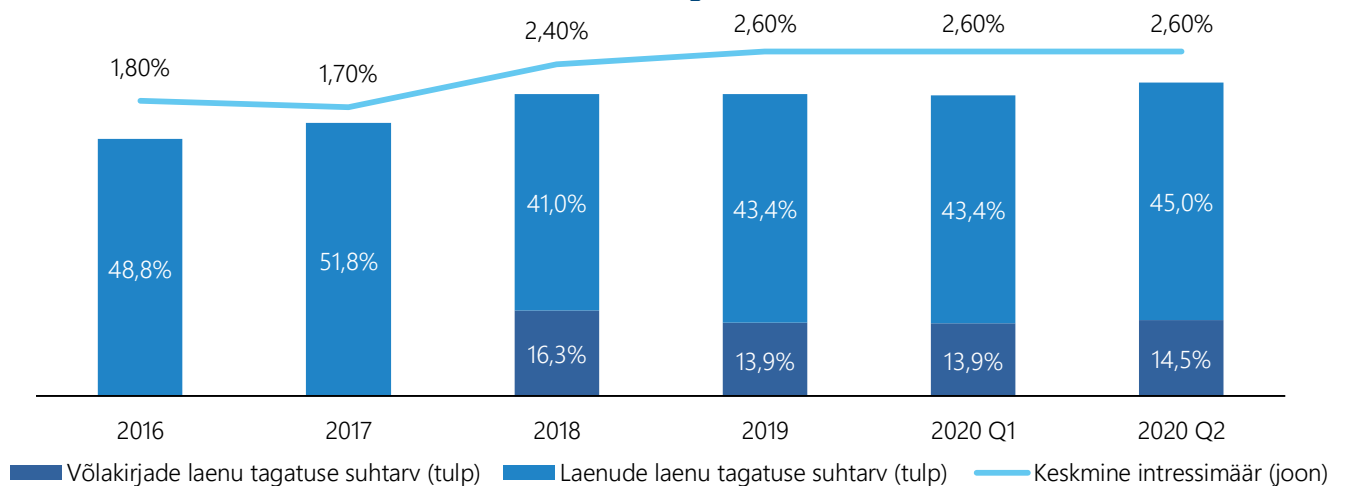
Fondi praegune eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 55% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65% varade väärtusest. Võime laenata headel tingimustel mängib suurt rolli Fondi investeerimisstrateegias ja osakuomanikele väljamaksete tegemisel.

27. juulil 2020, kinnitas rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediidireitingu 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 II kvartalis püsis pangalaenude amortisatsioon madalal tasemel ja oli 0,2% (97 tuhat eurot kvartali kohta), keskmine intressimäär jäi seisuga 30. juuni 2020 tasemele 2,6% (31. detsember 2019: 2,6%) Laenu tagatuse suhtarv kerkis II kvartalis kinnisvarainvesteeringute negatiivse hindamistulemi tõttu 59,5%-ni. Fondi juhtkonna eesmärk on hoida keskmine intressimäär madalal ja langetada laenu tagatise suhtarvu.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2020. aasta II kvartali lõpus 2,6 aastat ja riskimaandusinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 2,7 aastat.

Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused



Järgnev tabel annab üksikasjaliku ülevaate Fondi konsolideeritud finantsvõla struktuurist seisuga 30. juuni 2020. Intressikandev võlg koosnes pangalaenudest raamatupidamisväärtusega 155,9 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 tüdrettevõtted, 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 II kvartali lõpus moodustasid laenude ja võlakirjadega seotud amortiseerimata tehingukulud 471 tuhat eurot.

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



Fondi finantsvõla struktuur seisuga 30. juuni 2020

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse tähtaeg	Valuuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa-tähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. mai 2022	EUR	30 000	14,5%	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%	65%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	4,8%	50%
LNK	27. september 2023	EUR	9 005	4,4%	64%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,4%	-%
G4S-i peahoone	16. august 2021	EUR	7 750	3,8%	100%
Lincona	31. detsember 2022	EUR	7 188	3,5%	95%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2022	EUR	4 944	2,4%	122%
Sky ostukeskus	1. august 2021	EUR	2 228	1,1%	-%
Pangalaenud kokku		EUR	156 183	75,8%	78%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³		EUR	-275		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	155 908		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	24,2%	100%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³			-196		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlg kokku			205 712	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.

Võlakohustiste eritingimused

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

Omakapitali suhe – rahavoo riskimaandamise reserviga korrigeeritud omakapital jagatud koguvahuga, 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).

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

Eritingimused võlakirjade puhul

Eritingimus	Nõue	Suhtarv 30.09.2019	Suhtarv 31.12.2019	Suhtarv 31.03.2020	Suhtarv 30.06.2020
Omakapitali suhe	> 35,0%	40,5%	42,6%	42,4%	40,0%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	3,39	3,32	3,35	3,30



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 hakkas neid rakendama 20. juunil 2020 lõppenud 6-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.

Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
1. EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
2. EPRA puhas reinvesteeringuväärtus EPRA NRV	Näitaja eeldab, et ettevõtted varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	
3. EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA	Eeldab, et ettevõtted ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	Korrigeerida IFRS nõuete kohaselt arvatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta erinevate stsenaariumite korral.
4. EPRA puhas võõrandamisväärtus EPRA NDV	Väljendab omanikele kuuluvat väärtust võõrandamisstsenaariumi puhul, kus edasilükkunud maksu, finants-instrumente ja teatud muid korrigeerimisi arvestatakse kohustuse täies ulatuses, arvestades maha tekkivad maksud.	
5. EPRA vara puhasväärtus EPRA NAV	Vara puhasväärtus (NAV), mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks õiglases väärtuses mõõdetavaid kinnisvara- ja muid investeeringuid ning ei sisaldaks komponente, mis pikaajalise kinnisvarainvesteeringu ärimudelil eeldatavasti ei realiseeru.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtust nii, et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet pikaajalise investeeringustrateegiaga kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta



EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
6. Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus EPRA NNAV	EPRA vara puhasväärtus, mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks (i) finantsinstrumentide, (ii) võlainstrumentide ja (iii) edasilükkunud tulumaksu õiglast väärtust.	Korrigeerida EPRA vara puhasväärtust, et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte kõikide varade ja kohustiste jooksva õiglase väärtuse kohta.
7. EPRA esmane puhastootlus EPRA NIY	Aruandekuupäeval kehtival rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud (lühema perioodi alusel aastaseks ümber arvestatud) renditulu, miinus sissenõudmisele mitte kuuluvad kinnisvarainvesteeringu tegevus-kulud, jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud ostja (hinnangulised) kulud.	Portfellide hindamise 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 tururendi väärtus jagatuna kogu portfelli tururendi väärtusega.	„Puhas“ (%) tururendi väärtusel põhinev kinnisvarainvesteeringute vakantse 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	30.06.2020				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	137 977	137 977	137 977	137 977	137 977
Välja arvamised:					
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis	8 156	8 156	-	8 156	8 156
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-114	-114	-	-114	-114
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	1 879	1 879	-	1 879	1 879
Sisse arvamised:					
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	114	-	114
XII. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-	-	-	-	-1 879
XII. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaks	-	-	-	-	202
Vara puhasväärtus NAV	147 898	147 898	138 091	147 898	146 335
Täielikult lahustatud osakute arv	113 387 525	113 387 525	113 387 525	113 387 525	113 387 525
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,3044	1,3044	1,2179	1,3044	1,2906



EPRA vara puhasväärtus NAV

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

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	II kv 2020	II kv 2019	I pa 2020	I pa 2019
IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud kahjum/kasum	-12 810	144	-9 456	2 317
Välja arvamised:				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	15 749	2 439	15 753	2 439
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-330	-221	-173	-94
EPRA kasum	2 609	2 362	6 124	4 662
Perioodi kaalutud osakute arv	113 387 525	94 949 766	113 387 525	86 732 299
EPRA kasum osaku kohta	0,02	0,02	0,05	0,05

EPRA esmane puhastootlus (NIY) ja korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)

Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2019
Kinnisvarainvesteeringud	345 541	358 942
Välja arvamised:		
Arendused	-3 274	-2 367
Lõpetatud kinnisvarainvesteeringute portfelli brutoväärtus (GAV)	342 267	356 575
Aruandekuupäeval kehtivatel rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud renditulu	23 745	25 156
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	-1 352	-1 238
Annualiseeritud puhas renditulu	22 393	23 918
Sisse arvamised:		
Rendivabade perioodide või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	225	-
Korrigeeritud (Topped-up) annualiseeritud puhas renditulu	22 618	23 918
EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)	6,6%	6,7%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (EPRA Topped-up NIY)	6,6%	6,7%



EPRA vakantsuse määr

Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2019
Vabade pindade hinnanguline rendiväärtus	1 376	544
Kogu portfelli hinnanguline rendiväärtus	24 655	24 940
EPRA vakantsuse määr	5,6%	2,2%

EPRA kulusuhe

Tuhandetes eurodes	Q2 2020	Q2 2019	H1 2020	H1 2019
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	455	390	892	625
Halduskulud	634	817	1 523	1 526
EPRA kulud (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)	1 089	1 207	2 415	2 151
Renditulu	5 073	4 646	11 282	8 797
Bruto renditulu	5 073	4 646	11 282	8 797
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)	21,5%	26,0%	21,4%	24,5%



INVESTORSUHTED

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

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon Fundi turukapitalisatsioon seisuga 30. juuni 2020 ligikaudu 131,9 miljonit eurot (31. detsember 2019: 151,2 miljonit eurot). 2020. aasta II kvartalis kaubeldi Baltic Horizon Fundi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhaskväärtus COVID-19 puhang on kogu maailma, sh Balti riikide kapitali- ja kinnisvaraturgudele negatiivset mõju avaldanud. Ehkki COVID-19 puhangu algusfaasis Baltic Horizon Fundi osaku hind langes järsult, taastus investorite usaldus Fondi osakute vastu 2020. aasta juunis.

2020. aasta II kvartali lõpus tõusis osaku hind Nasdaq Tallinna börsil (1,1715 eurot osaku kohta) märkimisväärselt kõrgemale osaku madalaimast kauplemishinnast 2020. aasta märtsi lõpus (0,95 eurot osaku kohta).

Peamine informatsioon

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

Põhinäitajad ja diagrammid

	30.06.2020	31.12.2019
Emiteeritud osakute arv	113 387 525	113 387 525
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind (eurodes)	1,4000	1,4195
Madalaim osaku hind (eurodes)	0,9500	1,3000
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	1,1785	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)	12,01	14,00
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	131 855 669	151 232 586
Osaku puhaskväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,1269	1,3451
Osaku hinna ja IFRS-i nõuete kohase osaku puhaskväärtuse erinevus ² (%)	-3,2%	-1,3%
Osaku puhaskväärtus EPRA nõuete kohaselt (eurodes)	1,3044	1,4333
Osaku hinna ja EPRA nõuete kohase osaku puhaskväärtuse erinevus ³ (%)	-9,7%	-7,4%

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

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

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



Dividendide maksmise võime

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

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

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

Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Väljamaksed osakuomanikele Fondi tulemuste eest

24. aprillil 2020 kuulutas Fond osakuomanikele 2020. aasta I kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 701 tuhat eurot (0,015 eurot osaku kohta). See teeb 2020. aasta I kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,12%.

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

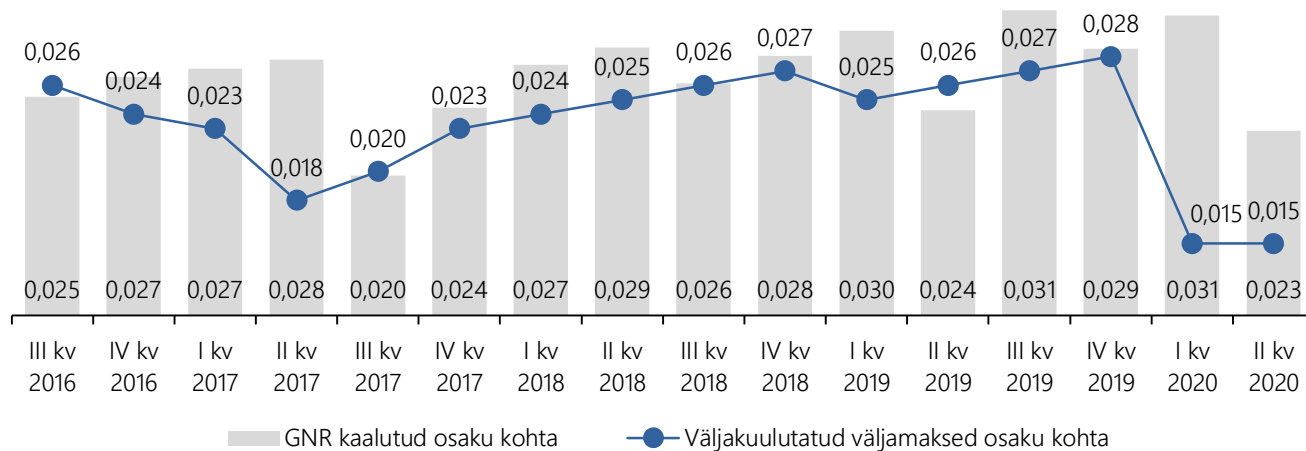
Turul valitseva ebakindluse tõttu otsustas Fond teha 1,7 miljoni euro suuruse vähendatud väljamakse ja jätta ligikaudu 0,9 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata.

Viimase kahe kvartali jooksul on Fond suurendanud oma väljamaksete reservi 3,4 miljoni euron. Fondivalitseja usub, et see otsus on osakuomanike ja Fondi huvides ning väljamaksete vähendamine praegusel ajal aitab kaitsta ja tugevdada Fondi finantsseisundit. Vähendatud väljamakse parandab Fondi likviidsust, mis peaks kõigile huvigruppidele täiendavat turva- ja kindlustunnet pakkuma.

Lisaks väiksemale kvartali väljamaksele vähendatakse tegevuskulusid. See aitab keerulistes turutingimustes säilitada positiivset vaba rahavoogu, mida saab kasutada Fondi jätkusuutlikkuse hoidmiseks, et tulevikus oleks võimalik taas eelnevate väljamaksete tasemele jõuda. Fondivalitseja jälgib tähelepanelikult pandeemia majanduslikku mõju ja hindab tulevase väljamaksetasemeid järgnevate perioodide majandustulemuste alusel ümber.



Väljamakse osaku kohta (eurodes)



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

Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

Tuhandetes eurodes	II kv 2019	III kv 2019	IV kv 2019	I kv 2020	II kv 2020
(+) Puhas renditulu	4 256	5 412	5 635	5 772	4 618
(-) Fondi halduskulud	-817	-879	-846	-889	-634
(-) Välised intressikulud	-1 043	-1 295	-1 346	-1 331	-1 327
(-) Kapitalikulud ¹	-180	-178	-225	-95	-97
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	51	60	-	39	29
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	39	16	-	-	-
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	2 306	3 136	3 218	3 496	2 589
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,024	0,031	0,029	0,031	0,023
12 kuu jooksev GNR tootlus² (%)	7,8%	8,4%	8,6%	11,5%	9,6%
Väljakuulutatud väljamaksed	2 624	3 061	3 175	1 701	1 701
Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta³ (eurodes)	0,026	0,027	0,028	0,015	0,015
12 kuu jooksev dividenditootlus² (%)	7,5%	7,8%	8,0%	9,6%	7,2%

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 volatiilsust.
2. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2020. aasta II kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 30. juuni 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. Vahekuju juhtkond koosneb Fondivalitseja juhatusest, mida juhivad fondi juht, ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

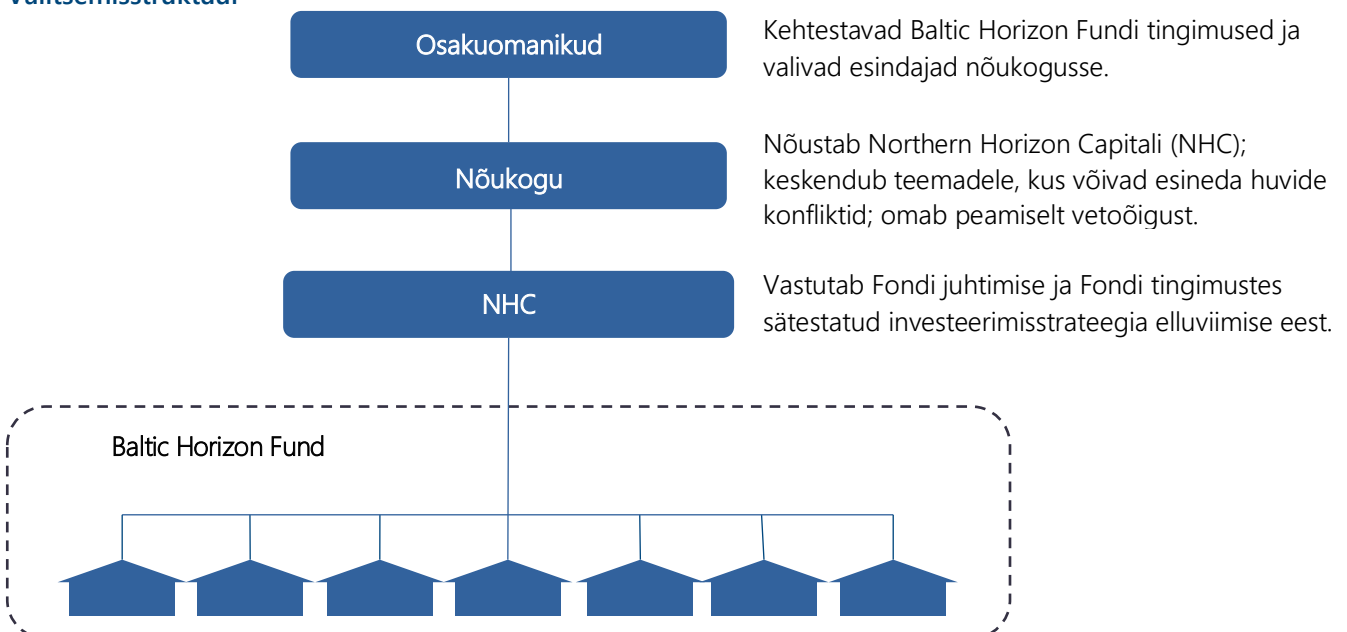
Northern Horizon Capital AS on kogunud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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. Juhatuse tegevuse üle teostab järelevalvet ja juhatust nõustab Fondivalitseja nõukogu.

Fondi nõukogu

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

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

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

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

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

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

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

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



RISKIJUHTIMINE

Fond ostab riskijuhtimise teenust Fondivalitseja 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 intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nt intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone.

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

Krediidirisk

Fondi eesmärk on 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 kooolitus ja arendus ning aktiivne dialoog investoritega.



JÄTKUSUUTLIKKUS

Meie väärtused

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

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

Usume, et järjepidev parimate keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimispõhimõtete järgimine võimaldab meie investoritel saavutada oma 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 Horizoni 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 2020. 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. Praegu saadaoleva informatsiooni alusel usub Fondivalitseja, et liikumispiirangud, mis COVID-19 pandeemia tõttu kehtestati, avaldavad Fondi tulemustele pigem ajutist mõju.

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

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

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

Kokkuvõttes võib öelda, et Balti riikides COVID-19 tõttu kehtinud liikumispiirangud mõjutasid peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi, kergitades nende vakantsuse ligikaudu 15%-ni. Kesktes äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) teenitud renditulu moodustas 31,5% Fondi portfelli 2020. aasta I poolaasta puhtast renditulust. Üldiselt pidas Fondi portfelli kriisile hästi vastu ja epideemia negatiivne kogumõju portfelli 2020. aasta puhtale renditulule ei peaks ületama 10%.

Küsimus on aga selles, kui tõsiselt mõjutab Euroopa Liidu majandusi viiruse teine või kolmas laine ja kas mõju Balti riikidele on keskmisest väiksem. On üsna kindel, et rahvusvaheline turism taastub aeglaselt paari aasta jooksul. Võib eeldada, et meie kesksetes äripiirkondades asuvate ostukeskuste täismahulise tegevuse taastumine võtab ligikaudu sama aja.

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

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2020. aasta 6 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku

varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevussaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2020. aasta 6 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde.



KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Renditulu		5 073	4 646	11 282	8 797
Teenustasutulu	5	1 148	889	2 504	1 652
Renditegevuse kulud	5	-1 603	-1 279	-3 396	-2 277
Puhas renditulu	4	4 618	4 256	10 390	8 172
Halduskulud	6	-634	-817	-1 523	-1 526
Muu äritulu		178	-	186	6
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	10	-15 749	-2 439	-15 753	-2 439
Ärikahjum/-kasum		-11 587	1 000	-6 700	4 213
Finantstulud		1	1	2	3
Finantskulud	7	-1 373	-1 077	-2 750	-1 976
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 372	-1 076	-2 748	-1 973
Maksueelne kahjum/kasum		-12 959	-76	-9 448	2 240
Tulumaks	4, 9	149	220	-8	77
Perioodi kahjum/kasum	4	-12 810	144	-9 456	2 317
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjum	15b	-46	-536	-224	-1 092
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	15b, 9	2	39	15	75
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum kokku		-44	-497	-209	-1 017
Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum/-kasum kokku		-12 854	-353	-9 665	1 300
Tava- ja lahustatud kahjum/kasum osaku kohta (eurodes)	8	-0,11	0,00	-0,08	0,03

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2020	31.12.2019
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	342 267	356 575
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4, 11	3 274	2 367
Tuletisinstrumendid	21	6	73
Muud põhivarad		54	54
Põhivarad kokku		345 601	359 069
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	3 166	1 794
Ettemaksed		550	301
Muud käibevarad	13	353	734
Raha ja raha ekvivalendid	14	7 081	9 836
Käibevarad kokku		11 150	12 665
Varad kokku	4	356 751	371 734
Omakapital			
Sissemakstud kapital	15a	138 064	138 064
Rahavoogude riskimaandamise reserv	15b	-1 765	-1 556
Jaotamata kasum		1 678	16 010
Omakapital kokku		137 977	152 518
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	16	205 604	205 718
Edasilükkunud tulumaksukohustised		6 011	6 199
Tuletisinstrumendid	21	1 885	1 728
Muud pikaajalised kohustised		1 165	1 298
Pikaajalised kohustised kokku		214 665	214 943
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	16	405	414
Võlad tarnijatele ja muud võlad	17	2 886	3 171
Tulumaksukohustis		181	8
Muud lühiajalised kohustised		637	680
Lühiajalised kohustised kokku		4 109	4 273
Kohustised kokku	4	218 774	219 216
Omakapital ja kohustised kokku		356 751	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		-	-	-	2 317	2 317
Muu koondkahjum		-	-	-1 017	-	-1 017
Koondkasum kokku		-	-	-1 017	2 317	1 300
Tehingud osakuomanikega						
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud		24 545	-	-	-	24 545
Omaosakute tühistamine		-335	335	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-4 568	-4 568
Tehingud osakuomanikega kokku		24 210	335	-	-4 568	19 977
Seisuga 30.06.2019		117 883	-	-2 022	15 221	131 082
Seisuga 01.01.2020		138 064	-	-1 556	16 010	152 518
Koondkasum						
Perioodi puhaskahjum		-	-	-	-9 456	-9 456
Muu koondkahjum	15b	-	-	-209	-	-209
Koondkahjum kokku		-	-	-209	-9 456	-9 665
Tehingud osakuomanikega						
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-4 876	-4 876
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-	-4 876	-4 876
Seisuga 30.06.2020		138 064	-	-1 765	1 678	137 977

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kahjum/kasum		-9 448	2 240
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	15 753	2 439
Muutus nõuete allahindluses		217	86
Finantstulud		-2	-3
Finantskulud	7	2 750	1 976
Realiseerimata kursivahed		-1	-
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-1 589	364
Muu käibevara muutus		-382	-563
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		-131	366
Võlgade muutus		-318	-268
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-118	-392
Tasutud tulumaks		-8	-5
Rahavood äritegevusest kokku		6 723	6 240
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		2	3
Tütarettevõtete omandamine, millest on maha arvatud saadud raha		-	-34 253
Kinnisvarainvesteeringute omandamine	10	-90	-17 841
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud	11	-1 256	-
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud	10	-367	-248
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 711	-52 339
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		-	10 000
Saadud pangalaenu		-	48 409
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-203	-37 611
Laekumised osakute emiteerimisest		-	24 545
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-4 876	-4 568
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-	-175
Rendikohustiste tagasimaksed		-9	-
Makstud intressid		-2 679	-1 774
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-7 767	38 826
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 755	-7 273
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 836	12 225
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 081	4 952

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	30.06.2020	31.12.2019
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
Tampere Invest SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

2. Aruande koostamise alused

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



Fondivalitseja juhatus kiitis käesoleva Baltic Horizon Fundi auditeerimata lühendatud konsolideeritud vahearuanne avalikustamise heaks 7. augustil 2020.

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 märkimisväärtet 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:



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

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

4. Tegevussegmendid

Kontserni avalikustatavad segmendid on järgmised:

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

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

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

Tegevussegmendid – 30. juuni 2020

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.04.2020-30.06.2020:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 905	3 163	153	6 221
Segmendi puhas renditulu	1 681	2 792	145	4 618
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-9 497	-5 352	-900	-15 749
Intressikulu ²	-415	-369	-17	-801
Tulumaks	219	-70	-	149
Segmendi puhaskahjum	-8 103	-2 898	-774	-11 775
01.01.2020-30.06.2020:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	6 933	6 424	429	13 786
Segmendi puhas renditulu	4 349	5 628	413	10 390
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-9 498	-5 355	-900	-15 753
Intressikulu ²	-835	-735	-33	-1 603
Tulumaks	152	-160	-	-8
Segmendi puhaskahjum	-5 976	-579	-524	-7 079



Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
Seisuga 30.06.2020:				
Segmendi varad	177 839	163 872	14 582	356 293
Kinnisvarainvesteeringud ³	172 188	155 829	14 250	342 267
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud ³	-	3 274	-	3 274
Segmendi kohustised	85 570	76 998	5 489	168 057

1. Väliselt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.

2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.

3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (880 tuhat eurot), maa omandamist (90 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (1 382 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.

Tegevussegmentid – 30. juuni 2019

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.04.2019-30.06.2019:				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 464	2 801	270	5 535
Segmendi puhas renditulu	1 582	2 421	253	4 256
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1 497	-1 452	510	-2 439
Intressikulu ²	-279	-277	-16	-572
Tulumaks	167	53	-	220
Segmendi puhaskasum/-kahjum	-38	629	744	1 335

01.01.2019-30.06.2019:

Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	4 620	5 305	524	10 449
Segmendi puhas renditulu	3 087	4 578	507	8 172
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1 497	-1 452	510	-2 439
Intressikulu ²	-492	-501	-32	-1 025
Tulumaks	50	27	-	77
Segmendi puhaskasum	1 050	2 499	981	4 530

Seisuga 31.12.2019:

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

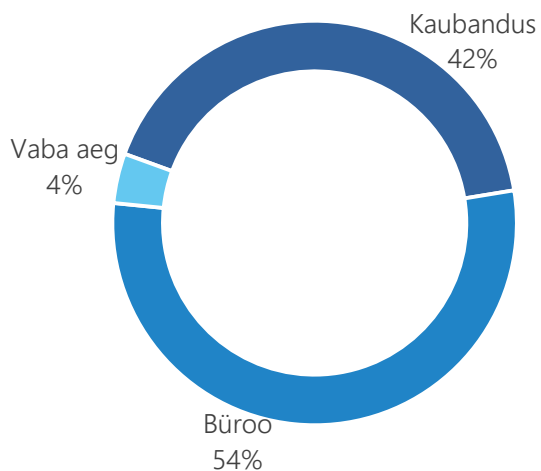
1. Väliselt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.

2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.

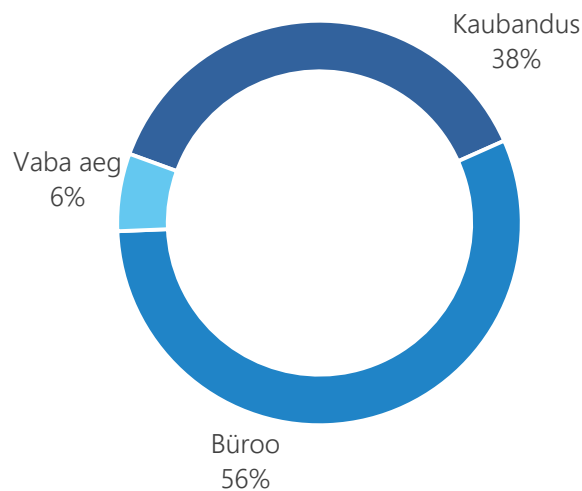
3. Põhivara lisandumised sisaldavad kinnisvarainvesteeringute omandamist (114 133 tuhat eurot), hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (651 tuhat eurot), kasutusõiguse varade lisandumist (321 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (746 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 10 ja 11.



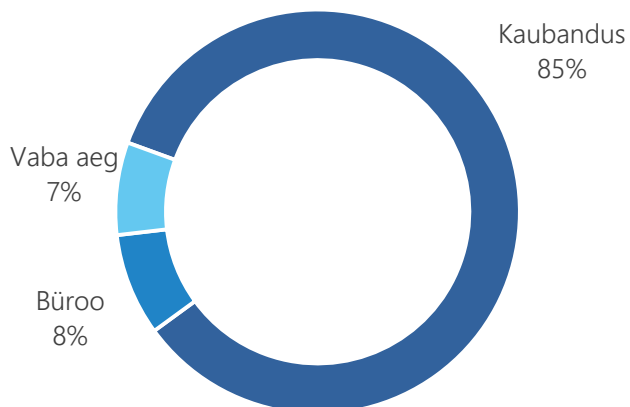
2020. aasta I poolaasta segmentide puhas renditulu



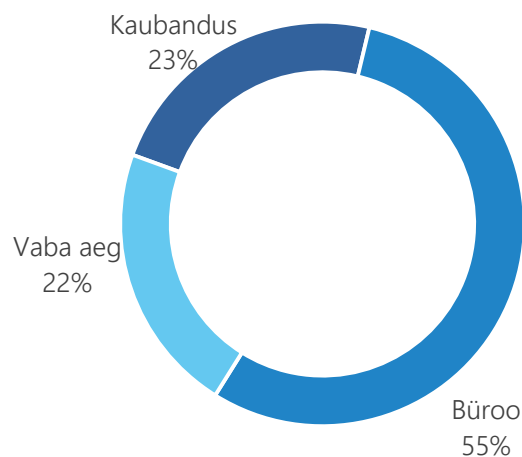
2019. aasta I poolaasta segmentide puhas renditulu



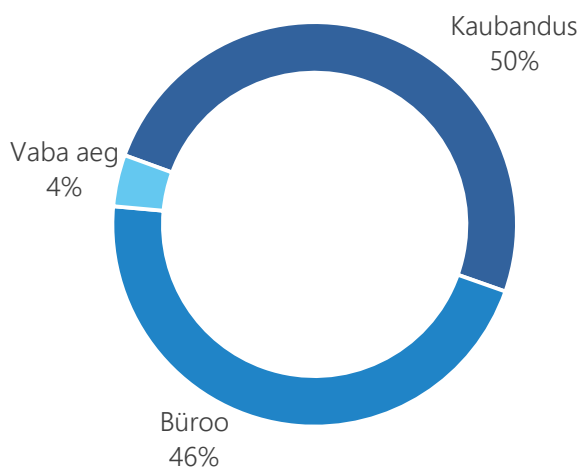
2020. aasta I poolaasta segmentide puhaskahjum



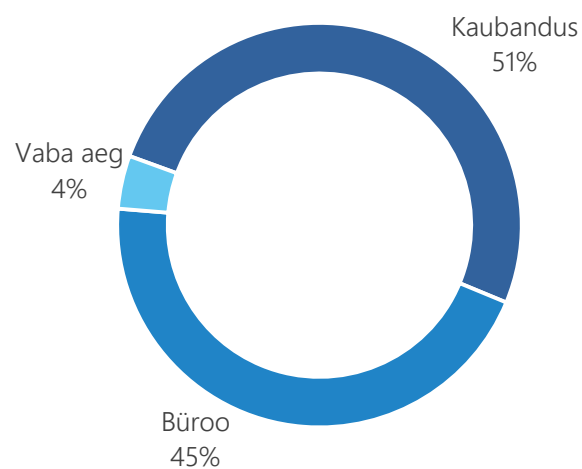
2019. aasta I poolaasta segmentide puhaskasum



Kinnisvarainvesteeringud seisuga 30. juuni 2020*



Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2019*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast



Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS-aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. juuni 2020

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.04.2020-30.06.2020:			
Puhaskahjum	-11 775	-1 035 ¹	-12 810
01.01.2020-30.06.2020:			
Puhaskahjum	-7 079	-2 377 ²	-9 456
Seisuga 30.06.2020:			
Segmentide varad	356 293	458 ³	356 751
Segmentide kohustised	168 057	50 717 ⁴	218 774

2020. aasta II kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (404 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (526 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu tühistamist (-49 tuhat eurot), depootasu (18 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (119 tuhat eurot).
30. juunil 2020 lõppenud 6-kuulise perioodi segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (862 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 057 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (34 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (124 tuhat eurot), depootasu (36 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (264 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (458 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emitteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 804 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (307 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (404 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (202 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 30. juuni 2019

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.04.2019-30.06.2019:			
Puhaskasum	1 335	-1 191 ¹	144
01.01.2019-30.06.2019:			
Puhaskasum	4 530	-2 213 ²	2 317
Seisuga 31.12.2019:			
Segmentide varad	370 439	1 295 ³	371 734
Segmentide kohustised	168 004	51 212 ⁴	219 216

2019. aasta II kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (413 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (471 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (45 tuhat eurot), depootasu (16 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (246 tuhat eurot).
30. juunil 2019 lõppenud 6-kuulise perioodi segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (761 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (887 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (146 tuhat eurot), depootasu (30 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (389 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (1 295 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emitteerimisega 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	
	01.04.2020-30.06.2020	01.04.2019-30.06.2019	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019
Leedu	2 229	2 332	4 960	4 330	121 383	122 975
Läti	2 545	1 738	5 692	3 062	136 558	143 347
Eesti	1 447	1 465	3 134	3 057	87 600	92 620
Kokku	6 221	5 535	13 786	10 449	345 541	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 büroosegmeni rentnikult teenitud renditulu moodustas 30. juunil 2020 lõppenud 6 kuu jooksul 600 tuhat eurot ja 2020. aasta II kvartalis 300 tuhat eurot (30. juunil 2019 lõppenud 6 kuu jooksul 600 tuhat eurot ja 2019. aasta II kvartalis 300 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2020-30.06.2020	01.04.2019-30.06.2019	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
Remondi- ja hoolduskulud	522	442	1 102	844
Kommunaalkulud	252	196	624	354
Varahalduskulud	262	197	537	375
Kinnisvaramaksud	264	185	533	344
Müügi- ja turunduskulud	104	109	302	180
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	155	93	217	86
Varakindlustus	23	19	45	39
Muu	21	38	36	55
Renditegevuse kulud kokku	1 603	1 279	3 396	2 277

30. juunil 2020 lõppenud 6 kuu jooksul esitati rentnikele edasi 2 504 tuhat eurot ja 2020. aasta II kvartalis 1 148 tuhat eurot (30. juunil 2019 lõppenud 6 kuu jooksul 1 652 tuhat eurot ja 2019. aasta II kvartalis 889 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest.

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2020-30.06.2020	01.04.2019-30.06.2019	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
Valitsemistasu kulu	404	413	862	761
Tulemustasu kulu	-49	45	124	146
Konsultatsioonikulud	71	98	99	183
Noteerimisega seotud kulud	29	51	68	54
Õigusabikulud	34	47	64	82
Fondi turunduskulud	24	15	58	48
Auditeerimiskulud	27	22	50	42
Depootasu kulu	18	16	36	30
Nõukogu tasude kulu	12	13	24	25
Muud halduskulud	64	97	138	155
Halduskulud kokku	634	817	1 523	1 526



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

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

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	1 327	1 043	2 658	1 912
Laenude lepingutasu amortisatsioon	42	33	86	63
Intressikulu rendikohustistelt	3	-	5	-
Kahjum valuutakursside muutustest	1	1	1	1
Finantskulud kokku	1 373	1 077	2 750	1 976

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	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist/kasumist	-12 810	144	-9 456	2 317
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist/kasumist	-12 810	144	-9 456	2 317

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	113 387 525	78 496 831 ³	113 387 525	78 496 831 ³
2019. aasta aprillis emiteeritud osakute mõju ¹	-	16 118 016	-	8 059 008
2019. aasta mais emiteeritud osakute mõju ²	-	334 919	-	167 460
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	113 387 525	94 949 766	113 387 525	86 723 299

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

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

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

Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta:

Eurodes	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Tava- ja lahustatud kahjum/kasum osaku kohta*	-0,11	0,00	-0,08	0,03

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



9. Tulumaks

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

30. juunil 2020 lõppenud 6 kuu jooksul oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär 0,1% (30. juunil 2019 lõppenud 6 kuu jooksul 3,4%). 30. juunil 2020 lõppenud perioodi madal tegelik tulumaksumäär on seotud edasilükkunud tulumaksukohustise vähenemisega. Edasilükkunud tulumaksukohustis vähenes Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languse tõttu.

Peamised tulumaksukomponendid 30. juunil 2020 ja 2019 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-181	-1	-181	-17
Edasilükkunud tulumaks	330	221	173	94
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	149	220	-8	77
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	2	39	15	75
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	2	39	15	75

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

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2019
Perioodi algsaldo	356 575	245 160
Omandamised	90	114 133
Kapitalikulud	192	651
Arendus- ja parenduskulud	688	-
Müük	-	-5
Ümberliigitus lõpetamata kinnisvarainvesteeringuks	-	-1 700
Kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest (neto)	-15 269	-1 969
Kasutusõiguse varade esmane kajastamine seisuga 1. jaanuar (IFRS 16)	-	163
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	-	158
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-9	-16
Perioodi lõppsaldo	342 267	356 575
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	341 970	356 270

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse hooneid, mida rendilepingute alusel välja renditakse.

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



sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures mõlemad pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta.

Hindajad määravad õiglase väärtuse RICS-i poolt Ühendkuningriigis kehtestatud meetodite ja hindamissuuniste alusel ning kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 40.

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

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 õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci teostatud hindamiste tulemustel seisuga 30. juuni 2020, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 30. juuni 2020

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 856 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,4% - 2,0% 2,0% - 5,0% 6,8% 14,8
Domus Pro, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 057 m ² Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% - 8,7% 0,4% - 2,0% 2,0% - 5,0% 7,5% 9,6
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 865 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 0,4% - 1,7% 5,0% 7,5% 10,1
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 8 664 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8% 0,0% - 3,0% 2,0% 7,5% 10,7
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 179 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)	8,1% 2,0% - 2,1% 2,0% - 5,0% 7,3% 10,8



Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
SKY supermarket, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	9,8%
Renditav netopind – 3 254 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,4% - 1,7%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,5
Upmalas Biroji, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,1%
Renditav netopind – 10 459 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,4% - 1,7%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,1
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	9,9%
Renditav netopind – 5 460 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,1%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 10,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	8,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,8
Duetto I, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,1%
Renditav netopind – 8 498 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,4% - 2,0%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,3%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,9
Duetto II, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,1%
Renditav netopind – 8 515 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,4% - 2,0%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,3%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,8
Vainodes I, Riia (Läti)*	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,1%
Renditav netopind – 8 052 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 1,9%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	1,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,2
Postimaja, Tallinn (Eesti)*	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,6%
Renditav netopind – 9 145 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,1%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	15,8
LNK Centre, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,4%
Renditav netopind – 7 452 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,2% - 2,8%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	12,3
Galerija Centrs, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,6%
Renditav netopind – 20 022 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,2% - 2,0%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	21,3



Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
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%
		- Keskmise rendihind (EUR/m ²)	12,3

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. juuni 2020:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	71 277
Leedu – Europa (kaubandus)	39 691
Eesti – Postimaja (kaubandus)	30 550
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	23 760
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	23 001
Läti – Vainodes I (büroo)	20 830
Leedu – North Star (büroo)	19 743
Leedu – Duetto II (büroo)	18 665
Eesti – G4S (büroo)	16 790
Läti – LNK Centre (büroo)	16 490
Eesti – Lincona (büroo)	16 470
Leedu – Duetto I (büroo)	16 250
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 250
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 540
Läti – SKY (kaubandus)	4 960
Kokku	342 267



11. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2019
Saldo seisuga 1. jaanuar	2 367	-
Ümberliigitus kinnisvarainvesteeringutest	-	1 700
Kapitalikulud	1 382	746
Kahjum ümberhindlusest (neto)	-475	-79
Lõppsaldo	3 274	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. Seisuga 30. juuni 2020 oli Fond võtnud Meraki arendusprojektiga seoses kapitalikohustusi summas 1 370 tuhat eurot (31. detsember 2019: kohustused puudusid).

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

Õiglase väärtuse määramiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnikad

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu väärtus põhineb Newseci poolt seisuga 30. juuni 2020 hinnatud väärtusel, mida on suurendatud kapitaliseeritud kulude (54 tuhat eurot) võrra, mida hindamisel arvesse ei võetud.

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Meraki, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	18,0%
Renditav netopind – 15 116 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,7% - 2,0%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,3%
		- Keskmise rendihind (EUR/m ²)	12,0

12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	3 331	1 644
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-613	-399
Viitlaekumised	388	477
Muud nõuded	60	72
Kokku	3 166	1 794

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

Seisuga 30. juuni 2020 olid nõuded ostjate vastu summas 613 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2019: 399 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2019
Perioodi algsaldo	-399	-221
Tütarettevõtete omandamine	-	-190
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-281	-233
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	3	177
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	64	68
Perioodi lõppsaldo	-613	-399



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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud <30 päeva	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva	
30.06.2020	2 718	1 504	768	339	99	-	8
31.12.2019	1 245	920	210	48	13	9	45

13. Muud käibevarad

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

14. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2019
Raha pangas ja kassas	7 081	9 836
Raha ja raha ekvivalendid kokku	7 081	9 836

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

15. Omakapital

15a. Sissemakstud kapital

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

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

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

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

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

Seisuga 30. juuni 2020 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

15b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

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



Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2019
Saldo perioodi alguses	-1 556	-1 005
Olemasolevate riskimaandusinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-224	-595
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	15	44
Muutus perioodi jooksul kokku	-209	-551
Saldo perioodi lõpus	-1 765	-1 556

15c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	2020	2019
Perioodi jooksul väljakuulutatud väljamaksed	-4 876	-4 568
Väljamaksed kokku	-4 876	-4 568

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).

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).

16. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	30.06.2020	31.12.2019
Pikaajalised võlakohustised				
Võlakirjad	05.2023	4,25%	49 804	49 770
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,40%	20 879	20 874
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 226	2 286
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,40%	7 747	7 746
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	4 940	4 939
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 181	7 180
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 805	9 800
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	7 331	7 328
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	3 654	3 654
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 974	9 111
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 975	8 972
Pank 2	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	29 943	29 928
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 731	11 727
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 349	15 344
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,18%	17 173	17 168
Rendikohustised			297	305
Miinus: lühiajalised pangalaenu ja võlakirjad			-388	-397
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-17	-17
Pikaajalised võlakohustised kokku			205 604	205 718
Lühiajalised võlakohustised				
Pikaajaliste pangalaenu ja võlakirjade lühiajaline osa			388	397
Rendikohustiste lühiajaline osa			17	17
Lühiajalised võlakohustised kokku			405	414
Kokku			206 009	206 132



Tagatised

Seisuga 30. juuni 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 and Postimaja, Duetto I ja II			

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

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

17. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2019
Maksuvõlad	737	471
Võlad tarnijatele	658	875
Viitvõlad	487	830
Fondivalitsemise tasu võlg	404	474
Finantskulude viitvõlad	392	410
Meraki arendusega seotud võlad	126	-
Muud võlad	82	111
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	2 886	3 171

Seisuga 30. juuni 2020 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 126 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest.

Võlgade tingimused:

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



18. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

18a. Kohtuvaidlused

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

18b. Tingimuslikud varad

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

18c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 30. juuni 2020 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustisi.

19. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Seotud osapooltega 30. juunil 2020 ja 2019 lõppenud 6-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

Tuhandetes eurodes	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	862	761
Tulemustasud	124	146

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

Tuhandetes eurodes	30.06.2020	31.12.2019
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	404	474
Arvestatud tulemustasud	124	545

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



Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile kuulub 7 737 Fondi osakut.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 30. juunil 2020 lõppenud 6-kuulisel perioodil oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 24 tuhat eurot ja 2020. aasta II kvartalis 12 tuhat eurot (30. juunil 2019 lõppenud 6-kuulisel perioodil 25 tuhat eurot ja 2019. aasta II kvartalis 13 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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

Seisuga 30. juuni 2020

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	53 174 833	46,90%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	16 765 573	14,79%

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

Õiglase väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	3 166	1 794	3 166	1 794
Raha ja raha ekvivalendid	7 081	9 836	7 081	9 836
Tuletisinstrumendid	6	73	6	73
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-155 908	-156 057	-155 461	-155 718
Võlakirjad	-49 804	-49 770	-50 049	-50 687
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-2 886	-3 171	-2 886	-3 171
Tuletisinstrumendid	-1 885	-1 728	-1 885	-1 728

Õiglase väärtuse hierarhia

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

30. juunil 2020 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus
				kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	3 166	3 166
Raha ja raha ekvivalendid	-	7 081	-	7 081
Tuletisinstrumendid	-	6	-	6
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-155 461	-155 461
Võlakirjad	-	-	-50 049	-50 049
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 886	-2 886
Tuletisinstrumendid	-	-1 885	-	-1 885



31. detsembril 2019 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 794	1 794
Raha ja raha ekvivalendid	-	9 836	-	9 836
Tuletisinstrumendid	-	73	-	73
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-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 tähtajaliste hoiuste, rendi- ja muude nõuete, tarnijatele tasumata arvete ja muude lühiajaliste kohustiste raamatupidamisväärtus nende lühikese tähtaja tõttu ligilähedane nende õiglasele väärtusele.

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetne riigiriski tegurid, kliendi krediitdivõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 30. juuni 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 investeerimisjärju krediidireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglase väärtuste hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus -0,16% ja -0,57%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

21. Tuletisinstrumendid

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 lisast 15b.

Tuletis- instrument Tuhandetes eurodes	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglase väärtus	
						30.06.2020	31.12.2019
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	-	-
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	-	-
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	6	73
Tuletisinstrumendid, varad						6	73
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-907	-805
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-139	-142
IRS	09.2017	05.2022	7 088	3k EURIBOR	0,26%	-100	-102
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-275	-228
IRS	08.2017	02.2022	5 957	6k EURIBOR	0,305%	-68	-76
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-38	-46
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-208	-194
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-150	-135
Tuletisinstrumendid, kohustised						-1 885	-1 728
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-1 879	-1 655

*Intressi ülemmäär (CAP)

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

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Pikaajalised	-1 885	-1 728	6	73
Lühiajalised	-	-	-	-
Kokku	-1 885	-1 728	6	73

22. Aruandeperioodijärgsed sündmused

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

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.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.



23. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

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



JUHTKONNA KINNITUS RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi lühendatud konsolideeritud vahearuaande avalikustamise heaks 7. augustil 2020.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige



PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksud, 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.