

VAHE- ARUANNE

III

KVARTAL

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD 9 KUU
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE
PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES
30. SEPTEMBRIL 2023



SISUKORD

Tegevusaruanne

- 3 Põhinäitajad
- 6 Ülevaade III kvartalist 2023
- 7 Kinnisvara aruanne
- 15 Majandustulemuste ülevaade
- 18 Finantseerimine
- 21 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 25 Investorsuhted
- 29 Struktuur ja valitsemine
- 31 Riskijuhtimine
- 32 Väljavaade 2023. aastaks
- 33 Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 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
- 59 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde
- 60 Põhimõistete ja lühendite selgitused

Baltic Horizon Fund

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

Fond on tähtajatu avalik fond, mille osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Fond on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil.

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

PÕHINÄITAJAD

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2023	I-III kv 2022	Muutus
Renditulu	tuhat eurot	13 988	15 422	-9,3%
Puhas renditulu	tuhat eurot	11 723	12 973	-9,6%
Puhta renditulu marginaal ¹	%	83,8	84,1	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	tuhat eurot	-14 626	158	-9 357,0%
EBIT	tuhat eurot	-8 684	11 272	-177,0%
EBIT-i marginaal ²	%	-62,1	73,1	-
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	-15 216	6 137	-347,9%
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	-108,8	39,8	-
Kasum osaku kohta	euro	-0,13	0,05	-360,0%
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	1 654	6 005	-72,5%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁴	eurot/osak	0,01	0,050	-72,0%

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	30.09.2023	31.12.2022	Muutus
Varad kokku	tuhat eurot	269 462	343 963	-21,7%
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-5,6	1,1	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	117 984	133 655	-11,7%
Omakapitali suhe	%	43,8	38,9	-
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-13,7	3,0	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	144 266	195 111	-26,1%
Kohustised kokku	tuhat eurot	151 478	210 308	-28,0%
Laenu ja väärtuse suhe	%	56,1	58,4	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	5,1	3,0	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,4	1,8	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,2	0,1	-
Maksevõime kordaja	kord	0,1	0,1	-
Rahakordaja	kord	0,1	0,1	-
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,9862	1,1172	-11,7%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	30.09.2023	31.12.2022	Muutus
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	256 662	333 123	-23,0%
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	12	15	-20,0%
Renditav netopind	m ²	119 201	151 870	-21,5%
Täitumuse määr	%	77,1	90,5	-

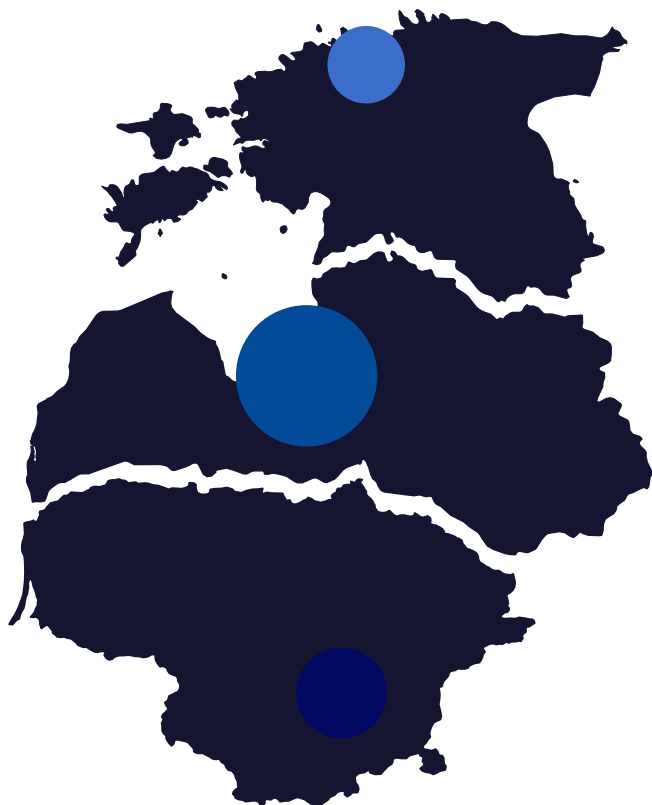
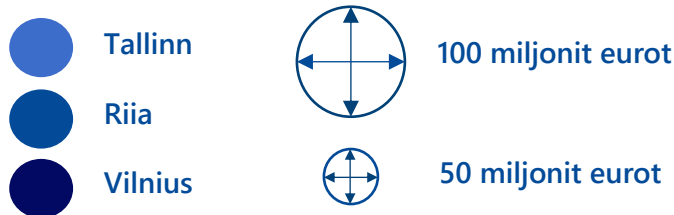
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2023	I-III kv 2022	Muutus
Otsene tootlus	%	4,7	5,1	-
Esmane puhastootlus	%	5,3	5,4	-

Osaku põhinäitajad	Ühik	30.09.2023	31.12.2022	Muutus
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	0,3400	0,5750	-40,9%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	4,06	5,60	-27,5%
Turukapitalisatsioon ⁶	euro	40 676 046	68 790 372	-40,9%

EPRA põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2023	I-III kv 2022	Muutus
EPRA kasum	tuhat eurot	2 551	6 651	-61,6%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,02	0,06	-66,7%

EPRA põhinäitajad	Ühik	30.09.2023	31.12.2022	Muutus
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	121 966	141 943	-14,1%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	1,0195	1,1865	-14,1%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	121 966	141 943	-14,1%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	1,0195	1,1865	-14,1%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	117 565	133 313	-11,8%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	0,9827	1,1143	-11,8%
EPRA laenu ja väärtuse suhe (LTV)	%	53,5	57,9	-

1. Puhas renditulu protsendina kogu renditulust.
2. EBIT (kasum või kahjum enne intresse ja tulumaksu) protsendina renditulust.
3. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamistega seotud kulud.
4. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.
5. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 12 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.
6. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.



Investeeringistrateegia

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.

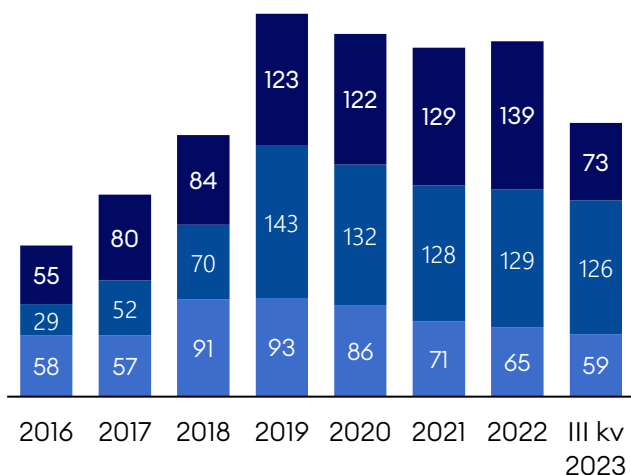
Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline finantsvõimendus 55% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi finantsvõimendus ületada 65%.

Fondi eesmärk on kasvada, tehes investorite jaoks atraktiivseid investeeringuid, ja hajutada oma riske erinevate piirkondade, kinnisvarasegmentide, rentnike ja laenuandjate vahel.

12 kinnisvara-
investeeringut

119 201 Portfelli suurus (m²)

Portfelli väärtus (miljonit eurot)



10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

1. Galerija Centrs	26,3%
2. Europa ostukeskus	14,0%
3. Postimaja	9,0%
4. North Star	7,9%
5. Upmalas Biroji bürookompleks	7,8%
6. Vainodes	6,7%
7. Meraki	6,4%
8. LNK Centre	6,0%
9. Lincona	5,5%
10. Coca-Cola Plaza	4,8%
11. Muud	5,6%

ÜLEVAADE III KVARTALIST 2023



Noteerimisprospekti registreerimine

Baltic Horizon fond avaldas 8. mail 2023 teate 5-aastaste võlakirjade mitteavaliku märkimise lõpuleviimisest koguväärtuses 42 miljonit eurot ja kavatsusest esitada taotlus võlakirjade noteerimiseks Nasdaq Tallinna börsil. 1. augustil 2023 lunastas Baltic Horizon fond osa võlakirju ennetähtaegselt, mille tulemusena on võlakirjade nominaalsumma nüüd 34 499 997 eurot. Finantsinspeksioon kinnitas võlakirjade noteerimise ja kauplemisele võtmise prospekti 16. oktoobril 2023. Võlakirjade esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas oli 25. oktoober 2023.

BREEAM In-Use sertifikaadid

Baltic Horizon fondi Eesti kaubanduskeskused Postimaja, CC Plaza ja Pirita pälvisid BREEAM In-Use sertifikaadi hinnanguga „hea“. BREEAM In-Use on üks Euroopa tähtsamaid kaubandushoonete jätkusuutlikkuse hindamise süsteeme. Kinnisvara sertifitseerimine rahvusvaheliselt tunnustatud BREEAM-i standardite alusel on olnud Fondi jaoks üks ESG-alaseid prioriteete. 2021. aastal sai BREEAM-i sertifikaadi büroohoonete portfell ja 2022. aastal hakati rakendama kaubandushoonete portfelli kulupõhist sertifitseerimiskava eesmärgiga jõuda 2023. aasta lõpuks saajaprotsendiliselt sertifitseeritud portfellini.

Baltic Horizon sai EPRA kuldtaseme auhinna

Baltic Horizon fond pälvis finantsaruandluse eest neljandat aastat järjest Euroopa Avaliku Kinnisvara Assotsiatsiooni (EPRA) kuldtaseme auhinna. Börsil noteeritud kinnisvaraettevõtete iga-aastase auhinnakonkursi raames hindas EPRA 182 börsil noteeritud Euroopa kinnisvaraettevõtte finantsaruandeid.

GRESB-i hindamine

2023. aasta III kvartalis pälvis Baltic Horizon teist aastat järjest GRESB-ilt (rahvusvaheline kinnisvarainvesteeringute jätkusuutlikkuse hindamise organisatsioon) 4 täрни hinnangu. Hindamisel saavutas Fond kokku 82 punkti 100-st võimalikust, mis oli kolmas kõrgeim GRESB-i punktisumma võrdlusgrupis „Põhja-Euroopa | Hajutatud – büroo-/kaubandushooned | Börsil noteeritud“. GRESB-i kinnisvarahinnang on investorite huvidest lähtuv ülemaailmne börsil noteeritud kinnisvaraettevõtete, kinnisvarasse investeerivate erakapitalifondide, arendajate ja kinnisvarasse otseinvesteeringuid tegevate investorite võrdlus- ja aruandlusraamistik. GRESB-i kõrged hinnangud peegeldavad Fondi järjepidevat tööd ESG valdkonnas.

KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

2023. aasta III kvartali lõpus kuulus Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli 12 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mis asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud piisavalt mitmekesise 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.

Meie keskse asukohaga ostukeskused taastusid 2022. aastal ja 2023. aasta I-III kvartalis COVID-19 pandeemia mõjudest jõudsalt. Ostukeskuste rentnike 2023. aasta I-III kvartali kogukäive kasvas märkimisväärselt, ületades kõikides keskse asukohaga ostukeskustes 2022. aasta sama perioodi näitajat 2–12%.

Ehkki külastatavus jääb veel pandeemiaeelsele tasemele alla, on see kõikides ostukeskustes stabiilselt kasvanud. Näiteks Europa ostukeskuse külastatavus kerkis 2023. aasta I-III kvartalis aastataguse ajaga võrreldes 8%. Lisaks tõi BURZMA toiduala hiljutine avamine kaasa Galerija Centrsi külastatavuse erakordse kasvu – 15% eelmise aasta sama perioodiga võrreldes ning andis tugeva panuse Galerija Centrsi majandustulemuste taastumisse. Postimaja külastatavus on ajutiselt langenud, mida võib eelkõige seostada ostukeskuse vahetus läheduses toimuvate trammitee ehitustöödega.

Kliendid külastavad ostukeskusi küll varasemast harvemini, aga nende külastuste ajal tehtavad kulutused on järjepidevalt kasvanud ja ostud rohkem ette planeeritud. Turismi taastumine peaks külastatavust samuti suurendama, sest Galerija Centrs ja Postimaja on traditsiooniliselt olnud turistide seas populaarsed ostukohad. Prognooside kohaselt taastub turism Balti riikides järgmise 12 kuuga pandeemiaeelsele tasemele, mis peaks looma uusi kasvuvõimalusi.

BURZMA toiduala avamine ja edukad läbirääkimised uute rentnikega, sh rahvusvahelise moebrändiga ARKET, on Galerija Centrsi majandustulemuste kasvuks head eeldused loonud. Tulevast kasvu peaksid toetama ka käimasolevad uute rendilepingute läbirääkimised sünergia loovate toiduala rentnikega, nagu pagariärid ja kõrgtaseme restoranid, ning teiste uute ankurrentnikega.

Galerija Centrsi 2023. aasta tulemusi mõjutasid eespool märgitud tegevustega seotud ühekordsed kulud, ent aasta teises pooles ja järgnevatel perioodidel peaks olukord märgatavalt paranema. Mitmed Galerija Centrsiga seotud strateegilised muudatused avalikustatakse juba lähikuudel.

2023. aasta I-III kvartalis pikendas Fond olulisi rendilepinguid ostukeskuste ankurrentnikega. Näiteks toidukauba ala ankurrentnik Rimi pikendas rendilepinguid endistel soodsatel tingimustel nii Postimajas kui ka Galerija Centrsis. Reval Café terrassi eduka avamisega Postimajas 2023. aasta I kvartalis tugevdati aga pikaajalist rendisuhet ja loodi ostukeskusele uus atraktiivne sissepääs. Postimajas asuvat H&M-i kauplust täiendatakse H&M Home kontseptsiooniga.

Europa ostukeskuses kasvas rentimisaktiivsus 2023. aasta I-III kvartalis muljetavaldavalt: sõlmisime lepingud kokku 2 941 m² suuruse pinna rendile andmiseks 13 rentnikule, kelle seas on sellised tuntud ettevõtted nagu Pi Pilates, Optometrijos Centras, Codekus jt. Lisaks allkirjastas Fond hiljuti uue lepingu tuntud ankurrentnikuga IKI, sõlmides kümneaastase rendilepingu ligikaudu 1900 m² pinnale. Uuest ankurrentniku kauplusest, mille avamist ootame järgmise aasta alguses, saab keskuse uuendatud kontseptsiooni tuum.

Uute rentnike lisandumine Europa ostukeskuses koos Pirita ja SKY tugevate tulemustega 2023. aasta I-III kvartalis tõi kaasa kaubandussegmenti puhta äritulu märkimisväärse kasvu võrreldes 2022. aasta I-III kvartaliga.

Büroosegmendis toimus pandeemia ajal nihe töökorralduses ja paljud rentnikud läksid võimaluse korral üle kaugtööle. Töötajate seas kasvab siiski soov käia ka kontoris, et vahetult suhelda ja tulemuslikumalt koostööd teha. Kontoritöös toimuvaid muutusi arvestades on Baltic Horizon uuendanud suuremaid vabu kontoripindu, kohandades neid väiksemate rentnike vajadustele sobivateks paindlikeks tööruumideks. North Stari kontorihoonel ja samalaadsed algatused Merakis on andnud häid tulemusi.

Turul toimuvate muutuste tõttu otsib Fond vabadele ja vabanevatele büroopindadele aktiivselt uusi rentnikke, arvestades muu hulgas EMERGN-i otsust vähendada pinda LNK kompleksis ja SEB lahkumist Upmalas Biroji bürookompleksist. Vabaks jääva pinna täitmisega tegeletakse aktiivselt. Näiteks on Fond leidnud ligikaudu 4 060 m² pinnale Upmalas Biroji bürookompleksis rentnikuks Läti Politsei, mis aitab osaliselt kompenseerida SEB lahkumisega tekkivat vakantsust. Rendileping Läti Politseiga oli sõlmitud novembris ja kolimine toimub eeldatavasti järgmise aasta alguses. Pärast nende ruumide üleandmist peaks Upmalas Biroji täitumus tõusma 60%-ni.

Fond teeb tõhusat tööd ka selle nimel, et tagada Lincona hoone maksimaalne täitumus. Käimas on mitmed läbirääkimised ja hiljuti sõlmisime lepingu Pet24-ga, kes avab esimesel korrusel lemmikloomapoe. Otsime aktiivselt uusi väikerentnikke, kes asuksid LNK vabadele pindadele. Hoone hästi läbimõeldud põhiplaan võimaldab pakkuda ruume väiksematele ettevõtetele või anda kogu hoone ühe või kahe suure rentniku käsutusse.

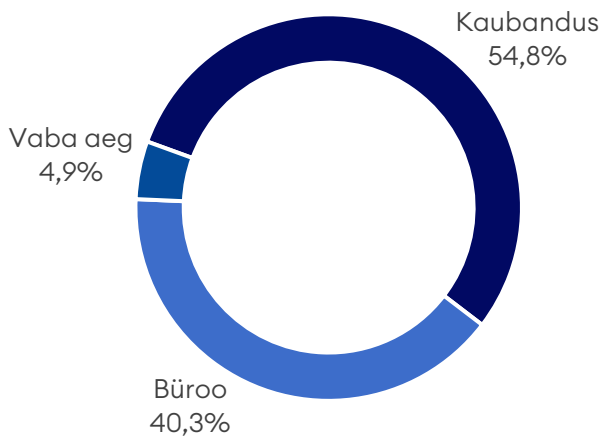
Meraki büroohoones sõlmiti 2023. aasta III kvartalis üks uus rendileping. Lisaks on käesoleva aruande avaldamise seisuga käimas aktiivsed läbirääkimised vähemalt viie potentsiaalse uue rentnikuga. Põhitingimustes on juba kokku lepitud. Praegu vormistame lepinguid eesmärgiga sõlmida tehingud kokku ligikaudu 1 600 m² renditava pinna ulatuses.

Hiljutine pindade vabanemine LNK ja Upmalas Biroji hoones mõjutab tõenäoliselt bürooportfelli tulemusi. Siiski eeldame, et seda mõju leevendab osaliselt stabiilsus, mida pakuvad ülejäänud portfelli fikseeritud rendilepingud ja uute rentnikega sõlmitud lepingud. Teeme vakantsete pindade täitmiseks aktiivselt tööd, et pakkuda potentsiaalsetele uutele rentnikele paindlikke lahendusi eesmärgiga hoida täitumust heal tasemel. Tuleb märkida, et rendi indekseerimine on mänginud olulist rolli bürooportfelli orgaanilise kasvu säilitamisel.

Kokkuvõttes saab öelda, et Baltic Horizonti büroohooned kas näitavad stabiilseid tulemusi või neid kohandatakse ümber, et nad vastaksid tänasele turunõudlusele, samas kui keske asukohaga ostu- ja vaba aja keskused jätkavad stabiilset taastumist tipptulemuste saavutamise kursil. Tugevate tulemuste saavutamiseks teeb Fond kõik endast oleneva, et reageerida kiiresti muutuvatele turutingimustele parimal viisil, tegeleda väljakutsetega ennetavalt ja kasutada ära avanevad võimalused.

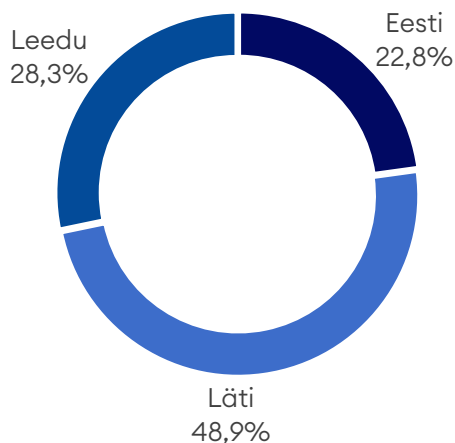
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 30. september 2023



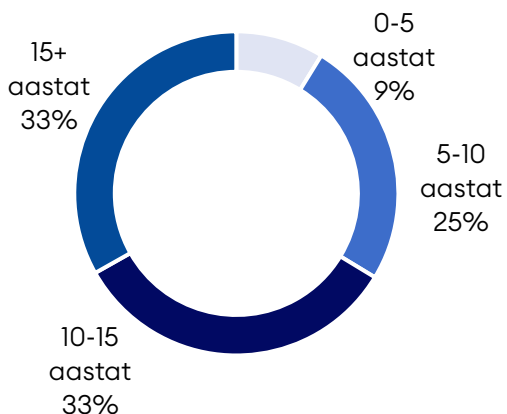
Fondil on mitmekesine varade portfell, kuhu kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2023. aasta III kvartali lõpus jagunes portfell segmentide vahel järgmiselt: 54,8% kaubandus, 40,3% büroo ja 4,9% vaba aeg. Ehkki büroosegmendi osakaal Fondi portfellis oli vaid 40,3%, moodustas selle puhas renditulu 52,5% Fondi 2023. aasta I-III kvartali puhtast renditulust.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 30. september 2023



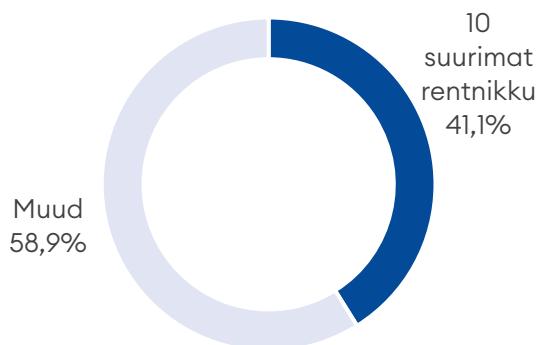
Fondi portfellis jäi riikide osakaal 2023. aasta III kvartalis sarnaseks eelmise kvartaliga. 2023. aasta III kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfell riikide vahel järgmiselt: Läti 48,9%, Leedu 28,3% ja Eesti 22,8%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 30. september 2023



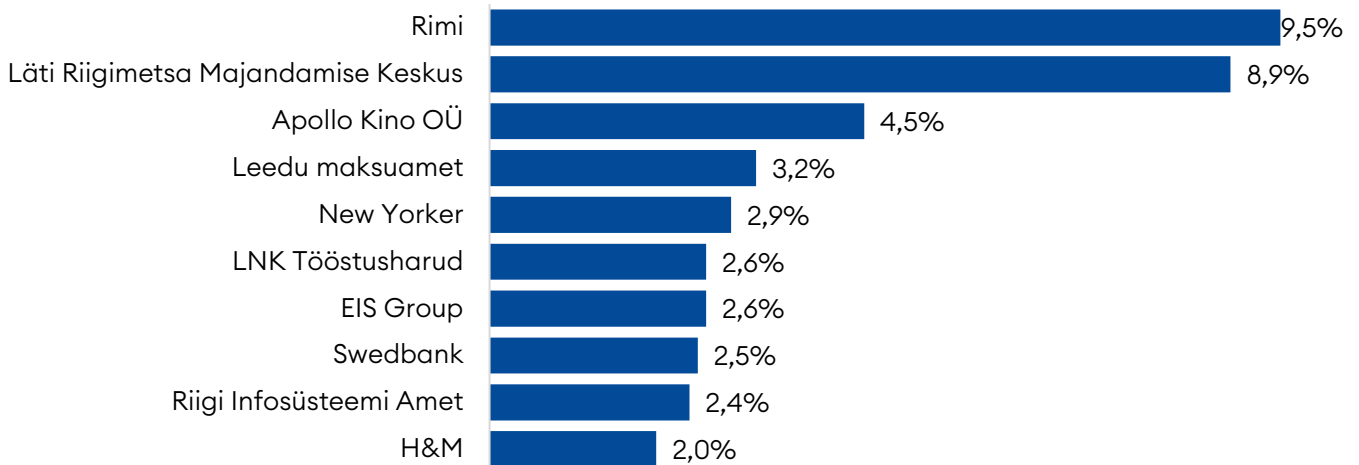
Eelneval diagrammil on Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Juhtkonna eesmärk on Fondi portfelli keskmist vanust parandada, ostes uusi ja/või ümberarendades olemasolevasse portfelli kuuluvaid kinnisvarainvesteeringuid.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 30. september 2023



Fondi portfelli kuulub ligikaudu 250 rentnikku. Järgmine diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsusest kõige suurem rentnik on Rimi, kellelt laekuv renditulu moodustab 9,5% Fondi annualiseeritud renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Fondi tütarettvõtete renditulu kontsentratsioon: 10 suurimat rentnikku seisuga 30. september 2023



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. september 2023

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus III kv 2023 ²	Esmane puhastootlus III kv 2023 ³	Täitumuse määr
Vilnius, Leedu						
Europa	Kaubandus	35 828	17 051	3,7%	4,1%	84,2%
North Star	Büroo	20 368	10 579	7,0%	7,3%	99,7%
Meraki	Büroo	16 330	8 275	0,1%	0,1%	32,2%
Vilniuses kokku		72 526	35 905	3,6%	4,1%	76,8%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji	Büroo	20 061	10 594	3,0%	3,6%	22,1%
Vainodes I	Büroo	17 243	8 128	6,8%	8,6%	100,0%
LNK Centre	Büroo	15 290	7 450	3,3%	3,7%	42,8%
Sky	Kaubandus	5 480	3 259	8,8%	8,2%	100,0%
Galerija Centrs	Kaubandus	67 504	19 294	3,6%	4,1%	80,4%
Riias kokku		125 578	48 725	4,1%	4,8%	66,5%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	23 100	9 232	3,7%	5,7%	95,6%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	12 432	9 139	6,2%	6,0%	94,3%
Lincona	Büroo	14 201	10 775	6,9%	7,9%	85,8%
Pirita	Kaubandus	8 825	5 425	6,3%	8,9%	97,1%
Tallinnas kokku		58 558	34 571	5,2%	6,8%	92,4%
Portfell kokku		256 662	119 201	4,3%	5,0%	77,1%

1. Põhineb viimasel, seisuga 30. september 2023 teostatud hindamisel, hilisematel kapitalikuludel ja kajastatud kasutusõiguse varadel.
2. Otsese tootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.
3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Fondi juhtkond esitab tegevusaruandes kahte erineval 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 portfelli keskmine tegelik täitumus oli 2023. aasta III kvartalis 79,5% (II kv 2023: 87,2%). Seisuga 30. september 2023 oli täitumus 77,1% (30. juuni 2023: 84,6%). Üldist täitumust mõjutas tugevalt

büroosegmendi täitumuse langus pärast Upmalas Biroji bürookompleksi ankurrentniku SEB lepingu lõppemist. Kinnisvarahalduse meeskond peab läbirääkimisi lõplike lepingutingimuste üle Upmalas Biroji uue ankurrentnikuga, kes täidab osa SEB poolt 2023. aasta augustis tühjaks jäänud pinnast.

SKY supermarket ja Vainodes I on praeguseks täielikult välja renditud. Rendiprotsesside kiirendamiseks suurendati 2022. aastal nii kaubandus- kui ka büroosegmendi hoonete rentimisega tegelevaid meeskondi.

2022. aasta detsembris sõlmiti leping Galerija Centrsi ankurrentnikuga ARKET. Ehitustööd ARKET-i

pinna ettevalmistamiseks algasid 2023. aasta I kvartalis ning kaupluse avamine on kavandatud 2023. aasta detsembrisse.

Kinnisvarainvesteeringute tootlust mõjutasid 2023. aasta III kvartalis negatiivselt Upmalas Biroji bürookompleksi suurima rentniku rendilepingu lõppemine ja EMERGN-i otsus vähendada renditavat pinda LNK kompleksis. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2023. aasta III kvartalis 4,3% (II kv 2023: 5,3%) ja kogu portfelli esmane puhastootlus 5,0% (II kv 2023: 5,9%).

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise aeg	2018	2019	2020	2021	2022	I-III kv 2022	I-III kv 2023
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	2 552	3 023	1 448	2 193	1 632	1 750
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	2 447	2 495	1 932	1 805	2 044	1 608	1 591
North Star	11. oktoober 2019	-	315	1 419	1 208	1 371	1 006	1 124
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 332	2 467	1 681	1 006	1 028	655	1 109
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	1 710	1 701	1 661	1 740	1 763	1 281	1 102
Vainodes I	12. detsember 2017	1 463	1 462	1 464	1 449	1 383	1 054	1 078
Lincona	1. juuli 2011	1 192	1 276	1 212	1 114	1 102	834	828
LNK Centre	15. august 2018	409	1 072	1 090	1 088	1 132	851	712
Duetto II ²	27. veebruar 2019	-	1 090	1 354	1 353	1 409	1 044	598
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	900	438	677	484	664	488	573
Duetto I ²	22. märts 2017	1 096	1 160	1 166	1 223	1 191	888	550
SKY supermarket	7. detsember 2013	407	370	402	395	423	302	316
Domus Pro ostukeskus ³	1. mai 2014	1 160	1 132	1 092	1 145	1 280	958	226
Domus Pro ärikeskus ³	1. oktoober 2017	499	562	538	537	548	408	100
Meraki ⁴	10. september 2022	-	-	-	-	-101	-36	66
G4S-i peahoone ⁵	12. juuli 2016	1 189	1 127	1 223	1 009	-	-	-
Portfell kokku		14 804	19 219	19 934	17 004	17 430	12 973	11 723

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

2. Fond viis Duetto I ja Duetto II müügi lõpule 6. juunil 2023.

3. Fond viis Domus Pro kaubandus- ja bürookompleksi müügi lõpule 6. märtsil 2023.

4. Fondil valmis Meraki esimese torni arendus 2022. aasta septembris. Renditulu hakkas laekuma alates 2022. aasta oktoobrist. Esmaseid rendikulusid kajastati 2022. aasta septembris.

5. Fond viis G4S-i peahoone müügi lõpule 8. novembril 2021.

Fondi portfelli 2023. aasta I-III kvartali puhas äritulu oli 11,7 miljonit eurot (I-III kv 2022: 13,0 miljonit eurot).

Eelnevas tabelis on puhta äritulu jaotus kõigi esitatud perioodide jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Võrreldava puhta renditulu muutus annab paremini võrreldava ülevaate varade tulemustest, sest sellest on välja arvatud kontserni 2023. ja 2022. aasta I-III kvartali omandamis-, arendus- ja võõrandamistehingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõjud.

Võrreldava puhta renditulu muutus annab ülevaate portfelli selle osa puhta renditulu muutusest, mis on

mõlema esitatud perioodi vältel pidevalt renditulu tootnud (ei ole olnud arendusjärgus).

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.09.2023	Puhas renditulu I-III kv 2023	Puhas renditulu I-III kv 2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	140 737	4 742	3 956	786	19,9%
Büroo	87 163	4 844	5 026	-182	-3,6%
Vaba aeg	12 432	597	729	-132	-18,1%
Võrreldavad varad kokku	240 332	10 183	9 711	472	4,9%
Arendatud varad	16 330	66	-36	102	283,3%
Võõrandatud varad	-	1 474	3 298	-1 824	-55,3%
Portfelli varad kokku	256 662	11 723	12 973	-1 250	-9,6%

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 2023. aasta I-III kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 4,9% ehk 472 tuhande euro võrra. Puhta renditulu kasv tulenes peamiselt rendihindade indekseerimisest, 2022. aasta I poolaastal rentnikele koroonakriisi tõttu tehtud ajutiste allahindluste vähenemisest ja Europa ostukeskuse puhta äritulu renoveerimisjärgsest taastumisest. 2023. aasta alguses pidurdasid taastumist kõrgemad energiakulud, mis suurendasid kulusid, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada.

Kaubandussegmenti tulemused paranesid: võrreldav puhas renditulu kasvas 19,9%. Kõigi kaubanduskeskuste 2023. aasta I-III kvartali puhas renditulu suurenes eelmise aastaga võrreldes, ehkki 2023. aastal mõjutasid tegevustulemusi negatiivselt Burzma avamisega seotud ühekordsed kulud ja energiahindade tõus.

Kuna Fond katab osa üldkasutatavate alade energiakuludest, avaldab selliste kulude kasv puhtale äritulule negatiivset mõju. Negatiivne mõju on siiski teatud määral piiratud, sest Fond on Eestis energiahinnad fikseerinud. Europa puhas äritulu on renoveerimise järel oluliselt kasvanud.

Vaba aja segmenti tulemused langesid seoses kino opereeriva rentniku raamrendilepingu muudatustega ja CC Plaza vakantsuse tõusuga.

Büroosegmenti tulemustes toimus negatiivne muutus: võrreldav puhas renditulu langes 3,6%. Perioodil I-III kvartal 2023 puhas renditulu enamikus büroohoonetes eelmise aastaga võrreldes vähenes. III kvartalis toimus suurim langus Upmalas Biroji ja LNK büroohoonetes, kuna lõppes rendileping SEB-ga ja EMERGN otsustas renditavat pinda vähendada. Kulude kasvu mõju oli piiratud, kuna enamikus Fondi büroohoonetes on kasutusel laialt levinud *Triple Net* rendilepingud.

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.09.2023	Puhas renditulu I-III kv 2023	Puhas renditulu I-III kv 2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	58 558	2 992	2 930	62	2,1%
Läti	125 578	4 958	5 120	-162	-3,2%
Leedu	56 196	2 233	1 661	572	34,4%
Võrreldavad varad kokku	240 332	10 183	9 711	472	4,9%
Arendatud varad	16 330	66	-36	102	283,3%
Võõrandatud varad	-	1 474	3 298	-1 824	-55,3%
Portfelli varad kokku	256 662	11 723	12 973	-1 250	-9,6%

Leedus ja Eestis oli 2023. aasta I-III kvartali võrreldav puhas renditulu suurem kui 2022. aasta samal perioodil. Läti tulemust mõjutas LNK Centre ja Upmalas Biroji bürookompleksi nõrgem tulemus. Galerija Centrsi tulemustes toimus 2023. aasta III kvartalis aga positiivne muutus ja nüüd on selle renditulu kõrgem eelmise aasta omast.

Galerija Centrsi, Postimaja, North Stari, Meraki, Europa ostukeskuse, Vainodes I, SKY supermarketi ja Piritä 2023. aasta I-III kvartali puhas renditulu ületas aastatagust tulemust. Ehkki enamik varasid näitas häid tulemusi, jäi puhta renditulu kasv 2023. aastal piiratuks, sest elektrikulud ja üldkasutatavate alade kulud, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada, kasvasid. Lisaks mõjutasid III kvartali renditulu LNK ja Upmalas Biroji bürookompleksi rentnike seas toimunud muutused.

EESTI: Fondi Eestis asuvad kinnisvarainvesteeringud alustasid aastat puhta renditulu ja portfelli põhinäitajate tõusuga. Fondi portfelli Eesti kinnisvarainvesteeringute võrreldav puhas renditulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 2,1%. See tulenes peamiselt Piritä ostukeskuse puhta äritulu kasvust, mis sai võimalikuks tänu täitumuse tõusule.

Postimaja ja CC Plaza kompleksi puhas renditulu eelmise aastaga võrreldes suurenes. Postimaja poolel toimus kasv, ent CC Plaza puhas renditulu vähenes, sest energiahindade järsu kasvu tõttu pidi Fond kino opereerivale rentnikule rendisoodustusi tegema. Fond toetas piirangute ajal CC Plazas kino opereerivat rentnikku ja Postimaja rentnikke. See vähendas perioodi 2020–2022 renditulu. Pärast pandeemia taandumist on rentnike toetuse vajadus kiiresti vähenenud ja Fondi tulemused paranenud.

Reval Café avamine 2023. aasta jaanuaris parandas Postimaja tulemusi veelgi. CC Plaza tulemust mõjutasid negatiivselt kino opereeriva rentnikuga sõlmitud raamrendilepingu muudatused. Kinnisvarahalduse meeskond otsib CC Plaza tulemuste parandamiseks esimesele korrusele uut ankurrentnikku, kes koliks sisse 2024. aasta algul.

Lincona tegevustulemused olid 2023. aasta I-III kvartalis suhteliselt stabiilsed, kuna ühtegi suuremat rendilepingut ei sõlmitud ning suuri rendisoodustusi ei tehtud. Lincona täitumus vähenes pisut mõnede rendilepingute lõpetamise ja lõppemise tõttu. Juhtkond uurib võimalusi rajada Lincona hoone vabadele pindadele kontorihotell väiksemate rentnike jaoks.

Piritä ostukeskus ületas 2022. aasta I-III kvartali tulemusi tänu 2023. aastal rakendatud rendihindade indekseerimisele, suuremale täitumusele ja rentnike paremale maksedistsipliinile.

Enamik 2023. aasta III kvartali põhilistest tulemusnäitajatest jäid 2023. aasta II kvartaliga sarnasele tasemele. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 5,2%-ni (II kv 2023: 5,4%) ja keskmine esmane puhastootlus tõusis 6,8%-ni (II kv 2023: 6,5%). Keskmine täitumus oli 2023. aasta III kvartalis 92,4% (II kv 2023: 94,0%). Seisuga 30. september 2023 oli täitumus 92,4% (30. juuni 2023: 93,8%).

LÄTI: Fondi Läti kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 3,2%. Languse põhjustas peamiselt LNK Centre ja Upmalas Biroji bürookompleksi puhta äritulu märkimisväärne vähenemine.

Renditulu taastus jõudsalt, kuid energiakulude järsk tõus avaldas Läti portfelliga otseselt negatiivset mõju, tuues kaasa puhta äritulu languse 2023. aasta algul. Fond katab renoveeritavate alade elektrikulud ajal, mil pindu valmistatakse ette uute lepingute jaoks. Fond on algatanud strateegilise tegevuskava, et uuendada Galerija Centrsi kontseptsiooni aastatel 2022–2023, ehitades sinna toiduala ja tehes muid muudatusi. 2023. aasta jaanuaris sõlmiti leping põhjamaise moe- ja elustiilibrändiga ARKET, kellele renditakse kokku 782 m². Kauplus, millest saab esimene ARKET Lätis, peaks avama ukseid 2023. aasta detsembris. See strateegiline samm tugevdab veelgi Galerija Centrsi turupositsiooni, pakkudes klientidele uuenduslikku ja elamusi loovat ostukeskkonda. Kirjeldatud muutused peaksid kergitama Galerija Centrsi täitumust 5–15% ning tõstma selle järk-järgult taas 95–100% tasemele.

SKY ja LNK Centre hooneid mõjutas kulude kasv vähem. Seetõttu püsisid mõlema keskuse tulemused 2023. aasta I poolaastal stabiilsed. 2023. aasta juulis lõppes aga rendileping põhirentnikuga ja seda ei pikendatud. Novembris sõlmis fond ligikaudu 4 060 m² pinna rendilepingu Läti Politseiga. Kolimine toimub eeldatavasti järgmise aasta alguses.

Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus langes 2023. aasta III kvartalis 4,1%-ni (II kv 2023: 5,6%). Keskmine esmane puhastootlus oli 4,4% (II kv 2023: 6,3%). Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2023. aasta III kvartalis vähenes ja oli 72,5% (II kv 2023: 88,7%).

Seisuga 30. september 2023 oli täitumus 66,5% (30. juuni 2023: 84,0%). 2023. aasta III kvartali lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kaks täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele. Läti kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatab lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.

LEEDU: Fondi Leedu kinnisvaraportfell näitas tänu varade heale hajutatusele turgude võrdluses parimaid võrreldavaid tulemusi. Pärast renoveerimise lõppu on Europa ostukeskus uue kontseptsiooni ja vabade pindade väljarentimise poole liikunud. Europa 2023. aasta I-III kvartali tegevustulemused näitavad puhta äritulu hoogsat kasvu. Bruto renditulu on juba mitme kvartali vältel kasvanud.

Tegevuskulude muutused sõltuvad peamiselt energiahindadest. Fond on sõlminud soodsate hindadega lepingu 50% energiavajaduse katteks alates 2023. aasta III kvartalist.

2023. aasta I-III kvartalis ületasid kõik Fondi Leedus asuvad kinnisvarainvesteeringud eelmise aasta tulemusi. Kõikide Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud rendilepinguid pikendati või asendati uutega. Fondi renditegevus keskendub praegu peamiselt Europale ja Merakile, mille (ümber)arendus hiljuti lõppes.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2023. aasta III kvartalis 3,6% (II kv 2023: 4,8%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 4,1% (II kv 2023: 5,0%). Keskmine täitumus oli 2023. aasta III kvartalis 76,5% (II kv 2023: 80,6%). Täitumus seisuga 30. september 2023 oli 76,8% (30. juuni 2023: 76,1%).

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2023. aasta I-III kvartali puhaskahjum oli 15,2 miljonit eurot (I-III kv 2022: puhaskasum 6,2 miljonit eurot). Tulemit mõjutas tugevalt kinnisvaraportfelli õiglase väärtuse hindamisest saadud kahjum 14,6 miljonit eurot (I-III kv 2022: kasum 0,2 miljonit eurot). Lisaks müüs kontsern osalused ettevõtetes BH Domus Pro UAB, millele kuulub kaubanduskeskus ja büroohoone, ja BH Duetto UAB, millele kuulub kaks büroohoonet, millest tekkis müügikahjum 3,8 miljonit eurot. Tulemit mõjutasid ka suurenenud finantskulud. 2023. aasta I-III kvartali kahjum osaku kohta oli 0,13 eurot (I-III kv 2022: kasum 0,05 eurot).

Kontsern teenis 2023. aasta I-III kvartalis 11,7 miljonit eurot puhast renditulu (I-III kv 2022: 13,0 miljonit eurot). 2023. aasta tulemustes kajastub 2023. aasta veebruaris müüdud Domus Pro ostu- ja ärikeskuse kahe kuu puhas renditulu summas 0,3 miljonit eurot ja 2023. aasta mais müüdud Duetto hoonete viie kuu puhas renditulu summas 1,2 miljonit eurot. Rendihindade indekseerimine ja tulude taastumine suurendasid aga sama koosseisuga (võrreldava) portfelli puhast renditulu.

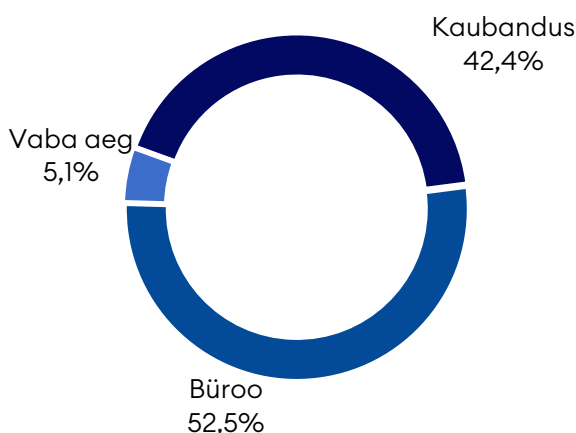
Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 4,9% peamiselt kaubandussegmenti paremate tulemuste tõttu.

2023. aasta I-III kvartali puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 52,5% (I-III kv 2022: 56,7%), kaubandus 42,4% (I-III kv 2022: 37,9%) ja vaba aeg 5,1% (I-III kv 2022: 5,6%).

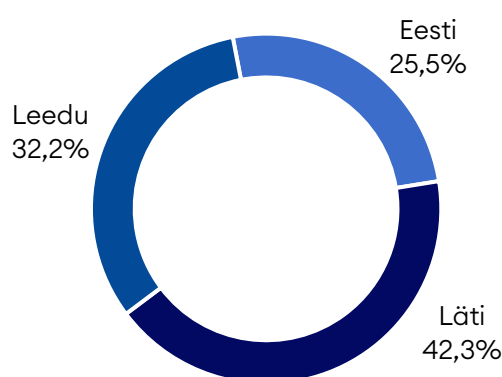
Südalinnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) renditulu moodustas 32,9% Fondi portfelli 2023. aasta I-III kvartali puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2023. aasta I-III kvartali puhta renditulu osakaal oli 9,5%.

Fondi 2023. aasta I-III kvartali puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 42,3% (I-III kv 2022: 39,4%), Leedu 32,2% (I-III kv 2022: 38,0%) ja Eesti 25,5% (I-III kv 2022: 22,6%).

Puhas renditulu segmentide lõikes



Puhas renditulu riikide lõikes



Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus kahanes aruandeperioodil 21,7% ja oli 2023. aasta III kvartali lõpus 269,5 miljonit eurot (31. detsember 2022: 344,0 miljonit eurot). Languse peamine põhjus oli BH Domus Pro UAB ja BH Duetto UAB müük.

Kinnisvarainvesteeringud

2023. aasta III kvartali lõpus kuulus Baltic Horizonsi portfelli 12 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli õiglase väärtus oli 256,7 miljonit eurot (31. detsember 2022: 333,1 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 119,2 tuhat m².

2023. aasta I-III kvartalis müüs kontsern ligikaudu 23,5 miljoni euro eest Domus Pro hooned ja ligikaudu 37 miljoni euro eest Duetto I ja Duetto II

hooned ning investeeris 1,2 miljonit eurot renoveerimisprojektidesse ja 1,2 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli.

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	III kv 2023	III kv 2022	Muutus
Puhas renditulu	3 228	4 298	-24,9%
Halduskulud	-572	-752	-23,9%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-59	-	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-3	-14	-78,6%
Ärikasum	2 594	3 532	-26,6%
Finantskulud (neto)	-2 817	-1 502	87,5%
Maksueelne kasum/kahjum	-223	2 030	-111,0%
Tulumaks	12	-132	109,1%
Perioodi puhaskasum/-kahjum	-211	1 898	-111,1%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	119 635 429	-
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	-0,00	0,02	-

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022	Muutus
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	256 662	333 123	-23,0%
Varade brutoväärtus (GAV)	269 462	343 963	-21,7%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	144 006	194 569	-26,0%
Kohustised kokku	151 478	210 308	-28,0%
IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)	117 984	133 655	-11,7%
EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	121 966	141 943	-14,1%
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
Osaku puhasväärtus – IFRS NAV osaku kohta (eurodes)	0,9862	1,1172	-11,7%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)	1,0195	1,1865	-14,1%
Laenu ja väärtuse suhe (%)	56,1%	58,4%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	5,1%	3,0%	-

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Seisuga 30. september 2023 moodustasid intressikandvad laenud ja võlakirjad (ilma rendikohustisteta) 144,0 miljonit eurot (31. detsember 2022: 194,6 miljonit eurot). Pangalaenude jääk vähenes Domus Pro ja Duetto laenude tagasimaksmise ning Europa ja Kontor SIA laenude osalise tagasimaksmise ja graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu.

Lisaks lunastas Fond 1. augustil 2023 7,5 miljoni euro suuruse osa võlakirjadest, millega kaasnes võlakirjade nimiväärtuse vähendamine. Uus nimiväärtus on 82 142,85 eurot võlakirja kohta. Enne lunastamist oli võlakirjade nominaalsumma kokku 42 000 000 eurot. Pärast lunastamist on see 34 499 997 eurot. Aastane laenuamortisatsioon moodustas 1,4% kogu tasumata laenujäägist.

Rahavood

2023. aasta I-III kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 8,7 miljonit eurot (I-III kv 2022: positiivne summas 10,8 miljonit eurot). Investeermistegevuse rahavoog oli tänu BH Domus Pro UAB ja BH Duetto UAB müügile positiivne summas 21,4 miljonit eurot (I-III kv 2022: negatiivne summas 11,1 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 27,5 miljonit eurot (I-III kv 2022: negatiivne summas 10,9 miljonit eurot). 2023. aasta I-III kvartalis Fond lunastas ja emiteeris võlakirju, maksis tagasi Domus Pro pangalaenu ja osa Europa pangalaenust ning maksis võlakirjade ja pangalaenude graafikujärgseid intresse. 2023. aasta märtsis tasus Fond BH Domus Pro UAB müügist saadud vahendite abil Domus Pro pangalaenu (11,0 miljonit eurot) ja 6,0 miljonit eurot Europa pangalaenust. Mais lunastas Fond viieaastaste tagamata võlakirjade emissiooni mahus 50 miljonit eurot, viis lõpule viieaastaste võlakirjade suunatud pakkumise ja emiteeris võlakirju kogumahus 42 miljonit eurot. Augustis lunastas Fond ennetähtaegselt 7,5 miljoni euro suuruse osa võlakirjadest. Augustis refinantseeris Fond edukalt Kontor SIA laenu aastani 2028, vähendades esialgset laenu 1,2 miljoni euro võrra.

2023. aasta III kvartali lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 7,9 miljonit eurot (31. detsember 2022: 5,3 miljonit eurot). Tegevuskulud on täielikult kaetud renditegevusest laekuvate rahavoogudega.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus oli 2023. aasta III kvartali lõpus 118,0 miljonit eurot (31. detsember 2022: 133,7 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 11,7%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi vähendasid kinnisvaraportfelli ümberhindlusest saadud kahjum summas 14,6 miljonit eurot ning BH Domus Pro UAB ja BH Duetto UAB müügist saadud kahjum summas 3,8 miljonit eurot. Hindamiste mõju arvestamata oleks varade puhasväärtus 2023. aasta III kvartali lõpus olnud 132,2 miljonit eurot ehk 1,1049 eurot osaku kohta. Seisuga 30. september 2023 oli osaku IFRS puhasväärtus 0,9862 eurot (31. detsember 2022: 1,1172 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,0195 eurot (31. detsember 2022: 1,1865 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 0,9827 eurot (31. detsember 2022: 1,1143 eurot) osaku kohta.

FINANTSEERIMINE

Fondi praegune eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 50% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65%. Võime laenata headel tingimustel mängib olulist rolli Fondi investeerimisstrateegias ja osakuomanikele väljamaksete tegemisel.

S&P kinnitas krediitireitingu

6. aprillil 2023 määras S&P Global Ratings Baltic Horizon fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitivõimelisuse hinnangus reitingu MM5. Reitingu MM5 indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on B/B+. S&P Global Ratingsi analüüsi käsitlev täielik aruanne on avaldatud S&P Global Ratingsi veebilehel.

Pangalaenude pikendamine

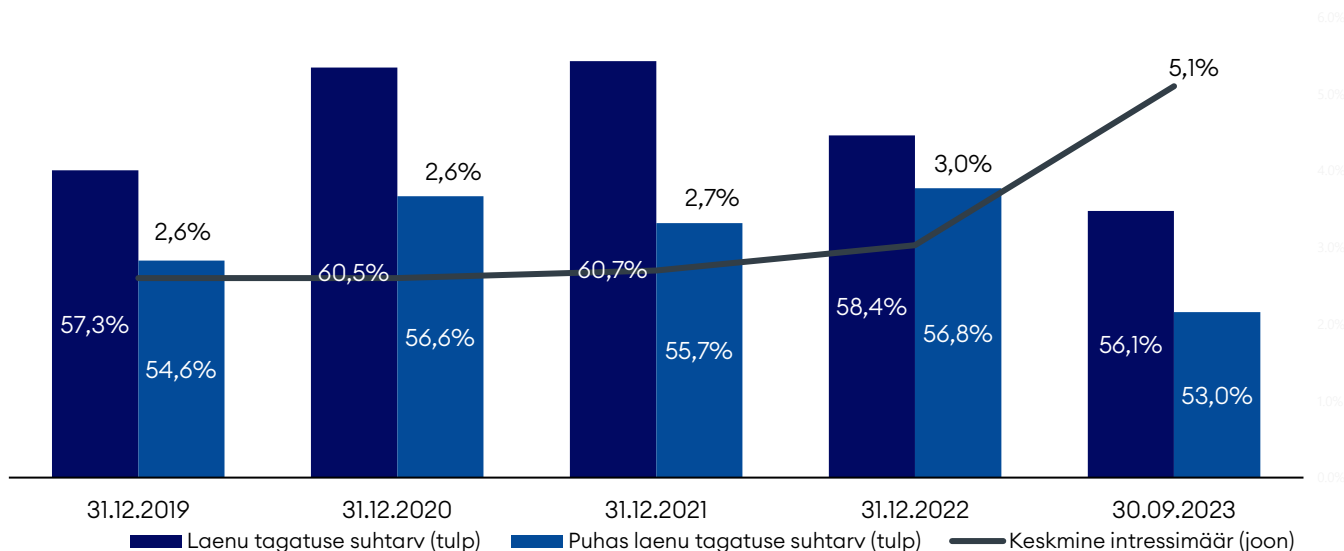
2023. aasta III kvartalis refinantseeris kontsern Kontor SIA laenu edukalt teises pangas ja pikendas LNK laenu samas pangas. Panga laenukomitee kiitis heaks Kontor SIA pangalaenu summas 10,5 miljonit eurot, mille lõpptähtaeg on augustis 2028.

LNK laenu pikendati 2023. aasta novembrini. Fond on algatanud ka 2024. aasta jaanuaris tähtaeguva Galerija Centrsi pangalaenu ning 2024. aasta märtsis tähtaeguvate Europa ja Northstari pangalaenude pikendamise. Kuna osa võlakirjade lunastustähtaeg saabub mais 2024, kavatakse nende lunastamiseks kasutada varade müügist saadud tulu ja kontserni ettevõtete võetud täiendavaid pangalaene.

Pangalaenud ja võlakirjad

2023. aasta III kvartalis oli pangalaenude tavapärase amortisatsioon 1,4% (2 miljonit eurot) aastas. Laenu ja väärtuse suhe langes 2023. aasta III kvartali lõpuks 56,1%-ni (31. detsember 2022: 58,4%). Kuna EURIBOR tõusis, siis keskmine intressimäär tõusis ja oli seisuga 30. september 2023 5,1% (31. detsember 2022: 3,0%). Juhtkond töötab eelseisvatel perioodidel selle nimel, et laenu ja väärtuse suhe (laenu tagatuse suhtarv) langeks allapoole 50% taset.

Laenu ja väärtuse suhe ning keskmine intressimäär



Järgnev tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustistest. Seisuga 30. september 2023 koosnesid intressikandvad võlakohustised pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 110,1 miljonit

eurot ja 34,5 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenud on võtnud tütarettvõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude

tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatud võlakirjad.

Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaja jooksul. 2023. aasta III kvartali lõpus moodustasid laenude ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 555 tuhat eurot.

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 30. september 2023

Kinnisvarainvesteering	Tagasimaksetähtpäev	Valuuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osatähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. jaanuar 2024	EUR	30 000	19,5%	100,0%
Postimaja ja CC Plaza	12. veebruar 2026	EUR	16 856	11,1%	102,0%
Europa	15. märts 2024	EUR	8 400	5,5%	219,1%
Upmalas Biroji	2. august 2028	EUR	10 500	7,6%	100,7%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	10 444	6,9%	47,1%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	5,9%	100,0%
LNK	30. november 2023	EUR	8 088	5,3%	71,1%
Lincona	31. detsember 2027	EUR	9 277	6,1%	0,0%
Pirita	20. veebruar 2026	EUR	4 670	3,1%	0,0%
SKY	31. jaanuar 2028	EUR	2 826	1,9%	0,0%
Pangalaenud kokku		EUR	110 061	76,1%	73,6%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ¹			-136		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku			109 925		
5-aastaste tagatud võlakirjad ²	8. mai 2028	EUR	34 500	23,9%	0,0%
Võlakirjad kokku		EUR	34 500	23,9%	0,0%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ¹		EUR	-419		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	34 081		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	144 006	100,0%	73,6%

1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

2. Võlakirjad nominaalsummas 12,5 miljonit eurot tuleb lunastada 8. maiks 2024.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2023. aasta III kvartali lõpus 2,4 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,4 aastat.

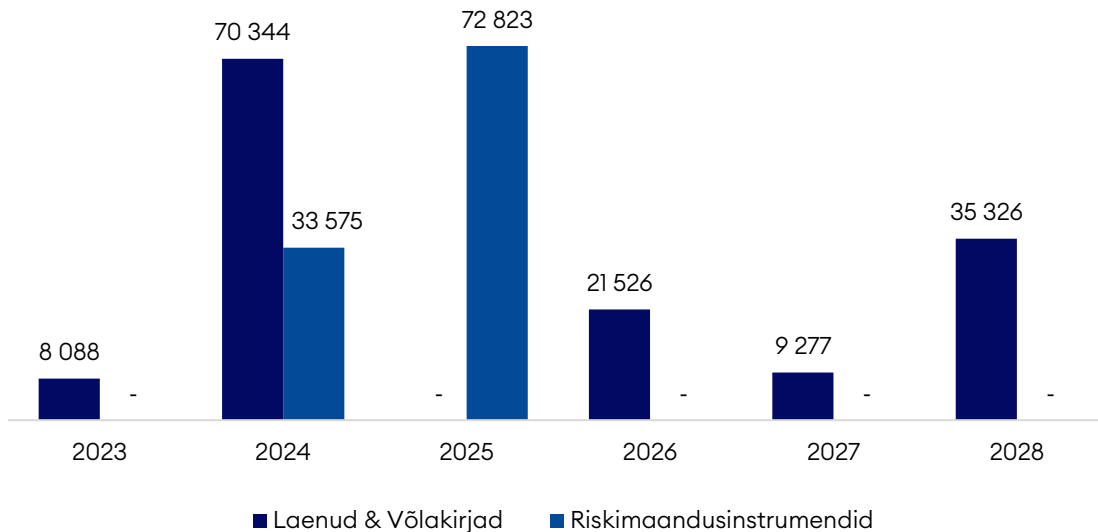
Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamis-instrumendid

Seisuga 30. september 2023 oli 73,6% laenukohustistest intressimäärariski suhtes maandatud ning 26,4% laenukohustistest olid ujuvad intressimäärad.

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

Järgnev diagramm näitab, et seisuga 30. september 2023 oli ligikaudu 54,3% laenukohustistest tagasimaksetähtpäev 2023. või 2024. aastal.

Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tähtajad tuhandetes eurodes



Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 30. september 2023 täitis Fond kõiki 8. mail 2023 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Seisuga 30. september 2023 täitis Fond kõiki laenulepingute eritingimusi, välja arvatud Galerija Centrsi kinnisvarainvesteeringuga seotud eritingimusi. Galerija Centrsi kinnisvara-investeeringu (laenu raamatupidamisväärtus 30 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordaja oli 2023. aasta II ja III kvartali lõpus allapoole nõutavat taset (1,8), kuid see ei toonud kaasa tagajärgi, sest Fond sai nimetatud eritingimuse rikkumise kohta laenuandjalt ametliku nõudest loobumise kinnituse. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pankadega, et

tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

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

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

Fondi tasandil emiteeritud tagatud võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 30.09.2023
Omakapitali suhe	> 35,0%*	44,9%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,10*	1,26**

* Omakapitali suhe peab olema kuni tagatise vabastamiseni üle 35,0% ja seejärel üle 37,5%. Kontserni võlateeninduse kattekordaja peab olema üle 1,10 kuni ühe aasta möödumiseni emissiooni kuupäevast või tagatise vabastamiseni ning seejärel üle 1,20.

** Kui maha arvestada makstud intress, mis oli seotud osaliselt tagasimakstud võlakirja osaga, siis võlateeninduse kattekordaja seisuga 30. september 2023 oli 1,41.

EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate assotsiatsioon 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.

2022. aasta veebruaris avaldas EPRA uued hea tava soovituslikud juhised selle kohta, missuguseid tulemuslikkuse näitajaid börsil noteeritud kinnisvaraettevõtte peaksid avalikustama. Uutes juhistes on esitatud üks uus vara puhasväärtuse mõõdik: EPRA laenu ja väärtuse suhe (EPRA LTV). See on avaliku kinnisvarasektori jaoks mõeldud järjepidev ja võrreldav laenu tagatuse mõõdik, mis võimaldab hinnata avaliku kinnisvarafondi või -ettevõtte omakapitali võlakkoormust.

Uued hea tava juhised kohalduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem. Kontsern soovib olla väga läbipaistev ja on rakendanud neid alates 2022. aasta I kvartalist.

Kontsern avalikustab EPRA kasumi, EPRA puhta taastamisväärtuse (NRV), puhta materiaalse põhivara (NTA), puhta võõrandamisväärtuse (NDV) ja EPRA laenu ja väärtuse suhte (LTV) iga kvartali kohta ja muud EPRA mõõdikud poolaasta kohta.

EPRA kuldtaseme auhind

Baltic Horizon fond pälvis Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA 2023. aasta aastakonverentsil neljandat aastat järjest prestiižse tunnustuse. Fondile anti kuldtaseme auhind EPRA hea tava soovituslike juhiste rakendamise eest. Tegemist on üldtunnustatud kinnisvarasektori standarditega, mis nõuavad finantsaruandluses suurimat läbipaistvust, võrreldavust ja nõuetele vastavust. Auhindade määramiseks hindas EPRA 182 börsil noteeritud Euroopa kinnisvaraettevõtte raamatupidamise aruandeid.



Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

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

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
EPRA esmane puhastootlus EPRA NIY	Aruandekuupäeval kehtival rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) renditulu, miinus kinnisvarainvesteeringu sissenõudmisele mittekuuluvad tegevuskulud, jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud ostja (hinnangulised) kulud.	Portfellide hindamise võrdlusmöödik. See möödik peaks aitama investoritel hinnata, portfelli X väärtust võrreldes portfelli Y väärtusega.
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.	
EPRA vakantsuse määr	Vabade pindade hinnangulise tururendi väärtus jagatuna kogu portfelli tururendi väärtusega.	„Puhas“ (%) tururendi väärtusel põhinev kinnisvarainvesteeringute vakantse pinna möödik.
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 varade puhasväärtus NAV

Tuhandetes eurodes	30.09.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	117 984	117 984	117 984
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	5 207	5 207	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	104	104	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-1 329	-1 329	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-419
Varade puhasväärtus NAV	121 966	121 966	117 565
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,0195	1,0195	0,9827

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	133 655	133 655	133 655
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	9 969	9 969	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	156	156	-
VI. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	-1 837	-1 837	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-342
Varade puhasväärtus NAV	141 943	141 943	133 313
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,1865	1,1865	1,1143
1. EPRA NTA arvutusest on välja arvatud kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaks, sest Fond kavatseb oma Leedu kinnisvarainvesteeringuid hoida, mitte müüa.			

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	III kv 2023	III kv 2022	I-III kv 2023	I-III kv 2022
Kasum – IFRS	-211	1 898	-15 216	6 137
Välja arvamised:				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	3	14	14 626	-158
II. Kasum või kahjum kinnisvara-investeeringute võõrandamisest	59	-	3 810	-
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-12	131	-709	672
EPRA kasum	-161	2 043	2 511	6 651
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
EPRA kasum osaku kohta	(0,00)	0,02	0,02	0,06

EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV

Tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022
Netovõlg		
Sisse arvamised:		
Laenud finantsasutustelt	110 061	144 682
Võlakirjadega seotud laenukohustised	34 500	50 000
Netovõlad	649	3 502
Välja arvamised:		
Raha ja raha ekvivalendid	-7 889	-5 347
Netovõlg (A)	137 321	192 837
Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
Sisse arvamised:		
Kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtuses	256 662	333 123
Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	256 662	333 123
EPRA LTV (A/B)	53,5%	57,9%

Fondil ei ole märkimisväärseid sidusettevõtteid, mittekontrollivaid osalusi ega osalusi ühisettevõtetes.

INVESTORSUHTED

Baltic Horizon fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi osakutega kauplemine Nasdaq Tallinna börsil algas 6. juulil 2016. Alates 23. detsembrist 2016 kuni 31. oktoobrini 2022 olid Fondi osakud noteeritud ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistustega kauplemine Nasdaq Stockholmi börsil algas 31. oktoobril 2022.

Osakute konverteerimine Rootsi hoidmistunnistusteks (SDR)

Fond korraldas 17. oktoobril 2022 Rootsi hoidmistunnistuste avaliku pakkumise, mis oli suunatud Nasdaq Stockholmi börsil kaubeldavate Baltic Horizon fondi osakute omanikele. Pakkumine ja sellele järgnev osakute eemaldamine Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide (AIF) nimekirjast oli tingitud Euroclear Sweden AB-ga (Euroclear Rootsi) sõlmitud Baltic Horizon fondi osakute Rootsi registrisüsteemis hoidmise lepingu lõppemisest tulenevalt Nordea Bank Abp strateegilisest otsusest lõpetada Põhjamaades teatud depooteenuste pakkumine.

Kokku konverteeriti hoidmistunnistusteks 22 599 522 Fondi osakut; iga (1) osak konverteeriti üheks (1) hoidmistunnistuseks. Kuna hoidmistunnistuste emiteerimine toimus üksnes osakute konverteerimise kaudu, ei tekkinud Fondil emissiooni kaudu täiendavat tulu. Seega jäi emiteeritud osakute koguarv samaks, nagu see oli enne hoidmistunnistuste pakkumise läbiviimist, s.o 119 635 429 osakut. 22 599 522 osakut, mis katavad väljastatud hoidmistunnistuste kogusumma, deponeeriti emiteerimisagendina tegutseva Nordic Issuing AB kontole Swedbank Eesti juures.

Pärast hoidmistunnistuste pakkumise perioodi lõppu on osakuomanikel õigus jooksvalt konverteerida osakuid hoidmistunnistusteks (ja vastupidi). Osakuomanikel, kelle osakuid hoiti Euroclear Rootsi juures, oli see võimalus kuni oktoobri lõpuni. Seejärel määrab Euroclear Rootsi müügiagendi, kes müüb osakud ja maksab välja saadud tulu (millest on maha arvatud müügikulud ja kõik kohaldatavad maksud) vastava Rootsi investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontole.

Kauplemisinformatsioon

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 30. september 2023 ligikaudu 40,7 miljonit eurot (31. detsember 2022: 68,8 miljonit eurot). 2023. aasta I-III kvartalis kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. Osaku turuhind hakkas langema 2022. aasta veebruari lõpus, kui algas sõda Ukrainas. 2023. aasta III kvartali lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,34 eurot.

Peamine informatsioon

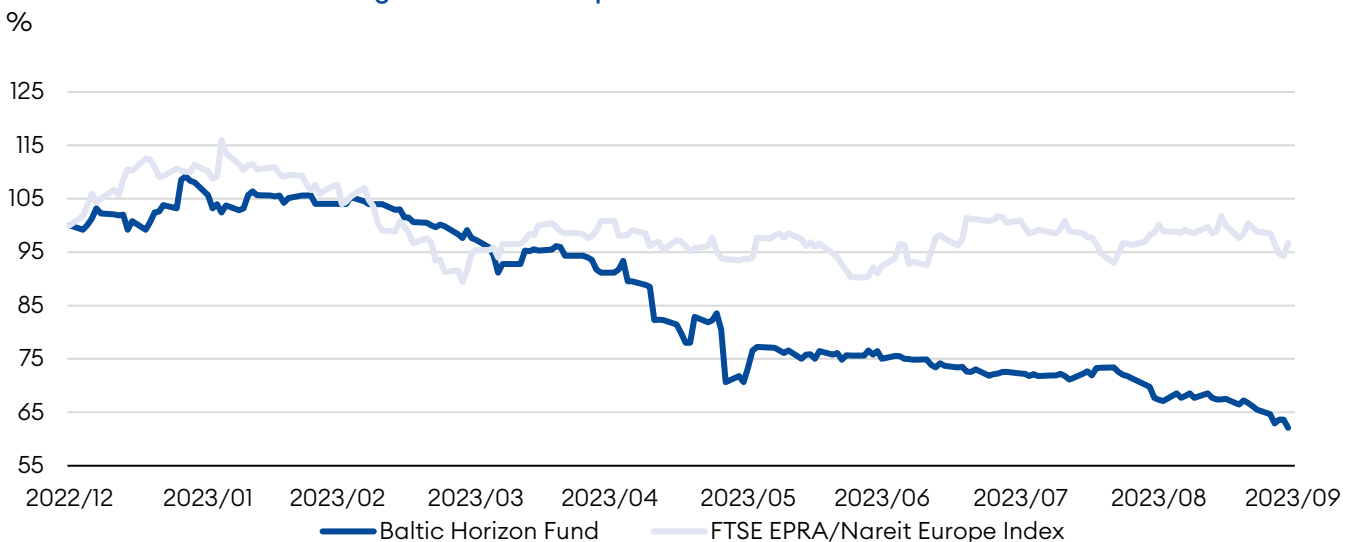
ISIN-kood	EE3500110244
Turud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
Väärtpaberi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFSDB
Bloombergi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT:ET
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS:SS

Põhinäitajad	30.09.2023	31.12.2022
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	40 676 046	68 790 372
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	0,9862	1,1172
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest ² (%)	-65,5%	-48,5%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	1,0195	1,1865
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-66,7%	-51,5%

Põhinäitajad	I-III kv 2023	I-III kv 2022
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	0,6547	1,0689
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,3350	0,6910
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,3400	0,7150
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	6,40	11,42
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	4,06	7,00
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	4,06	7,00
Kasum osaku kohta (eurodes)	-0,13	0,05
Perioodi väljamaksed osaku kohta ⁴ (eurodes)	-	0,026

1. Alus: Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimane sulgemishind ja arv.
2. Alus: Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja IFRS-i nõuete kohane osaku puhasväärtus (IFRS NAV) perioodi lõpu seisuga.
3. Alus: Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta perioodi lõpu seisuga.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2023. aasta I-III kvartali ja 2022. aasta I-III kvartali tulemuste eest.

Baltic Horizon fondi osaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil



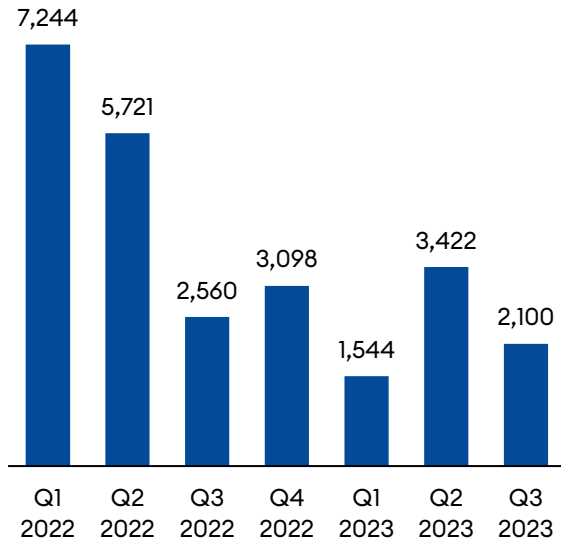
Baltic Horizon fondi osaku 2023. aasta I-III kvartali kogutootlus oli -40,9%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

2023. aasta I-III kvartalis oli Baltic Horizon fondi osak väga likviidne. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 2023. aasta I-III kvartali kauplemismaht oli 7,1 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 50,2 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 11,8 aastat.

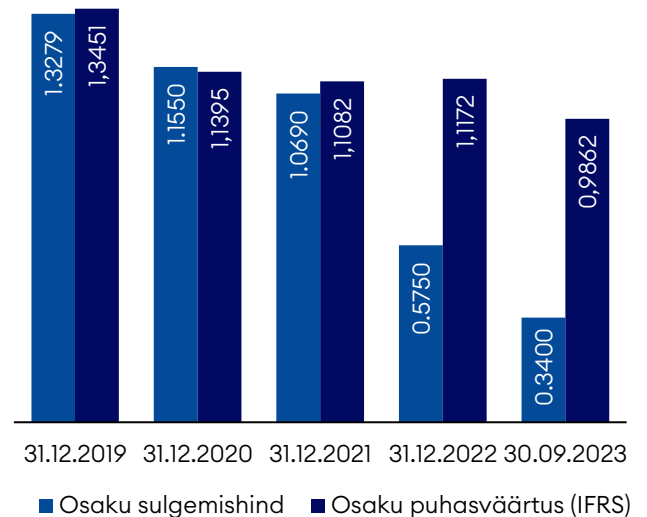
Fondi osak oli 2023. aasta I-III kvartalis Nasdaq Tallinna börsil üheteistkümmes enim kaubeldud noteeritud väärtipaber. Esimene diagramm all näitab Fondi osakute kvartaalseid kauplemismahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

2023. aasta I-III kvartalis kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2023. aasta III kvartali lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 65,5% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus (IFRS NAV) ja 66,7% madalam kui EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta. Teine diagramm all näitab Fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtusega kauplemise algusest alates.

Osakute kvartaalne kauplemissaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil
(osakute arv tuhandetes)



Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhaskväärtus
(eurodes)



Dividendide maksmise võime

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

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

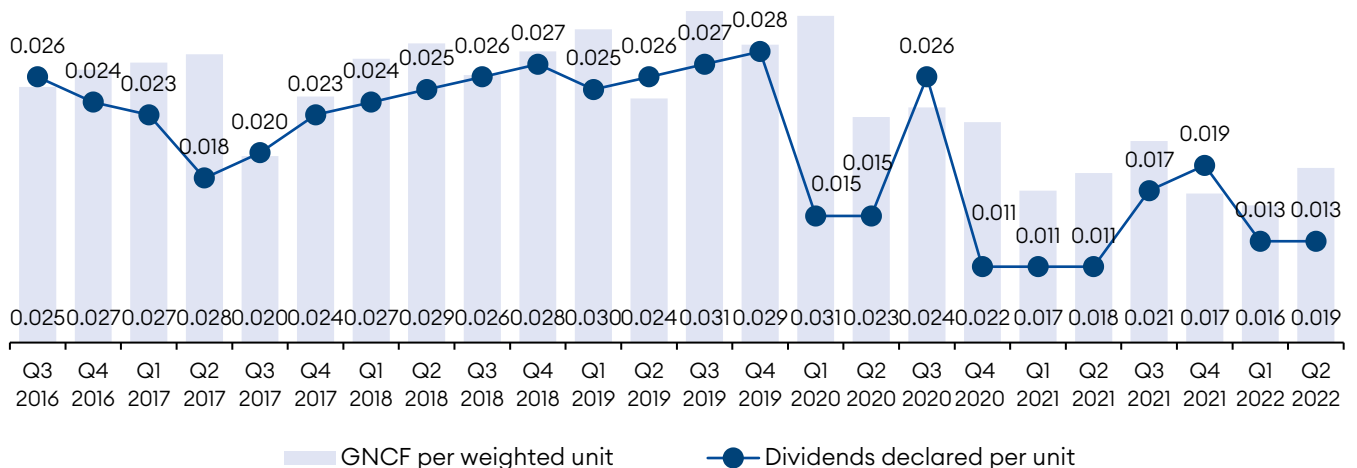
Fondi eesmärgiks on teha osakuomanikele väljamakseid ulatuses, mis ei ole väiksem kui 80% Fondi genereeritud neto rahavoost ja mis ei ole suurem kui realiseerimata kasumite ja kahjumitega korrigeeritud puhaskasum. Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus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

Baltic Horizonsi fondivalitseja kiitis heaks rahaliste väljamaksete sageduse muutused alates 2022. aasta juulist. Korralisel üldkoosolekul tehti teatavaks otsus mitte teha osakuomanikele rahalisi väljamakseid 2023. aastal, et tugevdada Fondi ja suurendada Fondi varade tulemuslikkust.

Geneereeritud neto rahavoo arvutamise valem

Kirje	Kommentaar
(+) Puhas renditulu	
(-) Fondi halduskulud	
(-) Välised intressikulud	Pangalaenude intressikulud
(-) Kapitalikulud	Kinnisvarainvesteeringute parenduskulutused; arvutus sisaldab kapitaliinvesteeringute igaaastastel kavadel põhinevaid kapitalikulusid
(+) Kinnisvarainvesteeringutega seotud erakorraline tulu	
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	Sh tegemata jäänud omandamistingute kulud
Geneereeritud neto rahavoog (GNR)	

Väljamakse osaku kohta (eurodes)



Väljamakse tegemise võime arvutus

Tuhandetes eurodes	III kv 2022	IV kv 2022	I kv 2023	II kv 2023	III kv 2023
(+) Puhas renditulu	4 298	4 457	4 202	4 293	3 228
(-) Fondi halduskulud	-752	-996	-736	-678	-572
(-) Välised intressikulud	-1 441	-1 748	-1 822	-2 290	-2 794
(-) Kapitalikulud	-247	-577	-167	-116	-901
(+) Tagasi lisatud omandamisega/võõrandamisega seotud kulud	-	-	-	-	7
Geneereeritud neto rahavoog (GNR)	1 858	1 136	1 477	1 209	-1 032
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,016	0,009	0,012	0,010	-0,009
12 kuu jooksev GNR tootlus¹ (%)	9,4%	10,4%	10,1%	11,3%	6,9%

1. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2023. aasta III kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 30. september 2023).

STRUKTUUR JA VALITSEMINE

Baltic Horizon fond on kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Eesti investeerimisfondide seaduse kohaselt on Fond kinnisvarafond. Fond ei saa iseseisvalt lepinguid sõlmida. Kogu Fondi vara kuulub osakuomanikele. Fondil pole töötajaid peale Leedu tütaretevõtete tegevjuhtide (aruandekuupäeval 3), kes on võetud tööle vastavalt Leedu seaduste nõuetele.

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

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

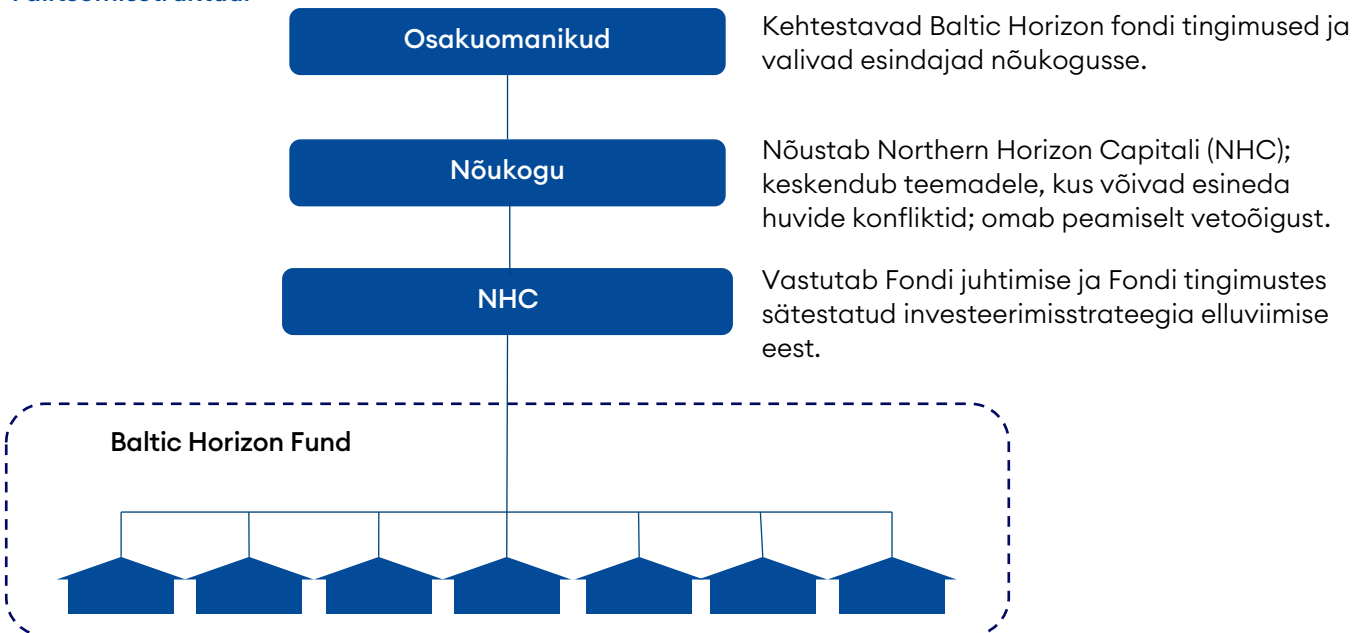
Fondi valitseb fondivalitseja, kelleks on Northern Horizon Capital AS. Vahejuhtkond koosneb fondivalitseja juhatusest, mida juhivad fondijuht, ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

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

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

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

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

Fondivalitseja juhatus vastutab Baltic Horizon fondi igapäevase äritegevuse eest. Fondivalitseja juhatus koosneb kolmest liikmest. Juhatus tegevuse üle teostab järelevalvet ja 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. Praegused nõukogu liikmed on valitud tähtajatult.

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

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

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

Kinnisvara hindamine

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

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

Auditeerimine

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)	Lars Ohnemus (esimees)	Raivo Vare (esimees)
Aušra Stankevičienė	Nerijus Žebrauskas	Andris Kraujins
Edvinas Karbauskas	Daiva Liubomirskienė	Per Moller
		David Bergendahl

RISKIJUHTIMINE

Fondi olemasolevate ja võimalike riskide tuvastamise, mõõtmise, juhtimise ja jälgimise eest vastutab Fondi riskijuhtimise üksus. Riskijuhtimise üksuse üle teostab järelevalvet selleks määratud juhatuse liige (kes ei tegele portfelli juhtimise ega investorsuhetega) ning osaliselt on riskijuhtimise ülesanded delegeeritud fondivalitseja sõsarettevõttele Northern Horizon Capital AIFM Oy, kes on Soomes litsentseeritud alternatiivfondide fondivalitseja.

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

Fondi peamised riskid

Risk	Riski kirjeldus
Tururisk	Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse. Ehkki Fondi portfelli on riikide ja turusegmentide vahel hästi hajutatud, mõjutavad kasvavad energiahinnad ja kiire inflatsioon kogu piirkonda, mis suurendab rentnike pankrotistumise riski ja nende rendimaksimise võimet. See võib avaldada negatiivset mõju kinnisvarainvesteeringute täitumuse määrale ja Fondi renditulule.
Likviidsusrisk	Fond on avatud likviidsusriskile seoses vajadusega uuendada rahastust, mille tähtaeg saabub. Kui rahastust ei õnnestu vastuvõetavatel tingimustel uuendada või võlakohustiste eritingimusi rikutakse, võib Fondil tekkida varade võõrandamise vajadus. Täiendavat teavet varade omandamise kohta leiab lisast 10. Täiendavat teavet võlakohustiste tähtaegade kohta leiab lisast 14. Enamik rahastuslepinguid näevad ette laenude täiendavat amortiseerimist, kui võlakohustiste eritingimuste aluseks olevad näitajad halvenevad ning seega võib kinnisvara tootluse muutustest tingitud kinnisvarainvesteeringute tulemusnäitajate halvenemine või väärtuse vähenemine tuua kaasa täiendava likviidsuse vajaduse. 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.
Intressimäära risk	Fond on avatud intressimäära riskile kinnisvarainvesteeringute rahastamiseks kasutatava finantsvõimenduse (pangalaenu või võlakirjad) tõttu. Fond maandab intressimäära riski kas võttes fikseeritud intressimääraga laene või kasutades ujuva intressimääraga laenude puhul intressimäära vahetuslepinguid või intressi ülemmäära lepinguid. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, näiteks intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavoorigi maandamiseks, mitte kauplemiseks. Kuna suure osa välise rahastuse ja sellega seotud intressimäära riski maandamise instrumentide tähtajad saabuvad 2023. ja 2024. aastal ning turuintressimäärad ja riskimaandamise kulud on tõusnud, esineb risk, et uue rahastusega kaasnevad suuremad kulud.
Üldised kinnisvara-investeeringutega seotud riskid	Kinnisvara kui varaklassiga kaasnevad mõned spetsiifilised riskid, näiteks ehitusvigadest või puudulikust kinnisvarahooldusest tingitud riskid. Vaatamata põhjalikule kontrollile ja korralikule hooldusele võib esineda ettenägematuid sündmusi, näiteks tehnosüsteemide rikkeid. Fondi kinnisvarainvesteeringute seas on mitu hoonet, millel on vanust üle 10 aasta ja mis seetõttu võivad vajada plaaniväliselt remonti või hoolduskulusid. Samuti võib olla vaja teha hoonetesse investeeringuid selleks, et täita rentnike muutuvaid vajadusi või regulatiivseid ja keskkonnanõudeid.

VÄLJAVAADE 2023. AASTAKS

2023. aasta IV kvartali väljavaade peegeldab Baltic Horizoni pühendumust eesmärgile tegutseda edukalt Baltimaade pealinnade kiiresti muutuval ja areneval kinnisvaraturul. Meie hiljutised strateegilised tegevused ja Fondi struktuuri järjekindel optimeerimine muudavad meid vastupidavaks ja loovad eeldused kasvuks ka keerulises keskkonnas.

Domus Pro kompleksi ja Duetto I ja II edukas võõrandamine 2023. aasta I poolaastal oli pöördeline samm meie portfelli optimeerimisel. See oli ka kooskõlas meie strateegilise visiooniga, mille kohaselt soovime vähendada finantsvõimendust ja suurendada südalinnas asuva kinnisvara osakaalu, et seejärel keskenduda väärtuse loomisele ja kasutada täielikult ära meie südalinnas asuva kinnisvara potentsiaal.

Baltic Horizonil on mitmekesine kinnisvaraportfell, kuhu kuulub 12 Balti riikide pealinnades asuvat rahavoogu tootvat vara, milleks on tuntud pikaajaliste rentnikega kaubandus-, vaba aja ja büroohooned. Meie hoonetes on endale koha leidnud kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused, juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid ja tugiteenuste keskused. Jätkame tööd selle nimel, et oma rentnikega häid suhteid hoida.

Lähiajaloo suured väljakutsed on sundinud investoreid pidevalt kohanema ümbritseva keskkonna ebakindlusega. Tundub lausa, et ainus, millele saab kindel olla, on ebakindlus. Koroonapandeemiaga kaasnenud piirangud, mis esmakordselt hakkasid kehtima 2020. aastal, mõjutasid mitme aasta vältel tugevalt reisimist ja südalinnas asuvat ärikinnisvara, sh hotelle, kaubanduskeskusi ja büroosid, sest inimesed tõrjuti südalinnast välja. Kuna liikumist ja kontakte piirati, olid inimesed sunnitud kodus töötama, ostlema ja meelt lahutama.

Põhja- ja Baltimaade kinnisvaraturge on viimastel aastatel mõjutanud mitmed välised šokid, mis on jäädavalt muutnud investeerimiskeskonda. Jätkuvalt on probleemiks materjali-, renoveerimis- ja rahastamiskulude kasv, volatiilsed energiahinnad, varasemast hapram majandus ja tarbijate nõrgenenud kindlustunne.

Meie viimaste aastate investeerimisfookus on olnud Fondi südalinnas asuvate hoonete kontseptsiooni uuendamisel, mille juures oleme võtnud arvesse hübriidkeskuste ehk kaubandus- ja tööruumidega pindade populaarsuse kasvu. Traditsiooniliste kaupluste kõrval leiab meie atraktiivsetest hübriidkeskustest kinosid, spordiklubisid, ilusalonge, kliinikuid, ühiskasutatavaid tööruume ning autentse köögiga kvaliteetseid toidualasid. Europas avatud Dialogi toiduala ja Galerija Centrsis hiljuti avatud BURZMA toiduala, mis on nii sotsiaalselt kui ka majanduslikult edukaks osutunud, kinnitavad, et oleme teinud õigeid strateegilisi valikuid.

Meraki pindade jätkuv väljarentimine ning Europa, Galerija Centrsi ja Postimaja ümberehitatud pindade uued rendilepingud aitavad Fondi portfelli rakendamata potentsiaali edukalt realiseerida. Galerija Centrsi mahukas rendileping tuntud jaebrändiga ARKET näitab, et oleme jätkuvalt pühendunud kliendikogemuse täiustamisele ja tegevustulemuste parandamisele. Lisaks toome uute rentnikega uut elu Europa ostukeskusesse ning peame läbirääkimisi kõrge väärtusega renditehingute sõlmimiseks. Oleme ka juba edu saavutanud: sõlmisime 2023. aasta III kvartalis ankurrentnikuga rendilepingu 1900 m² suuruse pinna väljarentimiseks.

Meie meeskond on teinud aktiivset tööd, et leida lahendusi 2022. aasta lõpus toimunud energiahindade hüppelisele tõusule. Elektri hinna fikseerimisega Eestis ja Leedus soovime pakkuda rentnikele stabiilset ja muutustele vastupidavat kulude haldamist. Me ei lähtu jätkusuutlikkusest üksnes kulude juhtimisel, vaid hindame roheenergia projekte ja investeerime neisse järjepidevalt.

GRESB-ilt 2022. aastal saadud 4 täрни on märkimisväärne saavutus ning soovime seda taset ka edaspidi hoida. Oleme seadnud eesmärgiks saada kõigile Fondi portfelli varadele 2023. aasta lõpuks laialdaselt tunnustatud BREEAM-i sertifikaat ja lisada rohelised klauslid kõikidesse meie rendilepingutesse, sest oleme vatutustundlikud ja roheline mõtteviis on meile südamelähedane.

Rahastamise valdkonnas oli oluliseks teetähiseks meie 50 miljoni euro suuruse võlakirjaemissiooni lunastamine 2023. aasta II kvartalis. Uue võlakirjaemissiooniga kaasasime Fondi kapitalstruktuuri optimeerimiseks 42 miljonit eurot.

Emissiooni esimese osa (20 miljonit eurot) lunastustähtaeg on 2024. aasta mais. Pärast Duetto I ja II võõrandamist lunastas Fond 2023. aasta augustis ennetähtaegselt esimese osa võlakirju 7,5 miljoni euro ulatuses. Fondi juhtkond on kindlalt otsustanud vähendada finantsvõimendust nii kiiresti kui võimalik, kasutades selleks kõiki majanduslikult põhjendatud võimalusi.

Juhtkond jätkab võimaluste otsimist veel mõnest investeringust väljumiseks või refinantseerimislahenduste leidmiseks, et ka ülejäänud osa emissiooni esimese osa võlakirjadest mahus 12,5 miljonit eurot enne tähtaega lunastada. Osana nendest püüdlustest peame aktiivselt läbirääkimisi mitme finantsasutusega, et hankida täiendavaid vahendeid, mida saaks võlakirjade osaliseks lunastamiseks kasutada.

Ettepoole vaadates oleme otsustanud teha 2023. aasta lõpus ja 2024. aasta alguses mitu ennetähtaegset võlakirjade lunastusmakset. See on kooskõlas meie üldise strateegiaga, mille kohaselt soovime järk-järgult vähendada finantsvõimendust, tuues selle lõpuks ligikaudu 50% tasemele pärast kõiki kavandatud refinantseerimisi järgmisel aastal.

Baltic Horizons juhtkond tunnistab väljakutseid, mille on esitanud intressimäärade tõus ja inflatsiooni kiirenemine.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Edvinas Karbauskas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2023. aasta 9 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest,

Meie strateegia kohaselt tuleb kasvavatele kuludele vastukaaluks kohasel määral rendihindu indekseerida ja uusi rendilepinguid sõlmida. Rakendame aktiivselt kokkuhoiumeetmeid, et tagada kasumlikkus ja piirata kulude kasvu.

Oleme turu arengutele reageerides strateegilistes otsustes paindlikud, et suudaksime tegevuskeskkonna muutustega edukalt kohaneda. Uuendame ja täiustame Fondi südalinnas asuvate varade kontseptsioone, et need toodaksid varasemast suuremat tulu. Samuti teeme tööd selle nimel, et ka muud varad toodaksid stabiilset rahavoogu. Vaid nii saame meie headele investoritele stabiilse tootluse tagada. Nende eesmärkide täitmiseks eraldame täiendavaid ressursse rentimisega tegelevate meeskondade tugevdamiseks, et suudaksime saavutada kõrged täitumusmäärad.

Otsime tasakaalu kasvu ja stabiilsuse vahel, et luua maksimaalset väärtust ja täita oma kohustusi kõigi huvigruppide ees. Juhtkond pöörab suurt tähelepanu stabiilse finantsseisundi tagamisele, sest see on Fondi pikaajalise strateegia elluviimise jaoks äärmiselt oluline. Konservatiivse finantsjuhtimise ja aktiivse tegevusega soovime saavutada kestlikke tulemusi ja panustada kõigi edusse, kes meid usaldavad.

kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2023. aasta 9 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.07.2023- 30.09.2023	01.07.2022- 30.09.2022	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
Renditulu		3 893	5 352	13 988	15 422
Teenustasutulu	5	1 334	1 362	4 521	4 007
Renditegevuse kulud	5	-1 999	-2 416	-6 786	-6 456
Puhas renditulu	4	3 228	4 298	11 723	12 973
Halduskulud	6	-572	-752	-1 986	-2 137
Muu äritulu		-	-	15	278
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	10	-59	-	-3 810	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	10	-3	-14	-14 626	158
Ärikasum/-kahjum		2 594	3 532	-8 684	11 272
Finantstulud		74	1	75	1
Finantskulud	7	-2 891	-1 503	-7 316	-4 463
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 817	-1 502	-7 241	-4 462
Maksueelne kasum/kahjum		-223	2 030	-15 925	6 810
Tulumaks	4, 9	12	-132	709	-673
Perioodi kasum/kahjum	4	-211	1 898	-15 216	6 137
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	13b	-341	1 308	-514	2 604
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumiga/-kahjumiga seotud tulumaks	13b, 9	32	-102	59	-217
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku		-309	1 206	-455	2 387
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/-kahjum kokku		-520	3 104	-15 671	8 524
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	8	-0,00	0,02	-0,13	0,05

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2023	31.12.2022
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	256 662	333 123
Immateriaalsed põhivarad		6	6
Materiaalsed põhivarad		5	1
Tuletisinstrumendid	19	747	2 228
Muud põhivarad		260	-
Põhivarad kokku		257 680	335 358
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	2 558	2 693
Ettemaksed		307	273
Tuletisinstrumendid	19	1 028	292
Raha ja raha ekvivalendid	12	7 889	5 347
Käibevarad kokku		11 782	8 605
Varad kokku	4	269 462	343 963
Omakapital			
Sissemakstud kapital	13a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	13b	1 226	1 681
Jaotamata kahjum		-28 442	-13 226
Omakapital kokku		117 984	133 655
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	74 809	124 017
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	2 792	7 490
Muud pikaajalised kohustised		906	1 240
Pikaajalised kohustised kokku		78 507	132 747
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	69 457	71 094
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	2 855	5 644
Tulumaksukohustis		-	10
Muud lühiajalised kohustised		659	813
Lühiajalised kohustised kokku		72 971	77 561
Kohustised kokku	4	151 478	210 308
Omakapital ja kohustised kokku		269 462	343 963

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2022		145 200	-829	-11 787	132 584
Koondkasum					
Perioodi puhaskasum		-	-	6 137	6 137
Muu koondkasum		-	2 387	-	2 387
Koondkasum kokku		-	2 387	6 137	8 524
Tehingud osakuomanikega					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	13c	-	-	-5 384	-5 384
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-5 384	-5 384
Seisuga 30.09.2022		145 200	1 558	-11 034	135 724
Seisuga 01.01.2023		145 200	1 681	-13 226	133 655
Koondkahjum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-15 216	-15 216
Muu koondkahjum	13b	-	-455	-	-455
Koondkahjum kokku		-	-455	-15 216	-15 671
Seisuga 30.09.2023		145 200	1 226	-28 442	117 984

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kasum/kahjum		-15 925	6 810
Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	14 626	-158
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	10	3 810	-
Materiaalse põhivara kulum		-	2
Muutus nõuete allahindluses	11	38	121
Finantstulud	7	-75	-1
Finantskulud	7	7 316	4 463
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-380	-159
Muu käibevara muutus		-47	-388
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		108	232
Võlgade muutus		-651	217
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-154	-365
Makstud tulumaks		-	-6
Rahavood äritegevusest kokku		8 666	10 768
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		75	1
Materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetus		-4	-
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		25 803	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-1 588	-5 971
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-2 904	-5 158
Rahavood investeerimistegevusest kokku		21 382	-11 128
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest ¹		23 973	-
Saadud pangalaenud		25 063	-
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-29 874	-401
Võlakirjade lunastamine		-39 473	-
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	13c	-	-5 384
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-946	-809
Rendikohustiste tasumine		-4	-31
Makstud intressid		-6 245	-4 261
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-27 506	-10 886
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 542	-11 246
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 347	16 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 889	4 854

1. Ühe investori omanduses olnud võlakirjad konverteeriti uuteks võlakirjadeks, ilma et raha oleks liikunud.

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

Fond on fikseerimata tähtajaga (tähtajatu) avalik fond. Fondi osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates seadustes sätestatud korras. Fond on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi 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 kinnisvaraettevõttesse investeeringute tegemise ja neist investeeringutest väljumise teel. Kontserni eesmärgiks on pakkuda investoritele pidevat ja keskmisest kõrgemat riskiga korrigeeritud tootlust. Eesmärgi täitmiseks soetab Fond kõrge kvaliteediga rahavoogu tootvate ärikinnisvaraobjektide portfelli ja tegeleb selle haldamisega. See võimaldab pakkuda stabiilset jooksvat kõrge kasumlikkusega tulu ning tagada kasumi investeeringust väljumisel. Ehkki Fondi eesmärgiks on pakkuda investoritele positiivset tootlust ei ole Fondi tegevuse kasumlikkus garanteeritud.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	30.09.2023	31.12.2022
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ (ühines ettevõttega BH CC Plaza OÜ 5. juulil 2023)	-	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%
BH Duetto UAB	-	100%
BH Domus Pro UAB	-	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 2022 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise aruandes.

Esitatud on vaid valitud lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised, et mõista kontserni finantsseisundis ja finantstulemustes eelmise aastaaruande koostamise järgselt toimunud muutusi.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

Fondi juhtkond on hinnanud Fondi tulevast konsolideeritud finantsseisundit ja 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 2023 alanud aruandeperioodile, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuanne koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne koostamisel peab juhtkond andma hinnanguid, tegema otsuseid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärset korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuanne koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva lühendatud vahearuanne koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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

4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

- Kaubandus - kaubandussegmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), Domus Pro ostukeskuse (Leedu) (kuni 7. märtsini 2023), SKY supermarketi (Läti), Pirita ostukeskuse (Eesti), Postimaja ostukeskuse (Eesti) ja Galerija Centrsi ostukeskuse (Läti) kinnisvarainvesteeringud.
- Büroo - büroosegmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), Upmalas Biroji büroohoone (Läti), Duetto I büroohoone (Leedu) (kuni 7. juunini 2023), Duetto II büroohoone (Leedu) (kuni 7. juunini 2023), Domus Pro III etapi (Leedu) (kuni 7. märtsini 2023), Vainodes I (Läti), LNK Centre (Läti), Meraki (Leedu) ja North Stari (Leedu) kinnisvarainvesteeringud.
- Vaba aeg – vaba aja segmenti kuulub Coca-Cola Plaza (Eesti) kinnisvarainvesteering.

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

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

Tegevussegmentid – 30. september 2023

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.07.2023-30.09.2023:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 134	1 868	225	5 227
Segmenti puhas renditulu	1 699	1 343	186	3 228
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-	-3	-	-3
Intressikulu ²	-751	-521	-78	-1 350
Tulumaksutulu/-kulu	-15	27	-	12
Segmenti puhaskasum	835	1 013	101	1 949
01.01.2023-30.09.2023:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	9 714	8 030	765	18 509
Segmenti puhas renditulu	4 969	6 156	598	11 723
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-5 456	-7 204	-1 966	-14 626
Intressikulu ²	-2 144	-1 672	-204	-4 020
Tulumaksutulu	147	562	-	709
Segmenti puhaskahjum	-4 272	-4 508	-1 581	-10 361

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
--------------------	-----------	-------	----------	-----------------

Seisuga 30.09.2023:

Segmendi varad	146 279	106 489	12 729	265 497
Kinnisvarainvesteeringud ³	140 736	103 494	12 432	256 662
Segmendi kohustised	62 304	47 716	5 986	116 006

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

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

3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (2 370 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 30. september 2022

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
--------------------	-----------	-------	----------	-----------------

01.07.2022-30.09.2022:

Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 807	2 667	240	6 714
Segmendi puhas renditulu	1 696	2 362	240	4 298
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-10	-4	-	-14
Intressikulu ²	-485	-398	-27	-910
Tulumaksukulu	-62	-70	-	-132
Segmendi puhaskasum	1 090	1 761	211	3 062

01.01.2022-30.09.2022:

Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	10 180	8 473	776	19 429
Segmendi puhas renditulu	4 914	7 330	729	12 973
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-4 321	4 396	83	158
Intressikulu ²	-1 386	-1 173	-69	-2 628
Tulumaksutulu/-kulu	15	-688	-	-673
Segmendi puhaskasum/-kahjum	-516	9 335	735	9 554

Seisuga 31.12.2022:

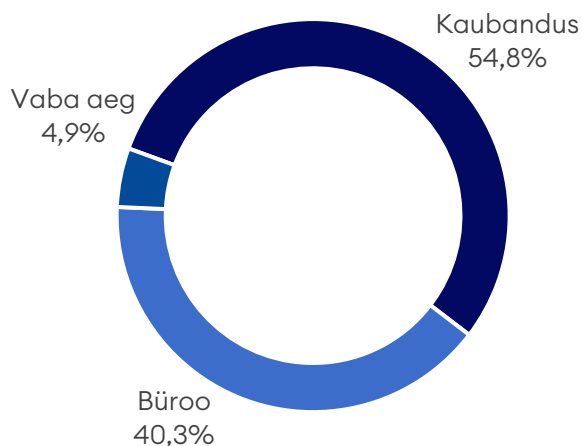
Segmendi varad	167 207	161 030	14 874	343 111
Kinnisvarainvesteeringud ³	161 311	157 427	14 385	333 123
Segmendi kohustised	78 009	75 220	6 115	159 344

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

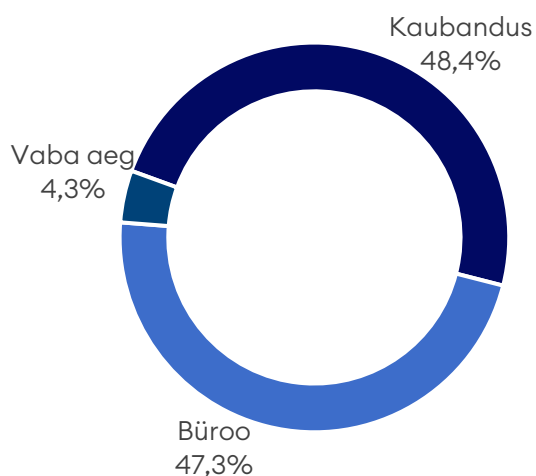
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu, Meraki võlakirjade intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.

3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (5 403 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (5 718 tuhat eurot).

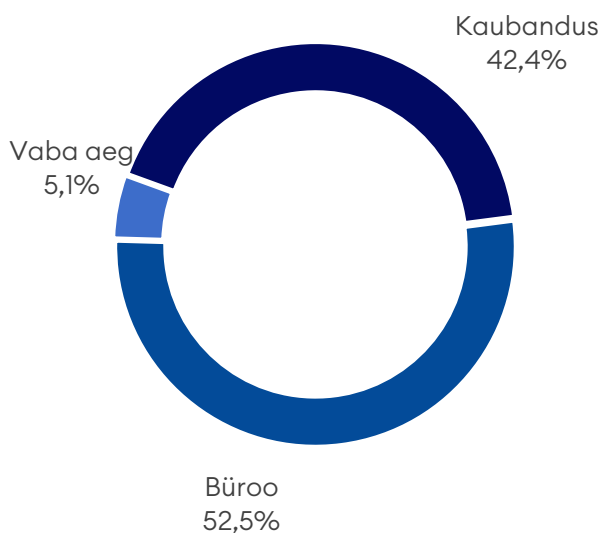
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 30. september 2023*



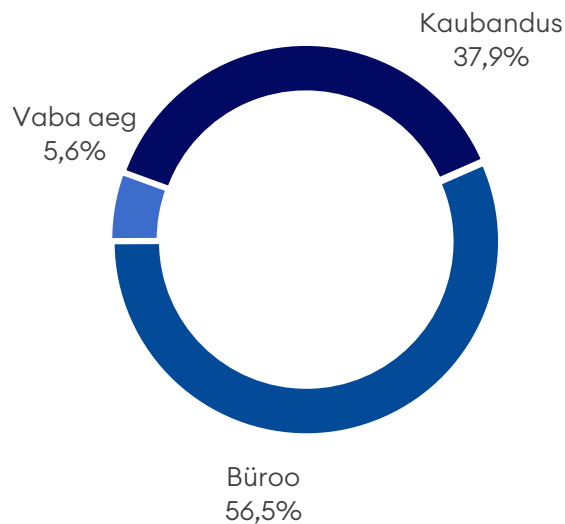
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2022*



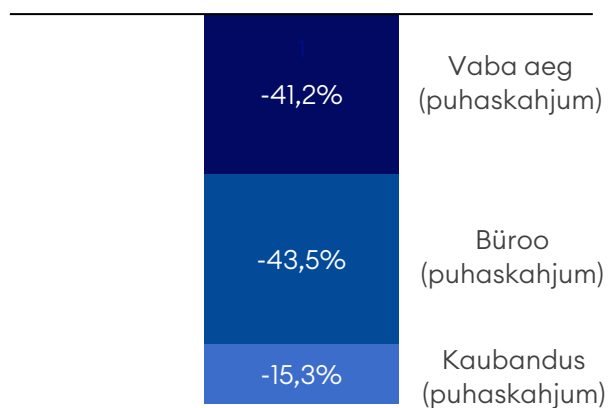
2023. aasta I-III kvartali segmentide puhas renditulu*



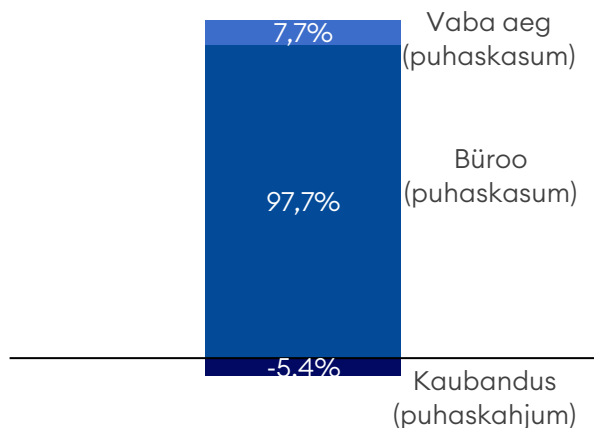
2022. aasta I-III kvartali segmentide puhas renditulu*



2023. aasta I-III kvartali segmentide puhaskahjum*



2022. aasta I-III kvartali segmentide puhaskasum/-kahjum*



* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. september 2023

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2023 – 30.09.2023			
Puhaskasum/-kahjum	1 949	-2 160 ¹	-211
01.01.2023 – 30.09.2023			
Puhaskahjum	-10 361	-4 855 ²	-15 216
Seisuga 30.09.2023:			
Segmentide varad	265 497	3 965 ³	269 462
Segmentide kohustised	116 006	35 432 ⁴	151 478
1.	2023. aasta III kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (352 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu ja seotud kulusid (1 444 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (23 tuhat eurot), depootasu (15 tuhat eurot), võõrandamisel saadud kahjumit (252 tuhat eurot), intressitulu (46 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (120 tuhat eurot).		
2.	2023. aasta I-III kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 130 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu ja seotud kulusid (2 887 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (60 tuhat eurot), depootasu (48 tuhat eurot), võõrandamisel saadud kahjumit (252 tuhat eurot), intressitulu (44 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (522 tuhat eurot).		
3.	Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (3 665 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (300 tuhat eurot).		
4.	Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (34 081 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (577 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (675 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (139 tuhat eurot).		

Tegevussegmentid – 30. september 2022

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2022 – 30.09.2022:			
Puhaskasum	3 062	-1 164 ¹	1 898
01.01.2022 – 30.09.2022:			
Puhaskasum	9 554	-3 417 ²	6 137
Seisuga 31.12.2022:			
Segmentide varad	343 111	852 ³	343 963
Segmentide kohustised	159 344	50 964 ⁴	210 308
1.	2022. aasta III kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (427 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (531 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (18 tuhat eurot), depootasu (23 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (165 tuhat eurot).		
1.	2022. aasta I-III kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 179 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 588 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (52 tuhat eurot), depootasu (51 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (547 tuhat eurot).		
2.	Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (852 tuhat eurot).		
3.	Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 976 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (307 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (491 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (190 tuhat eurot).		

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud müügitulu				Kinnisvarainvesteeringute väärtus	
	01.07.2023-30.09.2023	01.07.2022-30.09.2022	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022
Leedu	1 419	2 815	6 168	7 777	72 526	138 961
Läti	2 402	2 625	8 056	7 860	125 578	128 862
Eesti	1 406	1 274	4 285	3 792	58 558	65 300
Kokku	5 227	6 714	18 509	19 429	256 662	333 123

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rendilepingut, millelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmendi rentnikuga sõlmitud rendilepingult teenitud renditulu moodustas 2023. aasta I-III kvartalis 956 tuhat eurot ja 2023. aasta III kvartalis 319 tuhat eurot (2022. aasta I-III kvartalis 900 tuhat eurot ja 2022. aasta III kvartalis 300 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2023 - 30.09.2023	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Remondi- ja hoolduskulud	733	775	2 501	2 285
Kommunaalkulud	388	582	1 471	1 199
Varahalduskulud	300	348	954	1 040
Kinnisvaramaksud	250	250	818	761
Müügi- ja turunduskulud	102	283	528	584
Varakindlustus	39	35	115	91
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	42	-30	38	121
Muu	145	173	361	375
Renditegevuse kulud kokku	1 999	2 416	6 786	6 456

Osa renditegevusega seotud kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud) esitati edasi rentnikele: 30. septembril 2023 lõppenud 9-kuulisel perioodil 4 521 tuhat eurot (30. septembril 2022 lõppenud 9-kuulisel perioodil 4 007 tuhat eurot) ja 2023. aasta III kvartalis 1 334 tuhat eurot (2022. aasta III kvartalis 1 362 tuhat eurot).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2023 - 30.09.2023	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Valitsemistasu kulu	352	427	1 130	1 179
Õigusabikulud	22	32	156	100
Konsultatsioonikulud	46	130	126	216
Auditeerimiskulud	37	29	112	105
Fondi turunduskulud	14	54	67	126
Depootasu kulu	15	23	48	51
Nõukogu tasude kulu	13	13	39	37
Muud halduskulud	73	44	308	323
Halduskulud kokku	572	752	1 986	2 137

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 kuulus esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 17.

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2023 - 30.09.2023	01.07.2022- 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
Intressikulu välistelt võlakohustistelt	2 793	1 436	6 898	4 201
Laenulepingutasu amortisatsioon	41	60	129	197
Intressikulu rendikohustistelt	1	5	8	15
Muud finantskulud	56	2	281	50
Finantskulud kokku	2 891	1 503	7 316	4 463

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:

Tuhandetes eurodes	01.07.2023 - 30.09.2023	01.07.2022- 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	-211	1 898	-15 216	6 137
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	-211	1 898	-15 216	6 137

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.07.2023 - 30.09.2023	01.07.2022- 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

	01.07.2023 - 30.09.2023	01.07.2022- 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta *	-0,00	0,02	-0,13	0,05

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

9. Tulumaks

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

30. septembril 2023 lõppenud 9-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksuäär -4,5% (30. septembril 2022 lõppenud 9-kuulisel perioodil 9,9%).

Seisuga 30. september 2023 oli kontsernil maksukahjumeid summas 2 519 tuhat eurot (31. detsember 2022: 2 662 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 30. september 2023 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksukohustus summas 104 tuhat eurot (31. detsember 2022: kohustus summas 156 tuhat eurot). Seisuga 30. september 2023 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustiste ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 5 207 tuhat eurot (31. detsember 2022: 9 996 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 30. septembril 2023 ja 2022 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.07.2023 30.09.2023	01.07.2022- 30.09.2022	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-1	-	-1
Edasilükkunud tulumaks	12	-131	709	-672
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	12	-132	709	-673
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	32	-102	59	-217
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	32	-102	59	-217

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022
Perioodi algsaldo	333 123	315 959
Arendus- ja parenduskulud	1 171	5 894
Kapitalikulud	1 184	1 459
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberliigitamine	-	17 194
Võõrandamine	-63 920	-4 393
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-14 614	-2 956
Kasutusõiguse varade lisandumine (uued rendilepingud)	15	-
Kasutusõiguse varade kajastamise lõpetamine	-285	-
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-12	-34
Perioodi lõppsaldo	256 662	333 123
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	256 402	332 581

Võõrandamised

Kontsern müüs Leedus Vilniuses asuva Domus Pro kinnisvarakompleksi 6. märtsil 2023 osaluse ostu-müügitehinguga. Osaluse hind arvatati vara hinna alusel, milleks oli 23,5 miljonit eurot. Vara raamatupidamisväärtus oli 24,9 miljonit eurot. Tehingu tulemuseks oli puhaskahjum summas 1,5 miljonit eurot.

Kontsern müüs Leedus Vilniuses asuvad Duetto büroohooned 6. juunil 2023 osaluse ostu-müügitehinguga. Osaluse hind arvatati vara hinna alusel, milleks oli 37,0 miljonit eurot. Vara raamatupidamisväärtus oli 39,0 miljonit eurot. Tehingu tulemuseks oli puhaskahjum summas 2,3 miljonit eurot.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kinnitab sõltumatute hindamistulemuste alusel fondivalitseja juhatus. Sõltumatud hindamised teostatakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud ka rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Nende kohaselt on turuväärtus hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamiskuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat 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.

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

Fond ei teostanud kinnisvarahindamisi seisuga 30. september 2023. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliersi seisuga 30. juuni 2023 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade ja hilisemate kapitalikulude võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 30. juuni 2023:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 17 051 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)	9,0% 2,0% - 7,0% 5,0% - 10,0% 7,0% 13,6
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 871 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)	9,1% 1,0% - 6,6% 5,0% 7,9% 10,5
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 9 150 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)	8,3% 1,5% - 5,8% 3,0% 6,8% 8,8
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 241 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,2% 2,1% - 5,0% 5,0% 7,25% 11,2

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 9 876 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,9% 2,1% - 5,0% 2,0%-5,0% 6,75% 13,2
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 441 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,3% 1,5% - 5,8% 8,0% 7,8% 14,0
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 6 950 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod*	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,1% 0,0% - 5,0% 5,0% 6,65% 15,4
Postimaja, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 234 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,3% 1,5% - 5,8% 3,0% 6,8% 14,6
LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 6 849 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,4% 0,0% - 5,0% 2,0% - 5,0% 6,25% 14,9
Galerija Centrs, Riia (Läti) Renditav netopind – 19 271 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,3% 0,0% - 5,0% 3,5% - 5,0% 7,0% 17,9
North Star, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 10 438 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,4% 2,5% - 9,3% 5,0% - 20,0% 7,0% 12,5
Meraki, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 258 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,8% 1,9% - 7,5% 5,0% 7,25% 11,4

* Vainodes I hindamistulemused sisaldavad ka hoone laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on 1,0 miljonit eurot.

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 30. juuni 2023 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsiooni- määr väljumisel	2023: 6,25% - 7,9% 2022: 6,0% - 7,8%	Projektist väljumise kapitalisatsiooni- määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara-investeeringute väärtust.
		Diskontomäär	2023: 8,1% - 9,8% 2022: 7,7% - 9,3%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2023: 0,0% - 9,3% 2022: 0,0% - 10,0%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2023: 2,0% - 20,0% 2022: 0,0% - 25,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. september 2023:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku, 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	67 504
Leedu - Europa (kaubandus)	35 828
Eesti - Postimaja (kaubandus)	23 100
Leedu - North Star (büroo)	20 368
Läti - Upmalas Biroji (büroo)	20 061
Läti - Vainodes I (büroo)	17 243
Leedu - Meraki (büroo)	16 330
Läti - LNK Centre (büroo)	15 290
Eesti - Lincona (büroo)	14 201
Eesti - Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	12 432
Eesti - Pirita (kaubandus)	8 825
Läti - SKY (kaubandus)	5 480
Kokku	256 662

11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 200	2 898
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-406	-513
Viitlaekumised	361	257
Muud nõuded	403	51
Kokku	2 558	2 693

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

Seisuga 30. september 2023 olid nõuded ostjate vastu summas 406 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2022: 513 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022
Saldo seisuga 1. jaanuar	-513	-508
Perioodi vältel kajastatud allahindlused	-38	-139
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	137	105
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	-	29
Perioodi lõppsaldo	-414	-513

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
30.09.2023	1 794	669	519	161	45	59	341
31.12.2022	2 385	1 505	391	173	98	-	218

12. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022
Raha pangas ja kassas	7 889	5 347
Raha ja raha ekvivalendid kokku	7 889	5 347

Seisuga 30. september 2023 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 1 150 tuhandet eurot (31. detsember 2022: 350 tuhandet eurot).

13. Omakapital

13a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil. Seisuga 30. september 2023 oli Fondil kokku 119 635 429 osakut (seisuga 31. detsember 2022: 119 635 429 osakut). Teave emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2023 ja 30. september 2023	119 635 429	145 200

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

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

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 30. september 2023 ja 31. detsember 2022 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 30. september 2023 ja 31. detsember 2022 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

13b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 30. september 2023 ja 31. detsember 2022. Täiendavat teavet leiab lisast 18.

Tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022
Saldo perioodi alguses	1 681	-829
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-514	2 746
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	59	-236
Muutus perioodi jooksul kokku	-455	2 510
Saldo perioodi lõpus	1 226	1 681

13c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
Perioodi jooksul välja kuulutatud väljamaksed	-	-5 384
Väljamaksed kokku	-	-5 384

3. veebruaril 2022 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 273 tuhat eurot (0,019 eurot osaku kohta).
28. aprillil 2022 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 555 tuhat eurot (0,013 eurot osaku kohta).
28. juulil 2022, kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 555 tuhat eurot (0,013 eurot osaku kohta).

14. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	30.09.2023	31.12.2022
Pikaajalised võlakohustised				
Tagatud võlakirjad	05. 2028	3k EURIBOR + 8,00%	34 081	-
Pank 1 ¹	01.2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 821	1 962
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	-	14 380
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	-	10 987
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	-	8 991
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,60%	10 435	9 826
Pank 1	02.2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 667	4 789
Pank 2	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	-	29 988
Pank 4 ²	02.2026	6k EURIBOR + 1,75%	16 848	17 199
Pank 4 ³	03.2028	6k EURIBOR + 2,15%	-	19 244
Pank 1	12.2027	6k EURIBOR + 2,25%	9 277	7 188
Pank 5 ⁴	08.2028	6k EURIBOR + 2,50%	10 403	-
Rendikohustised			260	542
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-13 966	-1 046
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-17	-33
Pikaajalised võlakohustised kokku			74 809	124 017

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	30.09.2023	31.12.2022
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	-	49 976
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 996	-
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 3,90%	8 393	-
Pank 2	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	29 997	-
Pank 3 ⁴	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	-	11 747
Pank 1 ⁵	11.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 088	8 292
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			13 966	1 046
Rendikohustiste lühiajaline osa			17	33
Lühiajalised võlakohustised kokku			69 457	71 094
Kokku			144 266	195 111

1. Laen refinantseeriti samas pangas 30. jaanuaril 2023.
2. Laen refinantseeriti samas pangas 9. veebruaril 2023.
3. Laen refinantseeriti samas pangas 17. veebruaril 2023.
4. Laenu refinantseerimise leping sõlmiti teise pangaga 3. augustil 2023.
5. Laenu pikendamise leping sõlmiti sama pangaga 26. septembril 2023.

Pangalaenude eritingimused

Seisuga 30. september 2023 täitis Fond kõiki laenulepingute eritingimusi, välja arvatud Galerija Centrsi kinnisvarainvesteeringuga seotud eritingimusi. Galerija Centrsi kinnisvarainvesteeringu (laenu raamatupidamisväärtus 30 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordaja oli 2023. aasta III kvartali lõpus allapoole nõutavat taset (1,8), kuid see ei toonud kaasa tagajärgi, sest Fond sai nimetatud eritingimuse rikkumise kohta laenuandjalt ametliku nõudest loobumise kinnituse.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 30. september 2023 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide tagatiseks	Ühis-hüpoteek	Kogu vara kommertspant
Pank 1	Lincona, SKY, Europa, LNK, Vainodes I, North Star ja Pirita	Europa, Vainodes I	Pirita ja Lincona hüpoteek Pirita ja Lincona pangalaenude tagatiseks; Vainodes I ja LNK hüpoteek Vainodes I ja LNK pangalaenude tagatiseks	Vainodes I, LNK
Pank 2	Galerija Centrs	Galerija Centrs		Galerija Centrs
Pank 3	Upmalas Biroji			Upmalas Biroji
Pank 4	Coca-Cola Plaza ja Postimaja			
Tagatud võlakirjad	Meraki			

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

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Pangakontode pant	Käendus/garantii
Pank 1	North Stari ja Baltic Horizon fondi käendus Europa pangalaenule; Domus Pro ja Europa käendus North Stari pangalaenule; Vainodes I käendus LNK pangalaenule, LNK käendus Vainodes I pangalaenule	Lincona, SKY ja Europa,	BH Northstar UAB	Europa, North Star, SKY, LNK ja Vainodes I	Vainodes Krasti SIA, BH S27 SIA
Pank 2					BH Galerija Centrs SIA
Pank 3	Baltic Horizon Fund Upmalas Birojile				Upmalas Biroji

15. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022
Finantskulude viitvõlad	818	472
Võlad tarnijatele	780	2 326
Fondivalitsemise tasu võlg	675	491
Viitvõlad	231	217
Maksuvõlad	205	363
Muud võlad	146	187
Meraki arendusega seotud võlad	-	1 588
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	2 855	5 644

Võlgade tingimused:

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

16. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

16a. Kohtuvaidlused

Seisuga 30. september 2023 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

16b. Tingimuslikud varad

Seisuga 30. september 2023 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

16c. Tingimuslikud kohustised

Vastavalt BH Domus Pro UAB osaluse ostu-müügilepingule andis kontsern ostjale 2023. ja 2024. aastaks puhta äritulu garantii. Maksimaalne võimalik kohustus, mis kummagi garantii alusel võib tekkida, on 500 tuhat eurot. Käesoleva aruande avalikustamise kuupäeva seisuga ei ole nende garantiide alusel ühtegi garantiikohustuste täitmisega seotud väljamakset tehtud.

Vastavalt BH Duetto UAB ostu-müügilepingule on kontsern väljastanud NOI ja võimalike defektide garantii. NOI garantii kehtib kuni 31. detsembrini 2025 ja katab ostu-müügilepingus toodud tingimuste alusel arvatud üüri ja tegeliku NOI vahelise puudujäägi. Maksimaalne võimalik vastutus defektide garantii alusel on piiratud 600 tuhande euroga. Käesoleva aruande kuupäeva seisuga ei ole garantiiskeemi raames tagatissummasid makstud. Seisuga 30. september 2023 ei olnud kontsernil muid tingimuslikke kohustisi.

17. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Tehingute maht seotud osapooltega 2023. ja 2022. aasta I-III kvartalis:

Tuhandetes eurodes	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 130	1 179

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 30. september 2023 ja 31. detsember 2022:

Tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	675	491

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 valemil alusel on tulemustasu arvestatud alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulus esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal).

Northern Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 30. september 2023.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 2023. aasta I-III kvartalis oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 36 tuhat eurot ja 2023. aasta III kvartalis 12 tuhat eurot (2022. aasta I-III kvartalis 36 tuhat eurot ja 2022. aasta III kvartalis 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 30. september 2023 ja 31. detsember 2022 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevates tabelites:

Seisuga 30. september 2023

	Osakute arv	Protsent
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	24 077 945	20,13%
Swedbank AB kliendid	15 355 574	12,84%
SEB Bank AB kliendid	14 442 061	12,07%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	9 468 676	7,91%

Seisuga 31. detsember 2022

	Osakute arv	Protsent
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	24 262 695	20,28%
SEB Bank AB kliendid	15 576 748	13,02%
Swedbank AB kliendid	14 998 232	12,54%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	11 506 610	9,62%

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

18. Finantsinstrumendid

Õiglase väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 558	2 693	2 558	2 693
Raha ja raha ekvivalendid	7 889	5 347	7 889	5 347
Tuletisinstrumendid	1 775	2 520	1 775	2 520
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-109 925	-144 593	-109 925	-144 593
Võlakirjad	-34 081	-49 976	-34 500	-50 318
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-2 855	-5 644	-2 855	-5 644
Tuletisinstrumendid	-	-	-	-

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 30. september 2023 ja 31. detsember 2022:

Seisuga 30. september 2023

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 558	2 558
Raha ja raha ekvivalendid	-	7 889	-	7 889
Tuletisinstrumendid	-	1 775	-	1 775
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-109 925	-109 925
Võlakirjad	-	-	-34 500	-34 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 855	-2 855

Seisuga 31. detsember 2022

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 693	2 693
Raha ja raha ekvivalendid	-	5 347	-	5 347
Tuletisinstrumendid	-	2 520	-	2 520
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-144 593	-144 593
Võlakirjad	-	-	-50 138	-50 318
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-5 644	-5 644

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetne riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 30. september 2023 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate võlakohustiste hinnanguliste õiglaste väärtuste määramiseks kasutati kehtivate lepingute intressimäärasid, mis väljendavad hetke turu intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

19. Tuletisinstrumentid

Kontsern on sõlminud pankadega SEB ja Nordea intressimäära vahetuslepingud (*interest rate swap* – IRS). Lisaks on kontsern sõlminud intressi ülemmäära (CAP) lepingud Swedbanki, OP ja SEB-ga.

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

Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamisarvestus lubatud tingimusel, et riskimaandamine on efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumendi õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamisarvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet leiab lisast 13b.

Tuletis- instrument Tuhandetes eurodes	Algus- kuupäev	Tähtpäev	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglase väärtus	
						30.09.2023	31.12.2022
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-	180
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-	112
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	92	166
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	488	727
CAP	08.2024	08.2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	117	124
CAP	08.2023	08.2024	10 575	1k EURIBOR	3,0%	85	76
CAP	02.2023	02.2024	17 200	6k EURIBOR	3,0%	80	81
CAP	04.2024	04.2025	4 921	3k EURIBOR	3,0%	37	35
CAP	09.2023	09.2024	5 800	3k EURIBOR	3,0%	54	44
CAP	08.2022	03.2024	3 500	3k EURIBOR	2,0%	30	51
CAP	08.2022	03.2024	7 000	3k EURIBOR	2,0%	61	102
CAP	03.2024	03.2025	11 000	6k EURIBOR	3,0%	88	77
CAP	10.2022	05.2025	30 000	6k EURIBOR	3,0%	433	437
CAP	09.2022	03.2024	9 000	6k EURIBOR	1,0%	138	244
CAP	03.2024	03.2025	9 000	6k EURIBOR	3,0%	72	64
Tuletisinstrumentid, varad						1 775	2 520
Tuletisinstrumentide netoväärtus						1 775	2 520

Tuletisinstrumentid seisuga 30. september 2023 ja 31. detsember 2022 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Pikaajalised	-	-	747	2 228
Lühiajalised	-	-	1 028	292
Kokku	-	-	1 775	2 520

20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

Finantsinspeksioon kinnitas võlakirjade noteerimise ja kauplemisele võtmise prospekti 16. oktoobril 2023. Võlakirjade esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas oli 25. oktoober 2023.

21. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Hobujaama 4, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Domus Pro UAB (konsolideeriti 7. märtsini 2023)	Ukmergės 308-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus- ettevõte	100%
BOF SKY SIA	Valdemara 21-20, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ (ühines BH P80 OÜ- ga 5. juulil 2023)	Hobujaama 4, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Europa UAB	Konstitucijos ave. 7A-1, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus- ettevõte	100%
BH P80 OÜ (ühines BH CC Plaza OÜ-ga 5. juulil 2023)	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	14065606	6. juuli 2016	Varavaldus- ettevõte	-
Kontor SIA	Mūkusalas 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
Pirita Center OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Duetto UAB (konsolideeriti 7. juunini 2023)	Spaudos 8-1, Vilnius, Leedu	304443754	13. jaanuar 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
Vainodes Krasti SIA	Audeju 16, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
BH S27 SIA	Skantes iela 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Meraki UAB	Ukmergės 308-1, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Galerija Centrs SIA	Audeju 16, Riia, Läti	40003311422	13. juuni 2019	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Northstar UAB	Ulonų 2, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varavaldus- ettevõte	100%

JUHTKONNA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud vahearuande avalikustamise heaks 7. novembril 2023.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Edvinas Karbauskas
Juhatuseliige

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksud, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

Fond

Baltic Horizon Fund

Fondivalitseja

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

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

Laenu ja väärtuse suhe

Suhtarvu (*Loan to Value, LTV*) arvutus: välised võlakohustised miinus rendikohustised (IFRS 16) jagatud kinnisvara-investeeringute (sh lõpetamata kinnisvara-investeeringud) raamatupidamisväärtusega.

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

Maksevõime kordaja

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

Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Omakapitali tootlus

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

Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

Puhas laenu ja väärtuse suhe

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

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

Triple Net rendileping

Rendileping, mille kohaselt rentnik ehk üürnik peab lisaks rendilepingu kohase rendihinna tasumisele katma ka kõik renditava varaga seotud kulud.

Täitumuse määär

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Varade brutoväärtus

Fondi varade brutoväärtus (*Gross Asset Value, GAV*)

Varade puhasväärtus

Fondi varade puhasväärtus (*Net Asset Value, NAV*)

Varade tootlus

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

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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