

VAHE- ARUANNE

II KVARTAL 2023

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD 6 KUU
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE
PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES
30. JUUNIL 2023



SISUKORD

Tegevusaruanne

- 3 Põhinäitajad
- 6 Ülevaade II kvartalist 2023
- 8 Kinnisvara aruanne
- 20 Majandustulemuste ülevaade
- 23 Finantseerimine
- 26 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 30 Investorsuhted
- 34 Struktuur ja valitsemine
- 36 Riskijuhtimine
- 37 Jätkusuutlikkus
- 40 Väljavaade 2023. aastaks
- 41 Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 42 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
- 43 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
- 44 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
- 45 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
- 46 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
- 68 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele
- 69 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 pa 2023	I pa 2022	Muutus
Renditulu	tuhat eurot	10 095	10 070	0,2%
Puhas renditulu	tuhat eurot	8 495	8 675	-2,1%
Puhta renditulu marginaal ¹	%	84,2	86,1	
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	tuhat eurot	-14 623	172	-8 601,7%
EBIT	tuhat eurot	-11 278	7 740	-245,7%
EBIT-i marginaal ²	%	-111,7	76,9	
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	-15 005	4 239	-454,0%
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	-148,6	42,1	
Kasum osaku kohta	euro	-0,13	0,04	-425,0%
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	1 209	4 147	-70,8%
Väljamaksed osaku kohta ⁴	eurot/osak	0,000	0,026	-100,0%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁵	eurot/osak	0,022	0,035	-37,1%
Bruto dividenditootlus ⁶	%	0,0	6,9	

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	30.06.2023	31.12.2022	Muutus
Varad kokku	tuhat eurot	278 822	343 963	-18,9%
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-4,8	1,1	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	118 504	133 655	-11,3%
Omakapitali suhe	%	42,5	38,9	-
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-12,0	3,0	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	153 408	195 111	-21,4%
Kohustised kokku	tuhat eurot	160 318	210 308	-23,8%
Laenu ja väärtuse suhe	%	59,9	58,4	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	4,2	3,0	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,4	1,8	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,2	0,1	-
Maksevõime kordaja	kord	0,2	0,1	-
Rahakordaja	kord	0,2	0,1	-
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,9905	1,1172	-11,3%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	30.06.2023	31.12.2022	Muutus
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	255 734	333 123	-23,2%
Kinnisvarainvesteeringud ⁷	tk	12	15	-20,0%
Renditav netopind	m ²	119,065	151 870	-21,6%
Täitumuse määr	%	84,6	90,5	-

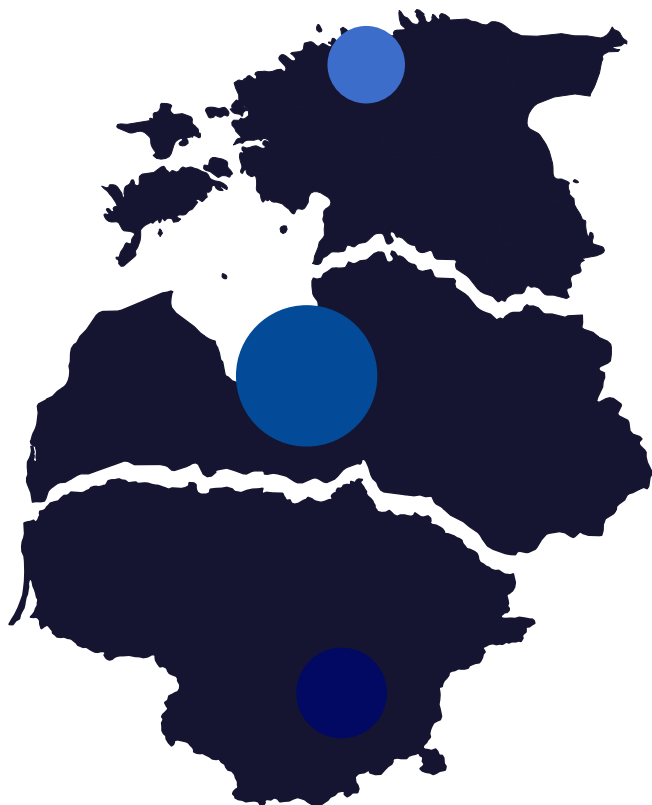
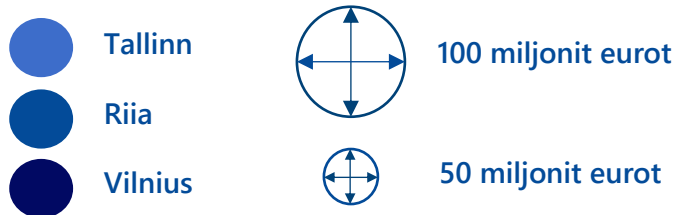
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I pa 2023	I pa 2022	Muutus
Otsene tootlus	%	5,0	5,1	-
Esmane puhastootlus	%	5,5	5,4	-

Osaku põhinäitajad	Ühik	30.06.2023	31.12.2022	Muutus
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	0,4200	0,5750	-27,0%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	4,62	5,60	-17,5%
Turukapitalisatsioon ⁸	euro	50 246 880	68 790 372	-27,0%

EPRA põhinäitajad	Ühik	I pa 2023	I pa 2022	Muutus
EPRA kasum	tuhat eurot	2 762	4 608	-40,1%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,02	0,04	-50,0%
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)	%	29,9	26,5	-
EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud)	%	25,6	27,6	-

EPRA põhinäitajad	Ühik	30.06.2023	31.12.2022	Muutus
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	122 123	141 943	-14,0%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	1,0208	1,1865	-14,0%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	122 123	141 943	-14,0%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	1,0208	1,1865	-14,0%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	118 072	133 313	-11,4%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	0,9869	1,1143	-11,4%
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	%	5,4	5,9	-
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	%	5,5	6,1	-
EPRA vakantsuse määr	%	5,9	6,9	-
EPRA laenu ja väärtuse suhe (LTV)	%	53,3	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. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2022. ja 2023. aasta I poolaasta tulemuste eest.
5. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.
6. Bruto dividenditootluse arvestuse aluseks on osaku sulgemishind börsil perioodi lõpu seisuga (2023. aasta II kvartal: sulgemishind seisuga 30. juuni 2023).
7. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 12 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.
8. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.



Investeeringustrateegia

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.

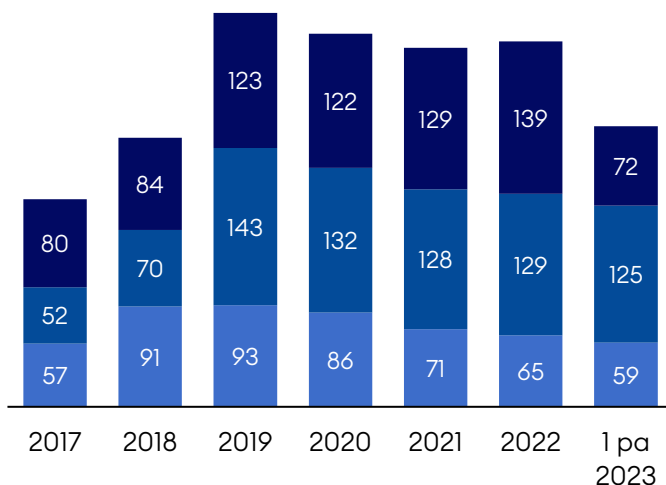
12

kinnisvara-
investeeringut

119 065

Portfelli suurus (m²)

Portfelli väärtus (miljonit eurot)



10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

1. Galerija Centrs	26,1%
2. Europa ostukeskus	14,0%
3. Postimaja	9,0%
4. North Star	8,0%
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	4,9%
11. Muud	5,6%

ÜLEVAADE II KVARTALIST 2023



BH Duetto UAB müük

17. mail 2023 allkirjastas Fond ostu-müügilepingu ettevõttega ECRE IV (Lux) S.a.r.l., et müüa 100% osalus ettevõttes BH Duetto UAB, millele kuuluvad Duetto I ja II büroohooneid Vilniuses (Leedu). Osaluse kokkulepitud müügihind oli ligikaudu 37 miljonit eurot. Fond omandas büroohooneid rahvusvaheliselt arendajalt aastatel 2017 ja 2019 ning nende hoidmisperioodi sisemine tasuvusmäär (IRR) oli ligikaudu 13,7% ja omakapitali kordaja 1,8. Tehingust laekuvat raha kasutatakse uute võlakirjade osaliseks lunastamiseks ja investeringuteks Fondi südalinna piirkonnas paiknevatesse varadesse. Tehing viidi lõpule 6. juunil 2023.

Üldkoosolek

2. juunil 2023 toimus Tallinnas Baltic Horizon fondi osakuomanike korraline üldkoosolek. Fondijuht Tarmo Karotam ning kaasfondijuht ja investeerimisjuht Edvinas Karbauskas andsid ülevaate Baltic Horizon fondi 2022. aasta auditeeritud majandusaasta aruandest, 2023. aasta I kvartali vahearuandest ja Baltic Horizon fondi tulevikustrateegiast.

Võlakirjaemissioon

8. mail 2023 viis Fond lõpule oma viieaastaste tagatud võlakirjade märkimise kogumahu 42 miljonit eurot. Võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 8,0%, millele lisandub kolme kuu EURIBOR. Intressi makstakse kord kvartalis. Tehing toimus suunatud pakkumisena.

Võlakirjad lunastatakse osade kaupa: esimene osa summas 20 miljonit eurot ühe aasta möödumisel ja teine osa summas 22 miljonit eurot viie aasta möödumisel emissiooni kuupäevast. Fond lunastas osa võlakirjadest summas 7 500 003 eurot ennetähtaegselt 1. augustil 2023. Lunastamisega kaasnes võlakirjade nimiväärtuse vähendamine. Võlakirja uus nimiväärtus on 82 142,85 eurot. Enne lunastamist oli võlakirjade nominaalsumma kokku 42 000 000 eurot ja pärast lunastamist on see 34 499 997 eurot.

Iga-aastane jätkusuutlikkuse (ESG) aruanne

7. juulil 2023 avaldas Fond 2022. aasta jätkusuutlikkuse aruande, mis annab ülevaate Fondi tulemustest võrreldes ESG eesmärkidega. Fond on võtnud kohustuse anda oma panus sellesse, et Northern Horizon kontserni hooneid oleksid 2030. aastaks süsinikuneutraalsed ja täita kõiki kehtivaid aruandlusregulatsioone.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

2023. aasta juunis hindas Fondi kinnisvaraportfelli sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers International. Fondi võrreldava portfelli õiglase väärtus aruandeperioodil vähenes ja oli seisuga 30. juuni 2023 255,7 miljonit eurot (31. detsember 2022: 268,9 miljonit eurot). Portfelli väärtuse muutuse peamised põhjused olid projektidest väljumise kapitalisatsioonimäärade muutused ja kaalutud keskmise kapitalihinna (WACC) ülespoole korrigeerimine intressimäärade (EURIBOR) tõusu tõttu 2023. aasta I poolaastal.

Europa võitis Balti kinnisvarainvesteeringute foorumi auhinna

1. juunil 2023 toimunud rahvusvahelisel Balti kinnisvarainvesteeringute foorumil valiti Europa ostukeskuse renoveerimisprojekt kaubanduskeskuste kategoorias Balti riikide parimaks. Hindamiskomitee koosnes kinnisvara- ja arhitektuuriekspertidest Eestist, Lätist ja Leedust.

Muudatused Northern Horizon Capital AS-i nõukogus

Lars Ohnemus valiti Northern Horizon Capital AS-i nõukogu liikmeks ja esimeheks alates 24. juulist 2023. Uue nõukogu liikme valimine on seotud Milda Dargužaitė volituste lõppemisega 6. juulil 2023. Lars Ohnemus on Northern Horizon Capital AS-i emaettevõtte kaasasutaja ja juhatuse esimees.

KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

2023. aasta II kvartali lõpus kuulus Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli 12 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mis asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

Meie keskse asukohaga ostukeskused taastusid 2022. aastal ja 2023. aasta I poolaastal COVID-19 pandeemia mõjudest jõudsalt. Ostukeskuste rentnike 2023. aasta I poolaasta kogukäive kasvas märkimisväärselt, ületades kõikides südalinna piirkonna ostukeskustes 2022. aasta sama perioodi näitajat 15–25%.

Ehkki külalistatavus jääb veel pandeemiaeelsele tasemele alla, on see kõikides ostukeskustes stabiilselt kasvanud. Näiteks Postimaja ja Europa ostukeskuse külalistatavus kerkis 2023. aasta I poolaastal aastataguse ajaga võrreldes vastavalt 7% ja 13%. Lisaks tõi BURZMA toiduala hiljutine avamine kaasa Galerija Centrsi külalistatavuse erakordse kasvu – 23% eelmise aasta sama perioodiga võrreldes ning andis tugeva panuse Galerija Centrsi majandustulemustesse.

Kliendid külastavad ostukeskusi küll varasemast harvemini, aga nende külalistuste ajal tehtavad kulutused on järjepidevalt kasvanud ja ostud rohkem ette planeeritud. Turismi taastumine peaks külalistatavust samuti suurendama, sest Galerija Centrs ja Postimaja on traditsiooniliselt olnud turistide seas populaarsed ostukohad. Prognooside kohaselt taastub turism Balti riikides 2023. aastal pandeemiaeelsele tasemele ja see loob uusi kasvuvõimalusi.

BURZMA toiduala avamine ja edukad läbirääkimised uute rentnikega, sh rahvusvahelise moebrändiga ARKET, on Galerija Centrsi majandustulemuste kasvuks head eeldused loonud. Galerija Centrsi 2023. aasta I poolaasta tulemusi mõjutasid nende tegevustega seotud ühekordsed kulud, ent aasta teises pooles ja järgnevatel perioodidel peaks olukord märgatavalt paranema.

Tulevast kasvu peaksid toetama ka käimasolevad rendilepingute läbirääkimised uute ja sünergiaid loovate toiduala rentnikega, nagu pagariärid ja tipptasemel restoranid, ning teiste uute ankurrentnikega.

2023. aasta I poolaastal 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.

Ka Europa ostukeskuses kasvas rentimisaktiivsus 2023. aasta I poolaastal muljetavaldavalt: sõlmisime lepingud kokku 1071 m² suuruse pinna rendile andmiseks üheksale rentnikule, kelle seas on sellised tuntud ettevõtted nagu Pi Pilates, Optometrijos Centras, Codekus jt. Uute rentnike lisandumine Europa ostukeskuses koos Pirita ja Postimaja tugevate tulemustega 2023. aasta I poolaastal tõi kaasa kaubandussegmenti puhta äritulu märkimisväärse kasvu võrreldes 2022. aasta I poolaastaga.

Büroosegmentis 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 kontorihoell ja samalaadsed algatused Merakis on andnud häid tulemusi.

Turul toimuvate muutuste tõttu otsib Fond aktiivselt vabadele ja vabanevatele büroopindadele uusi rentnikke, arvestades muu hulgas EMERGN-i otsust vähendada pinda LNK kompleksis ja eesseisvat SEB väljakolimist Upmalas Biroji bürookompleksist. Vabade pindade täitmiseks astutakse ennetavaid samme, mille tulemusena Fond on saanud pakkumuse Upmalas Biroji bürookompleksis ligikaudu 3000 m² rentimiseks, mis peaks vabanevat pinda osaliselt tasakaalustama.

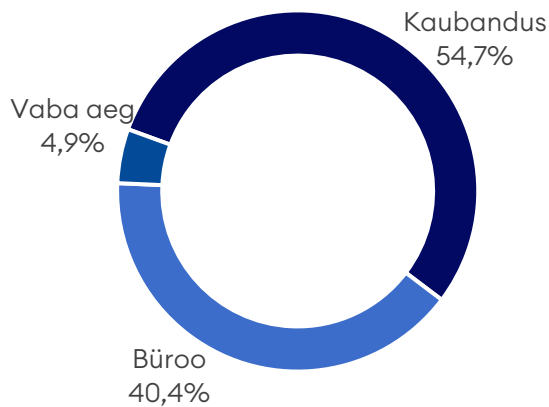
Peame aktiivseid läbirääkimisi ka Lincona büroohoone maksimaalse täituvuse tagamiseks ja otsime LNK kompleksi vabadele pindadele uusi väikerentnikke.

Välismõjudele vaatamata püsib bürooportfell tugev tänu fikseeritud tingimustega rendilepingutele ja Fondi pakutavatele paindlikele lahendustele. Bürooportfelli tulemuste paranemises on suurt rolli mänginud rendihindade indekseerimine.

Kokkuvõttes võib öelda, et Baltic Horizons bürooportfell on välistele šokkidele hästi vastu pidanud ning südalinnas asuvate ostu- ja meelelahutuskeskuste tulemuste paranemine parimal võimalikule tasemele jätkub stabiilses tempos. Tugevate tulemuste saavutamiseks teeb Fond kõik endast oleneva, et reageerida kiiresti muutuvatele turutingimustele parimal viisil, tegeleda väljakutsetega ennetavalt ja kasutada ära avanevad võimalused.

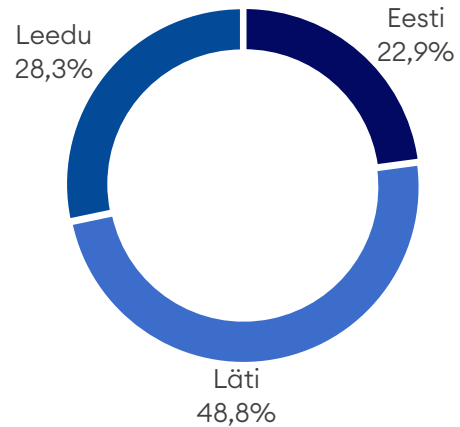
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 30. juuni 2023



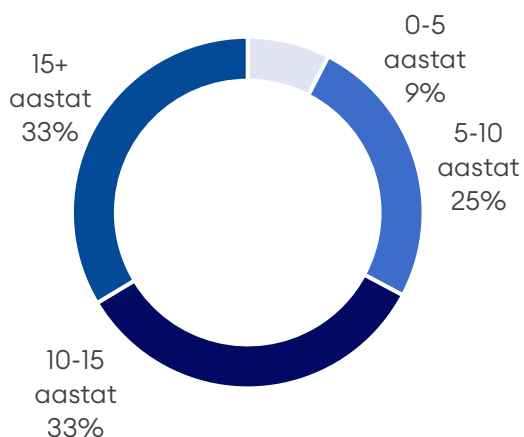
Fondil on mitmekesine varade portfell, kuhu kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2023. aasta II kvartali lõpus jagunes portfell segmentide vahel järgmiselt: 54,7% kaubandus, 40,4% büroo ja 4,9% vaba aeg. Ehkki büroosegmendi osakaal Fondi portfellis oli vaid 40,4%, moodustas selle puhas renditulu 56,7% Fondi 2023. aasta I poolaasta puhtast renditulust.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 30. juuni 2023



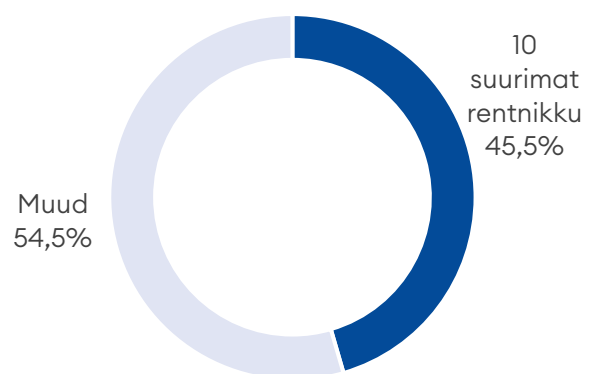
Riikide võrdluses vähenes 2023. aasta II kvartalis Leedu osakaal Fondi portfellis BH Duetto UAB müügi tõttu. 2023. aasta II kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfell riikide vahel järgmiselt: Läti 48,8%, Leedu 28,3% ja Eesti 22,9%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 30. juuni 2023



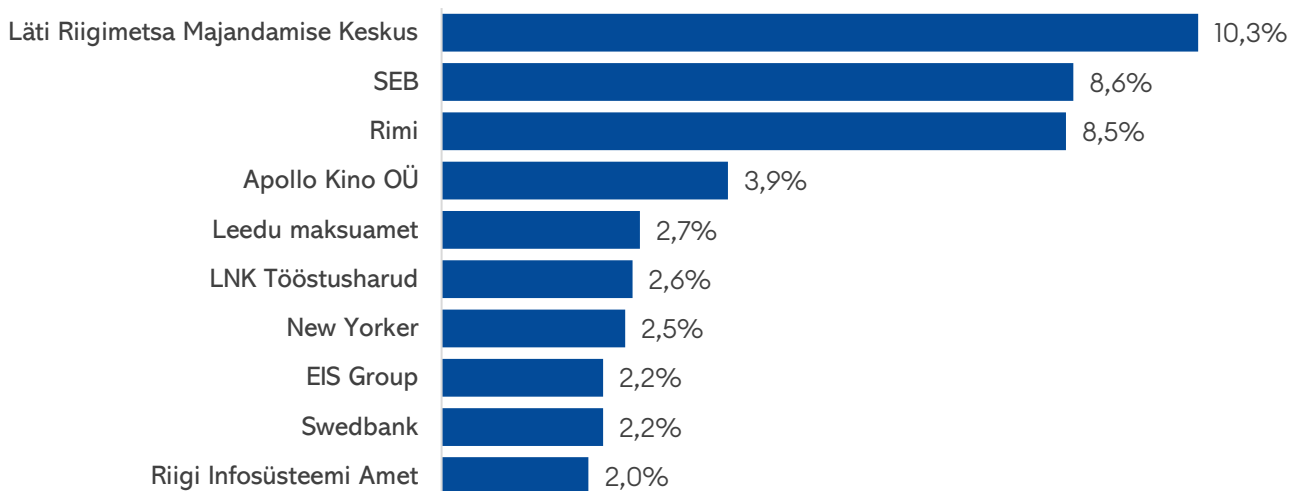
Eelneval diagrammil on Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Juhtkonna eesmärk on Fondi portfelli keskmist vanust parandada, ostes uusi ja/või ümberarendades olemasolevasse portfelli kuuluvaid kinnisvarainvesteeringuid.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 30. juuni 2023



Fondi portfelli kuulub ligikaudu 260 rentnikku. Järgmine diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsusest kõige suurem rentnik on Läti Riigimetsa Majandamise Keskus, kellelt laekuv renditulu moodustab 10,3% Fondi annualiseeritud renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon: 10 suurimat rentnikku seisuga 30. juuni 2023



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. juuni 2023

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus II kv 2023 ²	Esmane puhastootlus II kv 2023 ³	Täitumuse määr
Vilnius, Leedu						
Europa	Kaubandus	35 747	17 051	3,8%	4,3%	83,6%
North Star	Büroo	20 368	10 579	7,0%	7,0%	98,5%
Meraki	Büroo	16 240	8 275	0,0%	0,0%	32,2%
Vilniuses kokku		72 355	35 905	4,8%	5,0%	76,1%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji	Büroo	20 045	10 459	8,1%	9,4%	98,8%
Vainodes I	Büroo	17 220	8 128	6,7%	8,2%	100,0%
LNK Centre	Büroo	15 260	7 450	6,4%	6,6%	46,9%
Sky	Kaubandus	5 480	3 259	8,2%	7,4%	100,0%
Galerija Centrs	Kaubandus	66 854	19 293	4,1%	4,7%	80,9%
Riias kokku		124 859	48 589	5,6%	6,3%	84,0%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	23 088	9 232	3,8%	5,4%	95,6%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	12 432	9 139	7,2%	6,2%	100,0%
Lincona	Büroo	14 180	10 775	6,8%	7,4%	85,8%
Pirita	Kaubandus	8 820	5 425	6,4%	8,9%	98,1%
Tallinnas kokku		58 520	34 571	5,4%	6,5%	94,1%
Portfell kokku		255 734	119 065	5,3%	5,9%	84,6%

1. Põhineb viimasel, seisuga 30. juuni 2022 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 II kvartalis 87,2% (I kv 2023: 89,6%). Seisuga 30. juuni 2023 oli täitumus 84,6% (31. märts 2023: 88,8%). Üldist täitumust mõjutas Galerija Centrsi ja Lincona vähenenud täitumus.

Büroosegmeni täitumust mõjutas tugevalt Meraki büroohoone valmimine 2022. aasta septembris. Merakit arvestamata näitas büroosegment endiselt tugevaid tulemusi: 2023. aasta II kvartalis oli täitumus 94,0%. SKY supermarket, Vainodes I ja CC Plaza on praeguseks täielikult välja renditud. Rendiprotsesside kiirendamiseks suurendati 2022. aastal nii kaubandus- kui ka büroosegmeni hoonete rentimisega tegelevaid meeskondi. 2022. aasta detsembris sõlmiti leping Galerija Centrsi ankurrentnikuga ARKET. Ehitustööd ARKET-i pinna

ettevalmistamiseks algasid 2023. aasta I kvartalis, avamine on kavandatud 2023. aasta novembris. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2023. aasta II kvartalis 5,3% (I kv 2023: 4,7%) ja kogu portfelli esmane puhastootlus 5,9% (I kv 2023: 5,0%). Rendihindade indekseerimine kogu portfellis mõjutas positiivselt kinnisvarainvesteeringute tootlust. Samas mõjutab Fondi tulemusi endiselt ARKET-i pinna ettevalmistamisega seotud ehitustöödest tingitud lühiajaline vakantsus Galerija Centrsis.

Fondi kaubandussegment ei ole pandeemiast tingitud täitumuse langusest veel täielikult taastunud. Kui kaubandussegmenti kuuluvate varade tulemused taastuvad koroonaeelsele tasemele ja Meraki esimese torni väljarentimine edeneb edukalt, võib portfelli tootlus kerkida ajaloolisele 6,5-7,0% tasemele.

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise aeg	2018	2019	2020	2021	2022	I pa 2022	I pa 2023
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 ¹	2 447	2 495	1 932	1 805	2 044	1 049	1 074
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	2 552	3 023	1 448	2 193	1 179	1 057
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	1 710	1 701	1 661	1 740	1 763	902	923
North Star	11. oktoober 2019	-	315	1 419	1 208	1 371	674	753
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 332	2 467	1 681	1 006	1 028	327	744
Vainodes I	12. detsember 2017	1 463	1 462	1 464	1 449	1 383	713	706
Duetto II ⁵	27. veebruar 2019	-	1 090	1 354	1 353	1 409	704	601
LNK Centre	15. august 2018	409	1 072	1 090	1 088	1 132	567	569
Duetto I ⁵	22. märts 2017	1 096	1 160	1 166	1 223	1 191	585	551
Lincona	1. juuli 2011	1 192	1 276	1 212	1 114	1 102	550	548
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	900	438	677	484	664	298	376
Domus Pro ostukeskus ⁴	1. mai 2014	1 160	1 132	1 092	1 145	1 280	647	226
SKY supermarket	7. detsember 2013	407	370	402	395	423	207	204
Domus Pro ärikeskus ⁴	1. oktoober 2017	499	562	538	537	548	273	100
Meraki ²	10. september 2022	-	-	-	-	-101	-	63
G4S-i peahoone ³	12. juuli 2016	1 189	1 127	1 223	1 009	-	-	-
Portfell kokku		14 804	19 219	19 934	17 004	17 430	8 675	8 495

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

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

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

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

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

Fondi portfelli 2023. aasta I poolaasta puhas äritulu oli 8,5 miljonit eurot (I pa 2022: 8,7 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 poolaasta omandamis-, arendus- ja võõrandamis-tehingutest 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 30.06.2023	Puhas renditulu I pa 2023	Puhas renditulu I pa 2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	139 989	3 043	2 571	472	18,3%
Büroo	87 073	3 499	3 406	93	2,7%
Vaba aeg	12 432	412	489	-77	-15,7%
Võrreldavad varad kokku	239 494	6 954	6 466	488	7,5%
Arendatud varad	16 240	63	-	63	100,0%
Võõrandatud varad	-	1 478	2 209	-731	-33,1%
Portfelli varad kokku	255 734	8 495	8 675	-180	-2,1%

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 2023. aasta I poolaastal eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 7,5% ehk 488 tuhande euro võrra. Puhta renditulu kasv tulenes peamiselt rendihindade indekseerimisest, 2022. aasta I poolaastal rentnikele koroonakriisi tõttu tehtud ajutistest allahindlustest, ja Europa ostukeskuse puhta äritulu renoveerimisjärgsest taastumisest. 2023. aasta alguses pidurdasid taastumist kõrgemad energiakulud, mis suurendasid kulusid, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada.

Büroosegmenti tulemused paranesid: võrreldav puhas renditulu kasvas 2,7%. Enamiku büroosegmenti kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu kasvas 2023. aasta I poolaastal eelmise aastaga võrreldes. Kulude kasvu mõju oli piiratud, kuna enamikus Fondi büroohoonetes on kasutusel laialt levinud *Triple Net* rendilepingud. Kõige enam mõjutab energiakulude kasv hooneid, mille rentnikud on valitsusasutused, st Vainodest I ja North Stari, sest valitsussektori lepingutes on kulude edasi esitamisele seatud piirmäärad.

Kaubandus- ja vaba aja segmenti 2023. aasta I poolaasta tulemusi mõjutasid peamiselt Burzma toiduala 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. 2023. aasta III kvartalil alates on ka Leedus energiahinnad osaliselt fikseeritud, sest Fond sõlmis selle aasta algul päikeseenergia ostulepingu. Kaubandussegmenti puhas renditulu suurenes 2022. aasta I poolaastaga võrreldes 18,3%. Selle positiivset mõju vähendas veidi Galerija Centrsi ajutine puhta äritulu langus, mille tingisid toiduala avamisega seotud täiendavad turundus- ja muud kulud. Europa puhas äritulu on renoveerimise järel oluliselt kasvanud.

Leedus ja Eestis oli 2023. aasta I poolaasta võrreldav puhas renditulu suurem kui 2022. aasta samal perioodil. Läti tulemust mõjutas Galerija Centrsi nõrgem tulemus.

Postimaja, North Stari, Lincona, Europa ostukeskuse, Upmalas Biroji bürookompleksi ja Pirita 2023. aasta I poolaasta puhas renditulu ületas aastatagust tulemust. Ehkki enamik varasid näitas häid tulemusi, jäi puhta renditulu kasv 2023. aasta I poolaastal piiratuks, sest elektrikulud ja üldkasutatavate alade kulud, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada, kasvasid.

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.06.2023	Puhas renditulu I pa 2023	Puhas renditulu I pa 2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	58 520	1 998	1 897	101	5,3%
Läti	124 859	3 459	3 568	-109	-3,1%
Leedu	56 115	1 497	1 001	496	49,6%
Võrreldavad varad kokku	239 494	6 954	6 466	488	7,5%
Arendatud varad	16 240	63	-	63	100,0%
Võõrandatud varad	-	1 478	2 209	-731	-33,1%
Portfelli varad kokku	255 734	8 495	8 675	-180	-2,1%

Kinnisvara hindamine

Kõigi Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, et määratleda kinnisvaraportfelli turuväärtus. Sõltumatu kinnisvarahindaja hindas Fondi kinnisvaraportfelli väärtust 2022. aastal kaks korda ja teeb seda ka 2023. aastal kaks korda. Välised hindamised tehti 2022. aastal seisuga 30. juuni ja 31. detsember ning esimene väline hindamine 2023. aastal tehti seisuga 30. juuni.

Fondivalitseja tagab, et Fondi kinnisvara väärtust hindab üksnes atesteeritud sõltumatu kinnisvarahindaja, kellel on hea maine ja piisav kogemus sarnase vara hindamisel ning kes tegutseb hinnatava vara asukohariigis. Välised hindamised seisuga 31. detsember 2022 ja 30. juuni 2023 tegi sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers International.

Sõltumatud hindamised tehakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA.

Välise hindaja hindamismetoodikat on kirjeldatud raamatupidamise aruande lisades 10.

Fondi portfelli võrreldavaks korrigeeritud õiglase väärtus vähenes 268,9 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2022 255,7 miljoni euroni seisuga 30. juuni 2023. Fond kajastas 2023. aasta I poolaastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 14,6 miljonit eurot (I pa 2022: kasum 0,2 miljonit eurot).

Portfelli väärtuse muutuse peamised põhjused olid projektidest väljumise kapitalisatsioonimäärade muutused ja kaalutud keskmise kapitalihinna (WACC) ülespoole korrigeerimine intressimäärade (EURIBOR) tõusu tõttu 2023. aasta I poolaastal.

Järgnev tabel annab ülevaate Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtuse muutustest 2023. aasta I poolaastal. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliers Internationali hindamistulemustel, millele on lisatud kasutusõiguse varade väärtus (IFRS 16). Allpool esitatud tabel ei kajasta aasta jooksul tehtud kapitaliinvesteeringuid.

Portfelli õiglase väärtuse muutus segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.06.2023	Õiglane väärtus 31.12.2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 30.06.2023
Võrreldavad varad					
Kaubandus	139 989	144 264	-4 275	-3,0%	54,7%
Büroo	103 313	110 289	-6 976	-6,3%	40,4%
Vaba aeg	12 432	14 385	-1 953	-13,6%	4,9%
Võrreldavad varad kokku	255 734	268 938	-13 204	-4,9%	100,0%
Võõrandatud varad					
Büroo	-	64 185	64 185	-100,0%	-
Portfelli varad kokku	255 734	333 123	-77 389	-23,2%	100,0%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli võrreldavaks korrigeeritud väärtus (väärtus võõrandatud varasid arvestamata) vähenes 2023. aasta I poolaastal 2022. aasta lõpuga võrreldes 13,2 miljoni euro võrra (4,9%). Kõigi kinnisvarainvesteeringute välja arvatud Europa väärtus langes.

Kõige enam vähenes Coca Cola Plaza ja Postimaja kompleksi väärtus (-5,6 miljonit eurot). Allapoole korrigeerimine tulenes kino opereeriva rentnikuga sõlmitud raamrendilepingu muudatustest ning kõrgema kapitalisatsiooni- ja diskontomäärade eeldustest. Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt.

Portfelli õiglase väärtuse muutus riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.06.2023	Õiglane väärtus 31.12.2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 30.06.2023
Võrreldavad varad					
Eesti	58 520	65 300	-6 780	-10,4%	22,9%
Läti	124 859	128 862	-4 003	-3,1%	48,8%
Leedu	72 355	74 776	-2 421	-3,2%	28,3%
Võrreldavad varad kokku	255 734	268 938	-13 204	-4,9%	100,0%
Võõrandatud varad					
Leedu	-	64 185	-64 185	-100,0%	-
Portfelli varad kokku	255 734	333 123	-77 389	-23.2%	100,0%

Eesti

Majandus

Eesti majandus on viimaste aastate muutliku keskkonnaga väga kiiresti kohanenud ja kasvas 2021. aastal jõuliselt. Ukrainas toimuv sõda on Eesti majandust aga negatiivselt mõjutanud. 2022. aastal majanduskasv pidurdus. Nõrgenev majapidamiste ostujõud ja välisõudlus ning intressimäärade järsk tõus peaksid kiiret inflatsiooni aeglustama. Valitsus on teinud energiakriisi mõju leevendamiseks täiendavaid kulutusi. Tööturg on endiselt väliste šokkide suhtes vastupidav. Eurostati andmetel kahanes Eesti SKP 2022. aastal eelmise aastaga võrreldes -1,3%. Kiire inflatsiooni, finantsturu pingete ja suurte kaubanduspartnerite aeglase kasvu tõttu prognoositakse 2023. aastaks 0,4% majanduslangust ja 2024. aastaks 3,1% majanduskasvu.

	2022	2023	2024
SKP	-1,3%	-0,4%	3,1%
Inflatsioon	19,4%	9,2%	2,8%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2023. aasta kevadine majandusprognoos

Portfell

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 5,3%. See tulenes peamiselt Piritä ostukeskuse puhta äritulu kasvust, mis sai võimalikuks tänu täitumuse tõusule. 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. aastal.

Lincona tegevustulemused olid 2023. aasta I poolaastal 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 kontorihoone väiksemate rentnike jaoks. Piritä ostukeskus ületas 2022. aasta I poolaasta tulemusi tänu 2023. aastal rakendatud rendihindade indekseerimisele, suuremale täitumusele ja rentnike paremale maksedistsipliinile. CC Plaza ja Postimaja kompleksi puhas renditulu suurenes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, ehkki energiahindade tõusu tõttu tuli CC Plazas kino opereerivale rentnikule rendisoodustusi võimaldada.

Enamik 2023. aasta II kvartali põhilistest tulemusnäitajatest olid 2023. aasta I kvartali tasemest paremad. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus tõusis 5,4%-ni (I kv 2023: 5,1%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 6,5% (I kv 2023: 6,0%). Keskmine täitumus oli 2023. aasta II kvartalis 94,0% (I kv 2023: 94,6%). Seisuga 30. juuni 2023 oli täitumus 94,1% (31. märts 2023: 93,8%).



4
kinnisvarainvesteeringut

94,1%
täitumuse määr

34 571 m²
renditavat pinda

5,4%
otsene puhastootlus

2,0 mln
puhas renditulu (EUR)

58,5 mln
portfelli väärtus (EUR)

Läti

Majandus

Ehkki valitsuse kehtestatud uued piirangud põhjustasid 2021. aasta lõpus ajutise languse, alustas Läti majandus 2022. aastat positiivselt. Aasta teises pooles kasv pidurdus eratarbimise ja ekspordi kahanemise tõttu. Analüütikud prognoosivad kasvutempo aeglustumist kogu 2023. aasta vältel, kuna eratarbimine on jätkuvalt languses ja eksport hakkab taastuma alles 2023. aasta lõpu poole. Prognoosi kohaselt kasvab Läti SKP 2023. aastal 1,4% ja 2024. aastal 2,8%.

	2022	2023	2024
SKP	2,8%	1,4%	2,8%
Inflatsioon	17,2%	9,3%	1,7%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2023. aasta kevadine majandusprognoos

Portfell

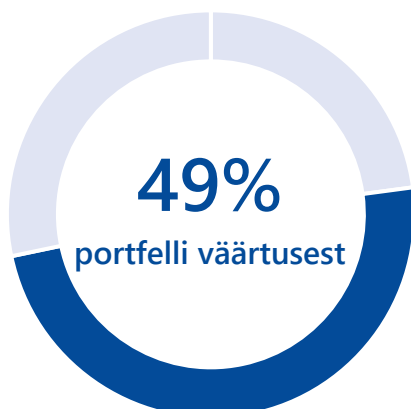
Fondi Läti kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 3,1%. Languse põhjustas peamiselt Galerija Centrsi puhta äritulu märkimisväärne vähenemine, mis tulenes kasvanud kuludest, mida ei saa rentnikele edasi esitada, ja toiduala avamisega seotud ühekordsetest kuludest.

Renditulu taastus jõudsalt, kuid energiakulude järsk tõus avaldas Läti portfelliga otseselt negatiivset mõju, tuues kaasa puhta äritulu languse 2023. aasta algul, mis tulenes eeskätt Galerija Centrsist. 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 novembris. See strateegiline samm tugevdab veelgi Galerija Centrsi turupositsiooni, pakkudes klientidele uuenduslikku ja elamusi loovat ostukeskkonda. Kirjeldatud muutused kergitavad täitumust 5–15%, mistõttu keskuse täitumus tõuseb järk-järgult taas 95–100% tasemele.

SKY ja LNK Centre hooneid mõjutas kulude kasv vähem. Seetõttu püsisid mõlema keskuse tulemused stabiilsed. Seisuga 30. juuni 2023 oli Upmalas Biroji bürookompleks peaaegu täielikult välja renditud. 2023. aasta juulis lõppes aga rendileping põhirentnikuga ja seda ei pikendatud. Kinnisvara haldusmeeskond arutab lõplikke tingimusi Läti Politseiga ning eeldatavasti sõlmitakse 2 850 m² pinna rendileping III kvartalis.

Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus oli 2023. aasta II kvartalis 5,6% (I kv 2023: 3,9%). Keskmine esmane puhastootlus oli 6,3% (I kv 2023: 4,4%). Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2023. aasta II kvartalis veidi vähenes ja oli 88,7% (I kv 2023: 91,7%). Seisuga 30. juuni 2023 oli täitumus 84,0% (31. märts 2023: 92,2%). 2023. aasta I poolaasta lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kaks täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele. Läti kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatseb lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.



5

kinnisvarainvesteeringut

84,0%

täitumuse määr

48 589 m²

renditavat pinda

5,6%

otsene puhastootlus

3,5 mln

puhas renditulu (EUR)

124,9 mln

portfelli väärtus (EUR)

Leedu

Majandus

Leedu on näidanud isegi majandusšokkide ajal tugevat majanduskasvu. Hiljutised geopoliitilised sündmused on tarbijate ostujõudu ja kindlustunnet halvendanud, kuid ei see tohiks Leedu majanduskasvu teiste EL-i liikmesriikidega võrreldes palju järsumalt kammitseda. Kahekohalisest palgakasvu näitajast inflatsiooniga täielikuks toimetulekuks ei piisa, kuid see aitab kõrge inflatsiooniga seotud riske suuresti leevendada. Kasv jääb tõenäoliselt mõõdukaks ning majandust toetavad jätkuvalt ettevõtete hea finantsseis, leibkondade kogunenud säästud ja fiskaaltoetused. Inflatsioonisurve küll väheneb, kuid majanduskasvu hoiavad tagasi kõrgemad intressimäärad, ostujõu vähenemine ja kahaneva välisnõudluse mõju ekspordile. Prognoosi kohaselt aeglustub majanduskasvu 2023. aastal 0,5%-ni ning kiireneb 2024. aastal 2,7%-ni.

	2022	2023	2024
SKP	1,9%	0,5%	2,7%
Inflatsioon	18,9%	9,2%	2,2%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2023. aasta kevadine majandusprognoos

Portfell

Fondi Leedu kinnisvaraportfell näitas tänu varade tugevale hajutatusele turgude võrdluses parimaid võrreldavaid tulemusi. Pärast renoveerimise lõppu liikus Euroopa ostukeskus uue kontseptsiooni ja vabade pindade väljarentimise poole.

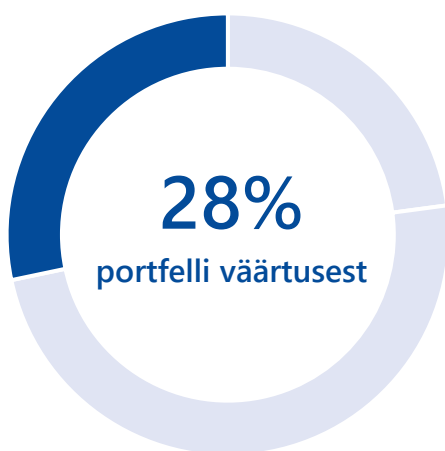
Europa 2023. aasta I poolaasta tegevustulemused näitavad puhta äritulu hoogsat kasvu. Bruto renditulu on juba mitme kvartali vältel kasvanud.

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

2023. aasta I poolaastal ületasid kõik Fondi Leedu asuvad kinnisvarainvesteeringud eelmise aasta tulemusi. Peaaegu kõikide Leedu asuvate kinnisvarainvesteeringutega seotud rendilepinguid pikendati või asendati uutega. Fondi renditegevus keskendub praegu peamiselt Europale ja Merakile, mille (ümber)arendus hiljuti lõppes.

Leedu portfelli 2023. aasta II kvartali põhilisi tulemusnäitajaid mõjutas Domus Pro ja Duetto kinnisvarainvesteeringute müük.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2023. aasta II kvartalis 4,8% (I kv 2023: 5,3%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 5,0% (I kv 2023: 5,1%). Keskmine täitumus oli 2023. aasta II kvartalis 80,6% (I kv 2023: 85,2%). Täitumus seisuga 30. juuni 2023 oli 76,1% (31. märts 2023: 82,4%).



3

kinnisvarainvesteeringut

76,1%

täitumuse määr

35 905 m²

renditavat pinda

4,8%

otsene puhastootlus

3,0 mln

puhas renditulu (EUR)

72,4 mln

portfelli väärtus (EUR)

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2023. aasta I poolaasta puhaskahjum oli 15,0 miljonit eurot (I pa 2022: puhaskasum 4,2 miljonit eurot). Tulemit mõjutas tugevalt kinnisvaraportfelli õiglase väärtuse hindamisest saadud kahjum 14,6 miljonit eurot (I pa 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 büroohonet, millest tekkis müügikahjum 3,8 miljonit eurot. Tulemit mõjutasid ka suurenenud finantskulud. 2023. aasta I poolaasta kahjum osaku kohta oli 0,13 eurot (I pa 2022: kasum 0,04 eurot).

Kontsern teenis 2023. aasta I poolaastal 8,5 miljonit eurot puhast renditulu (I pa 2022: 8,7 miljonit eurot). 2023. aasta tulemustes kajastub 2023. aasta veebruaris müüdud Domus Pro ostu- ja ärikeskuse kahe kuu puhast renditulu summas 0,3 miljonit eurot ja 2023. aasta mais müüdud Duetto hoonete viie kuu puhast renditulu summas 1,2 miljonit eurot. Rendihindade indekseerimine ja tulude taastumine suurendasid aga sama koosseisuga (võrreldava) portfelli puhast renditulu.

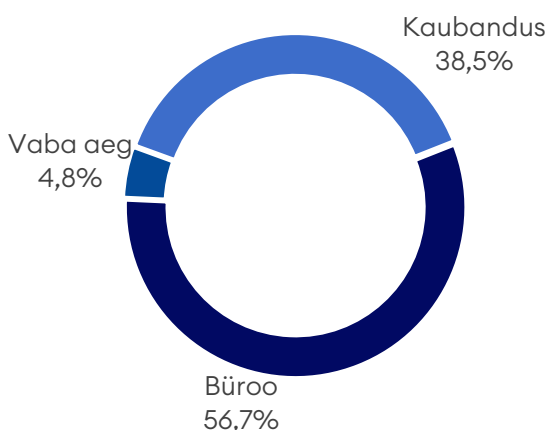
Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 7,5% peamiselt kaubandussegmenti paremate tulemuste tõttu. Kasvu toetasid ka suhteliselt stabiilsed tulemused büroosegmenndis.

2023. aasta I poolaasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 56,7% (I pa 2022: 57,3%), kaubandus 38,5% (I pa 2022: 37,1%) ja vaba aeg 4,8% (I pa 2022: 5,6%).

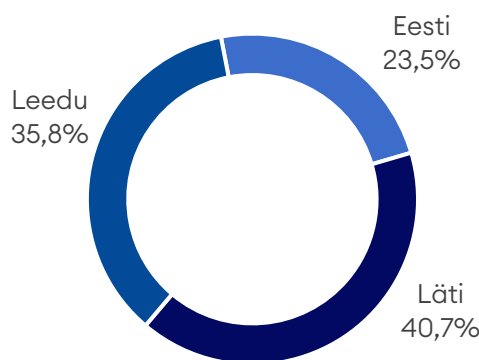
Südalinnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) renditulu moodustas 29,0% Fondi portfelli 2023. aasta I poolaasta puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2023. aasta I poolaasta puhta renditulu osakaal oli 9.5%.

Fondi 2023. aasta I poolaasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 40,7% (I pa 2022: 41,1%), Leedu 35,8% (I pa 2022: 37,0%) ja Eesti 23,5% (I pa 2022: 21,9%).

Puhas renditulu segmentide lõikes



Puhas renditulu riikide lõikes



Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus kahanes aruandeperioodil 18,9% ja oli 2023. aasta I poolaasta lõpus 278,8 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 I poolaasta lõpus kuulus Baltic Horizonsi portfelli 12 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli õiglane väärtus oli 255,7 miljonit eurot (31. detsember 2022: 333,1 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 119,1 tuhat m².

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

investeeris 0,7 miljonit eurot renoveerimisprojektidesse ja 0,8 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli.

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	II kv 2023	II kv 2022	Muutus
Puhas renditulu	4 293	4 482	-4,2%
Halduskulud	-678	-726	-6,6%
Muu äritulu	5	271	-98,5%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-2 218	-	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	-14 619	178	-8 312,9%
Äri kasum/-kahjum	-13 217	4 205	-414,3%
Finantskulud (neto)	-2 387	-1 518	57,2%
Maksueelne kasum/kahjum	-15 604	2 687	-680,8%
Tulumaks	577	-444	230,0%
Perioodi puhaskasum/-kahjum	-15 027	2 243	-770,0%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	119 635 429	-
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	-0,13	0,02	-

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022	Muutus
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	255 734	333 123	-23,2%
Varade brutoväärtus (GAV)	278 822	343 963	-18,9%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	153 144	194 569	-21,3%
Kohustised kokku	160 318	210 308	-23,8%
IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)	118 504	133 655	-11,3%
EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	122 123	141 943	-14,0%
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
Osaku puhasväärtus – IFRS NAV osaku kohta (eurodes)	0,9905	1,1172	-11,3%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)	1,0208	1,1865	-14,0%
Laenu ja väärtuse suhe (%)	59,9%	58,4%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	4,2%	3,0%	-

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Intressikandvad laenud ja võlakirjad (ilma rendikohustisteta) moodustasid 153,1 miljonit eurot (31. detsember 2022: 194,6 miljonit eurot). Pangalaenude jääk vähenes Domus Pro, Europa ja Duetto laenude osalise tagasimaksmise ja graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustas 1,5% kogu tasumata laenujäägist.

Rahavood

2023. aasta I poolaasta äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 6,2 miljonit eurot (I pa 2022: positiivne summas 7,3 miljonit eurot). Investeeringustegevuse rahavoog oli tänu BH Domus Pro UAB ja BH Duetto UAB müügile positiivne summas 22,3 miljonit eurot (I kv 2022: negatiivne summas 7,6 miljonit eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 15,6 miljonit eurot (I pa 2022: negatiivne summas 7,1 miljonit eurot). 2023. aasta I poolaastal 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. 2023. aasta I poolaasta lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 18,2 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 I poolaasta lõpus 118,5 miljonit eurot (31. detsember 2022: 133,7 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 11,3%. 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 I poolaasta lõpus olnud 132,7 miljonit eurot ehk 1,1093 eurot osaku kohta. Seisuga 30. juuni 2023 oli osaku IFRS puhasväärtus 0,9905 eurot (31. detsember 2022: 1,1172 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,0208 eurot (31. detsember 2022: 1,1865 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 0,9869 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.

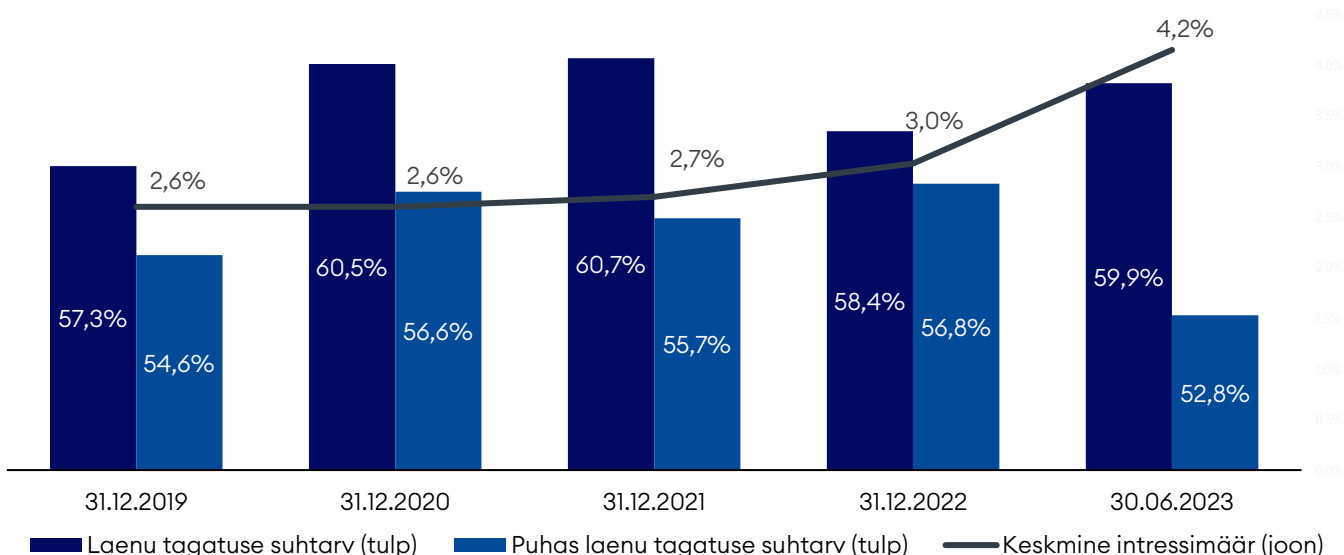
S&P kinnitas krediitireitingu

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 II kvartalis pangalaene ei pikendatud. II kvartali lõpus sai Fond siduvad pakkumised Kontor SIA pangalaenu pikendamiseks.

Laenu ja väärtuse suhe ning keskmine intressimäär



Järgnev tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustistest. Seisuga 30. juuni 2023 koosnesid intressikandvad võlakohustised pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 111,6 miljonit eurot ja 42 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenud on võtnud tüdrettevõtted, kes hoiavad Fondi

Fond viis lõpule viieaastaste võlakirjade suunatud pakkumise ja emiteeris võlakirju kogumahus 42 miljonit eurot lõpliku lunastustähtjaga 8. mail 2028.

Pangalaenud ja võlakirjad

2023. aasta II kvartalis suurenes pangalaenude tavapärase amortisatsioon 1,5%-ni (2,3 miljonit eurot) aastas. Laenu ja väärtuse suhe tõusis 2023. aasta II kvartali lõpuks 59,9%-ni (31. detsember 2022: 58,4%). Pärast 7 500 003 euro ulatuses võlakirjade lunastamist 1. augustil 2023 langes laenu ja väärtuse suhe 57,0%-ni. Kuna EURIBOR tõusis, siis keskmine intressimäär tõusis ja oli seisuga 30. juuni 2023 4,2% (31. detsember 2022: 3,0%). Juhtkond töötab eelseisvatel perioodidel selle nimel, et laenu ja väärtuse suhe (laenu tagatuse suhtarv) langeks allapoole 50% taset.

kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud.

Emattevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatud võlakirjad. Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaja jooksul. 2023. aasta I poolaasta lõpus moodustasid laenude ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 487 tuhat eurot.

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 30. juuni 2023

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse- tähtpäev	Valuuta	Raamatupidamis- väärtus (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	16 985	11,1%	101,3%
Europa	15. märts 2024	EUR	8 400	5,5%	219,1%
Upmalas Biroji	31. august 2023	EUR	11 632	7,6%	90,9%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	10 533	6,9%	46,7%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	5,9%	100,0%
LNK	27. september 2023	EUR	8 159	5,3%	71,1%
Lincona	31. detsember 2027	EUR	9 356	6,1%	0,0%
Pirita	20. veebruar 2026	EUR	4 711	3,1%	0,0%
SKY	31. jaanuar 2028	EUR	2 855	1,9%	0,0%
Pangalaenud kokku		EUR	111 631	72,7%	85,9%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ¹		EUR	-55		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	111 576		
5-aastaste tagatud võlakirjad ²	8. mai 2028	EUR	42 000	27,3%	0,0%
Võlakirjad kokku		EUR	42 000	27,3%	0,0%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ¹		EUR	-432		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	41 568		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	153 144	100,0%	69,3%

1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

2. Võlakirjad nominaalsummas 20 miljonit eurot tuleb lunastada 8. maiks 2024.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2023. aasta II kvartali lõpus 1,9 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,5 aastat.

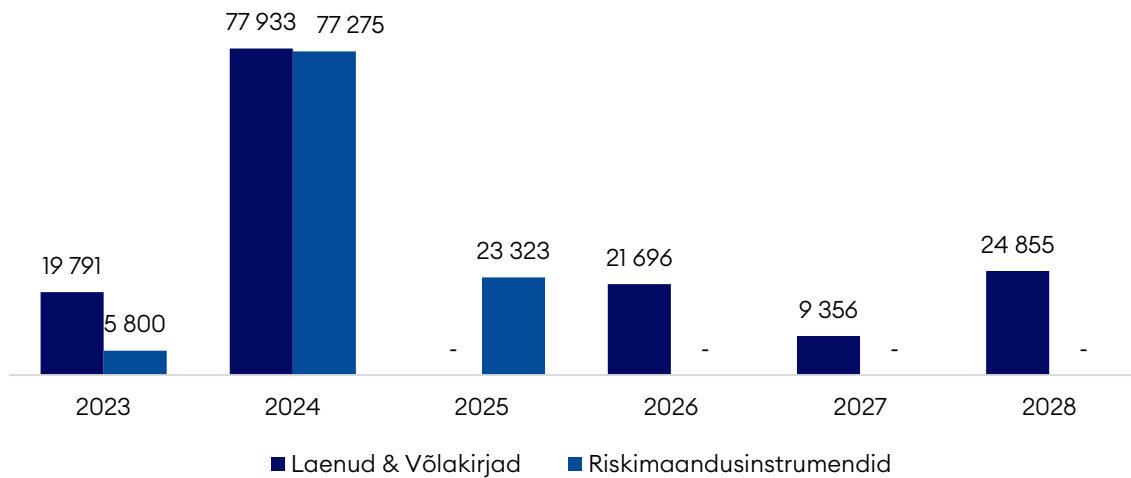
Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamis-instrumendid

Seisuga 30. juuni 2023 oli 69,3% laenukohustistest intressimäärariski suhtes maandatud ning 30,7% laenukohustistest olid ujuvad intressimäärad.

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

Järgnev diagramm näitab, et seisuga 30. juuni 2023 oli ligikaudu 63,6% laenukohustistest tagasimaksetähtpäev 2023. või 2024. aastal.

Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tähtajad tuhandetes eurodes



Laenukohustiste eritingimused

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

Seisuga 30. juuni 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 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).

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

Fondi tasandil emiteeritud tagatud võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 30.06.2023
Omakapitali suhe	> 35,0%*	45,2%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,10*	1,68

* 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.

EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

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

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 kuldauhind

Baltic Horizon fond pälvis Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA 2022. aasta virtuaalsel aastakonverentsil kolmandat aastat järjest prestiižse tunnustuse. Fondile anti kuldauhind 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 181 Euroopa börsil noteeritud 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 võrdlusmõõdik. See mõõdik 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 mõõdik.
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	30.06.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	118 504	118 504	118 504
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	5 154	5 154	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	103	103	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-1 638	-1 638	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-432
Varade puhasväärtus NAV	122 123	122 123	118 072
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,0208	1,0208	0,9869

1. EPRA NTA arvutusest on välja arvatud kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaks, sest Fond kavatseb 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 edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	9 969	9 969	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	156	156	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase 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 kavatses oma Leedu kinnisvarainvesteeringuid hoida, mitte müüa.			

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	II kv 2023	II kv 2022	I pa 2023	I pa 2022
Kasum – IFRS	-15 027	2 243	-15 005	4 239
Välja arvamised:				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	14 619	-178	14 623	-172
II. Kasum või kahjum kinnisvara-investeeringute võõrandamisest	2 218	-	3 751	-
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-577	446	-697	541
EPRA kasum	1 233	2 511	2 672	4 608
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
EPRA kasum osaku kohta	0,01	0,02	0,02	0,04

EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV

Tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022
Netovõlg		
Sisse arvamised:		
Laenud finantsasutustelt	111 621	144 682
Võlakirjadega seotud laenukohustised	42 000	50 000
Netovõlad	951	3 502
Välja arvamised:		
Raha ja raha ekvivalendid	-18 218	-5 347
Netovõlg (A)	136 354	192 837
Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
Sisse arvamised:		

Tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringud õiglasest väärtuses	255 734	333 123
Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	255 734	333 123
EPRA LTV (A/B)	53,3%	57,9%

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

EPRA vakantsuse määr

Tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022
Vabade pindade hinnanguline rendiväärtus	1 112	1 716
Kogu portfelli hinnanguline rendiväärtus	18 974	24 889
EPRA vakantsuse määr	5,9%	6,9%

EPRA kulusuhted

Tuhandetes eurodes	II kv 2023	II kv 2022	I pa 2023	I pa 2022
Kinnisvarainvesteeringute kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	528	629	1 600	1 395
Halduskulud	678	726	1 414	1 385
EPRA kulud (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A)	1 206	1 355	3 014	2 780
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-213	-191	-432	-359
EPRA kulud (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B)	993	1 164	2 582	2 421
Renditulu	4 821	5 111	10 095	10 070
Bruto renditulu (C)	4 821	5 111	10 095	10 070
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A/C, %)	25,0%	26,5%	29,9%	27,6%
EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B/C, %)	20,6%	22,8%	25,6%	24,1%

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

Tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringud	255 734	333 123
Välja arvamised:		
Arendused	-	-
Lõpetatud kinnisvarainvesteeringute portfelli brutoväärtus (GAV)	255 734	333 123
Aruandekuupäeval kehtival rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud renditulu	17 126	22 639
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	-3 296	-2 958
Annualiseeritud puhas renditulu	13 830	19 681
Sisse arvamised:		
Rendivabade perioodide või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	197	699
Korrigeeritud (Topped-up) annualiseeritud puhas renditulu	14 027	20 380
EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)	5,4%	5,9%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (EPRA Topped-up NIY)	5,5%	6,1%

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, deponeeritakse 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. juuni 2023 ligikaudu 50,2 miljonit eurot (31. detsember 2022: 68,8 miljonit eurot). 2023. aasta I poolaastal 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 I poolaasta lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,4200 eurot.

Peamine informatsioon

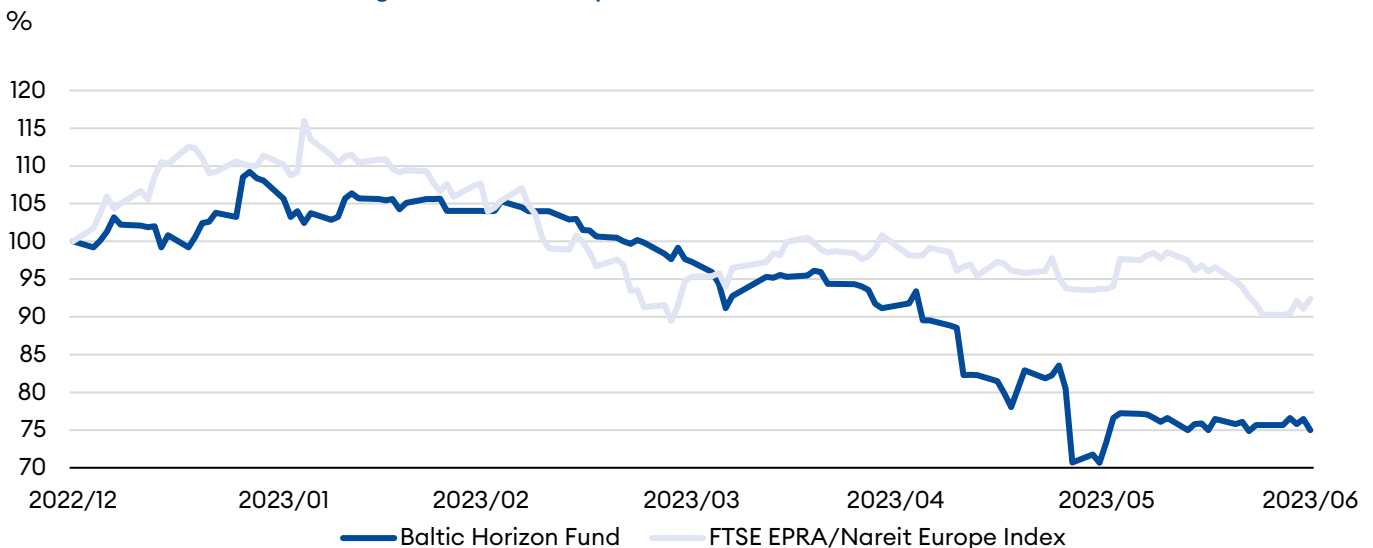
ISIN-kood	EE3500110244
Turud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
Väärtpaberi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS
Bloombergi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT:ET
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS:SS

Põhinäitajad	30.06.2023	31.12.2022
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	50 246 880	68 790 372
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	0,9905	1,1172
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest ² (%)	-57,6%	-48,5%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	1,0208	1,1865
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-58,9%	-51,5%

Põhinäitajad	I pa 2023	I pa 2022
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	0,6547	1,0689
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,3916	0,8015
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,4200	0,8966
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	6,40	11,42
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	4,48	8,12
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	4,62	9,73
Kasum osaku kohta (eurodes)	-0,13	0,04
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 poolaasta ja 2022. aasta I poolaasta tulemuste eest.

Baltic Horizon fondi osaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil

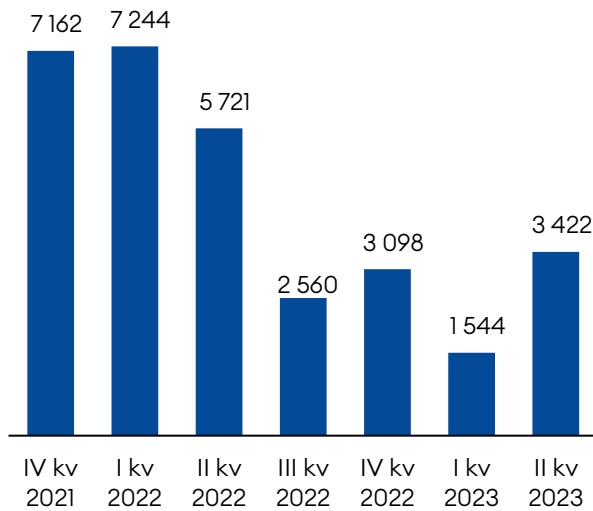


Baltic Horizon fondi osaku 2023. aasta II kvartali kogutootlus oli -27,0%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

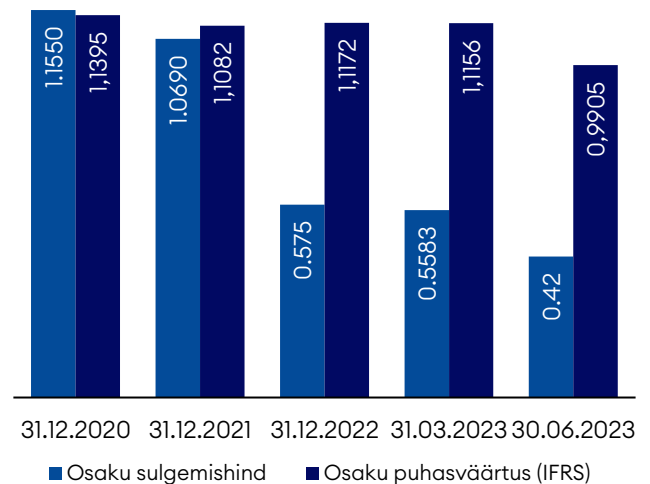
2023. aasta I poolaastal oli Baltic Horizon fondi osak väga likviidne. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 2023. aasta I poolaasta kauplemismaht oli 5,0 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 50,2 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 11,3 aastat.

Fondi osak oli 2023. aasta I poolaastal Nasdaq Tallinna börsil üheksateistkümnes enim kaubeldud noteeritud väärtipaber. Esimene diagramm all näitab Fondi osakute kvartaalseid kauplemismahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil. 2023. aasta I poolaastal kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil valdavalt hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2023. aasta I poolaasta lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 57,6% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus (IFRS NAV) ja 58,9% 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 kauplemismaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil
(osakute arv tuhandetes)



Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhasväärtus
(eurodes)



Dividendide maksmise võime

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

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

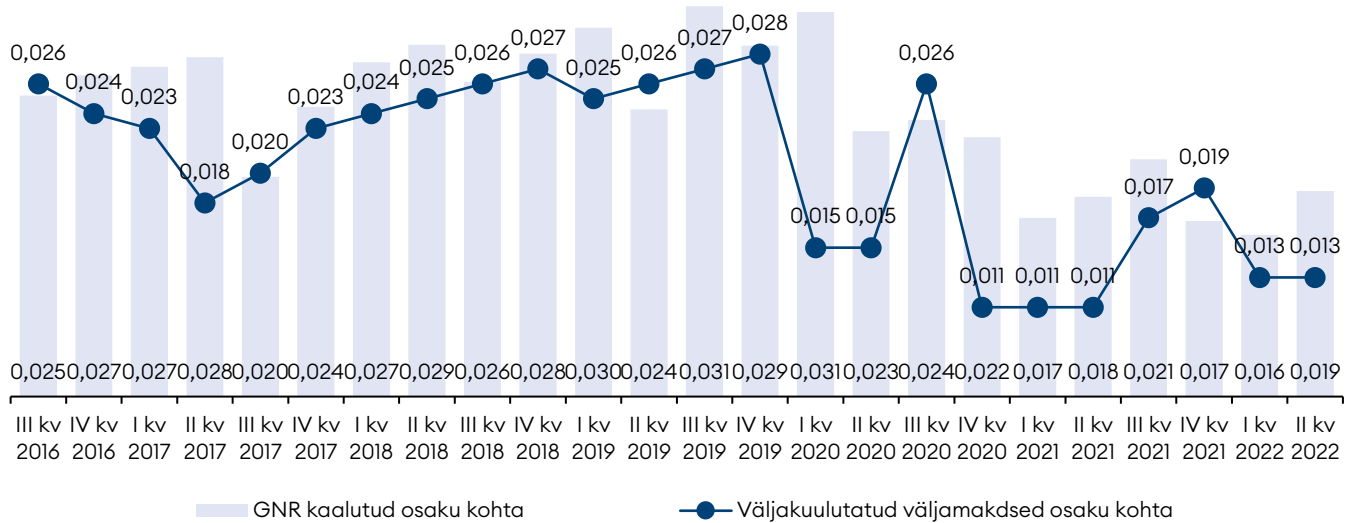
Fondi eesmärgiks on teha osakuomanikele väljamakseid ulatuses, mis ei ole väiksem kui 80% Fondi genereeritud neto rahavoost ja mis ei ole suurem kui realiseerimata kasumite ja kahjumitega korrigeeritud puhaskasum. Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus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

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.

Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Väljamakse osaku kohta (eurodes)



Väljamakse tegemise võime arvutus

Tuhandetes eurodes	II kv 2022	III kv 2022	IV kv 2022	I kv 2023	II kv 2023
(+) Puhas renditulu	4 482	4 298	4 457	4 202	4 293
(-) Fondi halduskulud	-726	-752	-996	-736	-678
(-) Välised intressikulud	-1 403	-1 441	-1 748	-1 822	-2 290
(-) Kapitalikulud ¹	-369	-247	-577	-167	-116
(+) Kinnisvarainvesteeringutega seotud erakorraline tulu ²	261	-	-	-	-
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	-	-	-	-	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	5	-	-	-	-
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	2 250	1 858	1 136	1 477	1 209
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	0,019	0,016	0,009	0,012	0,010
12 kuu jooksev GNR tootlus³ (%)	8,0%	9,4%	10,4%	10,1%	11,3%

1. Tabelis on esitatud kvartali tegelik kapitalikulu. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on kvartalite vahel võrdselt ära jaotatud. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. Läti valitsuse COVID-19 toetused, mis on seotud puhta renditulu vähenemisega Galerija Centrsi rentnikele tehtud soodustuste tõttu. Toetusi kasutatakse kinnisvarainvesteeringu tegevuskulude katmiseks.
3. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2023. aasta II kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 30. juuni 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.

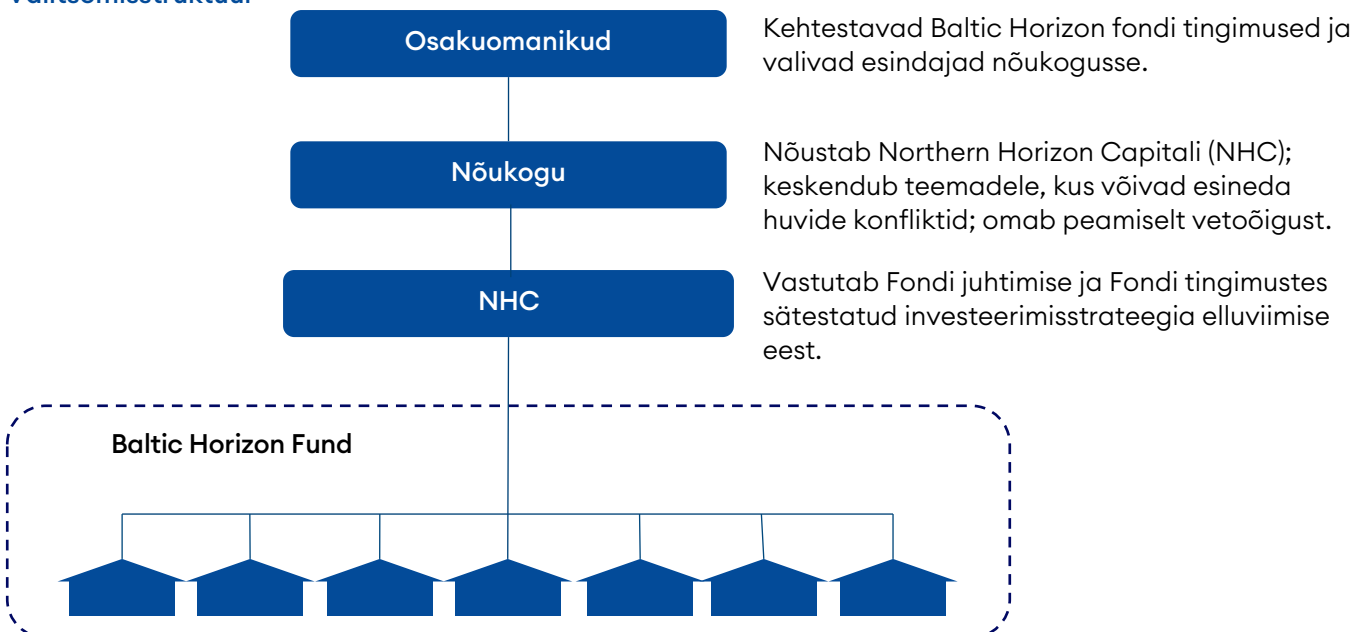
Northern Horizon Capital AS on kogunud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

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

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

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja juhatuse ja nõukogu

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

Fondi nõukogu

Fondil on oma nõukogu, mille liikmetel on vajalik kvalifikatsioon ja haridus, Eesti, Läti ja Leedu kinnisvaraturul tunnustatud kogemused ja laitmatu maine. Fondi tingimuste kohaselt määrab nõukogu liikmed ametisse üldkoosolek. Nõukogu koosneb kolmest kuni viiest liikmest. 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 halvnevad 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 rahavooriga maandamiseks, mitte kauplemiseks. Kuna suure osa välise rahastuse ja sellega seotud intressimäära riski maandamise instrumentide tähtajad saabuvad 2023. 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 ettenägematu sündmusi, näiteks tehnosüsteemide rikkeid. Fondi kinnisvarainvesteeringute seas on mitu hoonet, millel on vanust üle 10 aasta ja mis seetõttu võivad vajada plaanivälilist remonti või hoolduskulusid. Samuti võib olla vaja teha hoonetesse investeeringuid selleks, et täita rentnike muutuvaid vajadusi või regulatiivseid ja keskkonnanõudeid.

JÄTKUSUUTLIKKUS

Meie väärtused

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

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

Usume, et järjepidev parimate ESG põhimõtete järgimine võimaldab meie investoritel saavutada oma investeerimiseesmärged nii, et see on kasulik ka keskkonnale ja kogukonnale. Oma eesmärkide saavutamiseks oleme oma tegevuse korraldanud turu parimate standardite kohaselt: Baltic Horizon fondi fondivalitseja ja Northern Horizon kontsern on EPRA, INREV-i, SIPA ja GRESB-i liikmed ning allkirjastasid juba 2014. aastal ÜRO juhised vastutustundlikuks investeerimiseks (UN PRI). 2020. aastal sai Fond UN PRI hindamistulemuseks A+/A. 2022. aastal avaldati 2021. aasta (aruandeperiood 2020) tulemus. Fond sai 4 täрни 5-st ja 66 punkti investeringute ja vastutustundliku juhtimise osas ning 3 täрни 5-st kinnisvaraosas. Fond koostab ka igal aastal GRI suuniste põhjal eraldi ESG aruande.

Huvigruppide kaasamine

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

Investorid: Meie suhted investoritega põhinevad läbipaistvusel ja usaldusel. Loomes dialoogi ja leiame mõlema poole jaoks parima lahenduse, et tugevdada positiivseid ESG mõjusid meie investeringutele ja kogukonnale.

Rentnikud: Varahalduses on meie peamine eesmärk rentnike hoidmine ja varade hea majandamine. Soovime olla hooliv omanik, kes arvestab rentnike soovide ja ettepanekutega ja edendab jätkusuutlikkuse kultuuri kogukondades, keda me mõjutame.

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

Töötajad: Soovime luua oma huvigruppidele jätkusuutlikku väärtust ausalt ja eetilisel ning usume, et suurepäraseid tulemusi võib saavutada ja hoida vaid siis, kui loome oma töötajatele selle jaoks vajalikud võimalused ja tingimused.

SFDR/EL-i taksonoomia

Astume samme selleks, et võtta ESG-tegureid arvesse investeringu elutsükli kõigis etappides. Baltic Horizon suhtub vastutustundega nii kohalike kui ka rahvusvaheliste ESG õigusaktide nõuetesse. Jälgime, et meie tegevus vastaks kehtivatele nõuetele ja haldame aktiivselt riske, mis võivad tuleneda uutest, alles arutlusel olevatest ESG regulatsioonidest. Sellealase tegevuse toetamiseks võtsime 2021. aastal vastu otsuse täita nõudeid, mis on esitatud SFDR-i (määrus, mis käsitleb jätkusuutlikkust käsitleva teabe avalikustamist finantsteenuste sektoris) artiklis 8. Algasime protsessi, et hinnata, mil määral on Fondi tegevus EL-i taksonoomiaga kooskõlas, et määratleda meie jätkusuutlike tegevuste osakaal.

2022. aasta jooksul analüüsisime, mil määral on meie tegevus EL-i taksonoomiaga kooskõlas. Tegime kindlaks, et kliimamuutuste leevendamisse olulise panuse andmise eesmärgi alusel on 12% meie tegevusest taksonoomiaga kooskõlas. Peale selle viisime läbi kliimarisikide hinnangu, mis lähtus olulise kahju ärahoidmise põhimõtte tehnilistest kriteeriumidest.

Juhtimine

Baltic Horizon järgib hea ühingujuhtimise põhimõtteid. Teeme kõik endast oleneva, et meie suhtlus investorite, äripartnerite ja töötajatega oleks läbipaistev, aus ja õiglane ning professionaalne. Pöörame suurt tähelepanu nii võimalike riskide tuvastamisele, jälgimisele, haldamisele ja maandamisele kui ka investeringute täieliku positiivse potentsiaali kaitsmisele. Keeldume kõigist investeerimisvõimalustest, mis ohustavad meie ausust ja eetilisust või on vastuolus meie missiooni ja väärtustega. 2022. aasta IV kvartalis integreerisime oma poliitikatesse ja sisekorraeskirjadesse OECD suuniste kohased inimõiguste põhimõtted.

Oleme võtnud endale kohustuse järgida kõige kõrgemaid kutsealaseid ja moraalseid norme. Baltic Horizonsi käitumiskodeks tagab, et meie äritegevus on aus ja eetiline, läbipaistev ja vastutustundlik. See võimaldab meil olla usaldusväärne ja vastutustundlik partner kõigile oma huvigruppidele.

Sertifitseerimine

Baltic Horizon sertifitseeris 2021. aastal kõik oma tegutsevad büroohooneid vastavalt BREEAM-i kasutuses oleva hoone keskkonna hindamise standardile ja saavutas seega ühe ESG eesmärkidest.

Minimaalne sertifitseerimiseesmärk – BREEAM-i hinnang „väga hea“ – suures osas saavutati. Ainult üks kinnisvarainvesteering (Lincona) sai hinnangu „hea“, kõik teised aga hinnangu „väga hea“. Fondi meeskond ületas oma sertifitseerimiseesmärgi ja praegu on sertifitseeritud 55% kogu portfelist. Fond on alustanud ülejäänud kaubandussegmendi hoonete sertifitseerimise protsessi ja loodab 2023. aastal viia lõpule kogu portfelli sertifitseerimise. Meraki büroohoone saab eeldatavasti 2023. aastal BREEAM-i uusehitise sertifikaadi hinnanguga „suurepärase“.



GRESB-i hinnang

GRESB-i hindamisest on aastate jooksul saanud enesehindamise lahutamatu osa ja kompass paremate tulemuste, sh ESG eesmärkide saavutamiseks.

GRESB-i kinnisvarahinnang koosneb kahest eraldi hindamismoodulist: juhtimine ja tulemuslikkus. 2021. aastal sai Baltic Horizon juhtimismoodulis 26 punkti (30-st) ja tulemuslikkuse moodulis 44 punkti (70-st), st kokku 70 punkti (100-st), millega saadi 2 täрни. See oli edenemine võrreldes 2020. aastaga, kui juhtimismoodulis saadi 25 punkti (30-st) ja tulemuslikkuse moodulis 38 punkti (70-st), kokku 63 punkti (100-st).

2022. aasta III kvartalis sai BHF esimest korda hinnanguks 4 täрни ja ületas eesmärgi saada 3 täрни.

Fond sai juhtimismoodulis 28 punkti (30-st) ja tulemuslikkuse moodulis 55 punkti (70-st). 2021. aastal osales Baltic Horizon ka avalikustamise hinnangus, kus saavutas 63 punkti (100-st) ja jõudis tasemele B3. 2022. aastal tõusis Fondi reiting A tasemele (85 punkti 100-st).

Baltic Horizon fondil on eraldi tegevuskava paremate GRESB-i tulemuste saavutamiseks. Selle 2023. aasta eesmärgid on parandada rentnike ja kogukonna parameetreid, seada fondile mõõdetavamaid eesmärke ning parandada tulemuslikkuse mooduli tulemusi, suurendades keskkonnaandmete kättesaadavust, vähendades CO₂ heidet ja jätkates hoonete täiustamist.

Võrdlusaruanne

2022. aastal koostas Baltic Horizon Fund GRI standarditest lähtuva võrdlusaruande, et oma aruandluse kvaliteeti teiste turuosaliste omaga võrrelda. Ehkki enamik fonde esitavad GRI standardite kohaseid aruandeid, on andmed nii erinevad, et võrdlemine on väga keeruline.

Aruande alusel anti soovitus, et jätkusuutlikkuse aruandluses tuleks alustada olulisuse analüüsist (seda nõutakse ka varsti jõustuvate Euroopa kestlikkusaruandluse standarditega). Ainult 3 uuringus osalenud fondi on sellise analüüsi teinud ja seda kavatseb teha ka Baltic Horizon. Kui olulisuse analüüs on tehtud, saab aruandes käsitletavates teemades lähtuda analüüsi tulemustest ja lisada selgitusi, miks mõningaid andmeid ei ole avalikustatud.

Ilmnes, et Baltic Horizon avalikustab kõige põhjalikumalt juhtimisteavet. Teisel kohal on keskkonnateabe avalikustamine. Sotsiaalsetest aspektidest avalikustatakse üksnes teavet hariduse ja koolituse ning mitmekesisuse kohta. Põhjalikumalt tuleks selgitada otsuseid tegevate organite ülesandeid ja struktuuri, sh kirjeldada ka kõrgeima juhtorgani ülesandeid.

Samas avalikustavad ka teised fondid sarnaselt Baltic Horizoniga suhteliselt vähe teavet. Sotsiaalsete ja keskkonnaalaste andmetega võrreldes avalikustatakse vähem kvantitatiivseid andmeid.

Enamik fonde avalikustas oma aruannetes energiatarbimise teavet, kuid ainult vähesed eristasid andmeid taastuva ja taastumatu energia kohta. Suurem taastuenergia osakaal aga vähendab 1. ja 2. valdkonna kasvuhoonegaaside heidet. Seetõttu on Baltic Horizonti aruannetes avalikustatud heitemahukus märgatavalt suurem kui mõningatel teistel fondidel. Kõik fondid tunnistasid, et kõigist keskkonnaandmetest kõige raskem oli koguda andmeid jäätmetekke kohta. Erinevalt Baltic Horizontist avalikustasid teised fondid ka jäätme hulga jäätmeliikide ja jäätmekäitlusviiside kohta.

Taastuenergia

Meie eesmärk on, et 2030. aastaks oleksid kõik meie hooned süsinikuneutraalsed. Selle saavutamiseks on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid. Me oleme selle poole teel.

VÄLJAVAADE 2023. AASTAKS

2023. aasta II poolaasta väljavaade peegeldab Baltic Horizonsi 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 südalinnas asuva kinnisvara potentsiaal.

Baltic Horizonil on mitmekesine kinnisvaraportfell, kuhu kuulub 12 Balti riikide pealinnades asuvat rahavoogu tootvat vara, milleks on tuntud pikaajaliste rentnikega kvaliteetsed 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 olid 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 suuremate renditehingute sõlmimiseks.

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 juhtimist. 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 kaalub võimalusi veel mõnest investeringust väljumiseks või refinantseerimislahenduse leidmiseks, et ka ülejäänud emissiooni esimese osa võlakirjad mahus 12,5 miljonit eurot ennetähtaegselt lunastada. Eesmärk võlakirju 2023. aastal mitu korda ennetähtaegselt lunastada on kooskõlas Fondi strateegiaga, mille kohaselt tuleb pärast kõigi refinantseerimistegevuste lõpuleviimist finantsvõimendust eeloleval aastal järk-järgult ligikaudu 50%-ni vähendada.

Baltic Horizoni juhtkond tunnistab väljakutseid, mille on esitanud intressimäärade tõus ja inflatsiooni kiirenemine. Meie strateegia kohaselt tuleb kasvavatele kuludele vastukaaluks kohasel määral rendihindu indekseerida ja uusi rendilepinguid sõlmida.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Edvinas Karbauskas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2023. aasta 6 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest,

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.

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

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.04.2023- 30.06.2023	01.04.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Renditulu		4 821	5 111	10 095	10 070
Teenustasutulu	5	1 745	1 341	3 187	2 645
Renditegevuse kulud	5	-2 273	-1 970	-4 787	-4 040
Puhas renditulu	4	4 293	4 482	8 495	8 675
Halduskulud	6	-678	-726	-1 414	-1 385
Muu äritulu		5	271	15	278
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	10	-2 218	-	-3 751	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	10	-14 619	178	-14 623	172
Ärikasum/-kahjum		-13 217	4 205	-11 278	7 740
Finantstulud		1	-	1	-
Finantskulud	7	-2 388	-1 518	-4 425	-2 960
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 387	-1 518	-4 424	-2 960
Maksueelne kasum/kahjum		-15 604	2 687	-15 702	4 780
Tulumaks	4, 9	577	-444	697	-541
Perioodi kasum/kahjum	4	-15 027	2 243	-15 005	4 239
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	13b	78	575	-173	1 296
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga/-kasumiga seotud tulumaks	13b, 9	-14	-51	27	-115
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku		64	524	-146	1 181
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/ -kahjum kokku		-14 963	2 767	15 151	5 420
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	8	-0,13	0,02	-0,13	0,04

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2023	31.12.2022
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4,10	255 734	333 123
Immateriaalsed põhivarad		6	6
Materiaalsed põhivarad		2	1
Tuletisinstrumendid	20	1 557	2 228
Muud põhivarad		210	-
Põhivarad kokku		257 509	335 358
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	2 072	2 693
Ettemaksed		377	273
Tuletisinstrumendid	19	646	292
Raha ja raha ekvivalendid	12	18 218	5 347
Käibevarad kokku		21 313	8 605
Varad kokku	4	278 822	343 963
Omakapital			
Sissemakstud kapital	13a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	13b	1 535	1 681
Jaotamata kahjum		-28 231	-13 226
Omakapital kokku		118 504	133 655
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	64 760	124 017
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	2 798	7 490
Muud pikaajalised kohustised		712	1 240
Pikaajalised kohustised kokku		68 270	132 747
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	88 648	71 094
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	2 510	5 644
Tulumaksukohustis		-	10
Muud lühiajalised kohustised		890	813
Lühiajalised kohustised kokku		92 048	77 561
Kohustised kokku	4	160 318	210 308
Omakapital ja kohustised kokku		278 822	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		-	-	4 239	4 239
Muu koondkasum		-	1 181	-	1 181
Koondkasum kokku		-	1 181	4 239	5 420
Tehingud osakuomanikega					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	13c	-	-	-3 828	-3 828
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-3 828	-3 828
Seisuga 30.06.2022		145 200	352	-11 376	134 176
Seisuga 01.01.2023		145 200	1 681	-13 226	133 655
Koondkahjum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-15 005	-15 005
Muu koondkahjum	13b	-	-146	-	-146
Koondkahjum kokku		-	-146	-15 005	-15 151
Seisuga 30.06.2023		145 200	1 535	-28 231	118 504

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kasum/kahjum		-15 702	4 780
Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	14 623	-172
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	10	3 751	-
Materiaalse põhivara kulum		1	1
Muutus nõuete allahindluses	11	-4	151
Finantstulud	7	-1	-
Finantskulud	7	4 425	2 960
Realiseerimata kursivahed		-1	-1
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		150	343
Muu käibevara muutus		-129	-286
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		-88	158
Võlgade muutus		-883	-143
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		77	-496
Rahavood äritegevusest kokku		6 219	7 295
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		1	-
Laekumised kinnisvarainvesteeringu müügist		25 611	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-1 588	-3 732
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-1 722	-3 875
Rahavood investeerimistegevusest kokku		22 302	-7 607
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		23 973	-
Saadud pangalaenud		14 567	-
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-17 804	-263
Võlakirjade lunastamine		-31 973	-
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	13c	-	-3 828
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-461	-83
Rendikohustiste tasumine		-4	-18
Makstud intressid		-3 948	-2 858
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-15 650	-7 050
Raha ja raha ekvivalentide muutus		12 871	-7 362
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 347	16 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		18 218	8 738

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 emattevõtte 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	30.06.2023	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	100%	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 vahearuande koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

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

Olulised arvestuspõhimõtted

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

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

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

4. 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. juuni 2023

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.04.2023-30.06.2023:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 306	2 990	270	6 566
Segmenti puhas renditulu	1 827	2 252	214	4 293
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-5 456	-7 197	-1 966	-14 619
Intressikulu ²	-698	-614	-73	-1 385
Tulumaksutulu/-kulu	-47	624	-	577
Segmenti puhaskahjum	-4 478	-7 228	-1 832	-13 538
01.01.2023-30.06.2023:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	6 580	6 162	540	13 282
Segmenti puhas renditulu	3 270	4 813	412	8 495
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-5 456	-7 201	-1 966	-14 623
Intressikulu ²	-1 393	-1 151	-126	-2 670
Tulumaksutulu	162	535	-	697

Segmendi puhaskahjum	-5 107	-5 521	-1 682	-12 310
Seisuga 30.06.2023:				
Segmendi varad	144 299	106 175	12 675	263 149
Kinnisvarainvesteeringud ³	139 989	103 313	12 432	255 734
Segmendi kohustised	62 127	49 270	6 029	117 426

1. Väliselt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (1 425 tuhat eurot). Vt ka lisa 10.

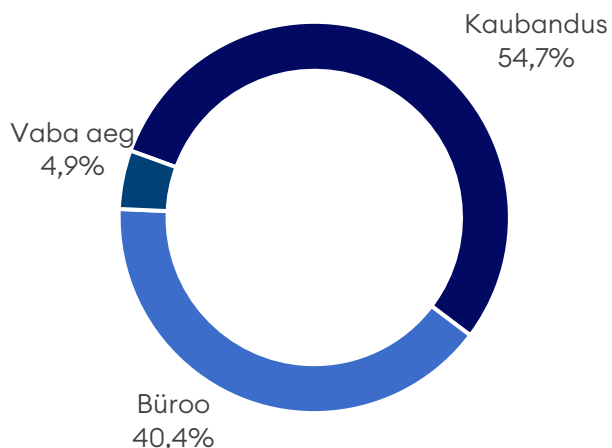
Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.04.2022-30.06.2022:				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 229	2 929	294	6 452
Segmendi puhas renditulu	1 689	2 518	275	4 482
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-4 308	4 403	83	178
Intressikulu ²	-464	-390	-23	-877
Tulumaksutulu/-kulu	98	-542	-	-444
Segmendi puhaskasum/-kahjum	-2 612	5 676	332	3 396

01.01.2022-30.06.2022:				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	6 373	5 806	536	12 715
Segmendi puhas renditulu	3 218	4 968	489	8 675
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-4 311	4 400	83	172
Intressikulu ²	-901	-775	-42	-1 718
Tulumaksutulu/-kulu	77	-618	-	-541
Segmendi puhaskasum/-kahjum	-1 606	7 574	524	6 492

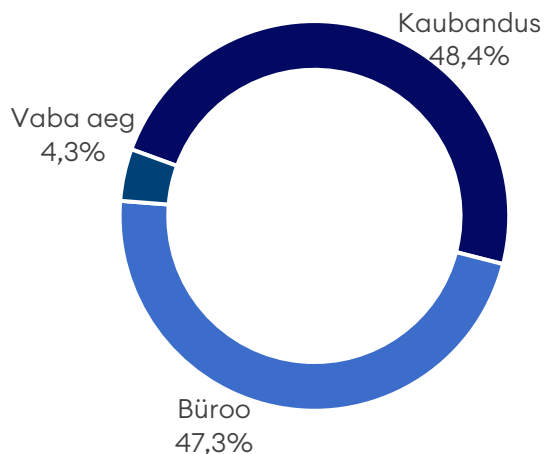
Seisuga 31.12.2022:				
Segmendi varad	167 207	161 030	14 874	343 111
Kinnisvarainvesteeringud ³	161 311	157 427	14 385	333 123
Segmendi kohustised	78 009	75 220	6 115	159 344

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 (3 974 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (4 144 tuhat eurot). Vt ka lisa 10.

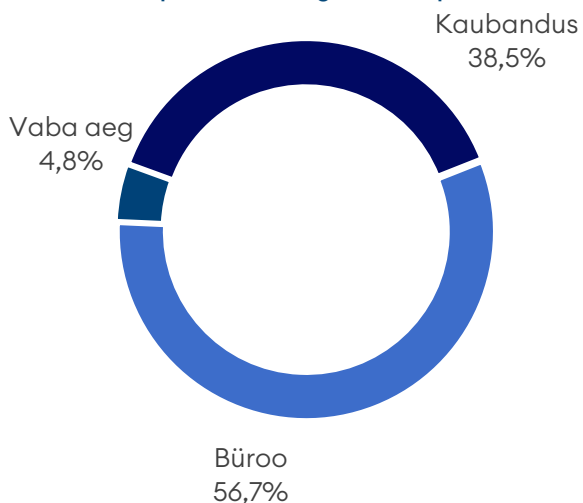
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 30. juuni 2023*



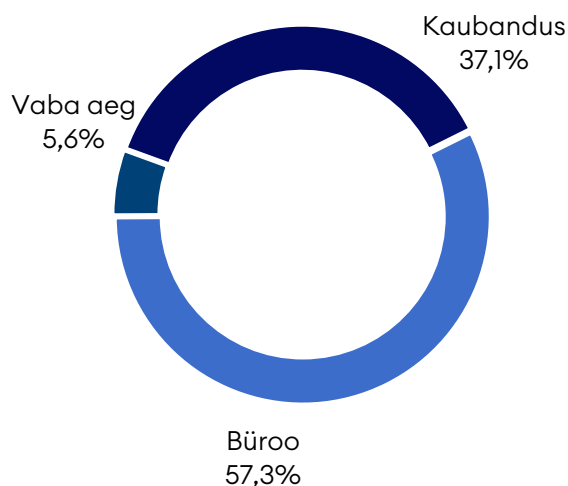
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2022*



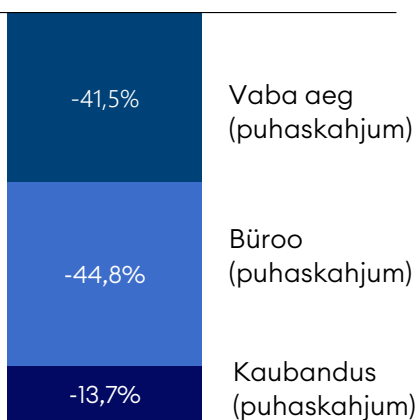
2023. aasta I poolaasta segmentide puhas renditulu*



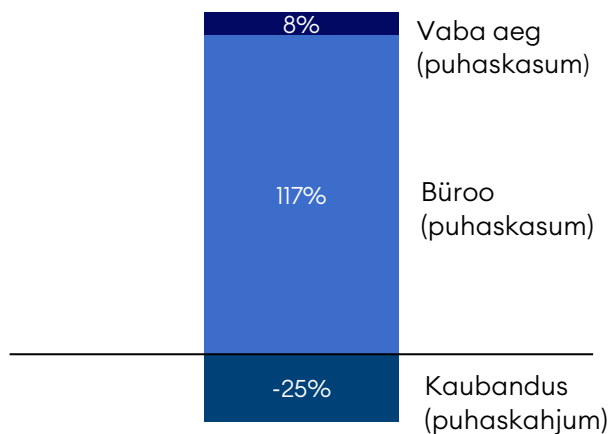
2022. aasta I poolaasta segmentide puhas renditulu*



2023. aasta I poolaasta segmentide puhaskahjum*



2022. aasta I poolaasta segmentide puhaskasum/-kahjum*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. juuni 2023

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.04.2023 – 30.06.2023			
Puhaskahjum	-13 538	-1 489 ¹	-15 027
01.01.2023 – 30.06.2023			
Puhaskahjum	-12 310	-2 695 ²	-15 005
Seisuga 30.06.2023:			
Segmentide varad	263 149	15 673 ³	278 822
Segmentide kohustised	117 426	42 892 ⁴	160 318
1.	2023. aasta II kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (391 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (906 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (20 tuhat eurot), depootasu (16 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (156 tuhat eurot).		
2.	2023. aasta I poolaasta segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (778 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 443 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (37 tuhat eurot), depootasu (33 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (404 tuhat eurot).		
3.	Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (15 581 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (92 tuhat eurot).		
4.	Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (41 568 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (686 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (531 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (107 tuhat eurot).		

Tegevussegmentid – 30. juuni 2022

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.04.2022 – 30.06.2022:			
Puhaskasum	3 396	-1 153 ¹	2 243
01.01.2022 – 31.06.2022:			
Puhaskasum	6 492	-2 253 ²	4 239
Seisuga 31.12.2022:			
Segmentide varad	343 111	852 ³	343 963
Segmentide kohustised	159 344	50 964 ⁴	210 308
1.	2022. aasta II kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (364 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (526 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), depootasu (11 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (235 tuhat eurot).		
2.	2022. aasta I poolaasta segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (752 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 057 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (34 tuhat eurot), depootasu (28 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (382 tuhat eurot).		
3.	Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (2 303 tuhat eurot).		
4.	Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 942 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (307 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (364 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (125 tuhat eurot).		

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes			Väliselt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus	
	01.04.2023-30.06.2023	01.04.2022-30.06.2022	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2022-30.06.2022	31.06.2023	31.12.2022
Leedu	2 051	2 490	4 749	4 962	72 355	138 961
Läti	2 920	2 642	5 654	5 235	124 859	128 862
Eesti	1 595	1 320	2 879	2 592	58 520	65 300
Kokku	6 566	6 452	13 282	12 715	255 734	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 poolaastal 637 tuhat eurot (2022. aasta I poolaastal 600 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2023 - 30.06.2023	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Remondi- ja hoolduskulud	875	750	1 768	1 510
Kommunaalkulud	546	319	1 083	692
Varahalduskulud	313	307	654	617
Kinnisvaramaksud	271	250	568	511
Müügi- ja turunduskulud	152	168	426	301
Varakindlustus	40	32	76	56
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	4	42	-4	151
Muu	72	102	216	202
Renditegevuse kulud kokku	2 273	1 970	4 787	4 040

Osa renditegevusega seotud kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud) esitati edasi rentnikele: 30. juunil 2023 lõppenud 6-kuulisel perioodil 3 187 tuhat eurot (30. juunil 2023 lõppenud 6-kuulisel perioodil 2 645 tuhat eurot) ja 2023. aasta II kvartalis 1 745 tuhat eurot (2022. aasta II kvartalis 1 341 tuhat eurot).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2023 - 30.06.2023	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Valitsemistasu kulu	391	364	778	752
Õigusabikulud	-	43	134	68
Konsultatsioonikulud	57	58	80	86
Auditeerimiskulud	44	37	75	76
Fondi turunduskulud	22	34	53	72
Depootasu kulu	16	11	33	28
Nõukogu tasude kulu	14	12	26	24
Muud halduskulud	134	167	235	279
Halduskulud kokku	678	726	1 414	1 385

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 sisse makstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 17.

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2023 - 30.06.2023	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Intressikulu välistelt võlakohustistelt	2 287	1 398	4 105	2 765
Laenulepingutasu amortisatsioon	40	70	88	137
Intressikulu rendikohustistelt	3	5	7	10
Muud finantskulud	58	45	225	48
Finantskulud kokku	2 388	1 518	4 425	2 960

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	01.04.2023 - 30.06.2023	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	-15 027	2 243	-15 005	4 239
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	-15 027	2 243	-15 005	4 239

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.04.2023 - 30.06.2023	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
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:

	01.04.2023 - 30.06.2023	01.04.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	-0,13	0,02	-0,13	0,04

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

9. Tulumaks

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

30. juunil 2023 lõppenud 6-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaks määr -4,4% (30. juunil 2022 lõppenud 6-kuulisel perioodil 11,3%).

Seisuga 30. juuni 2023 oli kontsernil maksukahjumeid summas 2 492 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. juuni 2023 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksukohustis summas 103 tuhat eurot (31. detsember 2022: kohustis summas 156 tuhat eurot). Seisuga 30. juuni 2023 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustiste ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 5 187 tuhat eurot (31. detsember 2022: 9 996 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 30. juunil 2023 ja 2022 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.04.2023- 30.06.2023	01.04.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	2	-	-
Edasilükkunud tulumaks	577	-446	697	-541
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	577	-444	697	-541
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-14	-51	27	-115
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-14	-51	27	-115

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022
Perioodi algsaldo	333 123	315 959
Arendus- ja parenduskulud	1 142	5 894
Kapitalikulud	283	1 459
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberliigitamine	-	17 194
Võõrandamine	-63 921	-4 393
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-14 615	-2 956
Kasutusõiguse varade lisandumine (uued rendilepingud)	15	-
Kasutusõiguse varade võõrandamine	-285	-
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-8	-34
Perioodi lõppsald	255 734	333 123
Perioodi lõppsald ilma kasutusõiguse varadeta	255 470	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 2,2 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

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliers Internationali 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)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	9,0%
Renditav netopind – 17 051 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	2,0% - 7,0%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0% - 10,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta –2004		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,6
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	9,1%
Renditav netopind – 10 871 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,0% - 6,6%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,9%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	10,5
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,3%
Renditav netopind – 9 150 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,5% - 5,8%
Segment – Vaba aeg	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	3,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,8
SKY supermarket, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	9,2%
Renditav netopind – 3 241 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	2,1% - 5,0%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	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 kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute 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. juuni 2023:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku, 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	66 854
Leedu - Europa (kaubandus)	35 747
Eesti - Postimaja (kaubandus)	23 088
Leedu - North Star (büroo)	20 368
Läti - Upmalas Biroji (büroo)	20 045
Läti - Vainodes I (büroo)	17 220
Leedu - Meraki (büroo)	16 240
Läti - LNK Centre (büroo)	15 260
Eesti - Lincona (büroo)	14 180
Eesti - Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	12 432
Eesti - Pirita (kaubandus)	8 820
Läti - SKY (kaubandus)	5 480
Kokku	255 734

11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	1 924	2 898
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-373	-513
Viitlaekumised	279	257
Muud nõuded	242	51
Kokku	2 072	2 693

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

Seisuga 30. juuni 2023 olid nõuded ostjate vastu summas 373 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2022: 513 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022
Saldo seisuga 1. jaanuar	-513	-508
Perioodi vältel kajastatud allahindlused	4	-139
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	136	105
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	-	29
Perioodi lõppsaldo	-373	-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
30.06.2023	1 551	787	271	78	53	45	317
31.12.2022	2 385	1 505	391	173	98	-	218

12. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022
Raha pangas ja kassas	18 218	5 347
Raha ja raha ekvivalendid kokku	18 218	5 347

Seisuga 30. juuni 2023 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 450 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. juuni 2023 oli Fondil kokku 119 635 429 osakut (seisuga 31. detsember 2022: 119 635 429 osakut). Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2023 ja 30. juuni 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. juuni 2023 ja 31. detsember 2022 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 30. juuni 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. juuni 2023 ja 31. detsember 2022. Täiendavat teavet leiab lisast 18.

Tuhandetes eurodes	31.06.2023	31.12.2022
Saldo perioodi alguses	1 681	-829
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-173	2 746
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	27	-236
Muutus perioodi jooksul kokku	-146	2 510
Saldo perioodi lõpus	1 535	1 681

13c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Perioodi jooksul välja kuulutatud väljamaksed	-	-3 828
Väljamaksed kokku	-	-3 828

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).

14. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	30.06.2023	31.12.2022
Pikaajalised võlakohustised				
Tagatud võlakirjad	05. 2028	3k EURIBOR + 8,00%	41 568	-
Pank 1 ¹	01.2028	3k EURIBOR + 2,10%	2 850	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 + 1,55%	10 521	9 826
Pank 1	02.2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 708	4 789
Pank 2	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	-	29 988
Pank 4 ²	02.2026	6k EURIBOR + 1,38%	16 976	17 199
Pank 4 ³	03.2028	6k EURIBOR + 2,15%	-	19 244
Pank 1	12.2027	6k EURIBOR + 1,40%	9 356	7 188
Rendikohustised			264	542
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-21 466	-1 046

Tuhandetes eurodes	Sisemine intressimäär 30.06.2023		31.12.2022	
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-17	-33
Pikaajalised võlakohustised kokku			64 760	124 017
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	-	49 976
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 995	-
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 3,90%	8 389	-
Pank 2	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	29 994	-
Pank 3 ⁴	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 631	11 747
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 156	8 292
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			21 466	1 046
Rendikohustiste lühiajaline osa			17	33
Lühiajalised võlakohustised kokku			88 648	71 094
Kokku			153 408	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.

Pangalaenude eritingimused

Seisuga 30. juuni 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 II 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. juuni 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			
Pank 4	Coca-Cola Plaza ja Postimaja			
Tagatud võlakirjad	Meraki			

* Teave tagatiseks panditud varade raamatupidamisväärtuse kohta perioodi lõpus on esitatud lisan 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				Upmalas Biroji	

15. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022
Finantskulude viitvõlad	755	472
Võlad tarnijatele	554	2 326
Fondivalitsemise tasu võlg	531	491
Viitvõlad	297	217
Maksuvõlad	256	363
Muud võlad	117	187
Meraki arendusega seotud võlad	-	1 588
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	2 510	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. juuni 2023 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

16b. Tingimuslikud varad

Seisuga 30. juuni 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 ning ankurrentniku rendilepingu pikendamise 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. juuni 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 poolaastal:

Tuhandetes eurodes	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	778	752

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

Tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	531	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. juuni 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 poolaastal oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 24 tuhat eurot (2022. aasta I poolaastal 24 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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

Seisuga 30. juuni 2023

	Osakute arv	Protsent
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	24 358 626	20,36%
Swedbank AB kliendid	15 135 199	12,65%
SEB Bank AB kliendid	14 685 808	12,28%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	11 097 206	9,28%

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	
	30.06.2023	31.12.2022	31.06.2023	31.12.2022
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 072	2 693	2 072	2 693
Raha ja raha ekvivalendid	18 218	5 347	18 218	5 347
Tuletisinstrumendid	2 203	2 520	2 203	2 520
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-111 576	-144 593	-111 576	-144 593
Võlakirjad	-41 568	-49 976	-42 000	-50 318
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-2 510	-5 644	-2 510	-5 644
Tuletisinstrumendid	-	-	-	-

Õiglase väärtuse hierarhia

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

Seisuga 30. juuni 2023

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 072	2 072
Raha ja raha ekvivalendid	-	18 218	-	18 218
Tuletisinstrumendid	-	2 203	-	2 203
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-111 576	-111 576
Võlakirjad	-	-	-42 000	-42 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 510	-2 510

Seisuga 31. detsember 2022

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase 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	-50 138
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 õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärases tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse järgmisi meetodeid ja eeldusi:

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetsed riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 30. juuni 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 õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate võlakohustiste hinnanguliste õiglase väärtuste määramiseks kasutati kehtivate lepingute intressimäärasid, mis väljendavad hetke turu intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

19. Tuletisinstrumendid

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 (tasatud)	Õiglase väärtus	
						31.06.2023	31.12.2022
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	59	180
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	46	112
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	128	166
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	618	727
CAP	08.2024	08.2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	141	124
CAP	08.2023	08.2024	10 575	1k EURIBOR	3,0%	87	76
CAP	02.2023	02.2024	17 200	6k EURIBOR	3,0%	92	81
CAP	04.2024	04.2025	4 921	3k EURIBOR	3,0%	30	35
CAP	09.2023	09.2024	5 800	3k EURIBOR	3,0%	52	44
CAP	08.2022	03.2024	3 500	3k EURIBOR	2,0%	44	51
CAP	08.2022	03.2024	7 000	3k EURIBOR	2,0%	89	102
CAP	03.2024	03.2025	11 000	6k EURIBOR	3,0%	100	77
CAP	10.2022	05.2025	30 000	6k EURIBOR	3,0%	450	437
CAP	09.2022	03.2024	9 000	6k EURIBOR	1,0%	185	244
CAP	03.2024	03.2025	9 000	6k EURIBOR	3,0%	82	64
Tuletisinstrumendid, varad						2 203	2 520
Tuletisinstrumentide netoväärtus						2 203	2 520

Tuletisinstrumendid seisuga 30. juuni 2023 ja 31. detsember 2022 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumendid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Pikaajalised	-	-	1 557	2 228
Lühiajalised	-	-	646	292
Kokku	-	-	2 203	2 520

20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

Fond lunastas osa võlakirju summas 7 500 003 eurot ennetähtaegselt 1. augustil 2023. Lunastamisega kaasnes võlakirjade nimiväärtuse vähendamine. Võlakirja uus nimiväärtus on 82 142,85 eurot. Pärast lunastamist on võlakirjade nominaalsumma kokku 34 499 997 eurot.

5. juulil 2023 ühinesid BH P80 OÜ ja BH CC Plaza OÜ. Alles jäänud ettevõtte on BH CC Plaza OÜ.

3. augustil 2023 sõlmis Fond lepingu Kontor SIA 10,5 miljoni euro suuruse pangalaenu refinantseerimiseks. Lepingu kohaselt on laenu tagasimaksetähtpäev 3. august 2028.

Teisi olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei ole toimunud.

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- ettevõtte	100%
BH Domus Pro UAB (konsolideeriti kuni 7. märts 2023)	Ukmergės 308-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus- ettevõtte	100%
BOF SKY SIA	Valdemara 21-20, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH CC Plaza OÜ	Hobujaama 4, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Europa UAB	Konstitucijos ave. 7A-1, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH P80 OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	14065606	6. juuli 2016	Varavaldus- ettevõtte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus- ettevõtte	100%
Pirita Center OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Duetto UAB (konsolideeriti kuni 7. juuni 2023)	Spaudos 8-1, Vilnius, Leedu	304443754	13. jaanuar 2017	Varavaldus- ettevõtte	100%
Vainodes Krasti SIA	Audeju 16, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH S27 SIA	Skanstes iela 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus- ettevõtte	100%

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
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 vahearuaande avalikustamise heaks 8. augustil 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.