Ettevõte	Baltic Horizon Fund / Northern Horizon Capital AS
Tüüp	Korraldatud teave
Kategooria	Majandusaasta aruanne
Avaldamise aeg	20 märts 2020 20:45:00 +0200

Manused:
- BalticHori-10003261791-en.pdf (http://oam.fi.ee/et/download?id=4431)
- BalticHori-10003261793-et.pdf (http://oam.fi.ee/et/download?id=4432)
- BalticHori-10003261794-et.pdf (http://oam.fi.ee/et/download?id=4433)

Valuuta

Pealkiri BALTIC HORIZON FONDI 2019. AASTA KONSOLIDEERITUD NING AUDITEERITUD

Northern Horizon Capital AS-i juhatus on kinnitanud Baltic Horizon Fondi (fond) 2019. aasta auditeeritud majandustulemused. Finantstulemused jäid samaks, võrreldes esialgse avalikustamisega 14. veebruaril 2020.

Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2019. aasta tulemuste eest
Fond kuulutas 2019. aasta äritegevuse tulemuste eest välja rahalisi väljamakseid kogusummas 11 309 tuhat eurot (2 449 tuhat eurot 2019. aasta I kvartali, 2 624 tuhat eurot 2019. aasta II kvartali, 3 061 tuhat eurot 2019. aasta III kvartali ja 3 175 tuhat eurot 2019. aasta IV kvartali tulemuste eest). Äritegevuse tulemuste eest välja kuulutatud väljamaksete alusel oli osakute 2019. aasta bruto dividenditootlus 8,0%.

Puhaskasum ja puhas renditulu
Fondi 2019. aasta puhaskasum oli 8,8 miljonit eurot, 12% väiksem kui 2018. aastal, mil puhaskasum oli 10 miljonit eurot. Langus tulenes eeskätt kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest. Portfelli väärtus vastavalt hindamistele jäi suures pildis samale tasemele kui 2018. aastal. Kui ümberhindamisest tingitud kasumid (kahjumid) 2018. ja 2019. aasta puhaskasumist välja arvata, siis Fondi äritegevusest teenitud puhaskasum kasvas aastaga 36,1%. Puhaskasumile avaldasid märkimisväärset mõju ka puhta renditulu ja neto finantskulude kasv. Finantskulude kasvu põhjustas keskmise laenukapitali kulukuse määra tõus. Kasum osaku kohta oli 0,09 eurot (2018: 0,13 eurot).

Fond teenis aruandeperioodil 19,2 miljonit eurot puhast renditulu. 2018. aasta puhas renditulu oli 14,8 miljonit eurot. Kasv saavutati tänu uutele, 2019. aastal kaasatud kapitali abil omandatud kinnisvarainvesteeringutele. Portfelli praeguse suurima vara, Galerija Centrsi, omandamine avaldas Kontserni 2019. aasta puhtale renditulule olulist mõju ja eeldatavasti püsib selle positiivne mõju ka tulevikus. Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu kahanes 2018.

aastaga võrreldes 1,6% peamiselt Pirita ja Postimaja suurenenud vakantsusele seoses ettevalmistusega kontseptide muutmiseks.

2019. aasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 50,8% (2018: 51,1%), kaubandus 43,8% (2018: 42,2%) ja vaba aeg 5,4% (6,7%).

Fondi kinnisvarainvesteeringute 2019. aasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 37,2% (2018: 51,1%), Leedu 35,0% ja Eesti 27,8% (2018: 42,2%).

Varade brutoväärtus (Gross Asset Value ehk GAV)
2019. aastal kasvas Fondi varade brutoväärtus 42,5% ning tõusis 371,7 miljoni euroni (31. detsember 2018: 260,9 miljonit eurot). Kasv tulenes peamiselt aasta jooksul omandatud uutest kinnisvarainvesteeringutest ja Meraki arendusprojekti alustamisest. Fond viis lõpule Duetto II büroohoone, Galerija Centrsi ostukeskuse ja North Stari ärikeskuse omandamise, kasutades selleks ära suurema osa 2019. aastal kaasatud täiendavast kapitalist. Fond kavatseb kasutada ülejäänud kapitali Meraki büroohoone 2020. aasta ehitustööde finantseerimiseks.

Varade puhasväärtus (Net Asset Value ehk NAV)
2019. aastal suurenes Fondi varade puhasväärtus 109,8 miljonilt eurolt (2018. aasta lõpu näitaja) 152,5 miljoni euroni. Kasv tulenes uue kapitali kaasamisest ja Fondi majandustulemustest. Fond kaasas 2019. aasta aprillis, mais, juulis ja oktoobris korraldatud mitteavalike pakkumiste abil 44,7 miljonit eurot täiendavat kapitali (netosumma) ja teenis peaaegu 8,8 miljonit eurot puhaskasumit.

Fondi varade puhasväärtuse kasvu vähendasid osakuomanikele tehtud väljamaksed summas 10,3 miljonit eurot ja rahavoo riskimaandamise reservi negatiivne muutus summas 0,6 miljonit eurot. Seisuga 31. detsember 2019 oli osaku puhasväärtus 1,3451 eurot (31. detsember 2018: 1,3988 eurot) ja EPRA nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus 1,4333 eurot (31. detsember 2018: 1,5101 eurot).

Kinnisvarainvesteeringud
Baltic Horizon Fundi portfelli kuulub 15 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering Meraki maatükil. 2019. aasta lõpu seisuga hinnati Fondi portfelli väärtuseks 358,9 miljonit eurot (2018: EUR 245.2 million). Vaatamata mõningasele kasvule renditulus avaldasid hindamistulemustele negatiivset mõju rendihinna indekseerimiseks kasutatavate Balti riikide inflatsioonimäärade langus ja eeldatav laenukapitali kulukuse määra tõus, mida võeti arvesse diskontomäärade arvutamisel. Aasta jooksul tegi Kontsern 0,7 miljoni euro ulatuses olemasoleva portfelliga seotud kapitaliinvesteeringuid ja investeeris lisaks 0,7 miljonit eurot Meraki arendusprojekti.

Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad
Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad kasvasid aastaga 46,5%, tõustes 205,8 miljoni euroni (2018: 140,5 miljonit eurot). 2019. aastal kasutas Fond oma

investeeringute portfelli suurendamiseks laenukapitali (pangalaene ja võlakirju) summas 67,4 miljonit eurot.

Rahavood
2019. aasta äritegevuse rahavoog oli 16,4 miljonit eurot (2018: 10,4 miljonit eurot). Rahavoog investeerimistegevuseks oli täiendavate kapitaliinvesteeringute ning kinnisvarainvesteeringute ja Galerija Centrsit omava tütarettevõtte Tampere Invest SIA omandamise tõttu 78,2 miljonit eurot (2018: 56,4 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog kasvas 59,4 miljoni euroni (2018: 33,7 miljonit eurot). Aasta jooksul võttis Fond kasutusele mitu pangalaenu kogusummas 57,4 miljonit eurot ja viis lõpule järjekordse võlakirjade märkimise mahuga 10 miljonit eurot. Pangalaene ning võlakirjade ja uute osakute emiteerimisest laekunud vahendeid (44,7 miljonit eurot) kasutati uute kinnisvarainvesteeringute omandamiseks. 2019. aasta lõpu seisuga oli Kontsernil raha ja raha ekvivalente summas 9,8 miljonit eurot.

Peamised kasumi näitajad

Tuhandetes eurodes	2019	2018	Muutus (%)
Puhas renditulu	19 219	14 804	29,8%
Halduskulud	-3 251	-2 813	15,6%
Muu äritulu	26	74	-64,9%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum/kasum	-2 064	2 014	-202,5%
Ärikasum	13 930	14 079	-1,1%
Finantstulud ja -kulud (netosumma)	-4 713	-2 781	69.5%
Maksueelne kasum	9 217	11 298	-18,4%
Tulumaks	-426	-1 308	-67,4%
Perioodi puhaskasum	8 791	9 990	-12,0%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	96 718 348	78 764 895(1)	22,8%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,09	0,13	-30,8%

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	356 575	245 160	45,4%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	2,367	-	-
Varade brutoväärtus (GAV)	371 734	260 878	42,5%
Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad	205 827	140 507	46,5%
Kohustised kokku	219 216	151 073	45,1%
Varade puhasväärtus (NAV)	152 518	109 805	38,9%
Ringluses olevate osakute arv	113 387 525	78 496 831(1)	44,4%
Osaku puhasväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,3451	1,3988	-3,8%
Osaku puhasväärtus (eurodes) EPRA nõuete kohaselt	1,4333	1,5101	-5,1%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	57,3%	57,3%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,6%	2,4%	-

1. Osakute arv ei sisalda 255 969 osakut, mille Fond omandas osakute tagasiostu programmi raames.

Kinnisvarainvesteeringute tootlus

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine tegelik täitumuse määr oli 2019. aastal 96,8% (2018: 97,6%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 97,5% (2018: 98,0%). Seisuga 31. detsember 2019 oli täitumuse määr 98,3%. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli

2019. aastal 6,6% (2018: 6,8%).
Kinnisvarainvesteeringute portfelli esmane puhastootlus oli 2019. aastal 6,3% (2018: 6,5%). Languse põhjustas uute, madalama tootlusega kinnisvarainvesteeringute (nt Galerija Centrsi) omandamine ja olemasoleva portfelli nõrgemad võrreldavad tulemused Tallinna keskustes. Kogu portfelli keskmine rendihind oli 2019. aastal 13,1 eurot ruutmeetri kohta.

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus(1) (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m(2))	Otsene tootlus(2)	Esmane puhastootlus(3)	Täitumuse määr 2019
Vilnius, Leedu						
Duetto I	Büroo	16 460	8 586	7,7%	7,1%	100,0%(4)
Duetto II	Büroo	18 935	8 674	7,1%	7,2%	100,0%(4)
Europa ostukeskus	Kaubandus	40 711	16 856	6,6%	6,1%	95,9%
Domus Pro ostukeskus	Kaubandus	16 670	11 247	7,3%	6,7%	98,0%
Domus Pro ärikeskus	Büroo	7 740	4 831	8,7%	7,5%	100,0%
North Star ärikeskus	Büroo	20 092	10 550	6,8%	6,9%	97,9%
Meraki maa		2 367	-	-		-
Vilniuses kokku		122 975	60 744	7,2%	6,7%	98,0%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	24 198	10 458	7,2%	6,7%	100,0%
Vainodes I	Büroo	20 890	8 052	6,9%	6,9%	100,0%
LNK Centre	Büroo	17 000	7 453	6,3%	6,3%	100,0%
Sky ostukeskus	Kaubandus	4 850	3 254	7,4%	6,9%	99,4%
Galerija Centrs	Kaubandus	76 409	20 022	6,3%	6,2%	96,0%
Riias kokku		143 347	49 239	6,6%	6,5%	99,0%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	32 250	9 145	4,2%	4,5%	91,2%

Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	15 150	8 664	8,7%	7,0%	100,0%
G4S-i peahoone	Büroo	17 550	9 179	7,3%	6,5%	94,3%
Lincona	Büroo	17 820	10 871	8,1%	7,3%	99,4%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 850	5 508	3,6%	4,4%	91,2%
Tallinnas kokku		92 620	43 367	5,9%	5,8%	95,7%
Portfell kokku		358 942	153 350	6,6%	6,3%	97,5%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2019 teostatud hindamisel ja kajastatud kasutusõiguse varadel.
2. Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.
3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
4. Sisemine täitumuse määr on rendigarantii tõttu 100%.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Renditulu	20 776	15 860
Teenustasutulu	4 525	2 760
Renditegevuse kulud	-6 082	-3 816
Puhas renditulu	19 219	14 804
Halduskulud	-3 251	-2 813
Muu äritulu	26	74
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum/kasum	-2 064	2 014
Ärikasum	13 930	14 079
Finantstulud	5	8

Finantskulud	-4 718	-2 789
Finantstulud ja -kulud kokku	-4 713	-2 781
Maksueelne kasum	9 217	11 298
Tulumaksukulu	-426	-1 308
Perioodi kasum	8 791	9 990
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum		
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	-595	-1 013
Intressi ülemmäära seadmise kulud	-	-33
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	44	97
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum	-551	-949
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku	8 240	9 041
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	0,09	0,13

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	356 575	245 160
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	2 367	-

Tuletisinstrumendid	73	9
Muud põhivarad	54	596
Põhivarad kokku	359 069	245 765
Käibevarad		
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 794	2 229
Ettemaksed	301	154
Muud käibevarad	734	505
Raha ja raha ekvivalendid	9 836	12 225
Käibevarad kokku	12 665	15 113
Varad kokku	371 734	260 878
Omakapital		
Sissemakstud kapital	138 064	93 673
Omaosakud	-	-335
Rahavoogude riskimaandamise reserv	-1 556	-1 005
Jaotamata kasum	16 010	17 472
Omakapital kokku	152 518	109 805
Pikaajalised kohustised		
Intressikandvad võlakohustised	205 718	140 401
Edasilükkunud tulumaksukohustised	6 199	5 844
Tuletisinstrumendid	1 728	1 069
Muud pikaajalised kohustised	1 298	905
Pikaajalised kohustised kokku	214 943	148 219

Lühiajalised kohustised		
Intressikandvad võlakohustised	414	106
Võlad tarnijatele ja muud võlad	3 171	2 397
Tulumaksukohustis	8	-
Muud lühiajalised kohustised	680	351
Lühiajalised kohustised kokku	4 273	2 854
Kohustised kokku	219 216	151 073
Omakapital ja kohustised kokku	371 734	260 878

Lisainformatsiooni saamiseks palume kontakteeruda:

Tarmo Karotam
Baltic Horizon Fond, fondijuht
E-mail tarmo.karotam@nh-cap.com
www.baltichorizon.com

Baltic Horizon Fond on registreeritud lepinguline avalik kinnine kinnisvarafond, mida valitseb alternatiivfondivalitseja Northern Horizon Capital AS.

Avaldamine: GlobeNewswire, Nasdaq Tallinn, Nasdaq Stockholm, www.baltichorizon.com

Käesolev teade sisaldab informatsiooni, mille Fondivalitseja on kohustatud avaldama Euroopa Liidu turukuritarvituse määruse kohaselt. Informatsioon esitati avaldamiseks 20.03.2020 kell 20:15Eesti aja järgi ülalmainitud avaldamiskanalite esindajatele.