

Ettevõtte Baltic Horizon Fund / Northern Horizon Capital AS

Tüüp Korraldatud teave

Kategooria Muud korporatiivtoimingud

Avaldamise aeg 15 mai 2020 23:45:00 +0300

Manused:

- BalticHori-10003376011-en.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=4566>)
- BalticHori-10003376012-en.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=4567>)
- BalticHori-10003376014-et.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=4568>)
- BalticHori-10003376015-et.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=4569>)

Valuuta

Pealkiri BALTIC HORIZON FONDI 2020. AASTA I KVARTALI KONSOLIDEERITUD AUDITEERIMATA

Northern Horizon Capital AS-i juhatus on kinnitanud Baltic Horizon Fondi (Fond) auditeerimata konsolideeritud vahearuande tulemused I kvartali 2020. aasta kohta.

COVID-19 pandeemia mõju

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

Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei ole Fondi juhtkonnal veel võimalik täpselt hinnata, millised on viirusepuhangu tagajärjed Fondi finantstulemustele. 2020. aasta I kvartali tulemusi pandeemia eriti ei mõjutanud ja need olid head. Märkimisväärne mõju Fondi tulemustele ilmneb 2020. aasta II kvartalis, sest pandeemia hakkas Fondi tegevusele mõju avaldama alles 2020. aasta märtsi lõpus.

COVID-19 puhangu tõttu on Fondi valitseja Northern Horizon Capital AS võtnud kasutusele konkreetseid meetmeid, et juhtida pandeemiast tingitud riske ja kaitsta Fondi investorite vara pikaajalist väärtust. Fondivalitseja eesmärk on optimeerida tegevuskulusid ja jätkata aktiivset suhtlust rentnikega, et tagada rendimaksete pikaajaline laekumine. Fondi finantsseisundi tugevdamiseks on Fond otsustanud jätta ligikaudu 1,8 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu 2020. aasta I kvartali tulemuste eest välja maksmata. Fondivalitseja jälgib tähelepanelikult pandeemia majanduslikku mõju ja hindab tulevasi väljamakse-tasemeid järgnevate perioodide majandustulemuste alusel ümber.

Fond on rakendanud mitmeid meetmeid, mille eesmärk on leevendada rahalisi



raskusi, mis on tabanud kõige haavatavamaid rentnikke, kelle tegevusele viirusepuhang on kõige tõsisemat mõju avaldanud. Fond on nõustunud nende puhul rendi maksmist 90 päeva edasi lükkama ja loobunud edasilükkamisega seotud trahvidest ja intressidest.

Baltic Horizon Fund peab valdavalt kaubandussegmenti rentnikega aktiivseid läbirääkimisi karantiiniperioodi rendimaksete vähendamise ja tühistamise üle. Sellel on negatiivne mõju Fondi 2020. aasta II kvartali tulemustele. Vastavalt diskussioonidele kaubandussegmenti rentnikega, on 15. mai 2020 seisuga Fondi juhtkond otsustanud karantiiniperioodi puhul rendimakseid vähendada keskmiselt 50% ulatuses ning seda vajadusel maksimaalselt juulini 2020. Lõplik otsus sõltub sellest kui palju on iga rentnik olnud mõjutatud karantiiniperioodist ning laekuvast riigiabist.

Väljamaksed 2019. aasta IV kvartali ja 2020. aasta I kvartali tulemuste eest 31. jaanuaril 2020 kuulutas Fond osakuomanikele 2019. aasta IV kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 3 175 tuhat eurot (0,028 eurot osaku kohta). See teeb 2019. aasta IV kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 2,16%.

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

Puhaskasum ja puhas renditulu

Fondi 2020. aasta I kvartali puhaskasum oli 3,4 miljonit eurot, 54,3% suurem kui 2019. aasta I kvartalis, mil puhaskasum oli 2,2 miljonit eurot. Puhaskasumile avaldas märkimisväärset mõju puhta renditulu kasv, mis oli tingitud uute kinnisvarainvesteeringute omandamisest 2019. aastal. Puhta renditulu kasvu positiivset mõju vähendas teatud määral halduskulude ning neto finantskulude kasv. Finantskulude kasvu põhjustas keskmise laenukapitali kulukuse määra tõus. Kvartali kasum osaku kohta oli 0,03 eurot (2019. aasta I kvartal: 0,03 eurot).

Kontsern teenis kvartalis 5,8 miljonit eurot puhast renditulu. 2019. aasta I kvartali puhas renditulu oli 3,9 miljonit eurot. Kasv saavutati tänu uutele, 2019. aastal kaasatud kapitali abil omandatud kinnisvara-investeeringutele. Portfelli praeguse suurima vara, Galerija Centrsi, ja North Stari ärikeskuse omandamine avaldas Kontserni 2020. aasta I kvartali puhta renditulu kasvule olulist mõju. Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu suurenes aastaga 2,8% peamiselt Eesti ja Läti turgude tugevamate tulemuste tõttu. Mõneti mõjutas tulemust ka Leedus määratud eraldised, mille põhjustas juba 16. märtsil alanud karantiiniperiood.

2020. aasta I kvartali puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 49,2% (2019. aasta I kvartal: 55,1%), kaubandus 46,2% (2019. aasta I kvartal: 38,4%) ja vaba aeg 4,6% (2019. aasta I kvartal: 6,5%).

Kesktes äripiirkonnas asuvate ostukeskuste (Postimaja, Europa ja Galerija



Centrs) teenitud renditulu moodustas 36,1% Fondi portfelli 2020. aasta I kvartali puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste teenitud puhas renditulu moodustas 2020. aasta I kvartalis 10,1%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute I kvartali puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 39,9% (2019. aasta I kvartal: 28,0%), Leedu 34,6% (2019. aasta I kvartal: 36,8%) ja Eesti 25,5% (2019. aasta I kvartal: 35,2%).

Varade brutoväärtus (Gross Asset Value ehk GAV)

2020. aasta I kvartali lõpuks kasvas Fondi varade brutoväärtus eelmise aasta sama ajaga võrreldes 0,4% ja tõusis 373,3 miljoni euroni (31. detsember 2019: 271,7 miljoni eurot). Kasv tulenes peamiselt Meraki büroohoone arendusprojekti tehtud investeeringutest. Fond kavatseb Meraki büroohoone ehitust 2020. aastal jätkata, samas jälgides COVID-19 pandeemia mõju ulatust. Fondivalitseja jälgib pandeemia majandus-mõju ja tagab piisava likviidsustaseme ehituse ajal.

Varade puhasväärtus (Net Asset Value ehk NAV)

Fondi varade puhasväärtus püsis stabiilsena ja oli 2020. aasta I kvartali lõpu seisuga 152,5 miljoni eurot. Kvartali paremaid majandustulemusi tasakaalustasid osakuomanikele tehtud väljamaksed summas 3,2 miljoni eurot ja rahavoo riskimaandamise reservi negatiivne muutus summas 0,2 miljoni eurot. Seisuga 31. märts 2020 oli osaku puhasväärtus 1,3452 eurot (31. detsember 2019: 1,3451 eurot) ja EPRA nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus 1,4349 eurot (31. detsember 2019: 1,4333 eurot).

Kinnisvarainvesteeringud

Baltic Horizon Fundi portfelli kuulub 15 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering Meraki maatükil. 2020. aasta I kvartali lõpus hinnati Fondi portfelli väärtuseks 360,3 miljoni eurot (31. detsember 2019: 358,9 miljoni eurot). Kvartali jooksul tegi Kontsern 0,1 miljoni euro ulatuses investeeringuid olemasolevasse portfelli ja investeeris lisaks 1,3 miljoni eurot Meraki arendusprojekti.

Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad

Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad püsisid sarnasel tasemel kui 31. detsembril 2019 ja moodustasid 205,8 miljoni eurot. Pangalaenukohustised vähenesid pisut laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenu-amortisatsioon moodustab 0,2% kogu tasumata jäägist.

Rahavood

2020. aasta I kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 4,3 miljoni eurot (2019. aasta I kvartal: positiivne summas 3,0 miljoni eurot). Investeeringutegevuse rahavoog oli olemasolevatesse kinnisvarainvesteeringutesse tehtud täiendavate investeeringute tõttu negatiivne summas 0,1 miljoni eurot (2019. aasta I kvartal: negatiivne summas 17,9 miljoni eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 4,6 miljoni eurot (2019.



aasta I kvartal: positiivne summas 5,6 miljonit eurot). Kvartali jooksul tegi Fond rahalise väljamakse summas 3,2 miljonit eurot ja maksis pangalaenudelt ja võlakirjadelt regulaarseid intresse.

2020. aasta I kvartali lõpus oli Fondil piisavas koguses raha ja raha ekvivalente (9,4 miljonit eurot), et rahuldada oma likviidsusvajadusi COVID-19 pandeemia ajal.

Peamised kasumi näitajad

Tuhandetes eurodes	I kv 2020	I kv 2019	Muutus (%)
Puhas renditulu	5 772	3 916	47,4%
Halduskulud	-889	-709	25,4%
Muu äritulu	8	6	33,3%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-4	-	-
Ärikasum	4 887	3 213	52,1%
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 376	-897	53,4%
Maksueelne kasum	3 511	2 316	51,6%
Tulumaks	-157	-143	9,8%
Perioodi puhaskasum	3 354	2 173	54,3%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmise arv	113 387 525 78 496 831(1)		44,4%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,03	0,03	-

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	356 666	356 575	0,0%



Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	3 669	2 367	55,0%
Varade brutoväärtus (GAV)	373 345	371 734	0,4%
Intressikandvad laenukohustised ja võlakirjad	205 765	205 827	-0,0%
Kohustised kokku	220 813	219 216	0,7%
Varade puhasväärtus (NAV)	152 532	152 518	0,0%
Ringluses olevate osakute arv	113 387 525	113 387 525	-
Osaku puhasväärtus (eurodes) IFRS-i nõuete kohaselt	1,3452	1,3451	0,0%
Osaku puhasväärtus (eurodes) EPRA nõuete kohaselt	1,4349	1,4333	0,1%
Laenu tagatuse suhtarv (%)	57,1%	57,3%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,6%	2,6%	-

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

Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine tegelik täitumuse määr oli 2020. aasta I kvartalis 97,6% (IV kvartal 2019: 98,0%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 97,6% (IV kvartal 2019: 98,0%). Seisuga 31. märts 2020 oli täitumuse määr 97,4% (31. detsember 2019: 98,3%). Keskmine otsene tootlus oli 2020. aasta I kvartalis 6,7% (IV kvartal 2019: 6,6%) ja esmane puhastootlus 6,5% (IV kvartal 2019: 6,4%). Tootluste tõus tulenes peamiselt Eesti kinnisvara-investeeringute parematest võrreldavatest tulemustest. Kogu portfelli keskmine rendihind oli 2020. aasta I kvartalis 13,5



eurot ruutmeetri kohta.

Kinnisvarainvesteering Segment	Õiglane väärtus(1) (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m(2))	Otsene tootlus(2)	Esmane puhas- tootlus(3)	Täitumuse määr I kv 2020
Vilnius, Leedu					
Duetto I Büroo	16 460	8 587	7,5%	6,8%	100,0%(4)
Duetto II Büroo	18 935	8 674	7,3%	7,1%	100,0%(4)
Europa ostukeskus Kaubandus	40 721	16 856	6,2%	5,7%	95,1%
Domus Pro ostukeskus Kaubandus	16 670	11 247	7,7%	7,2%	97,5%
Domus Pro ärikeskus Büroo	7 740	4 831	8,7%	7,3%	100,0%
North Star ärikeskus Büroo	20 104	10 550	7,0%	7,3%	100,0%
Meraki arendus	3 669	-	-	-	-
Vilniuses kokku	124 299	60 745	7,1%	6,6%	98,2%
Riia, Läti					
Upmalas Biroji bürookompleks Büroo	24 209	10 458	7,5%	7,4%	100,0%
Vainodes I Büroo	20 902	8 052	6,8%	6,9%	100,0%
LNK Centre Büroo	17 007	7 453	6,4%	6,5%	100,0%
Sky ostukeskus Kaubandus	4 851	3 254	7,7%	8,0%	98,4%
Galerija Centrs Kaubandus	76 408	20 022	6,0%	5,9%	93,0%
Riias kokku	143 377	49 239	6,5%	6,4%	97,0%
Tallinn, Eesti					
Postimaja ja CC Plaza Kaubandus	32 250	9 145	4,5%	4,8%	95,6%
Postimaja ja CC Plaza Vaba aeg	15 150	8 664	9,0%	7,1%	100,0%
G4S-i peahoone Büroo	17 550	9 179	7,8%	6,9%	100,0%
Lincona Büroo	17 820	10 871	8,2%	7,3%	100,0%



Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 889	5 508	6,0%	7,5%	86,5%
Tallinnas kokku		92 659	43 367	6,5%	6,3%	97,3%
Portfell kokku		360 335	153 351	6,7%	6,5%	97,6%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2019 teostatud hindamisel, hilisematel kapitalikuludel 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	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019
Renditulu	6 209	4 151
Teenustasutulu	1 356	763
Renditegevuse kulud	-1 793	-998
Puhas renditulu	5 772	3 916
Halduskulud	-889	-709
Muu äritulu	8	6
Kinnisvarainvesteeringute ümberrhindluse kahjum	-4	-
Ärikasum	4 887	3 213
Finantstulud	1	2
Finantskulud	-1 377	-899
Finantstulud ja -kulud kokku	-1 376	-897



Maksueelne kasum	3 511	2 316
Tulumaksukulu	-157	-143
Perioodi kasum	3 354	2 173

Tulevikus kasumisse või kahjumisse
 ümberliigitatav muu koondkasum/-
 kahjum

Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjum	-178	-556
--	------	------

Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	13	36
---	----	----

Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum kokku	-165	-520
--	------	------

Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku	3 189	1 653
--	-------	-------

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	0,03	0,03
--	------	------

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.12.2019
--------------------	------------	------------

Põhivarad

Kinnisvarainvesteeringud	356 666	356 575
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	3 669	2 367
Tuletisinstrumendid	29	73



Muud põhivarad	55	54
Põhivarad kokku	360 419	359 069
Käibevarad		
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 291	1 794
Ettemaksed	358	301
Muud käibevarad	893	734
Raha ja raha ekvivalendid	9 384	9 836
Käibevarad kokku	12 926	12 665
Varad kokku	373 345	371 734
Omakapital		
Sissemakstud kapital	138 064	138 064
Rahavoogude riskimaandamise reserv	-1 721	-1 556
Jaotamata kasum	16 189	16 010
Omakapital kokku	152 532	152 518
Pikaajalised kohustised		
Intressikandvad võlakohustised	205 661	205 718
Edasilükkunud tulumaksukohustised	6 343	6 199
Tuletisinstrumendid	1 862	1 728
Muud pikaajalised kohustised	1 327	1 298
Pikaajalised kohustised kokku	215 193	214 943



Lühiajalised kohustised		
Intressikandvad võlakohustised	405	414
Võlad tarnijatele ja muud võlad	4 546	3 171
Tulumaksukohustis	-	8
Muud lühiajalised kohustised	669	680
Lühiajalised kohustised kokku	5 620	4 273
Kohustised kokku	220 813	219 216
Omakapital ja kohustised kokku	373 345	371 734

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 15.05.2020 kell 23:05 Eesti aja järgi ülalmainitud avaldamiskanalite esindajatele.

