

VAHE- ARUANNE IV KVARTAL 2023

AUDITEERIMATA LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD 12 KUU
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE
PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES
31. DETSEMBRIL 2023



SISUKORD

Tegevusaruanne

- 3 Põhinäitajad
- 6 Ülevaade IV kvartalist 2023
- 7 Kinnisvara aruanne
- 17 Majandustulemuste ülevaade
- 20 Finantseerimine
- 23 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 27 Investorsuhted
- 31 Struktuur ja valitsemine
- 34 Riskijuhtimine
- 35 Väljavaade 2024. aastaks
- 37 Juhatuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 38 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
- 39 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
- 40 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
- 41 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
- 42 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
- 63 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele
- 64 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-IV kv 2023	I-IV kv 2022	Muutus
Renditulu	tuhat eurot	17 743	20 482	-13,4%
Puhas renditulu	tuhat eurot	14 617	17 430	-16,1%
Puhta renditulu marginaal ¹	%	82,4	85,1	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-21 876	-2 914	650,7%
EBIT	tuhat eurot	-13 879	11 238	-223,5%
EBIT-i marginaal ²	%	-78,2	54,9	-
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	-22 973	3 944	-682,5%
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	-129,5	19,3	-
Kasum osaku kohta	euro	-0,19	0,03	-733,3%
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	502	7 141	-93,0%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁴	eurot/osak	-	0,060	-100,0%

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.12.2023	31.12.2022	Muutus
Varad kokku	tuhat eurot	261 138	343 963	-24,1%
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-7,6	1,1	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	109 532	133 655	-18,0%
Omakapitali suhe	%	41,9	38,9	-
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-19,0	3,0	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	143 742	195 111	-26,3%
Kohustised kokku	tuhat eurot	151 606	210 308	-27,9%
Laenu ja väärtuse suhe	%	57,3	58,4	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	5,2	3,0	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,3	1,8	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,1	0,1	-
Maksevõime kordaja	kord	0,1	0,1	-
Rahakordaja	kord	0,1	0,1	-
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,9156	1,1172	-18,0%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.12.2023	31.12.2022	Muutus
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	250 385	333 123	-24,8%
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	12	15	-20,0%
Renditav netopind	m ²	119 201	151 870	-21,5%
Täitumuse määr	%	81,1%	90,5	-

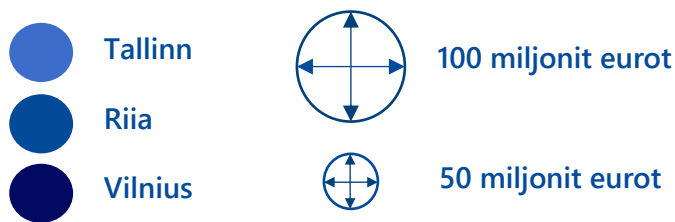
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I-IV kv 2023	I-IV kv 2022	Muutus
Otsene tootlus	%	3,9	5,1	-
Esmane puhastootlus	%	4,6	5,4	-

Osaku põhinäitajad	Ühik	31.12.2023	31.12.2022	Muutus
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	0,3150	0,5750	-45,2%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	3,3000	5,60	-41,1%
Turukapitalisatsioon ⁶	euro	37 685 160	68 790 372	-45,2%

EPRA põhinäitajad	Ühik	I-IV kv 2023	I-IV kv 2022	Muutus
EPRA kasum	tuhat eurot	2 294	8 260	-72,2%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,02	0,07	-71,4%

EPRA põhinäitajad	Ühik	31.12.2023	31.12.2022	Muutus
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	114 205	141 943	-19,5%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	0,9546	1,1865	-19,5%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	114 205	141 943	-19,5%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	0,9546	1,1865	-19,5%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	109 131	133 313	-18,1%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	0,9122	1,1143	-18,1%
EPRA laenu ja väärtuse suhe (LTV)	%	55,5	57,9	-

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



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.

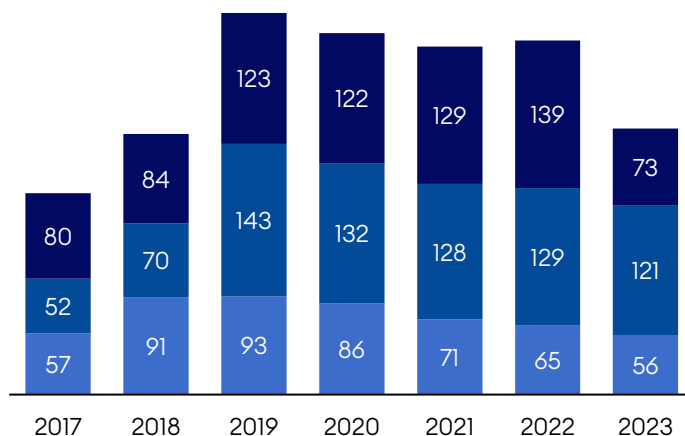
Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline finantsvõimendus 55% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi finantsvõimendus ületada 65%.

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

12 119 714

kinnisvara- investeringut Portfelli suurus (m²)

Portfelli väärtus (miljonit eurot)



10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

1. Galerija Centrs	25,8%
2. Europa ostukeskus	14,6%
3. Upmalas Biroji bürookompleks	8,2%
4. North Star	8,0%
5. Postimaja	7,9%
6. Vainodes	6,7%
7. Meraki	6,5%
8. Lincona	5,7%
9. LNK Centre	5,6%
10. Coca-Cola Plaza	5,3%
11. Muud	5,7%

ÜLEVAADE IV KVARTALIST 2023



Muudatused kinnisvarahalduse meeskondades

Baltic Horizon fond andis hiljuti teada, et valis oma Lätis asuvat kinnisvara haldama kinnisvarafirmad Newsec ja Colliers. Newsec määrati Galerija Centrsi ja SKY ostukeskuste strateegiliseks halduspartneriks. Colliers valiti Upmalas Biroji, Vainodes I ja S27 (endine LNK Centre) büroohonete haldajaks. Alates 1. veebruarist 2024 osutavad Newseci ja Colliersi eksperdid kõiki Lätis asuva kinnisvara haldamisega seotud teenuseid, sh kinnisvarahaldust, rendi-, raamatupidamis- ja turundusteenuseid. See on suur muudatus, mis tähistab uut etappi ostukeskuste ja büroode arendusstrateegias.

Kõigil Baltic Horizonsi portfelli kuuluvatel hoonetel on nüüd BREEAM-i sertifikaat

Baltic Horizon fond teatas ka oma ülejäänud ostukeskuste edukast BREEAM-i sertifitseerimisest.

Sellega jõudsim kinnisvarasse investeerivate Balti ettevõtete eliitgruupi, kelle kogu portfelli on sertifitseeritud kõrgeimate rahvusvaheliste keskkonnastandardite alusel. Praegu kuulub Fondi portfelli 12 kinnisvarainvesteeringut. Viimasena sai BREEAM-i sertifikaadi ajalooline Galerija Centrsi hoone Riias, millele anti muljetavaldav hinnang „väga hea“.

Baltic Horizon fondi nõukogu uued liikmed

Baltic Horizon fondi üldkoosolek nimetas uued nõukogu liikmed, kelleks on Reimo Hammerberg, Monica Hammer ja Per V. Jenster. Uute liikmete ametiaeg algas 1. jaanuarist 2024.

KINNISVARA ARUANNE

Portfelli ja turu ülevaade

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

Kuigi turutingimused on endiselt keerulised ja enne 2025. aastat ei ole oodata turu täielikku taastumist, on meie ostukeskuste portfelli järk-järgult taastumas COVID-i-eelsele tasemele. Tänu BURZMA toiduala ja Arketi edukale avamisele on eelkõige oluliselt paranenud Galerija Centrsi tulemused: keskuse aastakasv oli märkimisväärne – kogu 2023. aasta jooksul enam kui 7% ja detsembris lausa üle 10%. Ehkki Galerija Centrsi 2023. aasta tegevustulemusi mõjutasid rentnike vahetusega seotud ühekordsed kulud, prognoosime 2024. aastaks ja edaspidiseks selles osas märkimisväärset paranemist.

2023. aasta renditegevuse strateegilised jõupingutused on vilja kandnud: peagi pärast aasta lõppu saavutas Postimaja täieliku täitumuse, samuti suutsime leida ja hoida rentnikena selliseid silmapaistvaid brände nagu Arket, H&M Home ja Massimo Dutti. Seda edu saab seostada mitme teguriga: meie ostukeskuste esmaklassiliste asukohtade, viimaste aastate jooksul tehtud oluliste renoveerimistöde ning kinnisvara haldamise tugevdamisega, sh Newseci valimisega Europa ja Galerija Centrsi haldajaks. Lisaks sellele on meie kesklinnades asuv kinnisvara üha atraktiivsem elustiili-, tervishoiu- ja kutsealaseid teenuseid pakkuvatele rentnikele.

Ehkki külastatavus jääb veel pandeemiaeelsele tasemele alla, on see kõikides ostukeskustes, v.a Postimaja, stabiilselt kasvanud. Näiteks Europa külastatavus kerkis 2023. aastal võrreldes eelmise aastaga 5%. Galerija Centrsi uued põnevad kauplused ja rikkalik söögikohtade valik on soodustanud külastatavuse erakordselt kiiret kasvu: eelmise aastaga võrreldes 11%, mis on oluliselt kaasa aidanud selle üldisele taastumisele.

Postimaja külastatavuse ajutist vähenemist võib eelkõige seostada ostukeskuse vahetus läheduses toimuvate trammitöödega.

Kliendid külastavad ostukeskusi küll varasemast harvemini, aga nende külastuste ajal tehtavad kulutused on järjepidevalt kasvanud ja ostud rohkem ette planeeritud. Turismi taastumine peaks külastatavust samuti suurendama, sest Galerija Centrs ja Postimaja on traditsiooniliselt olnud turistide seas populaarsed ostukohad.

2023. aastal õnnestus Fondil pikendada olulisi rendilepinguid ostukeskuste ankurrentnikuga. Eriti märkimisväärne on toidukaupade alade ankurrentnikuga Rimi sõlmitud rendilepingute pikendamine soodsatel tingimustel nii Postimajas kui ka Galerija Centrsis. Tugevat rentnikebaasi aitab hoida ka rendilepingute pikendamine suurte moebrändidega, mida haldavad Inditex, LPP ja Apranga Group. Lisaks tegime strateegilisi jõupingutusi, et täiendada H&M-i kauplust Postimajas H&M Home'i kontseptsiooniga, tugevdamiseks meie pikaajalist partnerlust selle võtmerentnikuga.

Europa ostukeskuses kasvas rentimisaktiivsus 2023. aastal muljetavaldavalt: sõlmisime lepingud kokku 2 941 m² suuruse pinna rendile andmiseks 13 rentnikule, kelle seas on sellised tuntud ettevõtted nagu Pi Pilates, Optometrijos Centras, Codekus jt. Lisaks allkirjastas Fond hiljuti uue lepingu tuntud ankurrentnikuga IKI, sõlmides kümneaastase rendilepingu ligikaudu 1 900 m² pinnale. Uuest ankurrentniku kauplusest, mille avamist ootame 2024. aasta alguses, saab keskuse uuendatud kontseptsiooni tuum.

Uute rentnike lisandumine Europa ostukeskuses koos Piritä tugevate tulemustega 2023. aastal tõi kaasa kaubandussegmendi puhta äritulu märkimisväärse kasvu võrreldes 2022. aastaga. Fond peab aktiivselt läbirääkimisi üle 8 000 m² suuruse kaubanduspinna välja rentimiseks. Eesmärk on sõlmida rendilepingud 2024. aasta alguses.

Büroosegmenendis 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 kontorihotell ja samalaadsed algatused Merakis on andnud häid tulemusi.

Turul toimuvate muutuste tõttu otsib Fond vabadele ja vabanevatele büroopindadele aktiivselt uusi rentnikke, arvestades muu hulgas EMERGN-i otsust vähendada pinda LNK kompleksis ja SEB lahkumist Upmalas Biroji bürookompleksist. Vabaks jääva pinna täitmisega tegeletakse aktiivselt. Näiteks on Fond leidnud ligikaudu 4 060 m² pinnale Upmalas Biroji bürookompleksis rentnikuks Läti Politsei, mis aitab osaliselt kompenseerida SEB lahkumisega tekkivat vakantsust. Rendileping Läti Politseiga sõlmiti 2023. aasta novembris.

Fond teeb tõhusat tööd ka selle nimel, et tagada Lincona hoone maksimaalne täitumus. Käimas on mitmed läbirääkimised ja hiljuti sõlmisime lepingu Pet24-ga, kes avab esimesel korrusel lemmikloomapoe. Otsime aktiivselt uusi väikerentnikke, kes asuksid S27 vabadele pindadele. Hoone hästi läbimõeldud põhiplaan võimaldab pakkuda ruume väiksematele ettevõtetele või anda kogu hoone ühe või kahe suure rentniku käsutusse. Käimas on läbirääkimised mitme S27 võimaliku suure rentnikuga, mida toetab Riia rendituru hiljutine elavnemine ja meie uus strateegiline partnerlus Läti juhtiva rendiagentuuriga Colliers.

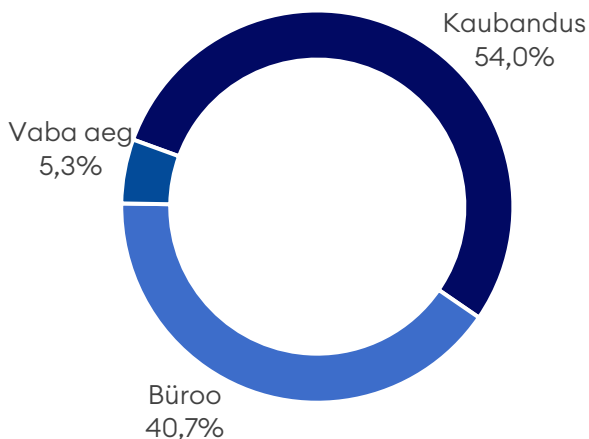
2023. aasta III kvartali aruandes teatasime, et käimas on läbirääkimised 1 600 m² pinna välja rentimiseks Meraki büroohoones. Meil on hea meel teatada, et kõik neli uut rendilepingut on hiljuti sõlmitud, u 1 540 m² ulatuses. Lisaks oleme pidanud strateegilisi läbirääkimisi potentsiaalsete ankurrentnikega, kes täidaksid suurema osa ülejäänud büroopinnast. Kõik uued rentnikud peaksid kolima sisse järgmise 3–6 kuu jooksul.

Hiljutine pindade vabanemine LNK ja Upmalas Biroji hoonetes mõjutab tõenäoliselt bürooportfelli tulemusi. Siiski eeldame, et seda mõju leevendab osaliselt stabiilsus, mida pakuvad ülejäänud portfelli fikseeritud rendilepingud ja uute rentnikega sõlmitud lepingud, mis hakkavad mõju avaldama 2024. aasta alguses. Fondil õnnestus hiljuti lepinguid pikaajaliselt pikendada ja sõlmida uusi rendilepinguid, millega on hõlmatud u 2 700 m² pinda North Staris ja u 4 000 m² pinda Linconas. Teeme vakantsete pindade täitmisega aktiivselt tööd, et pakkuda potentsiaalsetele uutele rentnikele paindlike lahendusi eesmärgiga hoida täitumust heal tasemel. Tuleb märkida, et rendi indekseerimine mängib olulist rolli bürooportfelli orgaanilise kasvu säilitamisel. 2024. aasta alguses saab Fond kohaldada indekseerimise ülempiirita rentnikele rendi indekseerimist 5–9% ulatuses.

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

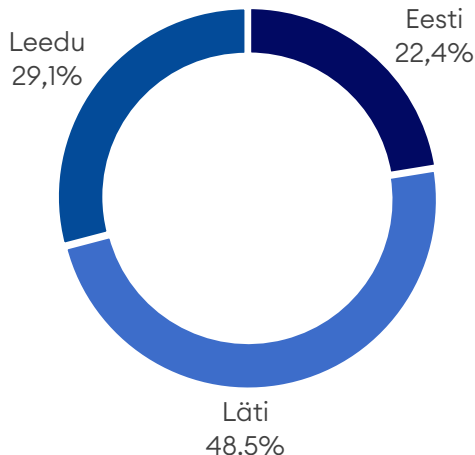
Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 31. detsember 2023



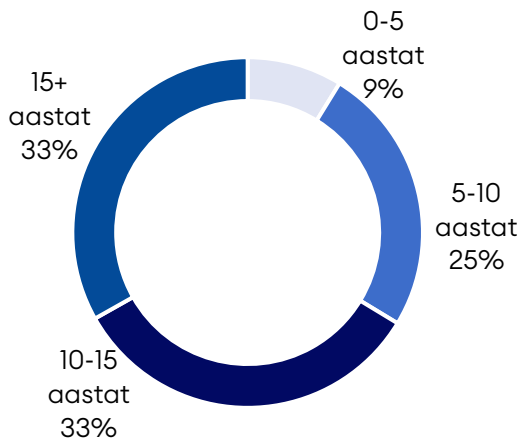
Fondil on mitmekesine varade portfelli, kuhu kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2023. aasta IV kvartali lõpus jagunes portfelli segmentide vahel järgmiselt: 54,0% kaubandus, 40,7% büroo ja 5,3% vaba aeg.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 31. detsember 2023



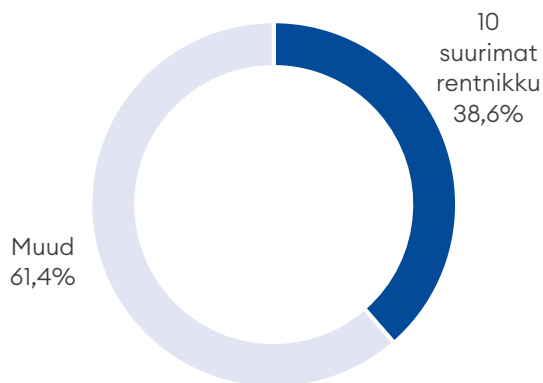
Fondi portfellis jäi riikide osakaal 2023. aasta IV kvartalis sarnaseks eelmise kvartaliga. 2023. aasta IV kvartali lõpus jagunes Fondi varade portfelli riikide vahel järgmiselt: Läti 48,5%, Leedu 29,1% ja Eesti 22,4%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 31. detsember 2023



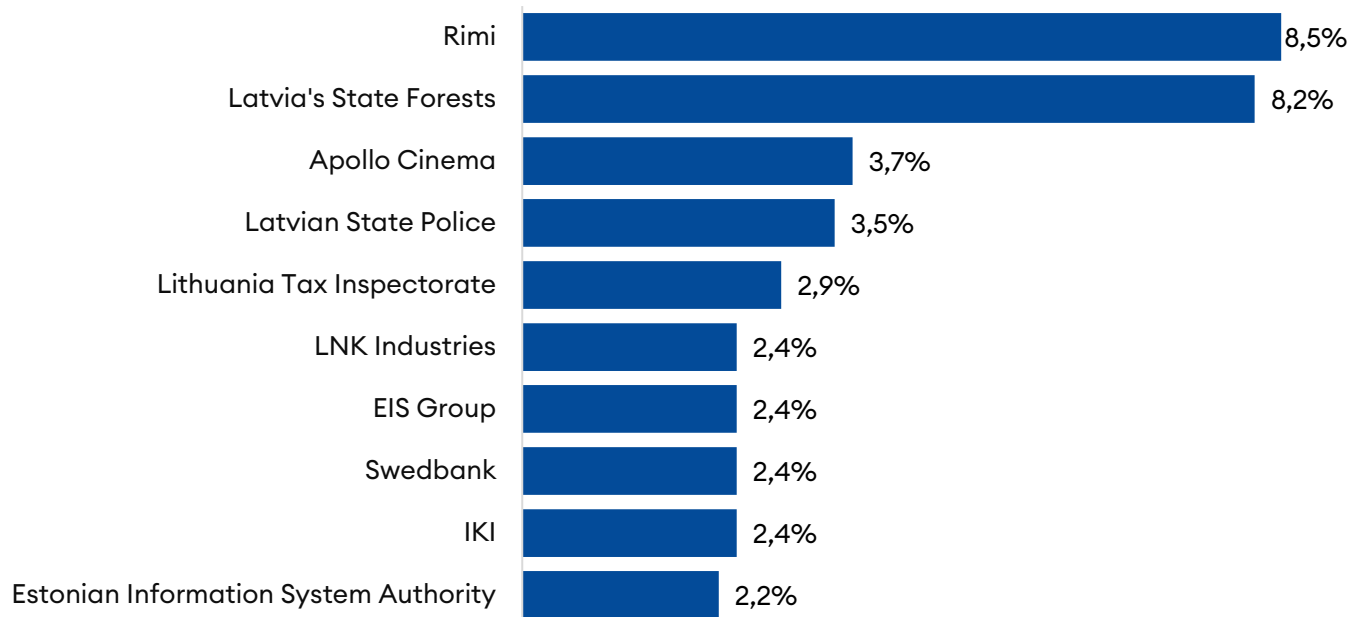
Eelneval diagrammil on Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Juhtkonna eesmärk on Fondi portfelli keskmist vanust parandada, ostes uusi ja/või ümberarendades olemasolevasse portfelli kuuluvaid kinnisvarainvesteeringuid.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 31. detsember 2023



Fondi portfelli kuulub ligikaudu 270 rentnikku. Järgmine diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsusest kõige suurem rentnik on Rimi, kellelt laekuv renditulu moodustab 8,5% Fondi annualiseeritud renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandab Fond krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Fondi tütaretevõtete renditulu kontsentratsioon: 10 suurimat rentnikku seisuga 31. detsember 2023



Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. detsember 2023

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus IV kv 2023 ²	Esmane puhastootlus IV kv 2023 ³	Täitumuse määr
Vilnius, Leedu						
Europa	Kaubandus	36 437	17 047	4,0%	4,4%	84,5%
North Star	Büroo	20 028	10 579	7,0%	7,3%	99,7%
Meraki	Büroo	16 340	8 162	-0,1%	-0,1%	47,7%
Vilniuses kokku		72 805	35 788	3,8%	4,2%	80,6%
Riia, Läti						
Upmalas Biroji	Büroo	20 478	11 212	3,6%	4,3%	57,7%
Vainodes I	Büroo	16 710	8 128	6,5%	8,3%	100,0%
LNK Centre	Büroo	13 960	7 450	2,4%	2,8%	42,8%
Sky	Kaubandus	5 660	3 259	8,0%	7,4%	100,0%
Galerija Centrs	Kaubandus	64 592	19 306	2,0%	2,3%	80,4%
Riias kokku		121 400	49 355	3,2%	3,7%	74,1%
Tallinn, Eesti						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	19 810	9 232	3,6%	6,0%	95,6%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	13 240	9 139	7,0%	6,6%	94,3%
Lincona	Büroo	14 370	10 775	6,0%	6,8%	83,5%
Pirita	Kaubandus	8 760	5 425	6,0%	8,6%	97,1%
Tallinnas kokku		56 180	34 571	5,0%	6,7%	91,7%
Portfell kokku		250 385	119 714	3,8%	4,5%	81,1%

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2023 teostatud hindamisel 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 IV kvartalis 78,4% (III kv 2023: 79,5%). Seisuga 31. detsember 2023 oli täitumus 81,1% (30. september 2023: 77,1%). Üldise täitumuse kasv tulenes uutest büroosegmeni (Upmalas Biroji ja Meraki) rentnikest. Fond sõlmis pikaajalise lepingu, mille alusel annab rendile 4 128 m² pinna nimekas Upmalas Biroji bürookompleksis. Uueks ankurrentnikuks on Läti Politsei, kes täidab osa SEB poolt 2023. aasta augustis tühjaks jäänud pinnast.

Mõned uued rendilepingud sõlmiti 2023. aasta IV kvartalis ka Meraki büroohoones 1 223 m² pinna rendile andmiseks.

Oma olemasolevate kinnisvarainvesteeringute arendamise strateegia kohaselt on Fond valinud Lätis asuvate büroo- ja kaubandushoonete haldamiseks uued partnerid. Juhtkond usub, et see muudab Lätis pindade väljarentimise kiiremaks.

Kinnisvarainvesteeringute tootlust mõjutasid 2023. aasta III ja IV kvartalis negatiivselt Upmalas Biroji bürookompleksi suurima rentniku rendilepingu lõppemine ja EMERGN-i otsus vähendada renditavat pinda LNK kompleksis. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2023. aasta IV kvartalis 3,8% (III kv 2023: 4,3%) ja kogu portfelli esmane puhastootlus 4,5% (III kv 2023: 5,0%).

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise aeg	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	2 552	3 023	1 448	2 193	2 139
Postimaja ja CC Plaza	8. märts 2013 ¹	2 447	2 495	1 932	1 805	2 044	2 126
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 332	2 467	1 681	1 006	1 028	1 508
North Star	11. oktoober 2019	-	315	1 419	1 208	1 371	1 495
Vainodes I	12. detsember 2017	1 463	1 462	1 464	1 449	1 383	1 431
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	1 710	1 701	1 661	1 740	1 763	1 318
Lincona	1. juuli 2011	1 192	1 276	1 212	1 114	1 102	1 068
LNK Centre	15. august 2018	409	1 072	1 090	1 088	1 132	814
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	900	438	677	484	664	761
SKY supermarket	7. detsember 2013	407	370	402	395	423	420
Meraki ⁴	10. september 2022	-	-	-	-	-101	63
Aktiivsed kinnisvarainvesteeringud		10 860	14 148	14 561	11 737	13 002	13 143
Duetto II ²	27. veebruar 2019	-	1 090	1 354	1 353	1 409	598
Duetto I ²	22. märts 2017	1 096	1 160	1 166	1 223	1 191	550
Domus Pro ostukeskus ³	1. mai 2014	1 160	1 132	1 092	1 145	1 280	226
Domus Pro ärikeskus ³	1. oktoober 2017	499	562	538	537	548	100
G4S-i peahoone ⁵	12. juuli 2016	1 189	1 127	1 223	1 009	-	-
Võõrandatud kinnisvarainvesteeringud		3 944	5 071	5 373	5 267	4 428	1 474
Portfell kokku		14 804	19 219	19 934	17 004	17 430	14 617

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

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

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

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

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

Fondi portfelli 2023. aasta puhas äritulu oli 14,6 miljonit eurot (2022: 17,4 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

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 31.12.2023	Puhas renditulu I-IV kv 2023	Puhas renditulu I-IV kv 2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	135 259	6 147	5 488	659	12,0%
Büroo	85 546	6 126	6 751	-625	-9,3%
Vaba aeg	13 240	807	864	-57	-6,6%
Võrreldavad varad kokku	234 045	13 080	13 103	-23	-0,2%
Arendatud varad	16 340	63	-101	164	162,4%
Võõrandatud varad	-	1 474	4 428	-2 954	-66,7%
Portfelli varad kokku	250 385	14 617	17 430	-2 813	-16,1%

Portfelli 2023. aasta võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu jäi eelmise aastaga sarnasele tasemele (-0,2% ehk -23 tuhat eurot). Seda tingis peamiselt LNK Centre ja Upmalas Biroji bürookompleksi suur puhta äritulu langus.

Kaubandussegmendi tulemused paranesid: võrreldav puhas renditulu kasvas 12,0%. Puhta renditulu kasv tulenes peamiselt rendihindade indekseerimisest, 2022. aasta I poolaastal rentnikele koroonakriisi tõttu tehtud ajutiste allahindluste vähenemisest ja Europa ostukeskuse puhta äritulu renoveerimisjärgsest taastumisest.

Kõigi kaubanduskeskuste, v.a Galerija Centrsi ja SKY, 2023. aasta puhas renditulu suurenes eelmise aastaga võrreldes. Galerija Centrsi 2023. aasta tegevustulemusi mõjutasid negatiivselt BURZMA avamise ja ankurrentnikuga Arket seotud ühekordsed kulud, suuremad nõuete allahindlused ja kõrgemad energiahinnad aasta alguses.

Kuna Fond katab osa üldkasutatavate alade energiakuludest, avaldab selliste kulude kasv puhtale äritulule negatiivset mõju. Negatiivne mõju on siiski teatud määral piiratud, sest Fond on Eestis energiahinnad fikseerinud. Europa puhas äritulu on renoveerimise järel oluliselt kasvanud. Vaba aja segmendi tulemused langesid seoses kino opereeriva rentniku raamrendilepingu muudatustega ja CC Plaza vakantsuse tõusuga.

Büroosegmendi tulemustes toimus negatiivne muutus: võrreldav puhas renditulu langes 9,3%. 2023. aastal puhas renditulu enamikus büroohoonetes eelmise aastaga võrreldes vähenes. Suurim langus toimus Upmalas Biroji ja LNK büroohoonetes, kuna lõppes rendileping SEB-ga ja EMERGN otsustas renditavat pinda vähendada. Kulude kasvu mõju oli piiratud, kuna enamikus Fondi büroohoonetes on kasutusel laialt levinud *Triple Net* rendilepingud.

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2023	Puhas renditulu I-IV kv 2023	Puhas renditulu I-IV kv 2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	56 180	3 955	3 810	145	3,8%
Läti	121 400	6 122	6 894	-772	-11,2%
Leedu	56 465	3 003	2 399	604	25,2%
Võrreldavad varad kokku	234 045	13 080	13 103	-23	-0,2%
Arendatud varad	16 340	63	-101	164	162,4%
Võõrandatud varad	-	1 474	4 428	-2 954	-66,7%
Portfelli varad kokku	250 385	14 617	17 430	-2 813	-16,1%

Leedus ja Eestis oli 2023. aasta võrreldav puhas renditulu suurem kui 2022. aasta sama näitaja. Läti tulemust mõjutas peamiselt LNK Centre ja Upmalas Biroji bürookompleksi nõrgem tulemus. Postimaja, North Stari, Meraki, Europa ostukeskuse, Vainodes I ja Pirita 2023. aasta puhas renditulu ületas aastatagust tulemust. Ehkki enamik varasid näitas häid tulemusi, piirasid puhta renditulu kasvu 2023. aastal muutused LNK Centre ja Upmalas Biroji bürookompleksi rentnike seas ning kõrgemate elektrikulude surve, mis suurendas üldkasutatavate alade kulusid, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada.

EESTI: Fondi Eestis asuvad kinnisvarainvesteeringud alustasid aastat puhta renditulu ja portfelli põhinäitajate tõusuga. Fondi portfelli Eesti kinnisvarainvesteeringute võrreldav puhas renditulu kasvas eelmise aastaga võrreldes 3,8%. See tulenes peamiselt Pirita ostukeskuse puhta äritulu kasvust, mis sai võimalikuks tänu täitumuse tõusule.

Postimaja ja CC Plaza kompleksi puhas renditulu eelmise aastaga võrreldes suurenes. Postimaja poolel toimus kasv, ent CC Plaza puhas renditulu vähenes, sest energiahindade järsu kasvu tõttu pidi Fond kino opereerivale rentnikule rendisoodustusi tegema. Fond toetas piirangute ajal CC Plazas kino opereerivat rentnikku ja Postimaja rentnikke. See vähendas perioodi 2020–2022 renditulu. Pärast pandeemia taandumist on rentnike toetuse vajadus kiiresti vähenenud ja Fondi tulemused paranenud. Reval Café avamine 2023. aasta jaanuaris parandas Postimaja tulemusi veelgi. CC Plaza tulemust mõjutasid negatiivselt kino opereeriva rentnikuga sõlmitud raamrendilepingu muudatused.

Kinnisvarahalduse meeskond otsib CC Plaza tulemuste parandamiseks esimesele korrusele uut ankurrentnikku.

Lincona tegevustulemused olid 2023. aastal suhteliselt stabiilsed, kuna ühtegi suuremat rendilepingut ei sõlmitud ning suuri rendisoodustusi ei tehtud. Lincona täitumus vähenes pisut mõnede rendilepingute lõpetamise ja lõppemise tõttu. 2024. aasta alguses pikendas Fond viieks aastaks lepingut Riigi Infosüsteemi Ametiga, mille kohaselt jätkab amet 3 000 m² büroopinna rentimist Linconas. Juhtkond uurib võimalusi rajada Lincona hoone vabadele pindadele kontorihotell väiksemate rentnike jaoks.

Pirita ostukeskus ületas 2022. aasta tulemusi tänu 2023. aastal rakendatud rendihindade indekseerimisele, suuremale täitumusele ja rentnike paremale maksedistsipliinile.

Enamik 2023. aasta IV kvartali põhilistest tulemusnäitajatest jäid eelneva kvartaliga sarnasele tasemele. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 5,0%-ni (III kv 2023: 5,2%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 6,7% (III kv 2023: 6,8%). Keskmine täitumus oli 2023. aasta IV kvartalis 92,1% (III kv 2023: 92,4%). Seisuga 31. detsember 2023 oli täitumus 91,7% (30. september 2023: 92,4%).

LÄTI: Fondi Läti kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu vähenes eelmise aastaga võrreldes 11,2%.

Languse põhjustas peamiselt LNK Centre ja Upmalas Biroji bürookompleksi puhta äritulu märkimisväärne vähenemine, mis oli tingitud Upmalas Biroji põhirentniku lepingu lõppemisest ja EMERGN-i otsusest renditavat pinda LNK Centres vähendada.

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

SKY ja LNK Centre hooneid mõjutas kulude kasv vähem. Seetõttu püsisid mõlema keskuse tulemused 2023. aasta I poolaastal stabiilsed. 2023. aasta juulis lõppes aga rendileping põhirentnikuga ja seda ei pikendatud. 2023. aasta novembris sõlmis Fond ligikaudu 4 128 m² pinna rendilepingu Läti Politseiga. Kolimine toimub 2024. aasta I kvartalis.

Läti kinnisvaraportfelli keskmine otsene tootlus langes 2023. aasta IV kvartalis 3,2%-ni (III kv 2023: 4,3%). Keskmine esmane puhastootlus oli 3,7% (III kv 2023: 4,8%). Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2023. aasta IV kvartalis vähenes ja oli 69,1% (III kv 2023: 72,5%). Seisuga 31. detsember 2023 oli täitumus 74,1% (30. september 2023: 66,5%). 2023. aasta IV kvartali lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kaks täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele.

Kinnisvara hindamine

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

Läti kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatses lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada.

LEEDU: Fondi Leedu kinnisvaraportfell näitas tänu varade heale hajutatusele turgude võrdluses parimaid võrreldavaid tulemusi. Pärast renoveerimise lõppu on Europa ostukeskus uue kontseptsiooni ja vabade pindade väljarentimise poole liikunud. Europa 2023. aasta 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. aastal ületasid kõik Fondi Leedus asuvad kinnisvarainvesteeringud eelmise aasta tulemusi ja nendega seotud rendilepinguid pikendati või asendati uutega. Fondi renditegevus keskendub praegu peamiselt Europale ja Merakile, mille (ümber)arendus hiljuti lõppes. 2023. aasta IV kvartalis sõlmiti Merakis mõned uued rendilepingud kokku ligikaudu 1400 m² välja rentimiseks. 2023. aasta septembris sõlmis Fond rendilepingu Leedu suuruselt teise toidukaupade jaemüüjaga IKI, kes avab kaupluse 2 000 m² pinnal Vilniuses asuvas Europa ostukeskuses. Uus IKI kauplus avab ukseid 2024. aasta I kvartalis.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2023. aasta IV kvartalis 3,8% (III kv 2023: 3,6%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 4,2% (III kv 2023: 4,1%). Keskmine täitumus oli 2023. aasta IV kvartalis 77,8% (III kv 2023: 76,5%). Täitumus seisuga 31. detsember 2023 oli 80,6% (30. september 2023: 76,8%).

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 30. juuni 2023 tegi sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers.

Seisuga 31. detsember 2023 hindas Fondi Leedus ja Lätis asuvat kinnisvara sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers ja Eestis asuvat kinnisvara sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec.

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 üksikasjalikumalt kirjeldatud raamatupidamise aruande lisa 10.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtus vähenes 333,1 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2022 250,4 miljoni euronit seisuga 31. detsember 2023. Fond kajastas 2023. aastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 21,9 miljonit eurot (2022: kahjum 2,9 miljonit eurot).

Portfelli õiglase väärtuse muutus segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 31.12.2023	Õiglase väärtus 31.12.2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2023
Võrreldavad varad					
Kaubandus	135 259	144 264	-9 005	-6,2%	54,0%
Büroo	101 886	110 289	-8 403	-7,6%	40,7%
Vaba aeg	13 240	14 385	-1 145	-8,0%	5,3%
Võrreldavad varad kokku	250 385	268 938	-18 553	-6,9%	100,0%
Võõrandatud varad					
Büroo	-	64 185	-64 185	-100,0%	-
Portfelli varad kokku	250 385	333 123	-82 738	-24,8%	100,0%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli võrreldavaks korrigeeritud väärtus vähenes 2023. aasta IV kvartalis 2022. aasta lõpuga võrreldes 18,6 miljoni euro võrra (6,9%). Langus tulenes keskse asukohaga ostukeskuste Postimaja ja Galerija Centrs väärtuse allapoole korrigeerimisest. Kaubanduskinnisvara näitajas sisaldub Postimaja ja Galerija Centrsi õiglase väärtuse vähenemine vastavalt 6,9 miljonit eurot ja 2,6 miljonit eurot ning Europa ostukeskuse õiglase väärtuse ülespoole korrigeerimine 0,8 miljonit eurot.

2023. aasta IV kvartalis kajastas Fond ümberhindamisest tingitud kahjumi summas 7.3 miljonit eurot. Portfelli väärtuse muutuse peamised põhjused olid projektidest väljumise kapitalisatsioonimäärade muutused ja kaalutud keskmise kapitalihinna (WACC) ülespoole korrigeerimine intressimäärade (EURIBOR) tõusu tõttu. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus peaks taastuma, kui Euroopa Keskpank langetab EURIBOR-i.

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

2023. aasta IV kvartali kinnisvara hindamistulemused (võrreldavaks korrigeeritud) 2022. aasta lõpuga võrreldes vähenesid: Leedus 2,0 miljonit eurot ehk -2,6%, Lätis 7,5 miljonit eurot ehk -5,8% ja Eestis 9,1 miljonit eurot ehk -14,0%. Aasta lõpu hindamistel tehtud allapoole korrigeerimised peegeldavad kõrget EURIBOR-i 2023. aasta lõpus.

Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt.

Portfelli õiglase väärtuse muutus riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2023	Õiglane väärtus 31.12.2022	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2023
Võrreldavad varad					
Eesti	56 180	65 300	-9 120	-14,0%	22,4%
Läti	121 400	128 862	-7 462	-5,8%	48,5%
Leedu	72 805	74 776	-1 971	-2,6%	29,1%
Võrreldavad varad kokku	250 385	268 938	-18 553	-6,9%	100,0%
Võõrandatud varad					
Leedu	-	64 185	-64 185	-100,0%	-
Portfelli varad kokku	250 385	333 123	-82 738	-24,8%	100,0%

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2023. aasta puhaskahjum oli 23,0 miljonit eurot (2022: puhaskasum 3,9 miljonit eurot). Tulemit mõjutas tugevalt kinnisvaraportfelli õiglase väärtuse hindamisest saadud kahjum 21,9 miljonit eurot (2022: kahjum 2,9 miljonit eurot). Lisaks müüs kontsern osalused ettevõtetes BH Domus Pro UAB, millele kuulub kaubanduskeskus ja büroohoone, ja BH Duetto UAB, millele kuulub kaks büroohoonet, millest tekkis müügikahjum 4,0 miljonit eurot. Tulemit mõjutasid ka suurenenud finantskulud. 2023. aasta kahjum osaku kohta oli 0,19 eurot (2022: kasum 0,03 eurot).

Kontsern teenis 2023. aastal 14,6 miljonit eurot puhast renditulu (2022: 17,4 miljonit eurot). 2023. aasta tulemustes kajastub 2023. aasta veebruaris müüdnud Domus Pro ostu- ja ärikeskuse kahe kuu puhas renditulu summas 0,3 miljonit eurot ja 2023. aasta mais müüdnud Duetto hoonete viie kuu puhas renditulu summas 1,2 miljonit eurot. Sama koosseisuga (võrreldava) portfelli puhas renditulu jäi eelmise aastaga sarnasele tasemele.

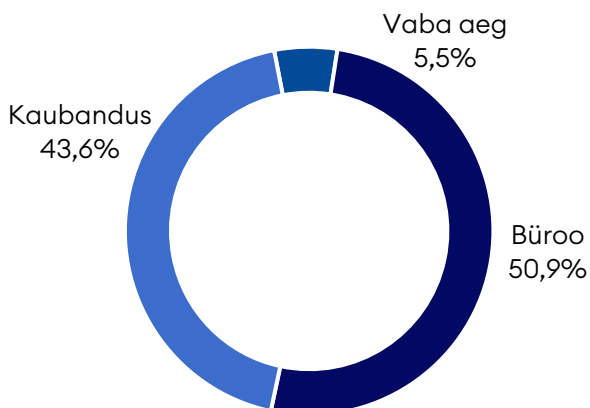
Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu jäi veidi eelmisele aastale alla (-0,2%). Seda tingisid peamiselt vakantsed pinnad Läti büroohonetes, kuna lõppes rendileping Upmalas Biroji bürookompleksi põhirentnikuga ja EMERGN otsustas renditavat pinda LNK Centres vähendada.

2023. aasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 50,9% (2022: 56,2%), kaubandus 43,6% (2022: 38,8%) ja vaba aeg 5,5% (2022: 5,0%).

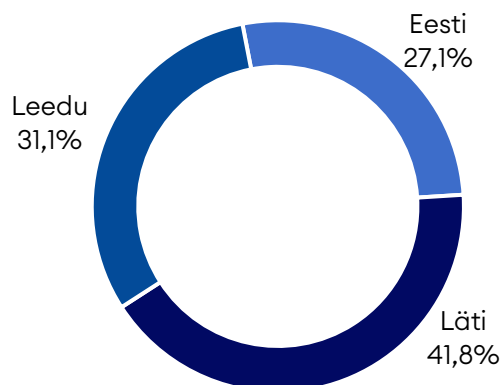
Südalinnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) renditulu moodustas 34,0% Fondi portfelli 2023. aasta puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2023. aasta puhta renditulu osakaal oli 9,6%.

Fondi 2023. aasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 41,8% (2022: 39,5%), Leedu 31,1% (2022: 38,6%) ja Eesti 27,1% (2022: 21,9%).

Puhas renditulu segmentide lõikes



Puhas renditulu riikide lõikes



Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus kahanes aruandeperioodil 24,1% ja oli 2023. aasta IV kvartali lõpus 261,1 miljonit eurot (31. detsember 2022: 344,0 miljonit eurot).

Languse peamised põhjused olid BH Domus Pro UAB ja BH Duetto UAB müük ning kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse negatiivne tulemus.

Kinnisvarainvesteeringud

2023. aasta lõpus kuulus Baltic Horizonsi portfelli 12 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli õiglane väärtus oli 250,4 miljonit eurot (31. detsember 2022: 333,1 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli

kokku 119,7 tuhat m². 2023. aastal müüs kontsern ligikaudu 23,5 miljoni euro eest Domus Pro hooned ja ligikaudu 37 miljoni euro eest Duetto I ja Duetto II hooned ning investeeris 1,1 miljonit eurot renoveerimisprojektidesse ja 2,3 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli.

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	IV kv 2023	IV kv 2022	Muutus
Puhas renditulu	2 894	4 457	-35,1%
Halduskulud	-631	-996	-36,6%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-237	-423	-44,0%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-7 250	-3 072	136,0%
Ärikahjum	-5 195	-34	15 179,4%
Finantskulud (neto)	-2 509	-1 849	35,7%
Maksueelne kahjum	-7 704	-1 883	309,1%
Tulumaks	-53	-310	-82,9%
Perioodi puhaskahjum	-7 757	-2 193	253,7%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	119 635 429	-
Kahjum osaku kohta (eurodes)	-0,06	-0,02	-

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022	Muutus
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	250 385	333 123	-24,8%
Varade brutoväärtus (GAV)	261 138	343 963	-24,1%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	143 487	194 569	-26,3%
Kohustised kokku	151 606	210 308	-27,9%
IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)	109 532	133 655	-18,0%
EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	114 205	141 943	-19,5%
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
Osaku puhasväärtus – IFRS NAV osaku kohta (eurodes)	0,9156	1,1172	-18,0%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)	0,9546	1,1865	-19,5%
Laenu ja väärtuse suhe (%)	57,3%	58,4%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	5,2%	3,0%	-

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Seisuga 31. detsember 2023 moodustasid intressikandvad laenud ja võlakirjad (ilma rendikohustisteta) 143,5 miljonit eurot (31. detsember 2022: 194,6 miljonit eurot). Pangalaenude jääk vähenes Domus Pro ja Duetto laenude tagasimaksmise ning Europa ja Kontor SIA laenude osalise tagasimaksmise ja graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu. Lisaks lunastas Fond 1. augustil 2023 7,5 miljoni euro suuruse osa võlakirjadest, millega kaasnes võlakirjade nimiväärtuse vähendamine. Uus nimiväärtus on 82 142,85 eurot võlakirja kohta. Enne lunastamist oli võlakirjade nominaalsumma kokku 42 000 000 eurot. Pärast lunastamist on see 34 499 997 eurot. Aastane laenuamortisatsioon moodustas 1,4% kogu tasumata laenujäägist.

Rahavood

2023. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 11,4 miljonit eurot (2022: positiivne summas 15,3 miljonit eurot). Investeerimistegevuse rahavoog oli tänu BH Domus Pro UAB ja BH Duetto UAB müügile positiivne summas 19,9 miljonit eurot (2022: negatiivne summas 9,7 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 30,5 miljonit eurot (2022: negatiivne summas 16,4 miljonit eurot). 2023. aastal Fond lunastas ja emiteeris võlakirju, maksis tagasi Domus Pro pangalaenu ja osa Europa pangalaenust ning maksis võlakirjade ja pangalaenude graafikujärgseid intresse. 2023. aasta märtsis tasus Fond BH Domus Pro UAB müügist saadud vahendite abil Domus Pro pangalaenu (11,0 miljonit eurot) ja 6,0 miljonit eurot Europa pangalaenust. Mais lunastas Fond viieaastaste tagamata võlakirjade emissiooni mahus 50 miljonit eurot, viis lõpule viieaastaste võlakirjade suunatud pakkumise ja emiteeris võlakirju kogumahus 42 miljonit eurot. Augustis lunastas Fond ennetähtaegselt 7,5 miljoni euro suuruse osa võlakirjadest. Augustis refinantseeris Fond edukalt Kontor SIA laenu aastani 2028, vähendades esialgset laenu 1,2 miljoni euro võrra.

2023. aasta lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 6,2 miljonit eurot (31. detsember 2022: 5,3 miljonit eurot).

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus oli 2023. aasta lõpus 109,5 miljonit eurot (31. detsember 2022: 133,7 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 18,0%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi vähendasid kinnisvaraportfelli ümberhindlusest saadud kahjum summas 21,9 miljonit eurot ning BH Domus Pro UAB ja BH Duetto UAB müügist saadud kahjum summas 4,0 miljonit eurot. Need olid peamised põhjused, miks Fondi varade puhasväärtus langes. Hindamiste mõju arvestamata oleks varade puhasväärtus 2023. aasta lõpus olnud 131,4 miljonit eurot ehk 1,098 eurot osaku kohta. Seisuga 31. detsember 2023 oli osaku IFRS puhasväärtus 0,9156 eurot (31. detsember 2022: 1,1172 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 0,9546 eurot (31. detsember 2022: 1,1865 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 0,9122 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 IV kvartalis pikendas kontsern Galerija Centrsi ja LNK pangalaene. LNK laenu pikendati 2024. aasta aprillini ja Galerija Centrsi laenu 2024. aasta augustini. IV kvartalis sai Fond ka siduvad pakkumised Europa ja North Stari laenude refinantseerimiseks. 6. veebruaril 2024 sõlmiti viieaastased refinantseerimislepingud pangaga Šiaulių bankas. BH Northstar UAB pangalaenu kogusumma on 9,5 miljonit eurot ja BH Europa UAB oma 16,5 miljonit eurot.

Kuna osade võlakirjade lunastustähtaeg saabub 2024. aasta mais, kavatakse nende lunastamiseks kasutada varade müügist saadud tulu ja kontserni ettevõtete võetud täiendavaid pangalaene.

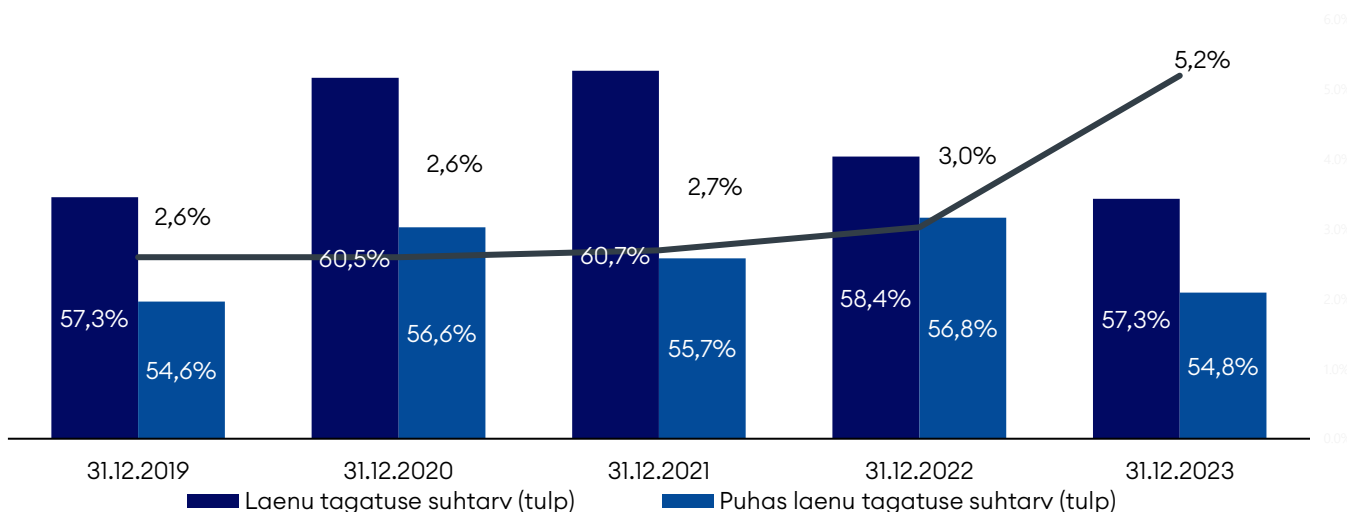
Noteerimisprospekti registreerimine

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

Pangalaenu ja võlakirjad

2023. aasta IV kvartalis oli pangalaenude tavapärase amortisatsioon 1,4% (2,1 miljonit eurot) aastas. Laenu ja väärtuse suhe langes 2023. aasta IV kvartali lõpuks 57,3%-ni (31. detsember 2022: 58,4%). Kuna EURIBOR tõusis ja võlakirjade intressimäär oli 2023. aasta mais toimunud võlakirjade refinantseerimise järel kõrgem, siis keskmine intressimäär tõusis ja oli seisuga 31. detsember 2023 5,2% (31. detsember 2022: 3,0%). Juhtkond töötab eelseisvatel perioodidel selle nimel, et laenu ja väärtuse suhe (laenu tagatuse suhtarv) langeks allapoole 50% taset.

Laenu ja väärtuse suhe ning keskmine intressimäär



Järgnev tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustistest. Seisuga 31. detsember 2023 koosnesid intressikandvad võlakohustised pangalaenudest ja võlakirjadest

raamatupidamisväärtusega vastavalt 110,1 miljonit eurot ja 34,5 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenu on võtnud tütarettevõtted, kes

hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud viieaastased tagatud võlakirjad.

Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaja jooksul. 2023. aasta lõpus moodustasid laenude ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 522 tuhat eurot.

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. detsember 2023

Kinnisvarainvesteering	Tagasimaksetähtpäev	Valuuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osatähtsus	Maandatud osa (%)
Galerija Centrs	26. august 2024	EUR	30 000	20,8%	100,0%
Postimaja ja CC Plaza	12. veebruar 2026	EUR	16 727	11,6%	102,8%
Europa	15. märts 2024	EUR	8 400	5,8%	219,1%
Upmalas Biroji	2. august 2028	EUR	10 455	7,3%	101,1%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	10 356	7,2%	47,5%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	6,2%	100,0%
LNK	2. aprill 2024	EUR	7 947	5,5%	73,0%
Lincona	31. detsember 2027	EUR	9 198	6,4%	0,0%
Pirita	20. veebruar 2026	EUR	4 629	3,2%	0,0%
SKY	31. jaanuar 2028	EUR	2 797	2,0%	0,0%
Pangalaenud kokku		EUR	109 509	76,0%	73,9%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ¹		EUR	-121		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	109 388		
5-aastased tagatud võlakirjad ²	8. mai 2028	EUR	34 500	24,0%	0,0%
Võlakirjad kokku		EUR	34 500	24,0%	0,0%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ¹			-401		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	34 099		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	143 487	100,0%	73,9%

1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

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

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

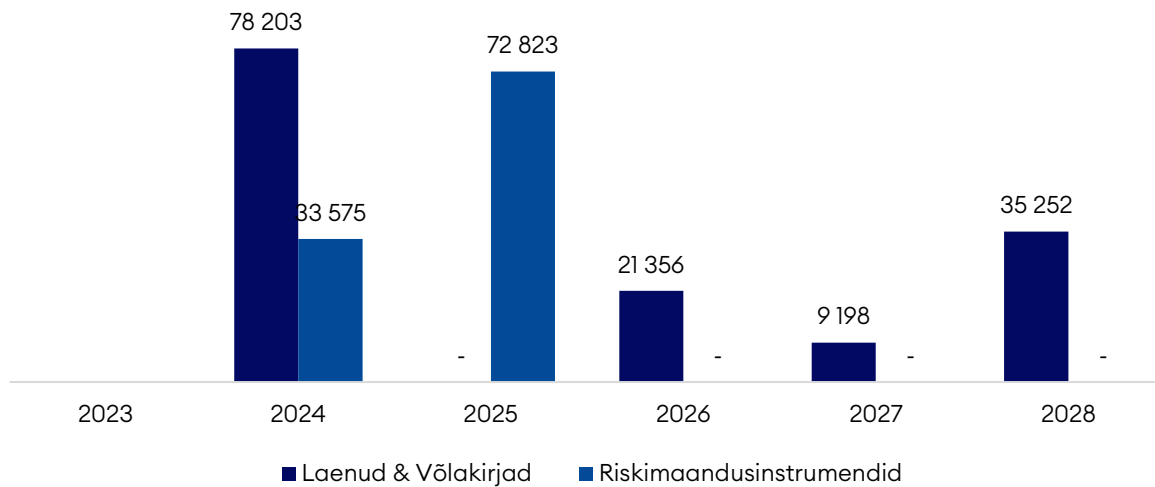
Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamisinstrumentid

Seisuga 31. detsember 2023 oli 73,9% laenukohustistest intressimäärariski suhtes maandatud ning 26,1% 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 31. detsember 2023 oli ligikaudu 54,3% laenukohustistest tagasimaksetähtpäev 2024. aastal.

Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tähtajad
tuhandetes eurodes



Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 31. detsember 2023 täitis Fond kõiki 8. mail 2023 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Seisuga 31. detsember 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 IV 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. Seisuga 31. detsember 2023 oli Galerija Centrsi laenu ja väärtuse suhe (LTV) üle nõutava taseme, st üle 45%.

45% künnise ületamisel maksab Galerija Centrs 6 kuu jooksul pärast pangalt vastava teate saamist osa laenust ennetähtaegselt tagasi, et LTV langeks tasemeni, kus see ei ületa 45%. Sellise teate saamisel tuleks ennetähtaegselt tagasi maksta 939 000 eurot. Seni ei ole pangalt sellist teadet saadud.

Omakapitali suhe – omakapital jagatud varade kogusummaga.

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

Fondi tasandil emiteeritud tagatud võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 31.12.2023
Omakapitali suhe	> 35,0%*	42,9%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,10*	1,104**

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

** Kui maha arvestada makstud intress, mis oli seotud osaliselt lunastatud võlakirjade osaga, siis võlateeninduse kattekordaja seisuga 31. detsember 2023 oli 1,19.

EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

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

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

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

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

EPRA kuldtaseme auhind

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



Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaldividendimakseid toetab.
EPRA puhas taastamisväärtus EPRA NRV	Näitaja eeldab, et ettevõtte varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	
EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA	Eeldab, et ettevõtte ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohasemat 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 kehtivatel 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	31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	109 532	109 532	109 532
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	5 204	5 204	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	40	40	-
VI. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	-571	-571	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-401
Varade puhasväärtus NAV	114 205	114 205	109 131
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	0,9546	0,9546	0,9122

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	133 655	133 655	133 655
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	9 969	9 969	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	156	156	-
VI. Finantsinstrumentide õiglane väärtus	-1 837	-1 837	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-342
Varade puhasväärtus NAV	141 943	141 943	133 313
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	1,1865	1,1865	1,1143

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

EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	IV kv 2023	IV kv 2022	I-IV kv 2023	I-IV kv 2022
Kasum – IFRS	-7 757	-2 193	-22 973	3 944
Välja arvamised:				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	7 250	3 072	21 876	2 914
II. Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute võõrandamisest	237	423	4 047	423
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	53	307	-656	979
EPRA kasum/kahjum	-217	1 609	2 294	8 260
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
EPRA kasum/kahjum osaku kohta	-0,00	0,01	0,02	0,07

EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV

Tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Netovõlg		
Sisse arvamised:		
Laenud finantsasutustelt	109 509	144 682
Võlakirjadega seotud laenukohustised	34 500	50 000
Netovõlad	1 018	3 502
Välja arvamised:		
Raha ja raha ekvivalendid	-6 182	-5 347
Netovõlg (A)	138 845	192 837
Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
Sisse arvamised:		
Kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel	250 385	333 123
Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	250 385	333 123
EPRA LTV (A/B)	55,5%	57,9%

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

INVESTORSUHTED

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

Osakute konverteerimine Rootsi hoidmistunnistusteks (SDR)

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

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

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

Kauplemisinformatsioon

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 31. detsember 2023 ligikaudu 37,7 miljonit eurot (31. detsember 2022: 68,8 miljonit eurot). 2023. aastal kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhaväärtus. Osaku turuhind hakkas langema 2022. aasta veebruari lõpus, kui algas sõda Ukrainas. 2023. aasta lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,3150 eurot.

Peamine informatsioon

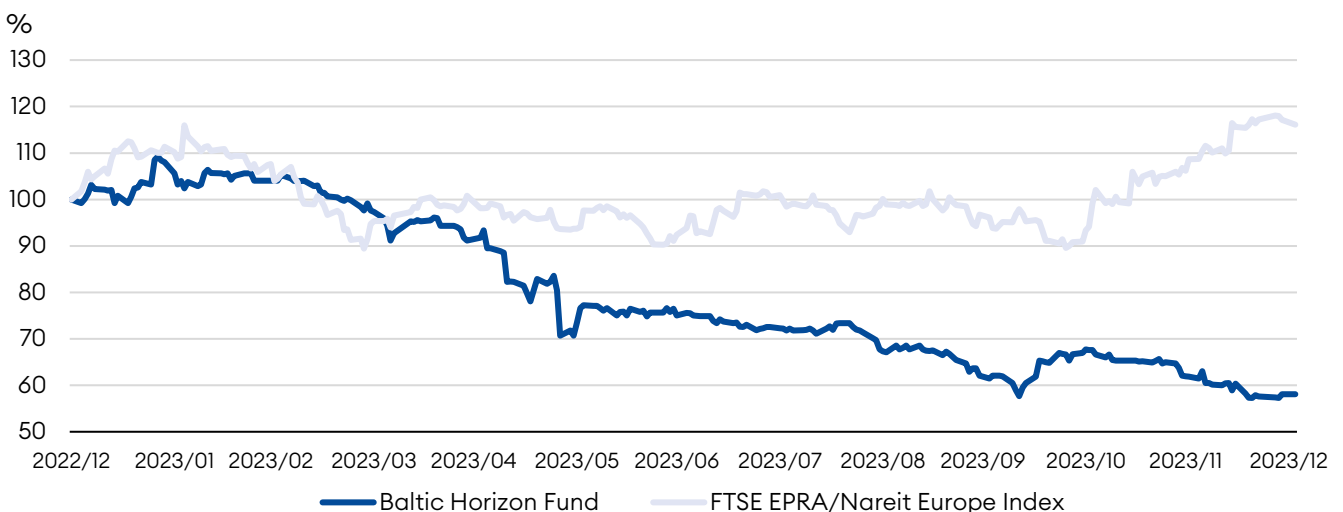
ISIN-kood	EE3500110244
Turud	Nasdaq Tallinn Nasdaq Stockholm
Väärtpaberi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFSDB
Bloombergi lühinimed:	
Nasdaq Tallinn	NHCBHFFT:ET
Nasdaq Stockholm	NHCBHFFS:SS

Põhinäitajad	31.12.2023	31.12.2022
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	37 685 160	68 790 372
Osaku puhaväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	0,9156	1,1172
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhaväärtusest ² (%)	-65,6%	-48,5%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	0,9546	1,1865
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-67,0%	-51,5%

Põhinäitajad	I-IV kv 2023	I-IV kv 2022
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	0,6547	1,0689
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,3000	0,5687
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,3150	0,5750
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	6,40	11,42
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	3,26	5,26
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	3,30	5,60
Kasum osaku kohta (eurodes)	-0,19	0,03

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.

Baltic Horizon fondi osaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil



Baltic Horizon fondi osaku 2023. aasta kogutootlus oli -45,2%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

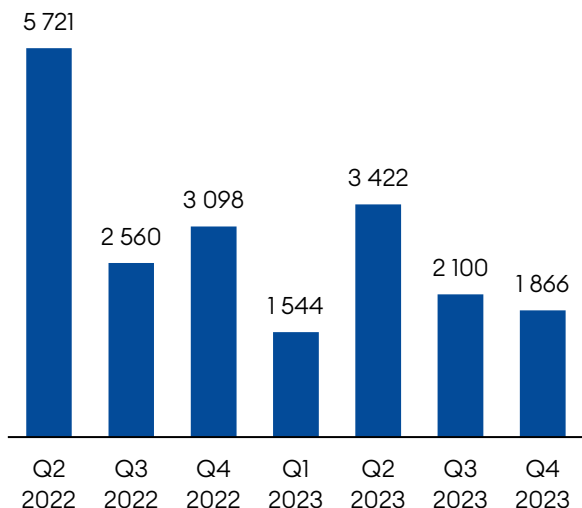
2023. aastal oli Baltic Horizon fondi osak väga likviidne. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 2023. aasta kauplemissaht oli 8,9 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 37,7 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 13,4 aastat.

Fondi osak oli 2023. aastal Nasdaq Tallinna börsil 22. enim kaubeldud noteeritud väärtpaber. Esimene

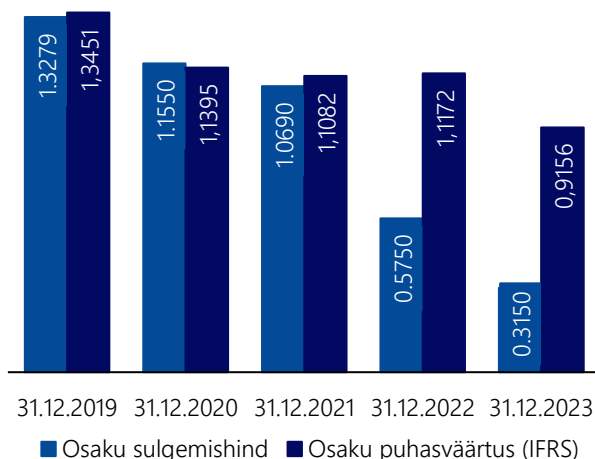
diagramm all näitab Fondi osakute kvartaalseid kauplemissahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

2023. aastal kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2023. aasta lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 65,6% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus (IFRS NAV) ja 67,0% madalam kui EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta. Teine diagramm all näitab Fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtusega kauplemise algusest alates.

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



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

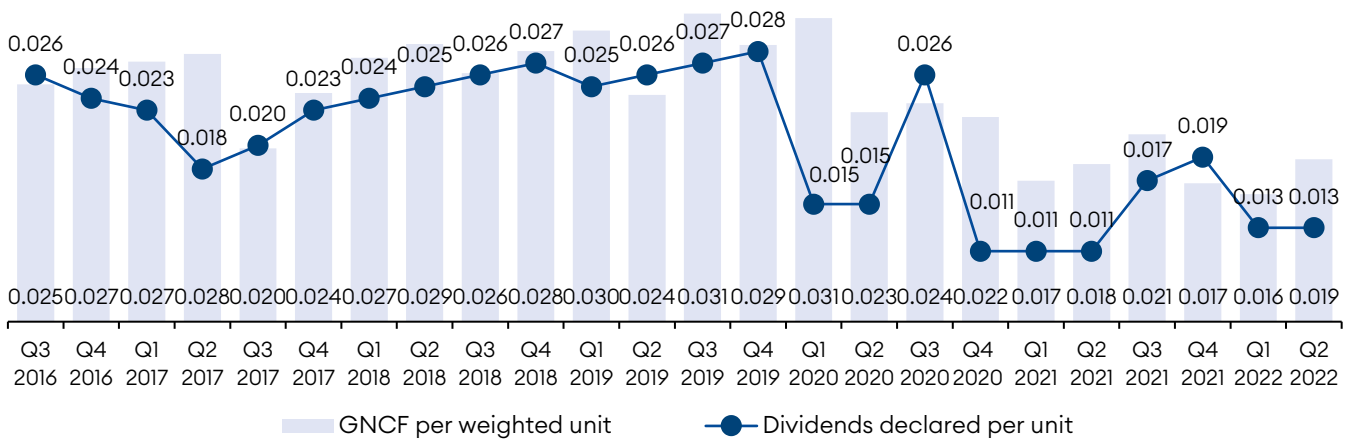
Fondi eesmärgiks on teha osakuomanikele väljamakseid ulatuses, mis ei ole väiksem kui 80% Fondi genereeritud neto rahavoost ja mis ei ole suurem kui realiseerimata kasumite ja kahjumitega korrigeeritud puhaskasum. Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus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

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

Geneereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Väljamakse osaku kohta (eurodes)



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 tütarettevõtete tegevjuhtide (aruandekuupäeval 3), kes on võetud tööle vastavalt Leedu seaduste nõuetele.

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

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

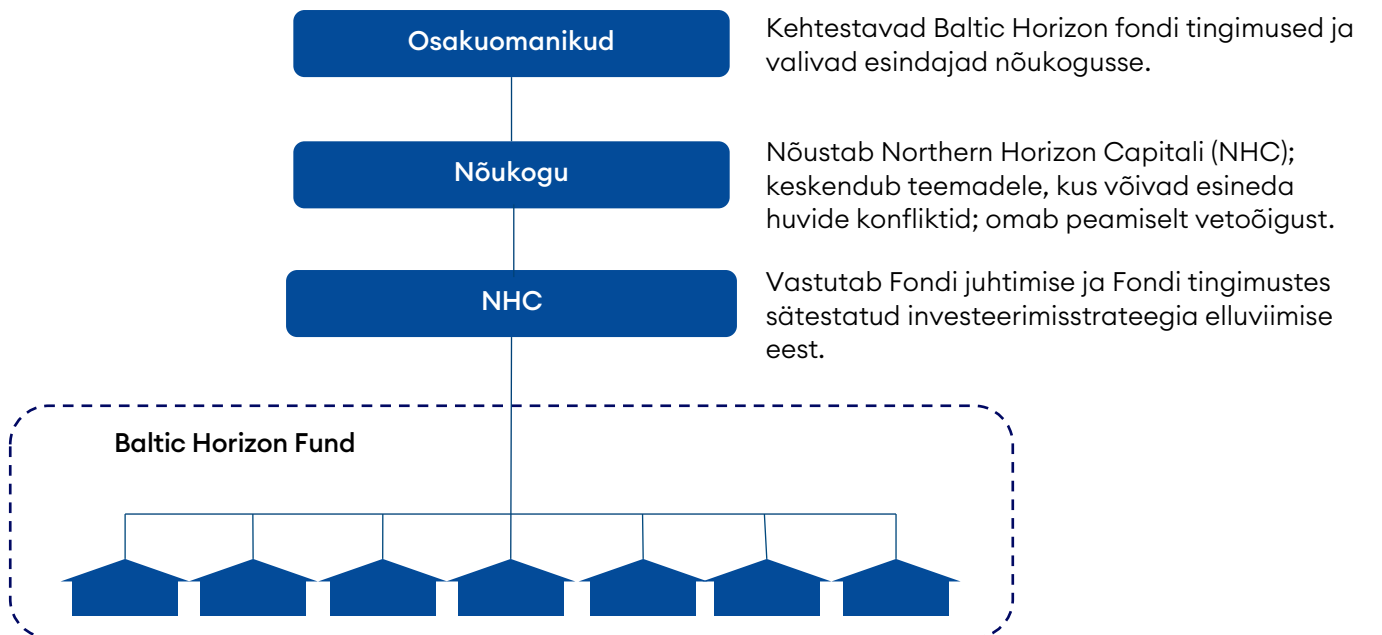
Fondi valitseb fondivalitseja, kelleks on Northern Horizon Capital AS. Vahejuhtkond koosneb fondivalitseja juhatusest, mida juhivad fondijuht, ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

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

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

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

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

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

Fondi nõukogu

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

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

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

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

Kinnisvara hindamine

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

Kõik potentsiaalsed investeeringud 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)	Reimo Hammerberg (esimees)
Aušra Stankevičienė	Nerijus Žebrauskas	Monica Hammer
Edvinas Karbauskas	Daiva Liubomirskienė	Per V. Jenster
		David Bergendahl

RISKIJUHTIMINE

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

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

Fondi peamised riskid

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

VÄLJAVAADE 2024. AASTAKS

2024. aasta väljavaade peegeldab Baltic Horizonsi pühendumust eesmärgile tegutseda edukalt Baltimaade pealinnade kiiresti muutuval ja areneval kinnisvaraturul. Meie hiljutised strateegilised muudatused ja sihipärased jõupingutused Fondi struktuuri optimeerimiseks on suunatud pikaajalise kasvu tagamisele ning osaku hinna ja portfelli väärtuse vahelise lõhe ületamisele.

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

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

Arvestades koroonapandeemia ja viimase aja geopoliitiliste sündmuste mõju, kaubeldakse Baltic Horizonsi osakutega praegu hinnaga, mis jääb 60% alla varade puhasväärtusele (NAV). Selline kõrvalekalle ei ole kooskõlas meie standarditega ja on vastuvõetamatu nii meie investoritele kui ka fondivalitsejale Northern Horizonile.

Probleemi lahendamiseks keskendub Fond 2024. aastal keskse asukohaga ostukeskuste portfelli tugevdamisele. See hõlmab uute ankurrentnike leidmist ja täiendavaid kontseptsioonimuudatusi, et ostukeskuste atraktiivsust tõsta ja nende potentsiaali maksimeerida.

Samal ajal jätkab Fond võla teenindamise parandamist ja finantsvõimenduse vähendamist. Need jõupingutused on vajalikud finantspositsiooni tugevdamiseks ja portfelli üldise vastupidavuse suurendamiseks jätkuvalt volatiilses ja ebakindlas turukeskkonnas. Nende strateegiliste algatustega püüab Fond vähendada praegust lõhet osaku hinna ja varade puhasväärtuse vahel.

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

Meie viimaste aastate investeerimisfookus on olnud 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 avatud BURZMA toiduala, mis on nii sotsiaalselt kui ka majanduslikult edukaks osutunud, kinnitavad, et oleme teinud õigeid strateegilisi valikuid.

Europa, Galerija Centrsi, Postimaja ja CC Plaza ümberehitatud pindade jätkuv väljarentimine aitavad meie portfelli rakendamata potentsiaali edukalt realiseerida. Galerija Centrsi mahukas rendileping tuntud jaebrändiga ARKET näitab, et oleme jätkuvalt pühendunud kliendikogemuse täiustamisele ja tegevustulemuste parandamisele.

Meie proaktiivne lähenemine Europa uuendamisele on andnud märgatavaid tulemusi, mida tõestab 2023. aasta III kvartalis IKI-ga sõlmitud 1900 m² pinna rendileping. Peame aktiivselt läbirääkimisi rentnikega, et täiendada Europa ja Galerija Centrsi ülemisi korruseid uuenduslike kontseptsioonidega, mis suurendaksid nende atraktiivsust ja ärilist elujõulisust.

Lisaks oleme omandanud kontrolli CC Plaza esimese korruse üle, kuhu kavandame strateegiliselt uut kontseptsiooni koos suure rentnikuga, et realiseerida hoone NOI potentsiaal ja luua sujuv ühendus Rotermanni kvartaliga. Ülemistel korrustel jätkab pikaajalist tegevust kino.

Meie meeskond on teinud aktiivset tööd, et leida lahendusi 2022. aasta lõpus toimunud energiahindade hüppelisele tõusule.

Elektri hinna fikseerimisega soovime pakkuda rentnikele stabiilset ja muutustele vastupidavat kulude haldamist. Mõistes oma keskkonnaalast vastutust, investeerime aktiivselt roheenergia projektidesse. Eeldame, et 2024. aasta lõpuks valmib mitu kaugpäikesejaama, mis suudavad varustada elektriga meie Leedu ja Läti kinnisvara. See strateegiline investering ei ole mitte ainult kooskõlas meie jätkusuutlikkuse eesmärkidega, vaid aitab ka vähendada meie süsinikujalajälge ja edendada taastuvaid energiaallikaid.

GRESB-ilt nelja tähti saamine aastatel 2022 ja 2023 oli märkimisväärne saavutus ja oleme otsustanud, et soovime hoida seda taset ka tulevastest hindamistes. Meie pühendumust jätkusuutlikkusele näitab see, et 2023. aasta lõpuks oli kõigil meie portfelli hoonetel BREEAM-i sertifikaat, ja meie keskkonnaalast vastutustundlikkust kinnitab roheklauulite lisamine rendilepingutele.

Rahastamise valdkonnas oli oluliseks teetähiseks 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.

Juhtkond jätkab võimaluste otsimist veel mõnest investeringust väljumiseks või refinantseerimislahenduste leidmiseks, et ka ülejäänud emissiooni esimese osa võlakirjad mahus 12,5 miljonit eurot enne tähtaega lunastada. Selle kohustuse täitmiseks pidasime Šiaulių pangaga edukalt läbirääkimisi uute Europa ja North Stari laenude üle, mille tulemusel suurenesid nende varade laenujäägid 8,6 miljoni euro võrra.

Suurem osa nendest laenudest saadavast tulust suunatakse võlakirjade lunastamiseks ja üldiste rahastamiskulude vähendamiseks. Oleme otsustanud teha 2024. aasta alguses refinantseerimise ja potentsiaalsete varade võõrandamiste abil mitu ennetähtaegset võlakirjade lunastusmakset. See on kooskõlas meie üldise strateegiaga, mille kohaselt soovime järkjärgult vähendada finantsvõimendust, tuues selle lõpuks ligikaudu 50-55% tasemele pärast kõiki kavandatud refinantseerimisi 2024. aastal.

Baltic Horizonsi juhtkond tunnistab väljakutseid, mille on esitanud kõrged intressimäärad ja inflatsioon. Meie strateegia kohaselt tuleb kasvavatele kuludele vastukaaluks kohasel määral rendihindu indekseerida ja uusi rendilepinguid sõlmida. Rakendame aktiivselt kokkuhoiumeetmeid, et tagada kasumlikkus ja piirata võimalikku 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 oma kõrgelt hinnatud investoritele stabiilse tootluse tagada. Nende eesmärkide täitmiseks eraldame täiendavaid ressursse rentimisega tegelevate meeskondade tugevdamiseks, et suudaksime saavutada kõrged täitumusmäärad.

Juhtkond pöörab suurt tähelepanu stabiilse finantsseisundi tagamisele, sest see on Fondi pikaajalise strateegia elluviimise jaoks äärmiselt oluline. Konservatiivse finantsjuhtimise ja aktiivse renditegevusega soovime saavutada kestlikke tulemusi ja panustada kõigi edusse, kes meid usaldavad.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Edvinas Karbauskas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2023. aasta 12 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest,

kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning 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 12 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.10.2023- 31.12.2023	01.10.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Renditulu		3 755	5 060	17 743	20 482
Teenustasutulu	5	1 487	1 967	6 008	5 974
Renditegevuse kulud	5	-2 348	-2 570	-9 134	-9 026
Puhas renditulu	4	2 894	4 457	14 617	17 430
Halduskulud	6	-631	-996	-2 617	-3 133
Muu äritulu		29	-	44	278
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	10	-237	-423	-4 047	-423
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	10	-7 250	-3 072	-21 876	-2 914
Ärikasum/-kahjum		-5 195	-34	-13 879	11 238
Finantstulud		29	-	104	1
Finantskulud	7	-2 538	-1 849	-9 854	-6 312
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 509	-1 849	-9 750	-6 311
Maksueelne kasum/kahjum		-7 704	-1 883	-23 629	4 927
Tulumaks	4, 9	-53	-310	656	-983
Perioodi kasum/kahjum	4	-7 757	-2 193	-22 973	3 944
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	13b	-759	142	-1 273	2 746
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumiga/-kahjumiga seotud tulumaks	13b, 9	64	-19	123	-236
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku		-695	123	-1 150	2 510
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/-kahjum kokku		-8 452	-2 070	-24 123	6 454
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	8	-0,06	-0,02	-0,19	0,03

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	250 385	333 123
Immateriaalsed põhivarad		11	6
Materiaalsed põhivarad		4	1
Tuletisinstrumendid	19	295	2 228
Muud põhivarad		647	-
Põhivarad kokku		251 342	335 358
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	2 591	2 693
Ettemaksed		402	273
Tuletisinstrumendid	19	621	292
Raha ja raha ekvivalendid	12	6 182	5 347
Käibevarad kokku		9 796	8 605
Varad kokku	4	261 138	343 963
Omakapital			
Sissemakstud kapital	13a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	13b	531	1 681
Jaotamata kahjum		-36 199	-13 226
Omakapital kokku		109 532	133 655
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	64 158	124 017
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	2 774	7 490
Muud pikaajalised kohustised		1 079	1 240
Pikaajalised kohustised kokku		68 011	132 747
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	79 584	71 094
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	3 343	5 644
Tulumaksukohustis		6	10
Muud lühiajalised kohustised		662	813
Lühiajalised kohustised kokku		83 595	77 561
Kohustised kokku	4	151 606	210 308
Omakapital ja kohustised kokku		261 138	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		-	-	3 944	3 944
Muu koondkasum		-	2 510	-	2 510
Koondkasum kokku		-	2 510	3 944	6 454
Tehingud osakuomanikega					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	13c	-	-	-5 383	-5 383
Tehingud osakuomanikega kokku		-	-	-5 383	-5 383
Seisuga 31.12.2022		145 200	1 681	-13 226	133 655
Seisuga 01.01.2023		145 200	1 681	-13 226	133 655
Koondkahjum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-22 973	-22 973
Muu koondkahjum	13b	-	-1 150	-	-1 150
Koondkahjum kokku		-	-1 150	-22 973	-24 123
Seisuga 31.12.2023		145 200	531	-36 199	109 532

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kasum/kahjum		-23 629	4 927
Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	21 876	2 914
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	10	4 047	423
Materiaalse põhivara kulum		5	4
Muutus nõuete allahindluses	11	248	117
Finantstulud	7	-104	-1
Finantskulud	7	9 854	6 312
Realiseerimata kursivahed		-1	-
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-623	-102
Muu käibevara muutus		-136	-143
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		281	137
Võlgade muutus		-295	999
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-151	-300
Makstud tulumaks		-	-6
Rahavood äritegevusest kokku		11 372	15 281
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		104	1
Materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetus		-13	-
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		25 803	3 970
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-1 588	-6 516
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-4 364	-7 109
Rahavood investeerimistegevusest kokku		19 942	-9 654
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest ¹		23 973	-
Saadud pangalaenuid		25 059	4 000
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-30 426	-4 168
Võlakirjade lunastamine		-39 473	-4 000
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	13c	-	-5 383
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-955	-810
Rendikohustiste tasumine		-4	-34
Makstud intressid		-8 653	-5 985
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-30 479	-16 380
Raha ja raha ekvivalentide muutus		835	-10 753
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 347	16 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		6 182	5 347

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

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Baltic Horizon Fund on reguleeritud kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Fondivalitsejaks on Northern Horizon Capital AS. Nii Fondi kui ka fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspektsioon. Fondi deponitorium ehk varade hoidja on Swedbank AS. Fond on lõplikku kontrolli omav emaettevõtte 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 Hobujaama 5, 10151 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	31.12.2023	31.12.2022
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ (ühines ettevõttega BH CC Plaza OÜ 5. juulil 2023)	-	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%
BH Duetto UAB	-	100%
BH Domus Pro UAB	-	100%

2. Aruande koostamise alused

Käesolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ja seda tuleks lugeda koos kontserni 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise aruandes.

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

Hinnang tegevuse jätkuvusele

Fondi juhtkond on hinnanud Fondi tulevast konsolideeritud finantsseisundit ja tulevasi konsolideeritud finantstulemusi ja rahavoogusid ning on jõudnud järeldusele, et tegevuse jätkuvuse eelduse rakendamine on asjakohane.

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel 1. jaanuaril 2023 alanud aruandeperioodile, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuanne koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

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

Olulised arvestuspõhimõtted

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

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

- vara või kohustise põhiturul; või
- kui põhiturul 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 – 31. detsember 2023

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.10.2023-31.12.2023:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 210	1 800	232	5 242
Segmenti puhas renditulu	1 406	1 279	209	2 894
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-6 380	-1 677	807	-7 250
Intressikulu ²	-718	-455	-127	-1 300
Tulumaksutulu/-kulu	-100	47	-	-53
Segmenti puhaskasum/-kahjum	-5 878	-1 007	879	-6 006
01.01.2023-31.12.2023:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	12 924	9 830	997	23 751
Segmenti puhas renditulu	6 375	7 435	807	14 617
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-11 836	-8 881	-1 159	-21 876
Intressikulu ²	-2 862	-2 127	-331	-5 320
Tulumaksutulu	47	609	-	656
Segmenti puhaskahjum	-10 150	-5 515	-702	-16 367

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
Seisuga 31.12.2023:				
Segmenti varad	140 308	104 702	13 545	258 555
Kinnisvarainvesteeringud ³	135 259	101 886	13 240	250 385
Segmenti kohustised	61 219	47 681	6 813	115 713
1. Väliselt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu. 2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu. 3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (2 279 tuhat eurot) ja kinnisvarainvesteeringute arenduskulusid (1 065 tuhat eurot).				

Tegevussegmentid – 31. detsember 2022

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.10.2022-31.12.2022:				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 633	3 167	227	7 027
Segmenti puhas renditulu	1 854	2 468	135	4 457
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	872	-3 799	-145	-3 072
Intressikulu ²	-633	-551	-33	-1 217
Tulumaksukulu	-217	-93	-	-310
Segmenti puhaskasum/-kahjum	1 341	-2 197	-47	-903

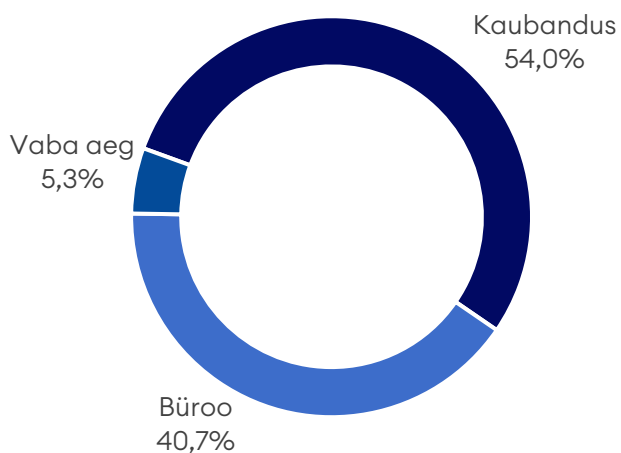
01.01.2022-31.12.2022:

Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	13 813	11 640	1 003	26 456
Segmenti puhas renditulu	6 768	9 798	864	17 430
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-3 449	597	-62	-2 914
Intressikulu ²	-2 019	-1 724	-102	-3 845
Tulumaksutulu/-kulu	-202	-781	-	-983
Segmenti puhaskasum	825	7 138	688	8 651

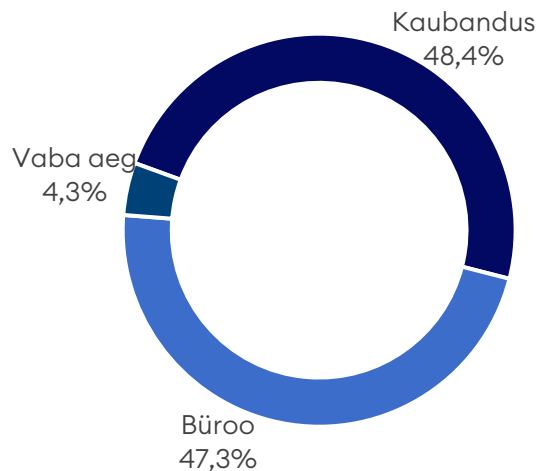
Seisuga 31.12.2022:

Segmenti varad	167 207	161 030	14 874	343 111
Kinnisvarainvesteeringud ³	161 311	157 427	14 385	333 123
Segmenti 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 (7 353 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (5 718 tuhat eurot).				

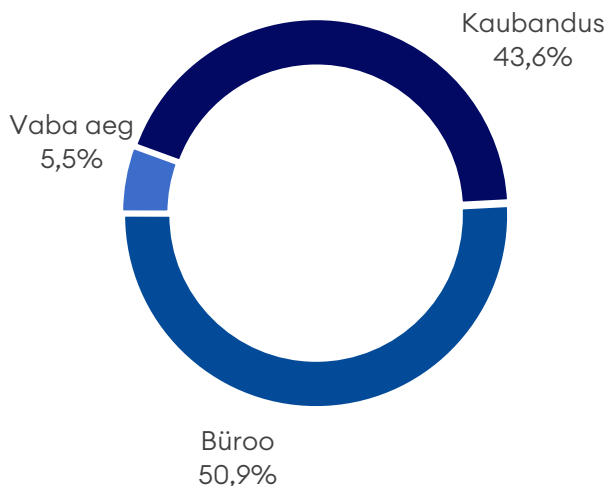
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2023*



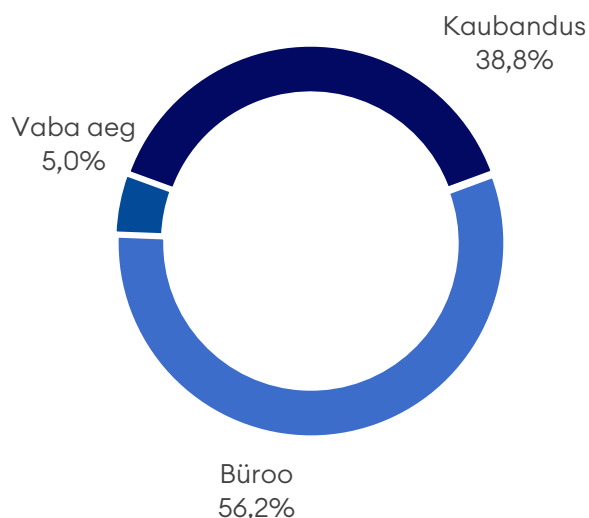
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2022*



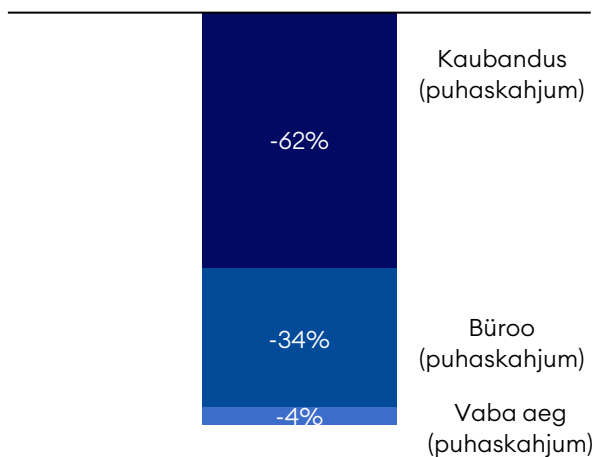
2023. aasta segmentide puhas renditulu*



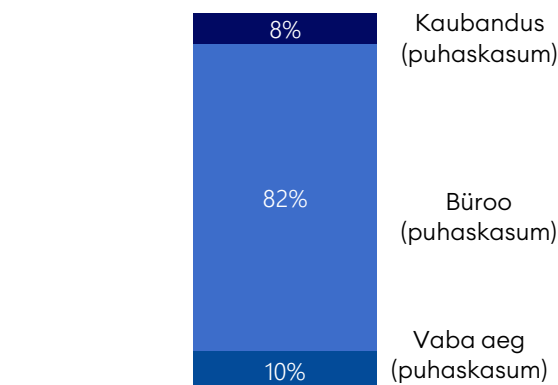
2022. aasta segmentide puhas renditulu*



2023. aasta segmentide puhaskahjum*



2022. aasta segmentide puhaskasum*



* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2023

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.10.2023 – 31.12.2023			
Puhaskahjum	-6 006	-1 751 ¹	-7 757
01.01.2023 – 31.12.2023			
Puhaskahjum	-16 367	-6 606 ²	-22 973
Seisuga 31.12.2023:			
Segmentide varad	258 555	2 583	261 138
Segmentide kohustised	115 713	35 893	151 606
1.	2023. aasta IV kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (363 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 020 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (23 tuhat eurot), depootasu (13 tuhat eurot), võõrandamisel saadud kahjumit (217 tuhat eurot), intressitulu (27 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (142 tuhat eurot).		
2.	2023. aasta segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 493 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu ja seotud kulusid (3 907 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (83 tuhat eurot), depootasu (61 tuhat eurot), võõrandamisel saadud kahjumit (469 tuhat eurot), intressitulu (71 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (664 tuhat eurot).		
3.	Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (2 283 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (299 tuhat eurot).		
4.	Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (34 099 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (577 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (859 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (358 tuhat eurot).		

Tegevussegmentid – 31. detsember 2022

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.10.2022–31.12.2022:			
Puhaskahjum	-903	-1 290 ¹	-2 193
01.01.2022–31.12.2022:			
Puhaskasum	8 651	-4 707 ²	3 944
Seisuga 31.12.2022:			
Segmentide varad	343 111	852 ³	343 963
Segmentide kohustised	159 344	50 964 ⁴	210 308
1.	2022. aasta IV kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (405 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (531 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), depootasu (17 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (320 tuhat eurot).		
2.	2022. aasta I-IV kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 584 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (2 119 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (69 tuhat eurot), depootasu (68 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (867 tuhat eurot).		
3.	Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (852 tuhat eurot).		
4.	Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 976 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (307 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (491 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (190 tuhat eurot).		

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu				Kinnisvarainvesteeringute väärtus	
	01.10.2023-31.12.2023	01.10.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Leedu	1 440	2 839	7 608	10 616	72 805	138 961
Läti	2 433	2 935	10 489	10 795	121 400	128 862
Eesti	1 369	1 253	5 654	5 045	56 180	65 300
Kokku	5 242	7 027	23 751	26 456	250 385	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 31. detsembril 2023 lõppenud 12-kuulisel perioodil 1 275 tuhat eurot ja 2023. aasta IV kvartalis 319 tuhat eurot (31. detsembril 2022 lõppenud 12-kuulisel perioodil 1 216 tuhat eurot ja 2022. aasta IV kvartalis 315 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2023-31.12.2023	01.10.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
Remondi- ja hoolduskulud	847	839	3 348	3 124
Kommunaalkulud	487	646	1 958	1 845
Varahalduskulud	303	395	1 257	1 435
Kinnisvaramaksud	235	278	1 053	1 039
Müügi- ja turunduskulud	189	175	717	759
Varakindlustus	36	36	151	127
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	210	-4	248	117
Muu	41	205	402	580
Renditegevuse kulud kokku	2 348	2 570	9 134	9 026

Osa renditegevusega seotud kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud) esitati edasi rentnikele: 31. detsembril 2023 lõppenud 12-kuulisel perioodil 6 008 tuhat eurot (31. detsembril 2022 lõppenud 12-kuulisel perioodil 5 974 tuhat eurot) ja 2023. aasta IV kvartalis 1 487 tuhat eurot (2022. aasta IV kvartalis 1 967 tuhat eurot).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2023-31.12.2023	01.10.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
Valitsemistasu kulu	363	405	1 493	1 584
Õigusabikulud	30	168	186	268
Konsultatsioonikulud	46	108	172	324
Auditeerimiskulud	51	57	163	162
Fondi turunduskulud	16	65	83	191
Depootasu kulu	13	17	61	68
Nõukogu tasude kulu	12	13	51	50
Muud halduskulud	100	163	408	486
Halduskulud kokku	631	996	2 617	3 133

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

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2023- 31.12.2023	01.10.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Intressikulu välistelt võlakohustistelt	1 944	1 744	8 842	5 945
Laenulepingutasu amortisatsioon	41	56	170	253
Intressikulu rendikohustistelt	2	4	10	19
Muud finantskulud	551	45	832	95
Finantskulud kokku	2 538	1 849	9 854	6 312

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/kahjumist:

Tuhandetes eurodes	01.10.2023- 31.12.2023	01.10.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	-7 757	-2 193	-22 973	3 944
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	-7 757	-2 193	-22 973	3 944

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.10.2023- 31.12.2023	01.10.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
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:

	01.10.2023- 31.12.2023	01.10.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	-0,06	-0,02	-0,19	0,03

*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 tüdarettevõtted amortiseerivad oma kinnisvara soetusmaksumust vastavalt kohalduvatele maksuseadustele. Aruandeperioodi maksustatava tulu arvutamisel arvatakse amortisatsioonikulu (kulum) maksustatavast kasumist maha.

31. detsembril 2023 lõppenud 12-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär -2,8% (31. detsembril 2022 lõppenud 12-kuulisel perioodil 20,0%).

Seisuga 31. detsember 2023 oli kontsernil maksukahjumeid summas 2 469 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 31. detsember 2023 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksukohustis summas 39 tuhat eurot (31. detsember 2022: kohustis summas 156 tuhat eurot). Seisuga 31. detsember 2023 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustiste ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 5 204 tuhat eurot (31. detsember 2022: 9 996 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2023 ja 2022 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.10.2023- 31.12.2023	01.10.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-3	-	-4
Edasilükkunud tulumaks	-53	-307	656	-979
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-53	-310	656	-983
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	64	-19	123	-236
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	64	-19	123	-236

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Perioodi algsaldo	333 123	315 959
Arendus- ja parenduskulud	1 050	5 894
Kapitalikulud	2 278	1 459
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberliigitamine	-	17 194
Võõrandamine	-63 920	-4 393
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-21 859	-2 956
Kasutusõiguse varade lisandumine (uued rendilepingud)	15	-
Kasutusõiguse varade kajastamise lõpetamine	-285	-
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-17	-34
Perioodi lõppsaldo	250 385	333 123
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	250 130	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 1,7 miljonit eurot.

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kinnitab sõltumatute hindamistulemuste alusel fondivalitseja juhatus. Sõltumatud hindamised teostatakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud ka rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Nende kohaselt on turuväärtus hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamiskuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures mõlemad pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. Hindajad määravad õiglase väärtuse RICS-i poolt Ühendkuningriigis kehtestatud meetodite ja hindamissuuniste alusel ning kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 40.

Õiglase väärtus ei ole tingimata sama, mis kinnisvara likvideerimisväärtus, mis on müügi kuupäeval kokkulepitud hind, millest on maha arvatud müügikulud. Õiglase väärtus põhineb suures osas hinnangutel, mis on oma olemuselt subjektiivsed.

3. taseme õiglaste väärtuste määramisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliersi ja Newseci seisuga 31. detsember 2023 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. detsember 2023:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 17 185 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,3% 2,0% - 7,0% 5,0% - 10,0% 7,25% 14,1
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 775 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,3% 0,0% - 3,4% 10,0% 7,5% 10,1
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 7 046 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,6% 0,0% - 7,1% 2,0% - 5,0% 7,0% 11,7
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 241 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,1% 2,1% - 5,0% 5,0% 7,25% 11,5

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% 0,0% - 5,0% 2,0%-5,0% 7,0% 13,8
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 425 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)	10,0% 0,0% - 3,4% 5,0% 8,0% 13,9
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)	8,2% 0,0% - 3,4% 5,0% 6,9% 15,4
Postimaja, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 232 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)	8,6% 0,0% - 7,1% 2,0% - 5,0% 7,0% 14,0
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)	8,45% 0,0% - 5,0% 2,0% - 5,0% 6,5% 14,65
Galerija Centrs, Riia (Läti) Renditav netopind – 19 306 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)	9,5% 0,0% - 5,0% 3,5% - 5,0% 7,5% 17,25
North Star, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 10 579 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)	8,8% 2,4% - 9,1% 5,0% - 15,0% 7,0% 12,6
Meraki, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 16 221 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)	9,9% 1,9% - 3,0% 5,0% 7,25% 11,2

* 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 31. detsember 2023 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis- tehnik	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsiooni -määr väljumisel	2023: 6,5% - 8,0% 2022: 6,0% - 7,8%	Projektist väljumise kapitalisatsiooni- määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara-investeeringute väärtust.
		Diskontomäär	2023: 8,2% - 10,0% 2022: 7,7% - 9,3%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2023: 0,0% - 9,1% 2022: 0,0% - 10,0%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2023: 2,0% - 15,0% 2022: 0,0% - 25,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. detsember 2023:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku, 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	64 592
Leedu - Europa (kaubandus)	36 437
Läti - Upmalas Biroji (büroo)	20 478
Leedu - North Star (büroo)	20 028
Eesti - Postimaja (kaubandus)	19 810
Läti - Vainodes I (büroo)	16 710
Leedu - Meraki (büroo)	16 340
Eesti - Lincona (büroo)	14 370
Läti - LNK Centre (büroo)	13 960
Eesti - Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13 240
Eesti - Pirita (kaubandus)	8 760
Läti - SKY (kaubandus)	5 660
Kokku	250 385

11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 325	2 898
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-625	-513
Viitlaekumised	433	257
Muud nõuded	458	51
Kokku	2 591	2 693

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

Seisuga 31. detsember 2023 olid nõuded ostjate vastu summas 625 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2022: 513 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Saldo seisuga 1. jaanuar	-513	-508
Perioodi vältel kajastatud allahindlused	-248	-139
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	136	105
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	-	29
Perioodi lõppsaldo	-625	-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
31.12.2023	1 700	919	283	169	100	93	136
31.12.2022	2 385	1 505	391	173	98	-	218

12. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangas ja kassas	6 182	5 347
Raha ja raha ekvivalendid kokku	6 182	5 347

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

13. Omakapital

13a. Sissemakstud kapital

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

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2023 ja 31. detsember 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 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 ühtegi Fondi osakut. Seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

13b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Saldo perioodi alguses	1 681	-829
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-1 273	2 746
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	123	-236
Muutus perioodi jooksul kokku	-1 150	2 510
Saldo perioodi lõpus	531	1 681

13c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Perioodi jooksul välja kuulutatud väljamaksed	-	-5 383
Väljamaksed kokku	-	-5 383

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

14. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2023	31.12.2022
Pikaajalised võlakohustised				
Tagatud võlakirjad	05.2028	3k EURIBOR + 8,00%	34 099	-
Pank 1 ¹	01.2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 792	1 962
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	-	14 380
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 1,90%	-	10 987
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	-	8 991
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,60%	-	9 826
Pank 1	02.2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 626	4 789
Pank 2	01.2024	6k EURIBOR + 3,10%	-	29 988
Pank 4 ²	02.2026	6k EURIBOR + 1,75%	16 720	17 199
Pank 4 ³	03.2028	6k EURIBOR + 2,15%	-	19 244
Pank 1	12.2027	6k EURIBOR + 2,25%	9 198	7 188
Pank 5 ⁴	08.2028	6k EURIBOR + 2,50%	10 363	-
Rendikohustised			255	542
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-13 878	-1 046
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-17	-33
Pikaajalised võlakohustised kokku			64 158	124 017

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	-	49 976
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 998	-
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 3,90%	8 397	-
Pank 2 ⁴	08.2024	6k EURIBOR + 3,10%	29 999	-
Pank 3 ⁵	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	-	11 747
Pank 1 ⁶	04.2024	3k EURIBOR + 1,75%	7 946	8 292
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,60%	10 349	-
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			13 878	1 046
Rendikohustiste lühiajaline osa			17	33
Lühiajalised võlakohustised kokku			79 584	71 094
Kokku			143 742	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 pikendamise leping sõlmiti sama pangaga 22. detsembril 2023.
5. Laenu refinantseerimise leping sõlmiti teise pangaga 3. augustil 2023.
6. Laenu pikendamise leping sõlmiti sama pangaga 26. septembril 2023.

Pangalaenude eritingimused

Seisuga 31. detsember 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 IV 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. Seisuga 31. detsember 2023 oli Galerija Centrsi laenu ja väärtuse suhe (LTV) üle nõutava taseme, st üle 45%. 45% künnise ületamisel maksab Galerija Centrs 6 kuu jooksul pärast pangalt vastava teate saamist osa laenust ennetähtaegselt tagasi, et LTV langeks tasemeni, kus see ei ületa 45%. Sellise teate saamisel tuleks ennetähtaegselt tagasi maksta 939 000 eurot. Seni ei ole pangalt sellist teadet saadud.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. detsember 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, SKY ja LNK hüpoteek Vainodes I, SKY ja LNK pangalaenude tagatiseks	Vainodes I, LNK
Pank 2	Galerija Centrs	Galerija Centrs		Galerija Centrs
Pank 3	Upmalas Biroji			Upmalas Biroji
Pank 4	Coca-Cola Plaza ja Postimaja			
Tagatud võlakirjad	Meraki			

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

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Pangakontode pant	Käendus/garantii
Pank 1	North Star ja Baltic Horizon fond Europa pangalaenule; Europa North Stari pangalaenule; Vainodes I ja SKY LNK pangalaenule, LNK ja SKY Vainodes I pangalaenule; Vainodes I ja LNK SKY pangalaenule	Lincona, SKY ja Europa,	BH Northstar UAB	Europa, North Star, SKY, LNK ja Vainodes I	Vainodes Krasti SIA, BH S27 SIA
Pank 2	Baltic Horizon fond Galerija Centrs SIA-le kuni 1 500 000 euro ulatuses				BH Galerija Centrs SIA
Pank 3	Baltic Horizon fond Upmalas Birojile				Upmalas Biroji

15. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele	974	2 326
Fondivalitsemise tasu võlg	859	491
Finantskulude viitvõlad	813	472
Viitvõlad	166	217
Maksuvõlad	162	363
Muud võlad	369	187
Meraki arendusega seotud võlad	-	1 588
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	3 343	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 31. detsember 2023 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

16b. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. detsember 2023 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

16c. Tingimuslikud kohustised

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

Vastavalt BH Duetto UAB ostu-müügilepingule on kontsern väljastanud puhta äritulu ja võimalike defektide garantii. Puhta äritulu garantii kehtib kuni 31. detsembrini 2025 ja katab ostu-müügilepingus toodud tingimuste alusel arvatud üüri ja tegeliku puhta äritulu vahelise puudujäägi. Maksimalne võimalik vastutus defektide garantii alusel on piiratud 600 tuhande euroga. Käesoleva aruande avalikustamise kuupäeva seisuga ei ole märgitud garantii alusel ühtegi väljamakset tehtud.

Seisuga 31. detsember 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. aastal:

Tuhandetes eurodes	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 493	1 584

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	859	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 valemi 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 31. detsember 2023.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 31. detsembril 2023 lõppenud 12-kuulisel perioodil oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 48 tuhat eurot ja 2023. aasta IV kvartalis 12 tuhat eurot (31. detsembril 2022 lõppenud 12-kuulisel perioodil 48 tuhat eurot ja 2022. aasta IV kvartalis 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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

Seisuga 31. detsember 2023

	Osakute arv	Protsent
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	24 077 945	25,2%
SEB Bank AB kliendid	15 689 287	16,4%
Swedbank AB kliendid	15 406 998	16,1%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	9 410 507	9,8%

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	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 591	2 693	2 591	2 693
Raha ja raha ekvivalendid	6 182	5 347	6 182	5 347
Tuletisinstrumendid	916	2 520	916	2 520
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-109 388	-144 593	-109 388	-144 593
Võlakirjad	-34 099	-49 976	-34 500	-50 318
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 343	-5 644	-3 343	-5 644

Õiglase väärtuse hierarhia

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

Seisuga 31. detsember 2023

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 591	2 591
Raha ja raha ekvivalendid	-	6 182	-	6 182
Tuletisinstrumendid	-	916	-	916
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-109 388	-109 388
Võlakirjad	-	-	-34 500	-34 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 343	-3 343

Seisuga 31. detsember 2022

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 693	2 693
Raha ja raha ekvivalendid	-	5 347	-	5 347
Tuletisinstrumendid	-	2 520	-	2 520
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-144 593	-144 593
Võlakirjad	-	-	-50 138	-50 138
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 õiglane väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse järgmisi meetodeid ja eeldusi:

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetne riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimaliku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2023 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate võlakohustiste hinnanguliste õiglase väärtuste määramiseks kasutati kehtivate lepingute intressimäärasid, mis väljendavad hetke turu intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

19. Tuletisinstrumentid

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

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

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

Tuletis- instrument Tuhandetes eurodes	Algus- kuupäev	Tähtpäev	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglase väärtus	
						31.12.2023	31.12.2022
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-	180
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-	112
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	50	166
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	314	727
CAP	08.2024	08.2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	28	124
CAP	08.2023	08.2024	10 575	1k EURIBOR	3,0%	42	76
CAP	02.2023	02.2024	17 200	6k EURIBOR	3,0%	81	81
CAP	04.2024	04.2025	4 921	3k EURIBOR	3,0%	13	35
CAP	09.2023	09.2024	5 800	3k EURIBOR	3,0%	27	44
CAP	08.2022	03.2024	3 500	3k EURIBOR	2,0%	13	51
CAP	08.2022	03.2024	7 000	3k EURIBOR	2,0%	27	102
CAP	03.2024	03.2025	11 000	6k EURIBOR	3,0%	34	77
CAP	10.2022	05.2025	30 000	6k EURIBOR	3,0%	194	437
CAP	09.2022	03.2024	9 000	6k EURIBOR	1,0%	67	244
CAP	03.2024	03.2025	9 000	6k EURIBOR	3,0%	26	64
Tuletisinstrumentid, varad						916	2 520
Tuletisinstrumentide netoväärtus						916	2 520

Tuletisinstrumentid seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 on kajastatud õiglasest väärtusest. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Pikaajalised	-	-	295	2 228
Lühiajalised	-	-	621	292
Kokku	-	-	916	2 520

20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

6. veebruaril 2024 sõlmis Fond BH Europa UAB ja BH Northstar UAB pangalaenu viieaastased refinantseerimislepingud pangaga Šiaulių bankas. BH Northstar UAB pangalaenu kogusumma on 9,5 miljonit eurot ja BH Europa UAB oma 16,5 miljonit eurot. Laene kasutatakse olemasolevate pangalaenu refinantseerimiseks ja Baltic Horizon fondi 2023. aasta mais väljastatud võlakirjade osaliseks lunastamiseks.

21. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Domus Pro UAB (konsolideeriti 7. märtsini 2023)	Ukmergės 308-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus- ettevõtte	100%
BOF SKY SIA	Audēju 16-1, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH CC Plaza OÜ (ühines BH P80 OÜ-ga 5. juulil 2023)	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Europa UAB	Konstitucijos 7A-1, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH P80 OÜ (ühines BH CC Plaza OÜ-ga 5. juulil 2023)	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	14065606	6. juuli 2016	Varavaldus- ettevõtte	-
Kontor SIA	Mūkusalas 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus- ettevõtte	100%
Pirita Center OÜ	Merivälja 24, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Duetto UAB (konsolideeriti 7. juunini 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 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Meraki UAB	Eitminų 3-102, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Galerija Centrs SIA	Audeju 16, Riia, Läti	40003311422	13. juuni 2019	Varavaldus- ettevõtte	100%
BH Northstar UAB	Ulonų 2, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varavaldus- ettevõtte	100%

JUHTKONNA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud vahearuande avalikustamise heaks 15. veebruaril 2024.

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

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 puhaskväärtus

Fondi vara puhaskväärtus 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 puhaskväärtus

Fondi varade puhaskväärtus (*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.