



BALTIC  
HORIZON

MAJANDUS-  
AASTA  
ARUANNE  
2021



Ühingu konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/>)



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 Finantsinspektsioon.

Fond on tähtjatu avalik fond, mille osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Fond on noteeritud nii Nasdaq Tallinna börsi fondide kui ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas.

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 investoreid.

## SISUKORD

### Tegevusaruanne

- 3 Põhinäitajad
- 7 Ülevaade 2021. aastast
- 9 Fondijuhi pöördumine
- 11 COVID-19
- 13 Kinnisvara aruanne
- 31 Majandustulemuste ülevaade
- 36 Finantseerimine
- 41 EPRA tulemuslikkuse näitajad
- 46 Investorsuhted
- 51 Struktuur ja valitsemine
- 55 Riskijuhtimine
- 56 Jätkusuutlikkus
- 60 Väljavaade 2022. aastaks
- 61 Juhatuse kinnitus

### Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 62 Sõltumatu vandeaudiitori aruanne
- 68 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
- 69 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
- 70 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
- 71 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
- 72 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
- 113 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele
- 114 Põhimõistete ja lühendite selgitused



# PÕHINÄITAJAD

## Portfell

### Büroo



Kõrge kvaliteediga bürooportfell, mis sisaldab ühe ja mitme rentnikuga hooneid Balti pealinnades.

#### Portfelli väärtus

**327,4 mln eurot**

2020: 340,0 mln eurot

### Keskne kaubandus



Balti pealinnade vanalinnades või kesksetes äripiirkondades asuvad ostukeskused.

#### Täitumuse määr

**92,1%**

2020: 94,3%

### Piirkondlik kaubandus



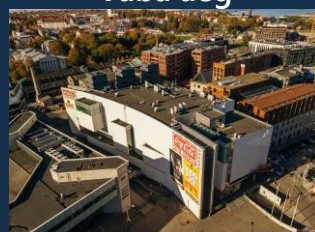
Elurajoonide toidukauplused, mille ankurrentnikeks on tugevad toiduketid.

#### Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood

**3,3 aastat**

2020: 3,5 aastat

### Vaba aeg



Tallinna kesklinnas asuv kino, mille kõrval on Fondile kuuluv Postimaja ostukeskus.

#### Puhas renditulu

**17,0 mln eurot**

2020: 19,9 mln eurot

## Finantstulemused

### IFRS NAV (varade puhasväärtus)

**132,6 mln eurot**

2020: 136,3 mln eurot

### EPRA NRV (puhas taastamisväärtus)

**142,2 mln eurot**

2020: 146,2 mln eurot

### Väljamaksed osaku kohta

**0,058 eurot**

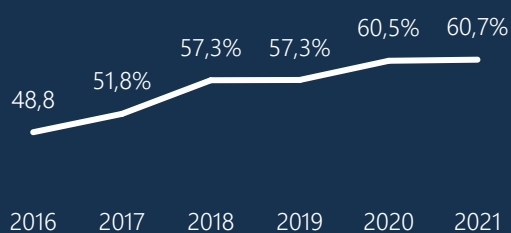
2020: 0,067 eurot

### Genereeritud neto rahavoog osaku kohta

**0,073 eurot**

2020: 0,100 eurot

### Laenu tagatuse suhtarv



### Keskmine laenukapitali kulukuse määr



<b>Tulu ja kasumi põhinäitajad</b>	<b>Ühik</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Muutus (%)</b>
Renditulu	tuhat eurot	19 495	21 697	-10,1%
Puhas renditulu	tuhat eurot	17 004	19 934	-14,7%
Puhta renditulu marginaal <sup>1</sup>	%	87,2	91,9	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-7 161	-25 245	-71,6%
EBIT	tuhat eurot	7 347	-8 025	191,6%
EBIT-i marginaal <sup>2</sup>	%	37,7	-37,0	-
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	1 413	-13 541	110,4%
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	7,2	-62,4	-
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	0,01	-0,12	108,3%
Geneereeritud neto rahavoog <sup>3</sup>	tuhat eurot	8 749	11 409	-23,3%
Väljamaksed osaku kohta <sup>4</sup>	eurot/osak	0,058	0,067	-13,4%
Geneereeritud neto rahavoog osaku kohta <sup>5</sup>	eurot/osak	0,073	0,100	-27,0%
Bruto dividenditootlus <sup>6</sup>	%	5,4	5,8	-

<b>Finantsseisundi põhinäitajad</b>	<b>Ühik</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Muutus (%)</b>
Varad kokku	tuhat eurot	346 338	355 602	-2,6%
Varade tootlus	%	0,4	-3,7	-
Omakapital kokku	tuhat eurot	132 584	136 321	-2,7%
Omakapitali suhe	%	38,3	38,3	-
Omakapitali tootlus	%	1,1	-9,4	-
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	199 147	205 892	-3,3%
Kohustised kokku	tuhat eurot	213 754	219 281	-2,5%
Laenu tagatuse suhtarv	%	60,7	60,5	-
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	2,7	2,6	-
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	1,5	2,1	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,4	1,1	-
Maksevõime kordaja	kord	0,4	1,0	-
Rahakordaja	kord	0,3	0,9	-
Osaku puhasväärtus – IFRS	euro	1,1082	1,1395	-2,7%

<b>Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad</b>	<b>Ühik</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Muutus (%)</b>
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	327 359	339 992	-3,7%
Kinnisvarainvesteeringud <sup>7</sup>	tk	15	16	-6,3%
Renditav netopind	m <sup>2</sup>	144 081	153 345	-6,0%
Täitumuse määr	%	92,1	94,3	-
Otsene tootlus	%	5,0	5,8	-
Esmane puhastootlus	%	5,2	5,7	-
Perioodi keskmine rendihind	eurot/m <sup>2</sup>	11,3	12,1	-6,6%
Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood kuni lõpptähtajani <sup>8</sup>	aasta	3,3	3,5	-5,7%
Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood kuni esimese katkestamise võimaluseni <sup>9</sup>	aasta	2,2	2,5	-12,0%

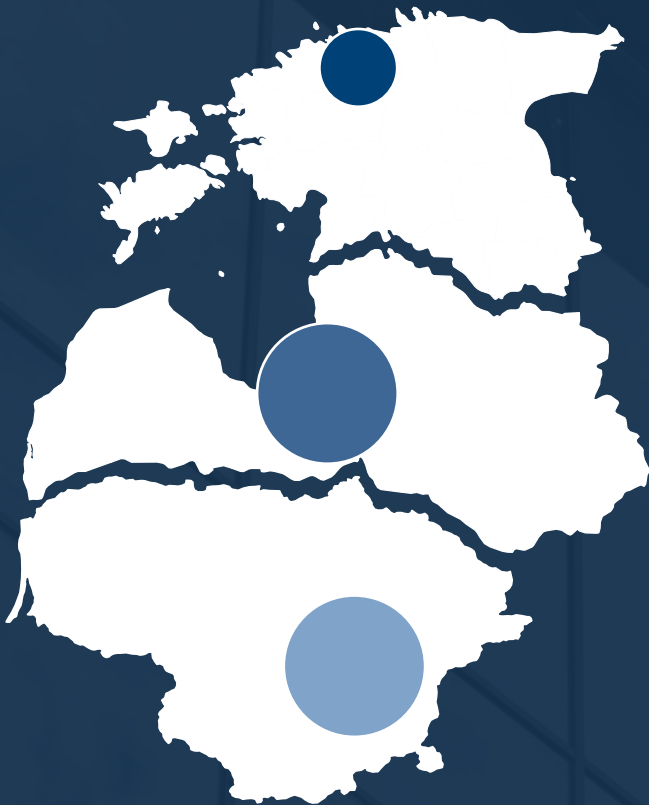


Osaku põhinäitajad	Ühik	31.12.2021	31.12.2020	Muutus (%)
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	-
Osaku sulgemishind	euro	1,0690	1,1550	-7,4%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	10,87	11,65	-6,7%
Turukapitalisatsioon <sup>10</sup>	euro	127 519 749	138 357 617	-7,8%

EPRA põhinäitajad	Ühik	2021	2020	Muutus (%)
EPRA kasum	tuhat eurot	8 867	11 517	-23,0%
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,07	0,10	-30,0%
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud)	%	27,5	21,6	-
EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud)	%	24,0	19,7	-

EPRA põhinäitajad	Ühik	31.12.2021	31.12.2020	Muutus (%)
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	142 176	146 180	-2,7%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	1,1884	1,2219	-2,7%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	142 176	146 180	-2,7%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	1,1884	1,2219	-2,7%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	132 622	136 798	-3,1%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	1,1086	1,1435	-3,1%
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	%	6,1	6,8	-
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	%	6,2	6,8	-
EPRA vakantsuse määr	%	6,7	7,1	-

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 omandamisega seotud kulud.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2020. ja 2021. aasta tulemuste eest.
5. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.
6. Bruto dividenditootluse arvestuse aluseks on osaku sulgemishind börsil perioodi lõpu seisuga (2021: sulgemishind seisuga 31. detsember 2021).
7. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 14 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust ja Meraki arendusprojektist.
8. Näitaja arvestuse aluseks on rendilepingute aruandekuupäeva seisuga järelejäänud rendiperiood, mida on kaalutud lepingute aastatuluga.
9. Näitaja arvestuse aluseks on rendilepingute aruandekuupäeva seisuga järelejäänud rendiperiood kuni esimese võimaliku katkestamise kuupäevani, mida on kaalutud lepingute aastatuluga.
10. Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.



### Investeerimisstrateegia

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 laenude ja vara väärtuse suhe ehk laenu tagatuse suhtarv 55% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi laenu tagatuse suhtarv ületada 65% Fondi varade väärtusest.

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

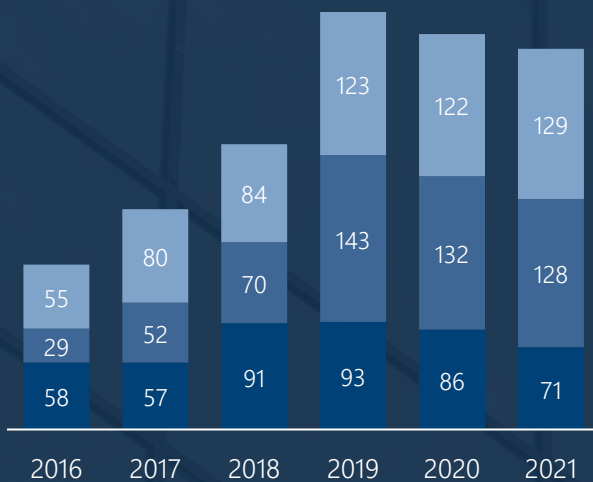
14

kinnisvara-  
investeeringut

1

arendusprojekt

Portfelli väärtus (miljonit eurot)

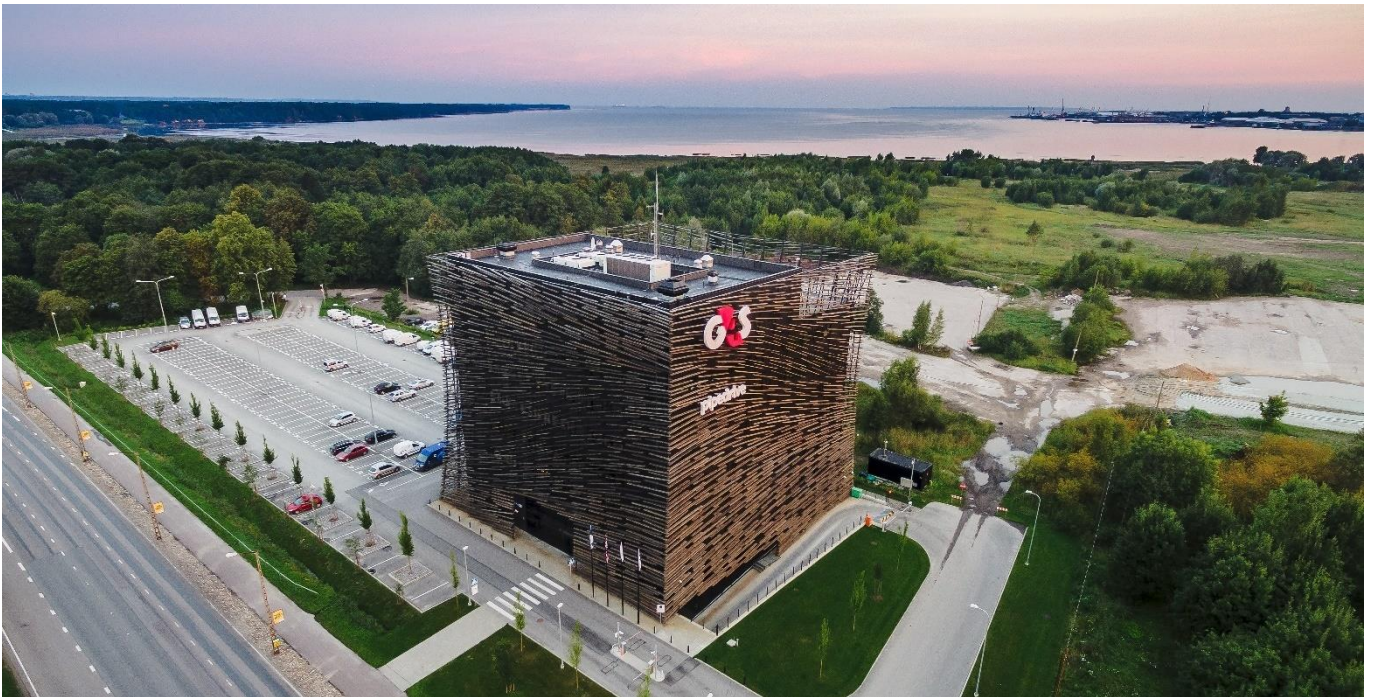


### 10 suurimat kinnisvarainvesteeringut

1. Galerija Centrs	20,0%
2. Europa ostukeskus	11,2%
3. Postimaja	9,1%
4. Upmalas Biroji bürookompleks	6,7%
5. North Star	6,1%
6. Duetto II	6,0%
7. Vainodes	5,5%
8. Duetto I	5,3%
9. Lincona	5,2%
10. LNK Centre	5,1%
11. Muud	19,8%



# ÜLEVAADE 2021. AASTAST



## 2021. aasta I kvartal

### Kvartaliväljamaksed

23. veebruaril 2021 tegi Fond investoritele väljamakse kogusummas 1,32 miljonit eurot (0,011 eurot osaku kohta).

### S&P kinnitas krediidiireitingu

12. aprillil 2021 kinnitas rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings pandeemiast hoolimata Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediidiireitingu MM3. Reitingu MM3 indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB. S&P Global Ratingsi analüüsi käsitlev täielik aruanne on avaldatud S&P Global Ratingsi veebilehel.

### Domus PRO sai päikesepaneelid

2021. aasta I kvartali lõpus paigaldas Fond Domus PRO kompleksile päikeseelektrijaama. Fondi jaoks on projekt jätkusuutlikkuse seisukohalt äärmiselt tähtis – päikeseelektrijaam peaks säästma keskkonda ja vähendama Fondi tegevuse kliimamõju.

## 2021. aasta II kvartal

### Kvartaliväljamaksed

18. mail 2021 tegi Fond osakuomanikele väljamakse kogusummas 1,32 miljonit eurot (0,011 eurot osaku kohta).

### BH Meraki UAB ülemärgitud võlakirjaemissioon

12. mail 2021 viis BH Meraki UAB lõpule 18-kuuliste tagatud võlakirjade ülemärgitud suunatud pakkumise summas 4,0 miljonit eurot. Võlakirjad kannavad fikseeritud 5,0% määraga intressi, mida makstakse kaks korda aastas. Investorid märkisid võlakirju summas 11,15 miljonit eurot ehk plaanitud emissioonimaht märgiti 2,78-kordselt üle. Võlakirjaemissioonist laekuvaid vahendeid kasutatakse Meraki büroohoone ehituse rahastamiseks. Võlakirjade kogumaht emiteeritakse projekti finantseerimis- ja investeerimistegevuse rahavoogude ühitamiseks mitmes osas.

### Osakuomanike korraline üldkoosolek

Fondi osakuomanike korraline üldkoosolek toimus Tallinnas (Eesti) 1. juunil 2021. Fondijuht Tarmo Karotam andis ülevaate Baltic Horizon fondi 2020. aasta auditeeritud majandusaasta aruandest.

## 2021. aasta III kvartal

### Kvartaliväljamaksed

16. augustil 2021 tegi Fond osakuomanikele väljamakse kogusummas 1,32 miljonit eurot (0,011 eurot osaku kohta).

### EPRA kuldauhind

Baltic Horizon fond pälvis Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA 2021. aasta virtuaalsel aastakonverentsil teist aastat järjest prestiižse tunnustuse. Fondile anti kuldauhind EPRA hea tava soovituslike juhiste rakendamise eest. Tegemist on üldtunnustatud kinnisvarasektori standarditega, mis nõuavad finantsaruandluses suurimat läbipaistvust, võrreldavust ja nõuetele vastavust. Auhindade määramiseks hindas EPRA 181 Euroopa börsil noteeritud kinnisvaraettevõtte raamatupidamise aruandeid.

### Pangalaenude pikendamine

19. juulil 2021 pikendas Fond 2,1 miljoni euro suurust SKY ostukeskuse finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 31. jaanuar 2022.

### Kinnisvara haldamine

1. septembrist 2021 on Baltic Horizon fondi partneriteks CBRE Baltics ja Censeo. Partnerid pakuvad kinnisvarahaldus-, rendi- ja raamatupidamisteenuseid Fondi kogu portfelli. Censeo osutab teenuseid Leedu ärikeskustele (Duettole ja North Starile) ning Domus PRO ostukeskusele ja bürookompleksile, CBRE Baltics aga ülejäänud portfelli.

## 2021. aasta IV kvartal

### Kvartaliväljamaksed

16. novembril 2021 tegi Fond osakuomanikele väljamakse kogusummas 2,03 miljonit eurot (0,017 eurot osaku kohta).

### G4S-i peahoone võõrandamine

8. novembril 2021 sõlmis Baltic Horizon fond asjaõiguslepingu ettevõttega HITS Investments OÜ, et müüa maha maatükk aadressil Paldiski mnt 80 (Tallinn) koos sellel asuva G4S-i peahoonega. Müügihind oli 15,35 miljonit eurot (ei sisalda käibemaksu), mis on ligilähedane vara kõige hilisemale hindamistulemusele. Üle 5-aastase hoidmisperioodi sisemine tulumäär oli ligikaudu 11,2% ning omakapitali kordaja (*equity multiple*) 1,7. Müügiotsus tehti selleks, et vältida kõrget väljarentimise riski ja kapitalikulu, mis hoone energiatõhususe tõstmisega oleks kaasnenud. Tehingust saadud vahendeid kasutatakse Fondi Balti portfelli uute ja energiasäästlikumate investeringute soetamiseks.

### Baltic Horizon fondi Meraki SPV võlakirjad

15. novembril 2021 võttis Nasdaq Vilniuse börs BH Meraki UAB emiteeritud võlakirjad kauplemisele Nasdaq Balti börsi First North turule. Võlakirjaemissiooni maht on 4 miljonit eurot. Võlakirjade nominaalväärtus on 100 eurot, intressimäär 5% aastas ning intressi makstakse välja kaks korda aastas.

### Kuus hoonet said BREEAM-i sertifikaadi

Baltic Horizon soovis 2021. aasta lõpuks sertifitseerida kõik oma tegutsevad büroohooned vastavalt BREEAM-i kasutuses oleva hoone keskkonna hindamise standardile. 2021. aastal anti North Starile, Domus PRO ostukeskusele, Upmalas Biroji bürookompleksile, LNK Centre'ile ja Vainodes I-le BREEAM-i keskkonnasertifikaat hinnanguga „väga hea“ ja Linconale hinnanguga „hea“. Kõigil büroohoonetel on nüüd BREEAM-i sertifikaat.



# FONDIJUHI PÖÖRDUMINE



Lähiminekü märkimisväärne ebakindlus on olnud meile kõigile suureks väljakutseks. COVID-19 on paaril viimasel aastal oluliselt mõjutanud reisimist ja kesklinnas asuvat ärikinnisvara – hotelle, kaubanduskeskusi ja mõnevõrra ka büroosid, sest inimesed on olnud sunnitud kesklinnast eemale hoidma, et vähem edasi-tagasi sõita ja suhelda ning selle asemel kodus töötada, ostelda ja meelt lahutada. Paljudel on olnud raske toime tulla piirangutega, mis on pikka aega takistanud igatsetud ligipääsu muuseumitesse, restoranidesse, teatritesse ja kauplustesse. On hea meel tõdeda, et tänaseks on kaupluste, kinode ja restoranide külastuspiirangud ka Balti riikides lõpuks tühistatud.

Võime tõmmata mitmeid paralleelele 1918. aasta Hispaania gripiga, mis pärast nelja viiruslainet ja kaht aastat muutus tavaliseks hooajaliseks gripiks. Sama peaks juhtuma ka COVID-19-ga ja loodetavasti ei ole vaja varasemast ebakindlusest tingitud liikumispiiranguid tulevikus enam kehtestada. See kogemus on inimesi ja ühiskonda tugevamaks muutnud ja parandanud meie kõigi oskust ootamatustega toime tulla.

Balti majandused on väikesed ja avatud ning ettevõtted on olnud sunnitud pidevalt uue keskkonnaga edukalt kohanema. Praegusel ajal väärtustatakse paindlikku tööd ja kogemuspõhist, erinevate kanalite kaudu pakutavat ostuelamust, millele jääb kindel roll ka tulevikus.

## Piirangutest taastumine

2021. aastal olid Fondi enim mõjutatud kinnisvarainvesteeringud Galerija Centrs ja Europa, kus pool aastat kehtinud liikumispiirangud ja seejärel tehtud allahindlused vähendasid puhast renditulu 2019. aastaga võrreldes 60-70%. Ülejäänud portfelli tulemused olid aga positiivsed ja Fondi puhtaks ärituluks kujunes 2021. aastal 17,0 miljonit eurot, mida on 15% vähem kui 2020. aastal. Mis puudutab investoritele tehtud väljamakseid, siis Fondi genereeritud rahavoog oli 7,3 senti osaku kohta, millest 5,8 senti maksti aasta eest investoritele kvartaalsete maksetena välja. Mul on hea meel märkida, et liikumispiirangutele vaatamata on Fond olnud üks parimatest dividendimaksjatest Nasdaq Balti börsil. Lisaks peaks vähemalt pool Fondi kaotatud tuludest 2022. aastal taastuma.



Hea meel on ka selle üle, et ajal, mil ostu- ja meelelahutuskeskused olid suletud, töötasid meie varahaldusmeeskonnad ja arhitektid väsimatult Fondi kolme suurima kinnisvarainvesteeringu (Europa, Galerija Centrsi ja Postimaja/CC Plaza) uue kontseptsiooni kallal. Pärast enam kui aastapikkust pingelist tööd ebakindlas keskkonnas, mis on mõjutanud nii rentnike kui ka ehitusettevõtteid, jälgime põnevusega Europa rekonstrueerimisprojekti esimesi tulemusi ja ostukeskuse uute rentnike saabumist. Toiduala Dialogai ja muude renoveeritud pindade avamine võimaldab luua Vilniuse keske äripiirkonna kontoritöötajatele suurepärase väärtuspakkumise. Valmistume ka Meraki esimese bürootorni avamiseks 2022. aasta II kvartalis. Soovime seal pakkuda erinevaid paindlikke pinnalahendusi, mis sobiksid nii suurtele kui ka väikestele rentnikele. Teised eelseisvad kontseptsiooniuuendused (Galerija Centrs), laiendused (CC Plaza ja Postimaja) ja võimalikud omandamistehingud, mis nõuavad meie meeskonnalt ja partneritelt suurt pühendumust, peaksid võimaldama Fondil oma portfelli väärtust ja sünergiaid maksimaalselt suurendada.

### Sõda Ukrainas

Ajal, mil ma teile oma pöördumist kirjutan, on Ukrainas puhkenud sõda, mis lisab keskkonda järgnevateks perioodideks hoopis teistlaadi ebakindlust. Praegu näib olevat selge see, et Euroopa katkestab varasemad suhted Venemaaga pikemaks ajaks ja NATO on kindlameelselt valmis kaitsma oma liitlasi ja iga tolli oma territooriumist.

Samal ajal põgeneb Ukrainast sõja tõttu miljoneid inimesi ja hinnanguliselt sadu tuhandeid ukrainlasi võetakse teadmata ajaks vastu ka Balti kogukondadesse. Kuigi Balti riikidel on väga vähe otseseid majandussuhteid Venemaaga, mõjutab kriis tõenäoliselt energiahindasid, sest ilma Venemaata saab nõudluse küll katta, aga seda tuleb teha kallimate alternatiivide abil. Ehitussektorit mõjutab kriis tõenäoliselt samuti, sest paljusid ehitusmaterjale, mida hangiti Venemaalt ja Valgevenest, tuleb nüüd importida mujalt vähemalt seni, kuni terav konflikt kestab. Selle tulemusena kerkib Balti riikide eelseisvate perioodide inflatsioon ilmselt kahekohaliseks. Samas kinnisvarainvesteeringute väärtused on minevikus inflatsioonile hästi vastu pannud, eriti keskpikas ja pikas perspektiivis.

Praeguse seisuga ei ole sõda Fondi portfelliile veel mingit märgatavat mõju avaldanud. Me jätkame oma tavapärasest tööd: sõlmime uusi rendilepinguid oma ostukeskustes, pikendame büroopindade rendilepinguid, indekseerime rendihindu ja uuendame laenulepinguid. Baltic Horizonsi juhatuse ja kogu meeskonna nimel kinnitan, et me teeme kõik endast oleneva, et muutunud oludega edukalt kohaneda ja saavutada parimaid võimalikke portfelli tulemusi vaatamata sellele, et ümbritsev keskkond on erakordselt ebakindel.

### Tarmo Karotam

Baltic Horizon fondi fondijuht  
18. märtsil 2022



# COVID-19

## COVID-19 – arengud ja meie tegevus

2020. aasta alguses hakkas maailmas levima uus koroonaviirus (COVID-19), mis on oluliselt mõjutanud erinevate riikide, sh Balti riikide, ettevõtteid ja majandust. Viiruse levik on muutunud oluliselt Fondi tegevuskeskkonda ja avaldanud negatiivset mõju Fondi 2020. ja 2021. aasta majandustulemustele.

2020. aasta lõpus algas Balti riikides teine piirangute periood, mil valitsused kehtestasid elanikele ja ettevõtetele koroonaviiruse leviku tõkestamiseks rangeid kitsendusi. Ostukeskused pandi mõneks ajaks kinni. Avatuks jäid vaid esmavajalikud müügikohad (toidukauplused ja apteegid).

2021. aasta suvel leevendasid kõik Balti riigid COVID-19 piiranguid, sest viirusesse nakatumine langes ja olukord stabiliseerus. 2021. aasta lõpus ja 2022. aasta alguses, mil omikronist sai valdav tüvi, hakkas aga nakatumiste arv kõigis kolmes riigis jälle kiiresti tõusma. Nakatumiste arvu tõusu tõttu otsustas Läti valitsus kehtestada uuesti liikumiskiirangud, mis kehtisid 21. oktoobrist 15. novembrini. Teised Balti riigid rakendasid küll piiravaid meetmeid, kuid täielikke liikumiskiiranguid ei kehtestanud. Kuigi omikrontüvi suurendas oluliselt koroonaviirusesse nakatumiste arvu, ei tõusnud haiglasse sattunute ja surmade arv sama drastiliselt, sest omikrontüvi ei ole nii ohtlik kui varasemad tüved. Selle aruande koostamise ajal on Leedu hakanud juba koroonaviirusega seotud piiranguid leevendama. Teised riigid peaksid varsti seda sama tegema.

Fondi 2021. aasta majandustulemusi mõjutas jätkuvalt pandeemia, sest raskustesse sattunud kaubanduspindade rentnikele tehti soodustusi ja seda eelkõige novembris Lätis kehtestatud viimaste liikumiskiirangute ajal. Hästi hajutatud portfelli peaks aga võimaldama Fondil COVID-19 mõju piirata ja järgmisel aastal taas korralikke konsolideeritud põhitegevuse tulemusi saavutada, sest kesksetes piirkondades asuv jaesektor peaks taastuma. Iga kord, kui ranged piirangud Balti riikides on tühistatud, on Fondi põhitegevuse tulemused olulisel määral taastunud.

Fondivalitseja Northern Horizon Capital AS on võtnud kasutusele konkreetseid meetmeid, et hallata pandeemiast tingitud riske ja kaitsta Fondi investorite vara pikaajalist väärtust.

Fondivalitseja eesmärk on optimeerida tegevuskulusid ja suhelda aktiivselt rentnikega, et tagada rendimaksete pikaajaline laekumine.

Oma finantsseisundi tugevdamiseks on Fond otsustanud jätta ligi 6,1 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu ajutiselt välja maksmata. Juhtkond jälgib tähelepanelikult pandeemia majandusmõju ja hindab tulevasi väljamaksetasemeid järgnevate perioodide majandustulemuste alusel ümber. Reserv kavatakse tulevikus välja maksta.

Järgnev loetelu annab ülevaate meetmetest, mida on muu hulgas rakendatud riskide maandamiseks ning Fondi ja selle investorite pikaajaliste huvide kaitseks.

### Juhtkonna rakendatud meetmed

- Me suhtleme aktiivselt oma rentnike ja kinnisvarahalduritega, kes teavitavad meid korrapäraselt meetmetest, mida nad kasutavad, et tagada oma tegevuse jätkuvus. Me saame regulaarselt teavet rentnike tegevuse ja COVID-19 seotud probleemide kohta.
- Meil on piisav likviidsuspuhver (raha ja raha ekvivalendid), et täita oma finantskohustusi ka halvima stsenaariumi puhul 2022. aastal.
- Me teeme pidevalt võlakohustuste eritingimuste stressiteste, et saaksime õigel ajal rakendada vajalikke meetmeid.
- Fondivalitseja on rakendanud täiendavaid meetmeid, et kaitsta Fondi võtmeisikuid ja tagada tegevuse jätkuvus: kõik töötajad teevad kaugtööd, kõik ärireisid on peatatud ning töötajate asenduskava on üle vaadatud ja uuendatud.
- Me täidame kõiki ohutus- ja tervishoiu nõudeid, et pakkuda turvalist ostukogemust ja ohutut töökeskkonda büroosegmendi klientidele.
- COVID-19 leviku tõkestamiseks astunud sammude tulemusena said Baltic Horizons Vilniuses asuv Europa ja Riias asuv Galerija Centrs ostukeskuste COVID-19 sertifitseerimisprogrammi turvalise ostukoha (SAFE RetailDestination©) sertifikaadi.

### COVID-19 – mõju majandusele

COVID-19 levik avaldas maailma majandusele algul märkimisväärset mõju ning ka Euroopa riikide SKP kõikus 2020. aastal suures ulatuses. 2021. aastal enamiku EL-i riikide majandus aga taastus. Balti riikide majandused on olnud vastupidavuse ja taastumise poolest esirinnas. Teiste EL-i riikidega võrreldes oli nende esialgne SKP langus väike ja 2021. aasta kasv väga hoogne.

2021. aasta III kvartalis kasvas EL-i SKP 2,2%. Samas Eurostati esialgse kiirhinnangu kohaselt kasvas EL-i hooajaliselt korrigeeritud SKP 2021. aasta IV kvartalis eelneva kvartaliga võrreldes vaid 0,4%. Balti riikide võrdluses kasvas 2021. aasta III kvartalis enim Eesti SKP (+0,7% eelneva kvartaliga võrreldes), Eestile jäi pisut alla Läti (+0,6%). Leedu SKP kasv jäi aga tagasihoidlikuks. Esialgsete andmete kohaselt kasvas Leedu SKP IV kvartalis 0,5%, Eesti SKP 1,8% ja Läti SKP kasv jäi stabiilseks. Balti riikide SKP kasv oli kogu aasta jooksul enamikust EL-i riikidest kiirem.

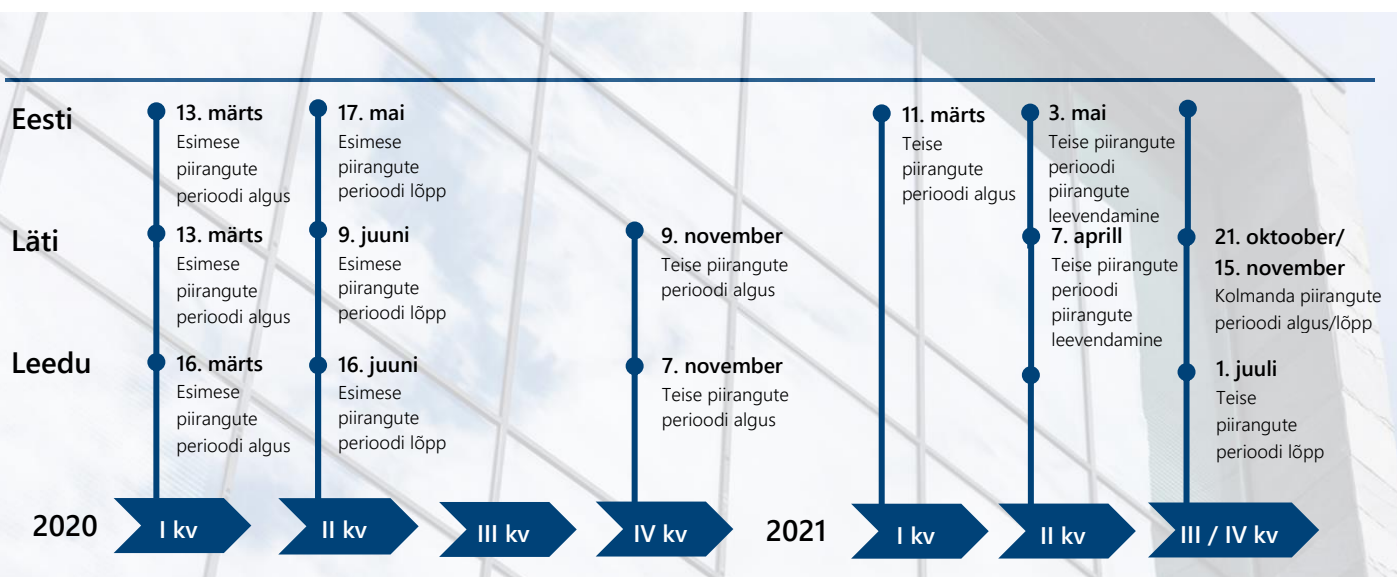
Balti riikide majandused peaksid olema ka pandeemia järel ühed kiiremini kasvavad majandused EL-is. Piirangute tühistamise järel toimunud majanduse ja tarbimise hoogne elavnemine näitab, et Balti riigid suudavad pandeemiast tingitud majanduslangusest kiiresti taastuda.

### COVID-19 – leevendusmeetmed

Fond on rakendanud mitmeid meetmeid, mille eesmärk on leevendada rahalisi raskusi, mis on tabanud kõige haavatavamaid rentnikke, kelle tegevusele viirusepuhang ja liikumispiirangud on kõige tõsisemat mõju avaldanud. Fond on nõustunud nende puhul rendi tasumist 90 päeva edasi lükkama ja loobunud hilinemisega seotud trahvidest ja intressidest.

Fond on pidanud valdavalt kaubandussegmendi rentnikega läbirääkimisi karantiini- ja selle järgse perioodi rendimaksete vähendamise ja tühistamise üle. Tehtud soodustused avaldasid Fondi 2021. aasta tulemustele negatiivset mõju. Suurem osa soodustustest tehti kesksete äripiirkondade rentnikele, kelle käive oli piirangute perioodil väike. Iga allahindluse taotlus vaadati läbi eraldi, et leida kõigile osalistele sobiv lahendus.

Tänu rakendatud leevendusmeetmetele õnnestus 2021. aastal rentnikke hoida ning nõuded rentnike vastu ja äritegevuse rahavoog püsisid heal tasemel. Soodustusi võimaldati eelkõige 2021. aasta jaanuarist maini ja novembrist detsembrini. Kaupluste ja teiste äride taasavamise tulemusena perioodil juuni-oktoober 2021 rentnikele tehtud soodustuste maht vähenes märkimisväärselt ja Fondi põhitegevuse tulemused paranesid. Galerija Centrsi rentnikele tehtud soodustusi on osaliselt kompenseerinud Läti valitsuselt saadud toetus summas 0,4 miljoni eurot.





Portfelli väärtus  
**327,4 mln**  
eurot

Täitumuse määr  
**92,1%**

Otsene tootlus  
**5,0%**

Kinnisvara-  
investeeringuid  
**15**



# KINNISVARA ARUANNE

## Portfelli ja turu ülevaade

Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub 14 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering, millele otsitakse hetkel ankurrentnikku. Kõik investeeringud asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

2021. aasta IV kvartalis ületasid ostukeskuste käive ja külastatavus 2020. aasta IV kvartali vastavaid näitajaid. Erandiks olid vaid Läti ostukeskused, mille käibe ja külastatavuse paranemist takistasid novembris ranged liikumiskiirangud. Ostukeskuste täielik taastumine pandeemiaeelsete tasemeteni võtab veel aega. Müüginumbrite ja külastatavuse kasv peaks aga jätkuma, sest 2022. aasta algusest on hakatud piiranguid tühistama. Ajutised piirangud ei tohiks vähendada inimeste kindlustunnet ja soovi suuremaid ostukeskusi külastada ja sealt kaupa osta. Selle aruande avalikustamise ajaks on ligikaudu 69% Leedu ja Läti elanikkonnast täielikult COVID-19 vastu vaksineeritud. Eestis on vaksineerituse määr ligikaudu 63%. Euroopas on täielikult vaksineeritud 64% elanikkonnast.

CC Plaza kino oli COVID-19 piirangute tõttu märtsist mai lõpuni ajutiselt suletud. Samuti oli kino suletud detsembris, kui seal toimusid väiksemahulised ehitustööd. Nüüd on kino jälle valmis tervitama oma fänne, kes saavad seal nautida nii äsja linastunud kui ka 2022. aasta jooksul kavva lisatavaid menufilme.

Kuigi koroonaviirusega seotud piirangud mõjutasid Balti riikide ostukeskusi ja suurendasid e-kaubandust, tuleb arvestada, et jaekaubandust mõjutavad tegurid ja trendid on USA-s, Kanadas, Aasias ja Põhjamaades, sh Balti riikides, erinevad. Balti riikides on näiteks oluliselt vähem USA-le omaseid keskmise suurusega avaraid ostukeskusi, mis on keskendunud suure käibe abil soodsa hinnaklassi toodete pakkumisele. Neid on pandeemia kõige rohkem mõjutanud ja mõned neist on oma ukсед igaveseks sulgenud. Balti riikide ostukeskused on enamasti piirkondlikud tõmbekeskused või asuvad vanalinna lähedal linnasüdames.

On ka väikseid elurajoonides paiknevaid supermarketeid, mis on tulnud koroonakriisis väga hästi toime. Fond keskendub oma keskustes tuntud esinduskauplustele, pakiautomaatidele, paki kättesaamispunktidele ja muudele teenustele, mis on klientidele meelepärased.

Fondi juhtkond ja müügimeeskonnad on juba mitu aastat ette valmistanud kontseptsioonimuutust. Arhitektid ja projekteerijad on uue kontseptsiooni kallal hoolega vaeva näinud ja kuna ehitusload on olemas, saame 2022. aastal hakata oma ideid ellu viima. Oleme kaasanud Europa ja Postimaja jaoks kõige uuendusmeelsemad sisekujundajad ning soovime uuele kontseptsioonile ja uuele rentnike koosseisule üle minna perioodil 2021–2023. Kontseptsioonimuutusi töötatakse välja ka Galerija Centrsi jaoks ja peagi esitleme neid ka avalikkusele. Loodame, et see võimaldab meil suurendada nende keskuste puhast äritulu pikaajalises perspektiivis kriisieelse tasemega võrreldes 25%. Kontseptsioonimuutused on juba ellu viidud Europa ostukeskuses, kus 2022. aasta jaanuaris avatud toiduala Dialogai on kohalike kontoritöötajate seas suurt huvi äratanud.

Koroonapandeemia ajal läksid paljud Balti riikide büroosegmendi rentnikud üle kaugtööle, kui töö iseloom seda võimaldas. Küsitlused aga näitavad, et töötajad soovivad pärast karantiini taas kontorisse naasta, sest sotsiaalset suhtlust ja vahetut koostööd väärtustatakse endiselt. Kontoritöö on tulevikus suure tõenäosusega paindlikum ja rentnikud hindavad pidevalt oma vajadusi ümber. Võimalus rendipinda vastavalt vajadusele suurendada või vähendada muutub üha olulisemaks. Üha tähtsamaks muutuvad ka paindlik tööaeg ning vahelduv meeskonna- ja kaugtöö, kui töö iseloom seda võimaldab. Fondi büroosegmendile on pandeemia väga väikest mõju avaldanud. Seda eeskätt tänu fikseeritud rendilepingutele, aga ka rentnike töötajate soovile pärast pandeemiat kontoritesse naasta.

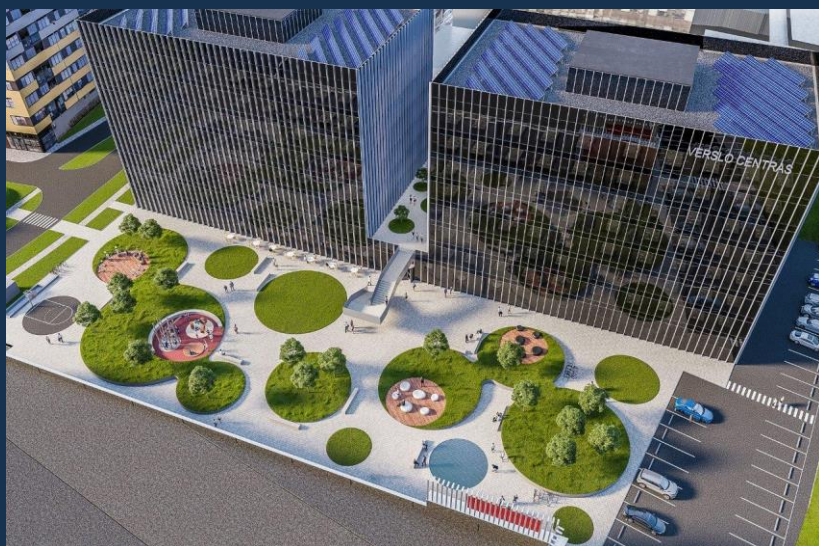
Kokkuvõttes võib öelda, et Balti riikides COVID-19 tõttu kehtestatud piirangud mõjutasid peamiselt Fondi kesklinnas asuvaid ostu- ja meelelahutuskeskusi. Keskse äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 20,5% Fondi portfelli 2021. aasta puhtast äritulust.

## Arendused

### Meraki

2018. aastal omandas Fond Domus PRO kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maatüki Domus PRO kompleksi edasiseks laiendamiseks Vilniuses (Leedu). Ehitisluba võimaldab ehitada ligikaudu 15 800 ruutmeetrit renditavat büroopinda ning parkimismaja. Esimene torn peaks valmima 2022. aasta II kvartalis ja teine 2023. aastal. Seisuga 31. detsember 2021 moodustasid Meraki arenduskulud 13,7 miljonit eurot. Arenduse eeldatav kogumaksumus on 32,7 miljonit eurot.

2021. aasta lõpus oli ühe torni renditavast netopinnast ligi 13,5% välja renditud 3 kohalikule rentnikule. 2021. aasta detsembris sõlmis Fond IT-ettevõttega 433,53 ruutmeetrise pinda rendilepingu. Fondi juhtkond töötab välja kontorihotelli kontseptsiooni, et rahuldada väikerentnike suurt nõudlust väiksemate pindade ja üldkasutatavate alade järele. Esimeste pindade kohandamine rentnike vajadustele algas 2022. aasta alguses.




---

**15 800 m<sup>2</sup>**

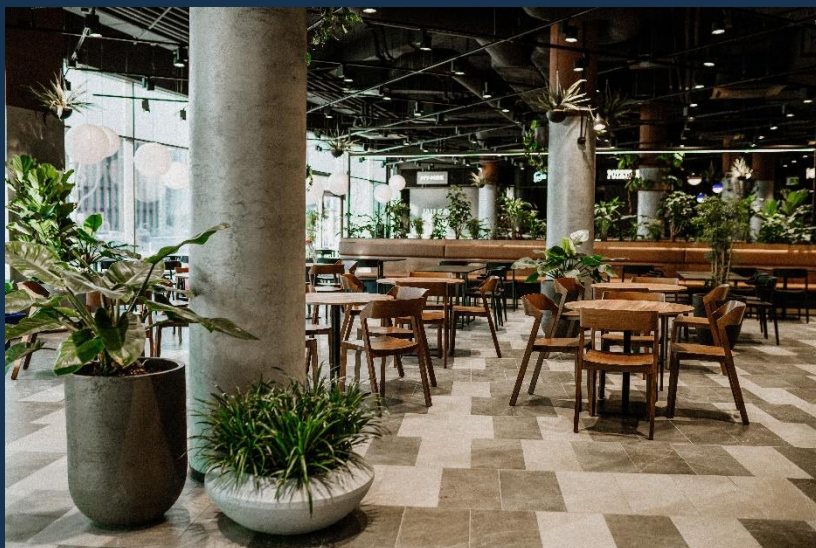
Renditavat netopinda

**II kv 2022**

Valmib esimene torn







## Europa

2020. aasta lõpus algatas Fondi juhtkond Europa ostukeskuse uuendusprojekti eesmärgiga võtta kasutusele uus kontseptsioon, mis vastaks kasvava keske äripiirkonna ja klientide koroonapandeemia järgsetele vajadustele (tasuta tööalad, toitlustus jm).

2021. aasta septembris alanud rekonstrueerimist teostati kahes järgus. Esimene järk lõpetati 24. jaanuaril 2022, kui avati täielikult väljarenditud toiduala Dialogai (900 ruutmeetrit). Teine järk lõpetati osaliselt 2021. aastal ja ülejäänud tööd lõpetatakse 2022. aasta alguses. I korruse liikumisalade sisetööd on juba lõpetatud, kuid kaupluste fassaadid ning amfiteater, pagarikoda ja vertikaalsed ühendused ning II ja III korruse põrandad valmivad 2022. aasta II kvartalis.

Kuna tööde esialgset ulatust on suurendatud, on projekti investeeringute maht tõusnud ligikaudu 6,0 miljoni euroni. Sellest summast 2,1 miljonit eurot moodustab toiduala investeering.

# 6,0 mln eurot

Investeering kokku

# II kv 2022

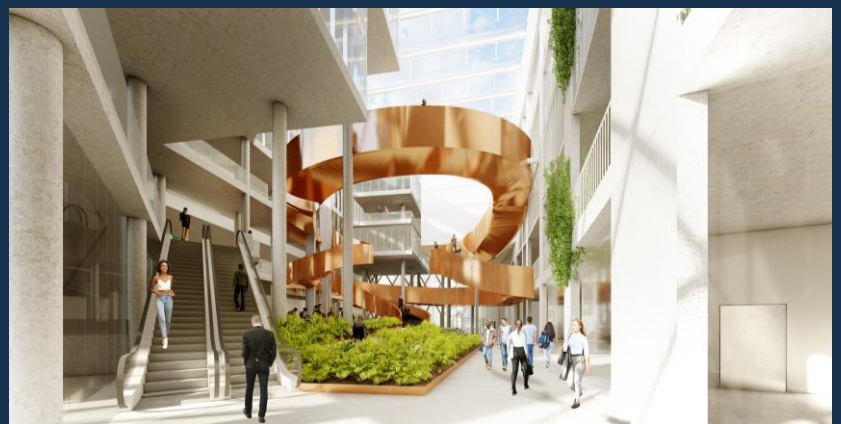
Rekonstrueerimise lõpp



## Postimaja

2020. aasta I kvartalis alustati Postimaja ja CC Plaza ühendamise I järgu lõpliku projekteerimis- ja ehitusprojektiga. Tallinna linnalt on saadud ehitusluba maa-aluse parkla ühendamiseks. Lõplik ehitusluba kahe hoone ühendamiseks saadi 2021. aasta jaanuaris.

Rekonstrueerimisprojekti I järk - Reval Café terrassi ehitus – on üldisest projektist eraldatud ja juba alanud. Terrass peaks uksed avama 2022. aasta II kvartalis ja investeeringud peaksid ulatuma 0,2 miljoni euroni. II järgu ajakava ja investeeringute maht peaksid selguma 2022. aasta I kvartalis. Fond osaleb aktiivselt ka Tallinna linnavalitsuse aruteludel, mis on seotud uue trammipeatuse loomisega Postimaja ostukeskuse ette.



## I kv 2021

Ehitusluba

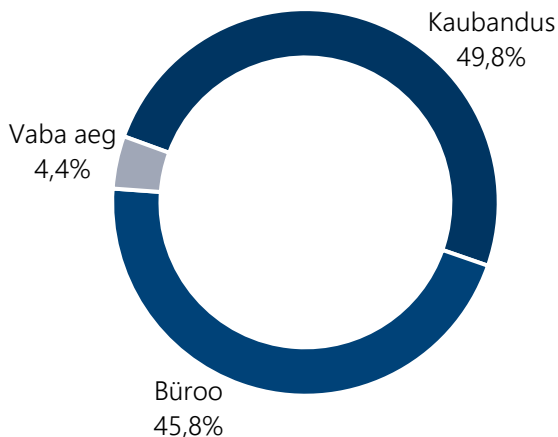
## II kv 2022

Terrassi avamine



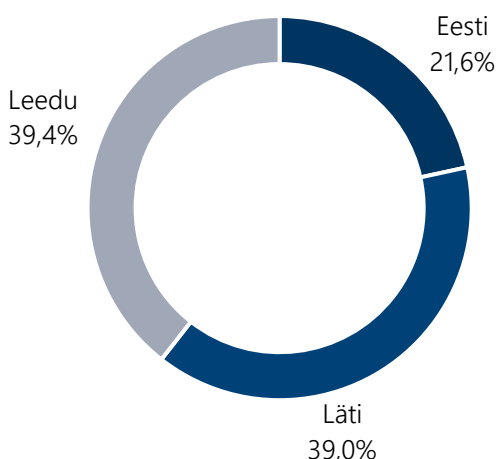
## Kinnisvarainvesteeringute tulemused

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide vahel seisuga 31. detsember 2021



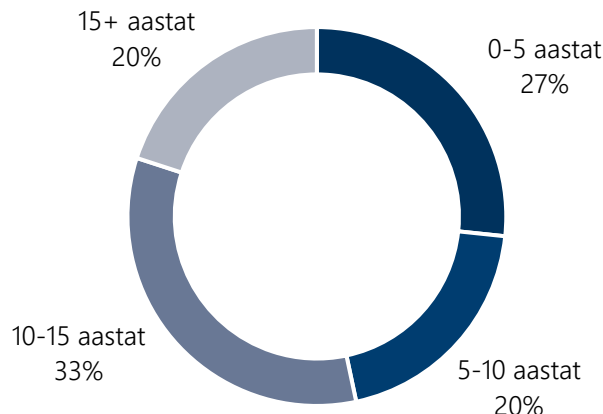
Fondi portfelli on mitmekesine. Sinna kuuluvad büroo-, vaba aja ja kaubandushooned. 2021. aasta lõpus jagunes varade portfelli segmentide vahel järgmiselt: 49,8% kaubandus, 45,8% büroo ja 4,4% vaba aeg. Ehkki büroosegmenti osakaal Fondi portfellis oli vaid 45,8%, moodustas selle puhas renditulu 63,0% Fondi 2021. aasta IV kvartali puhtast renditulust. 2021. aasta lõpus langes büroosegmenti ja Eesti osakaal Fondi portfellis G4S-i peahoone võõrandamise tõttu.

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus riikide vahel seisuga 31. detsember 2021



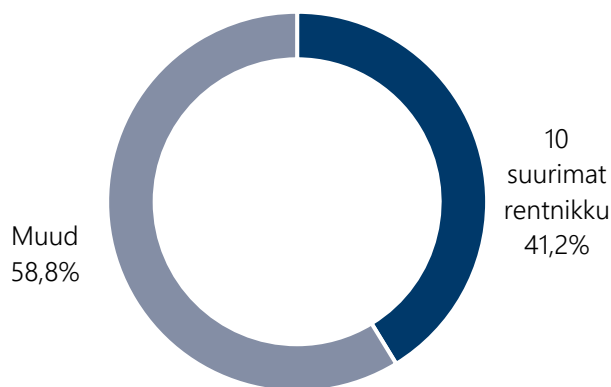
Riikide võrdluses 2021. aastal Leedu osakaal Fondi portfellis suurenes Meraki jätkuvate arendustööde tõttu ja Eesti osakaal vähenes G4S-i peahoone võõrandamise tõttu. 2021. aasta lõpus jagunes Fondi varade portfelli riikide vahel järgmiselt: Leedu 39,4%, Läti 39,0% ja Eesti 21,6%.

Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli vanuseline jaotus seisuga 31. detsember 2021



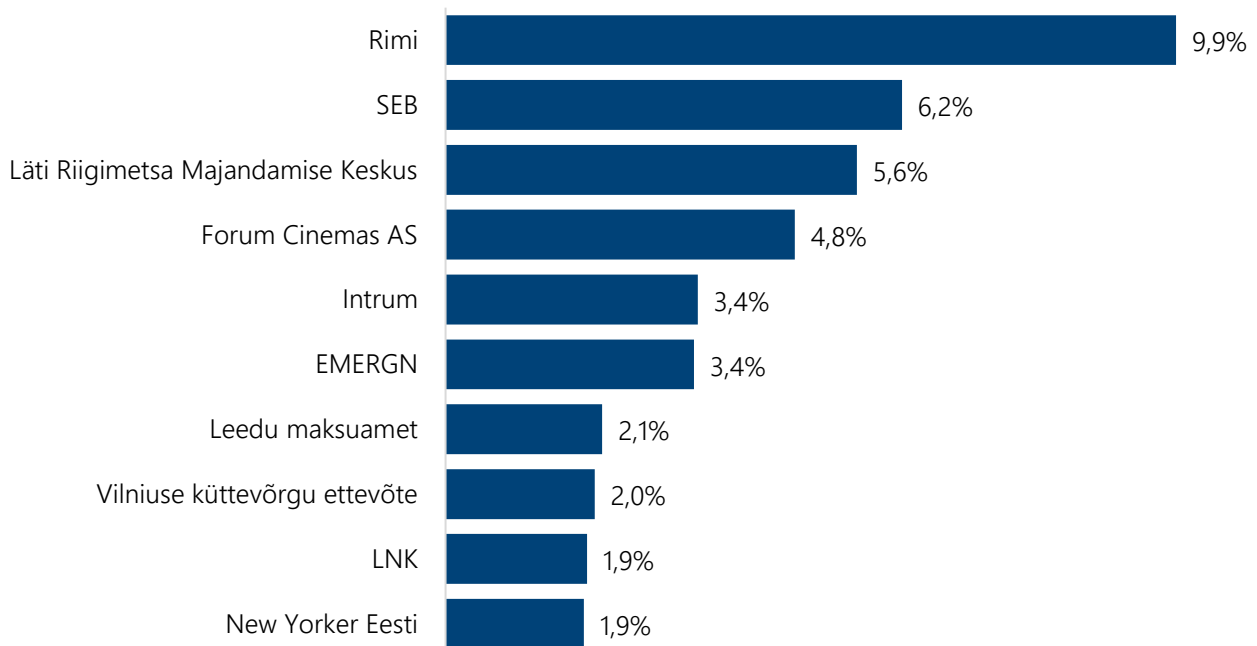
Eespool esitatud diagrammil on Fondi kinnisvarainvesteeringute vanus ehitamise või viimase põhjaliku renoveerimise ajast alates. Juhtkond kavandab uusi arendusprojekte ja plaanib Fondi portfelli keskmist vanust tulevikus vähendada.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 31. detsember 2021



Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi portfelli kuulub ligikaudu 230 rentnikku. Järgnev diagramm näitab Fondi renditulu kontsentratsiooni 10 suurima rentniku lõikes. Osatähtsusest kõige suurem rentnik on Rimi Baltic, kellelt laekuv renditulu moodustab 9,9% Fondi annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) 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 2021

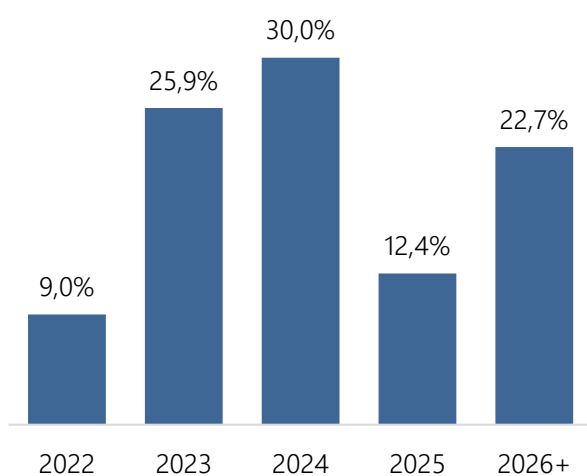


Fondi meeskonnad on pidanud aktiivseid läbirääkimisi nii praeguste rentnikega, et rendilepinguid pikendada, kui ka uute rentnikega, et vakantseid pindu täita. Üle 47% Fondi rendilepingutest lõppevad pärast 2023. aastat ja ülejäänud lõppevad järgneva kahe aasta jooksul. Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood esimese

katkestamise võimaluseni oli 2021. aasta lõpus 2,2 aastat (31. detsember 2020: 2,5 aastat). Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood kuni lõpptähtajani oli 2021. aasta lõpus 3,3 aastat (31. detsember 2020: 3,5 aastat). Järgneval diagrammil on esitatud lepingujärgse renditulu lõppemise tähtjad.

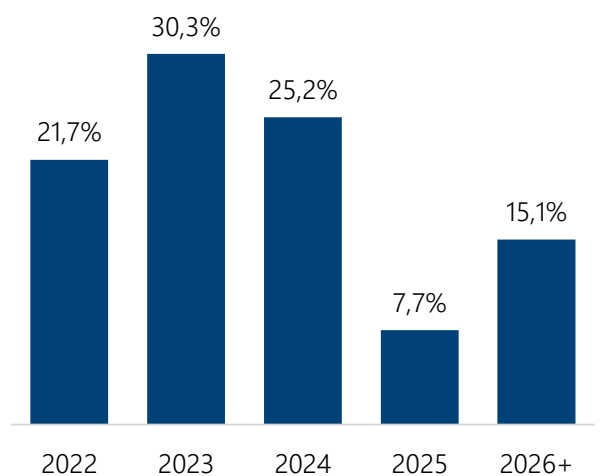
**Rendilepingute tähtjad**

% lepingujärgsest renditulust kuni lõpptähtajani



**Rendilepingute tähtjad**

% lepingujärgsest renditulust kuni esimese katkestamise võimaluseni





Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. detsember 2021

Kinnisvarainvesteering	Segment	Õiglane väärtus <sup>1</sup> (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	Otsene tootlus <sup>2</sup>	Esmane puhastootlus <sup>3</sup>	Täitumuse määr
<b>Vilnius, Leedu</b>						
Duetto I	Büroo	17 345	8 587	8,2%	7,4%	100,0%
Duetto II	Büroo	19 683	8 674	7,3%	7,1%	100,0%
Europa ostukeskus	Kaubandus	36 737	16 856	2,7%	2,7%	78,8%
Domus PRO ostukeskus	Kaubandus	16 255	11 226	7,3%	7,1%	99,4%
Domus PRO ärikeskus	Büroo	7 820	4 831	8,3%	7,0%	100,0%
North Star ärikeskus	Büroo	19 869	10 550	5,8%	6,3%	89,7%
Meraki arendus		11 400	-	-	-	-
<b>Vilniuses kokku</b>		<b>129 109</b>	<b>60 724</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,6%</b>	<b>92,2%</b>
<b>Riia, Läti</b>						
Upmalas Biroji bürookompleks	Büroo	21 944	10 459	7,3%	7,8%	100,0%
Vainodes I	Büroo	18 150	8 052	6,7%	7,7%	100,0%
LNK Centre	Büroo	16 840	7 452	6,3%	6,7%	100,0%
SKY ostukeskus	Kaubandus	5 096	3 249	7,8%	8,0%	97,6%
Galerija Centrs	Kaubandus	65 544	20 022	1,9%	2,2%	79,2%
<b>Riias kokku</b>		<b>127 574</b>	<b>49 234</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,8%</b>	<b>91,4%</b>
<b>Tallinn, Eesti</b>						
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	29 772	9 145	2,9%	3,4%	93,9%
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	14 442	8 664	6,5%	5,5%	100,0%
Lincona	Büroo	16 990	10 870	7,0%	6,9%	89,1%
Pirita ostukeskus	Kaubandus	9 472	5 444	5,2%	6,8%	89,2%
<b>Tallinnas kokku</b>		<b>70 676</b>	<b>34 123</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,5%</b>	<b>93,2%</b>
<b>Portfell kokku</b>		<b>327 359</b>	<b>144 081</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,2%</b>	<b>92,1%</b>

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2021 teostatud hindamisel, ja kajastatud kasutusõiguse varadel.

2. Otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.

3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Fondi juhtkond esitab tegevusaruandes kahte erinevat 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 kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine tegelik täitumus oli 2021. aastal 93,4% (2020: 95,8%). Seisuga 31. detsember 2021 oli täitumus 92,1% (31. detsember 2020: 94,3%). Kaubandussegmentis täitumus vähenes peamiselt Europa ostukeskuse

rekonstrueerimise tõttu – rentnikud pidid seal osa pindu ajutiselt järgnevate kuude ehitustööde ajaks vabastama. Büroosegmenti täitumus oli küll jätkuvalt tugev, kuid pisut langes. Seda põhjustas Lincona ajutiselt vaba pind. Domus PRO ärikeskuse täitumus tõusis ning hoone täitus jälle täielikult novembris, kui vaba pinna hõivas uus rentnik. Keskmine otsene tootlus oli 2021. aastal 5,0% (2020: 5,8%) ja esmane puhastootlus 5,2% (2020: 5,7%). Kinnisvarainvesteeringute tootlused langesid 2020. aastaga võrreldes väiksema täitumuse tõttu. Portfelli keskmine rendihind oli 2021. aastal 11,3 eurot ruutmeetri kohta (2020: 12,1 eurot ruutmeetri kohta).

Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering	Omandamise kuupäev	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Postimaja ja CC Plaza kompleks	8. märts 2013 <sup>1</sup>	972	985	2 447	2 495	1 932	1 805
Upmalas Biroji bürookompleks	30. august 2016	515	1 693	1 710	1 701	1 661	1 740
Vainodes I	12. detsember 2017	-	75	1 463	1 462	1 464	1 449
Galerija Centrs	13. juuni 2019	-	-	-	2 552	3 023	1 448
Duetto II	27. veebruar 2019	-	-	-	1 090	1 354	1 353
Duetto I	22. märts 2017	-	799	1 096	1 160	1 166	1 223
North Star	11. oktoober 2019	-	-	-	315	1 419	1 208
Domus PRO ostukeskus	1. mai 2014	1 103	1 185	1 160	1 132	1 092	1 145
Lincona	1. juuli 2011	1 202	1 172	1 192	1 276	1 212	1 114
LNK Centre	15. august 2018	-	-	409	1 072	1 090	1 088
G4S-i peahoone <sup>2</sup>	12. juuli 2016	546	1 149	1 189	1 127	1 223	1 009
Europa ostukeskus	2. märts 2015	2 360	2 365	2 332	2 467	1 681	1 006
Domus PRO ärikeskus	1. oktoober 2017	-	35	499	562	538	537
Pirita ostukeskus	16. detsember 2016	30	900	900	438	677	484
SKY supermarket	7. detsember 2013	425	410	407	370	402	395
<b>Portfell kokku</b>		<b>7 153</b>	<b>10 768</b>	<b>14 804</b>	<b>19 219</b>	<b>19 934</b>	<b>17 004</b>

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

2. Fond viis G4S-i peahoone võõrandamise lõpule 8. novembril 2021.

Fondi portfelli 2021. aasta puhas äritulu oli 17,0 miljonit eurot (2020: 19,9 miljonit eurot). Eelnevas tabelis on puhta äritulu jaotus kõigil esitatud perioodidel stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Võrreldava puhta renditulu muutus annab paremini võrreldava ülevaate varade tulemustest, sest sellest on

välja arvatud kontserni 2021. ja 2020. aasta omandamis-, arendus- ja võõrandamistingutest 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 31.12.2021	Puhas renditulu 2021	Puhas renditulu 2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
<b>Võrreldavad varad</b>					
Kaubandus	162 876	5 506	7 983	-2 477	-31,0%
Büroo	138 641	9 712	9 904	-192	-1,9%
Vaba aeg	14 442	777	824	-47	-5,7%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>315 959</b>	<b>15 995</b>	<b>18 711</b>	<b>-2 716</b>	<b>-14,5%</b>
Arendatavad varad	11 400	-	-	-	-
Võõrandatud varad	-	1 009	1 223	-214	-17,5%
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>327 359</b>	<b>17 004</b>	<b>19 934</b>	<b>-2 930</b>	<b>-14,7%</b>

Portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu langes 2021. aastal eelmise aastaga võrreldes 14,5% ehk 2 716 tuhande euro võrra. Languse kaubanduse ja vaba aja segmendis tingisid peamiselt tähtaja ületanud rendinõuete katteks moodustatud allahindluste kasv ja ajutised soodustused, mida koroonakriisi piirangute tõttu rentnike toetamiseks tehti.

Fondi büroosegmendi kinnisvarainvesteeringud on pandeemiast seni peaaegu puutumatuks jäänud. Büroosegmendi tulemused halvenesid vaid õige pisut: võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kahanes 1,9%, sest restoranidele tehti ajutisi allahindlusi ning Lincona ja North Stari vakantsus oli suurem kui eelmisel aastal. Enamiku teiste kinnisvarainvesteeringute puhas renditulu 2021. aastal kasvas. Kaubandus- ja vaba aja segmendi tulemusi mõjutas COVID-19 pandeemia teine laine aga oluliselt. Fondi juhtkond otsustas toetada rentnikke, et hoida neid pikaajaliselt oma pindadel. See strateegia võimaldas Fondil hoolimata turu olukorrast hoida täitumuse suhteliselt stabiilsena ja luua hea aluse kiirele

taastumisele pärast suuremate COVID-19 pandeemia ajal kehtinud piirangute tühistamist.

Võrreldavaks korrigeeritud 2021. aasta puhas renditulu oli kõigis Balti riikides 2020. aastaga võrreldes väiksem. Riikide üldisi tulemusi mõjutasid peamiselt keskses äripiirkonnas asuvate ostukeskuste nõrgemad tulemused, mis olid tingitud sellest, et keskused pidid kinni olema. Fondile kompenseeriti osaliselt Galerija Centrsi kaubanduspindade rentnikele liikumispiirangute ajal tehtud soodustused. Fond sai Läti valitsuselt 0,4 miljonit eurot toetust, mis on kajastatud muu ärituluna.

Mitmete portfelli kuuluvate kinnisvarainvesteeringute tulemused olid aga isegi COVID-19 teise laine ajal positiivsed. Duetto I, Domus PRO ostukeskuse ja Upmalas Biroji bürookompleksi 2021. aasta puhas renditulu oli suurem kui eelmisel aastal. Nende head tulemused ja tegevuskulude kärped kogu portfellis aitasid vähendada COVID-19 tingitud renditulu languse negatiivset mõju Fondi portfelli koondtulemustele.

#### EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2021	Puhas renditulu 2021	Puhas renditulu 2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
<b>Võrreldavad varad</b>					
Eesti	70 676	3 403	3 821	-418	-10,9%
Läti	127 574	6 120	7 640	-1 520	-19,9%
Leedu	117 709	6 472	7 250	-778	-10,7%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>315 959</b>	<b>15 995</b>	<b>18 711</b>	<b>-2 716</b>	<b>-14,5%</b>
Arendatavad varad	11 400	-	-	-	-
Võõrandatud varad	-	1 009	1 223	-214	-17,5%
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>327 359</b>	<b>17 004</b>	<b>19 934</b>	<b>-2 930</b>	<b>-14,7%</b>

## Kinnisvara hindamine

Kõigi Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, et määratleda kinnisvarainvesteeringute portfelli turuväärtus. 2020. ja 2021. aastal hindas Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli väärtust kaks korda sõltumatu kinnisvarahindaja. Välised kinnisvara hindamised teostati mõlemal aastal seisuga 30. juuni ja 31. detsember.

Fondivalitseja tagab, et Fondi kinnisvara väärtust hindab üksnes atesteeritud sõltumatu kinnisvarahindaja, kellel on hea maine ja piisav kogemus sarnase vara hindamisel

ning kes tegutseb vastava vara asukohariigis. Uued välised hindamised seisuga 31. detsember 2021 tegi sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers International (31. detsember 2020: Newsec Baltics).

Sõltumatud hindamised tehakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Väliste hindajate hindamismetoodikat on kirjeldatud raamatupidamise aruande lisades 12 ja 13.



Baltic Horizon fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtus langes 340,0 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2020 327,4 miljoni euroni seisuga 31. detsember 2021. Fond kajastas 2021. aastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 7,2 miljonit eurot (2020: 25,2 miljonit eurot). Kuigi aasta hindamistulemus oli negatiivne, kajastas Fond 2021. aasta IV kvartalis kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kasumi summas 7,1 miljonit eurot ning aasta lõppes kinnisvarainvesteeringute väärtuse seisukohast paljulubavalt. Portfelli kuuluvate varade õiglase väärtus langes peamiselt seepärast, et pandeemia tõttu korrigeeriti (ümber)arendusprojektide hindamiseeldusi negatiivsemaks ja mitme kinnisvarainvesteeringu rahavoo prognoosimisel kasutati sõlmitud lepingute lühemate tähtaegade ja vabade pindade tõttu konservatiivsemat lähenemist.

(Ümber)arenduspotentsiaaliga kinnisvarainvesteeringute hindamistulemused peaksid paranema, kui kõik planeeritud tööd on lõpetatud ja renditurg pandeemiast taastub. Kinnisvarainvesteeringute portfelli aastalõpu hindamistulemused kujunesid poolaasta tulemustest erinevaks, sest tulevaste rahavoogude prognoose korrigeeriti positiivsemaks ja enamiku büroohonete kapitalisatsioonimäär väljumisel muutus.

Järgnev tabel annab ülevaate Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtuse muutustest 2021. aastal. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliers Internationali (31. detsember 2021) ja Newseci (31. detsember 2020) hindamistulemustel, millele on lisatud kasutusõiguse varade väärtus (IFRS 16). Allpool esitatud tabel ei kajasta aasta jooksul tehtud kapitaliinvesteeringuid.

#### Portfelli õiglase väärtuse muutus segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 31.12.2021	Õiglase väärtus 31.12.2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2021
<b>Võrreldavad varad</b>					
Kaubandus	162 876	166 667	-3 791	-2,3%	49,8%
Büroo	138 641	137 521	1 120	0,8%	42,4%
Vaba aeg	14 442	14 170	272	1,9%	4,4%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>315 959</b>	<b>318 358</b>	<b>-2 399</b>	<b>-0,8%</b>	<b>96,5%</b>
<b>Arendatavad varad</b>					
Büroo	11 400	5 474	5 926	108,3%	3,5%
<b>Võõrandatud varad</b>					
Büroo	-	16 160	-16 160	-100,0%	-
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>327 359</b>	<b>339 992</b>	<b>-12 633</b>	<b>-3,7%</b>	<b>100,0%</b>

Kinnisvarainvesteeringute võrreldav õiglase väärtus (ilma arendatavate ja võõrandatud varadeta) langes 2021. aastal eelmise aasta lõpuga võrreldes 2,4 miljoni euro võrra (0,8%). Languse peamine põhjus oli hindajate konservatiivsem lähenemine kesksetes äripiirkondades asuvatele ostukeskustele ning ühe rentnikuga büroohonetele, mille rendiperiood on lühike. Kogusumma sisaldab muu hulgas järgmisi õiglase väärtuse allapoole korrigeerimisi: Europa summas 2,1 miljonit eurot, Galerija Centrs summas 1,9 miljonit eurot, Vainodes I summas 1,8 miljonit eurot, Upmalas Biroji summas 1,5 miljonit eurot ja Pirita ostukeskus summas 0,1 miljonit eurot. Mitme rentnikuga büroohoneteid ja väikesi elurajooni ostukeskusi mõjutasid koroonapandeemia tõttu tehtud hindamistulemuste korrigeerimised vähem,

sest neil on tugev rentnike baas ja rentnike maksekäitumine on hea.

2020. aasta lõpuga võrreldes kasvas kinnisvarainvesteeringute väärtus Eestis (1,0 miljoni euro võrra ehk 1,5%) ja Leedus (0,9 miljoni euro võrra ehk 0,8%), langes aga Lätis (4,3 miljoni euro võrra ehk -3,3%).

Upmalas Biroji ja Galerija Centrsi hindamistulemusi mõjutasid peamiselt järgmiste aastate eeldatavad kapitaliinvesteeringud. Lisaks mõjutas Läti üldist hindamistulemuste muutust ka Vainodesese laiendusõiguste väärtuse langus. Leedus ja Eestis kõik hindamistulemused kas parasid või jäid suhteliselt stabiilseks.

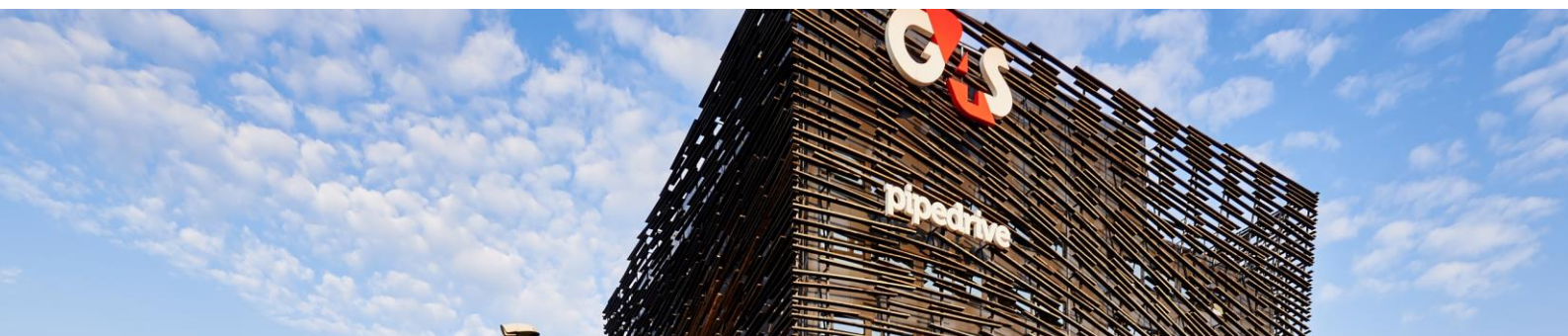
Kinnisvarainvesteeringute hindamistulemused suurema osa portfelli kuuluvate varade puhul paranesid: Duetto I (+5,6%), Lincona (+5,5%), Duetto II (+4,9%) ja LNK Centre (+4,9%) hindamistulemused olid portfelli

parimad. Kõige suurem negatiivne muutus toimus Vainodese (-9,1%), Upmalas Biroji (-6,5%) ja Europa (-5,3%) õiglasest väärtusest. Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt.

### Portfelli õiglasest väärtuse muutus riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2021	Õiglane väärtus 31.12.2020	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2021
<b>Võrreldavad varad</b>					
Eesti	70 676	69 630	1 046	1,5%	21,6%
Läti	127 574	131 920	-4 346	-3,3%	39,0%
Leedu	117 709	116 808	901	0,8%	36,0%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>315 959</b>	<b>318 358</b>	<b>-2 399</b>	<b>-0,8%</b>	<b>96,5%</b>
<b>Arendatavad varad</b>					
Leedu	11 400	5 474	5 926	108,3%	3,5%
<b>Võõrandatud varad</b>					
Eesti	-	16 160	-16 160	-100,0%	-
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>327 359</b>	<b>339 992</b>	<b>-12 633</b>	<b>-3,7%</b>	<b>100,0%</b>

## Müügitehingud



# 11,2%

puhas sisemine tulumäär (IRR)

2021. aasta lõpus sõlmis Baltic Horizon fond asjaõiguslepingu HITS Investments OÜ-ga, et müüa maatükk aadressil Paldiski mnt 80 (Tallinn) koos sellel asuva G4S-i peahoonega. Müügihind oli 15,35 miljonit eurot (ei sisalda käibemaksu), mis on ligilähedane vara kõige hilisemale hindamistulemusele. Üle 5-aastase hoidmisperioodi sisemine tulumäär oli ligikaudu 11,2% ning omakapitali kordaja (*equity multiple*) 1,7.

# 1,7

5 aasta omakapitali kordaja

Võõrandamise põhjuseks oli soov investeerida kapital ümber varadesse, mis vastavad kõrgematele ESG standarditele. Selleks arendatakse Merakit ja soetatakse võimalusel uut kinnisvara. G4S-i peahoone energiamärgis oli portfelli kehvemate seas ja hoone oleks nõudnud mahukaid kapitaliinvesteeringuid, et vastata Fondi kehtestatud ESG kriteeriumitele. Fondil avanes hea võimalus kinnisvarainvesteering võõrandada ja vältida selle kõrget edasise väljarentimise riski. Tehingust laekunud vahendeid kasutatakse Fondi Balti portfelli uute ja energiasäästlikumate investeeringute soetamiseks.

# Eesti

## Majandus

Eesti majandus kohanes COVID-19 kriisi tõttu muutunud keskkonnaga väga kiiresti, sest haiguspuhangu mõju majandusele aitas üsna tõhusalt pehmendada kohalik majanduse ja tööhõive toetuspakett. Koroonapandeemia alguses Eesti SKP langes, sest eratarbimine ja investeeringud vähenesid, ent taastumine toimus oodatust kiiremini. Majandusnäitajad paranesid jõudsalt 2021. aasta I-III kvartalis. Eurostati andmete kohaselt kasvas Eesti SKP 2021. aasta III kvartalis eelneva kvartaliga võrreldes 0,7%. Eesti turu majandusväljavaade paraneb, sest nõudlus toodete ja teenuste järele ning ka valitsussektori kulud kasvavad hoogsalt.

	2021	2022	2023
SKP	7,5%	3,1%	4,0%
Inflatsioon	4,5%	6,1%	2,1%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta talvine majandusprognoos

## Portfell

Aasta alguses Fondi Eestis asuvate kinnisvara-investeeringute puhas renditulu ja muud kinnisvara-portfelli põhinäitajad langesid. Poolaasta lõpus toimus aga muutus ning 2021. aasta II-IV kvartalis portfelli tulemused paranesid pisut. Fond toetas piirangute ajal CC Plaza kino opereerivat rentnikku, mille tõttu eelnevates kvartalites renditulu vähenes.

Büroosegmendi tulemused jäid 2021. aasta IV kvartalis suhteliselt stabiilseks.

G4S-i peahoone teenis Fondile tulu vaid 2021. aasta IV kvartali esimesel kuul, sest peale seda see võõrandati. Kaubandussegmenti tulemused ajutiselt langesid 2021. aasta IV kvartalis, kui järjekordne koroonapuhang tõi kaasa piirangud. Seetõttu võimaldas Fond pärast põhjalikke läbirääkimisi peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmenti rentnikele soodustusi, et neid raskel ajal toetada. 2022. aasta alguses on tulemused hakanud paranema.

Portfelli peamised näitajad langesid 2021. aastal eelmise aastaga võrreldes, sest võõrandati G4S-i peahoone, mille oli kõrge täitumuse määr ja stabiilsed rahavood. Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2021. aastal 5,1%-ni (2020: 5,6%) ja keskmine esmane puhastootlus oli 5,5% (2020: 5,6%). Lisaks G4S-i peahoone võõrandamisele langesid tootlused Postimaja ja Coca Cola Plaza kompleksi kaubanduspindade rentnikele tehtud suuremate rendisoodustuste tõttu. Keskmine täitumus vähenes 2021. aastal 94,5%-ni (2020: 95,7%). Seisuga 31. detsember 2021 oli täitumus 93,2% (31. detsember 2020: 94,3%). 2021. aastal Lincona ja Postimaja hoone täitumus veidi langes, kui väiksemad rentnikud oma rendipinnad vabastasid. Seda kompenseeris osaliselt Pirita ostukeskuse vabade pindade suur täitumine, mis kergitas täitumuse määra 81,9%-lt 89,2%-ni. Eesti kinnisvarainvesteeringute võrreldavaks korrigeeritud õiglane väärtus tõusis 69 630 tuhandelt eurolt 2020. aastal 70 676 tuhande euroni seisuga 31. detsember 2021.



4

kinnisvarainvesteeringut

93,2%

täitumuse määr

34 123 m<sup>2</sup>

renditavat pinda

5,1%

otsene puhastootlus

4,4 mln

puhas renditulu (EUR)

70,7 mln

portfelli väärtus (EUR)



### Postimaja

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	29 772
Ehitusaasta	1980
Omandamiskuupäev	13. veebruar 1980
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	9 145



### Lincona

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	16 990
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	2002 / 2008
Omandamiskuupäev	1. juuli 2011
Segment	büroo
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	10 870



### Coca Cola Plaza

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	14 442
Ehitusaasta	1999
Omandamiskuupäev	8. märts 2013
Segment	vaba aeg
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	8 664



### Pirita

Õiglane väärtus(tuhandetes eurodes)	9 472
Ehitusaasta	2016
Omandamiskuupäev	16. detsember 2016
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	5 444



## Läti

### Majandus

Ehkki aasta lõpus toimus valitsuse kehtestatud uute piirangute tõttu ajutine langus, jäi Läti SKP kasv muutumatuks. Enne uusi piiranguid liikus majandus positiivses suunas – Eurostati hooajaliselt korrigeeritud andmete kohaselt kasvas Läti SKP 2021. aasta III kvartalis eelmise kvartaliga võrreldes 0,6%. Kuna pikalt kogunenud säästude kulutamine suurendab eratööstust, peaks SKP 2022. aasta II kvartalis taas hoogsalt kasvama hakkama. Edasine kasv sõltub paljuski koroonaviiruse olukorrast, kuid valitsuse arvestatavad toetusmeetmed ja korralikud eksporditulemused viitavad sellele, et Läti majandusnäitajad võivad veelgi paraneda.

	2021	2022	2023
SKP	4,7%	4,4%	3,8%
Inflatsioon	3,2%	5,9%	0,9%

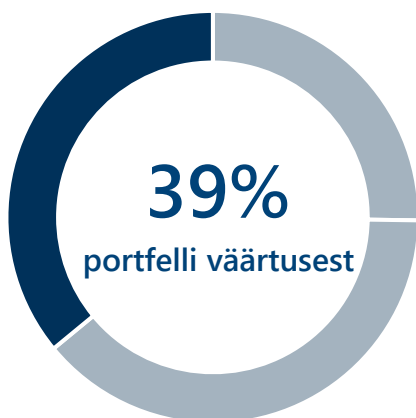
Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta talvine majandusprognoos

### Portfell

Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute puhta renditulu langus eelmise aasta sama perioodiga võrreldes oli portfelli suurim – kokku 19,9%. Seda tingis peamiselt suur puhta renditulu langus Galerija Centrsi ostukeskuses, kus enamik rentnike olid sunnitud tegevuse kahe liikumispiirangute perioodi ajal peatama. Upmalas Biroji võrreldav puhas renditulu kasvas, kuid SKY ostukeskuse, Vainodes I ja LNK tulemused olid pisut nõrgemad kui 2020. aastal, sest Euroopas hüppeliselt kerkinud inflatsioon suurendas kinnisvarainvesteeringute halduskulusid.

Galerija Centrsi 2021. aasta tulemusi nõrgendasid käibepõhiste renditasude oluline langus piirangute perioodil, rendisoodustused ja nõuete allahindlused. Fond jätkab rentnike toetamist, sest soovib hoida hoone pikaajaliste rentnike seas turu juhtivaid kaubamärke. Piirangutevabadel kuudel näitasid Galerija Centrsi tulemused paranemise märke. Fond on juba algatanud strateegilise tegevuskava, mille eesmärk on muuta Galerija Centrsi kontseptsiooni 2022. aastal, et kohe kiiresti suurendada täitumust 5-10% ja jõuda tagasi 95-100% täitumuseni. Silmapiiril terendavad uued rendilepingud, sest rentnike huvi uue kontseptsiooni vastu püsib.

Läti kinnisvarainvesteeringute portfelli keskmine otsene tootlus vähenes 2021. aastal 4,3%-ni (2020: 5,4%). Keskmine esmane puhastootlus oli 4,8% (2020: 5,5%). Läti portfelli tootluste muutus on peaaegu täielikult tingitud Galerija Centrsi rendisoodustustest. Kinnisvarainvesteeringute keskmine täitumus 2021. aastal pisut vähenes, langes 92,3%-ni (2020: 93,9%). Seda tingis eeskätt vakantsi suurenemine Galerija Centrsis. Seisuga 31. detsember 2021 oli täitumus 91,4% (31. detsember 2020: 93,9%). 2021. aasta lõpu seisuga oli viiest Lätis asuvast kinnisvarainvesteeringust kolm täielikult välja renditud kohalikele ja rahvusvahelistele rentnikele. Lätis asuvatel kinnisvarainvesteeringutel on arenduspotentsiaali, mille Fondi juhtkond kavatses lähiaastatel realiseerida, et kinnisvarainvesteeringute väärtust maksimaalselt suurendada. Läti kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus langes 131 920 tuhandelt eurolt 2020. aastal 127 574 tuhande euroni seisuga 31. detsember 2021.



5

kinnisvarainvesteeringut

91,4%

täitumuse määr

49 234 m<sup>2</sup>

renditavat pinda

4,3%

otsene puhastootlus

6,1 mln

puhas renditulu (EUR)

127,6 mln

portfelli väärtus (EUR)



### Galerija Centrs

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	65 544
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	1939 / 2006
Omandamiskuupäev	13. juuni 2019
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	20 022



### Upmalas Biroji

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	21 944
Ehitusaasta	2008
Omandamiskuupäev	30. august 2016
Segment	büroo
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	10 459



### Vainodes I

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	18 150
Ehitusaasta	2014
Omandamiskuupäev	12. detsember 2017
Segment	büroo
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	8 052



### LNK Centre

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	16 840
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	2006 / 2014
Omandamiskuupäev	15. august 2018
Segment	büroo
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	7 452



### SKY ostukeskus

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	5 096
Ehitusaasta/renoveerimisaasta	2000 / 2010
Omandamiskuupäev	7. detsember 2013
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	3 249





## Leedu

### Majandus

COVID-19 teine laine, mis saabus koos uute piirangutega 2020. aasta detsembris, avaldas majandusele olulist mõju, kuid tänu ekspordi ja leibkondade tarbimise jõudsale taastumisele hakkas SKP 2021. aasta I ja II kvartalis taas kasvama. 2021. aasta oodatust kõrgem maksutulu on kevadel prognoositud üldist eelarve puudujääki vähendanud. Eurostati andmete kohaselt oli Leedu SKP kasv 2021. aasta III kvartalis eelmise kvartaliga võrreldes tagasihoidlik. Edasine kasv peaks mõõdukaks kujunema, sest prognooside kohaselt toetavad majandust jätkuvalt ettevõtete hea finantspositsioon, leibkondade kasvavad sissetulekud ja kogunenud säästud. Prognooside kohaselt oli 2021. aasta SKP reaalkasv 5,0%.

	2021	2022	2023
SKP	4,8%	3,4%	3,4%
Inflatsioon	4,6%	6,7%	2,2%

Allikas: Euroopa Komisjoni 2022. aasta talvine majandusprognoos

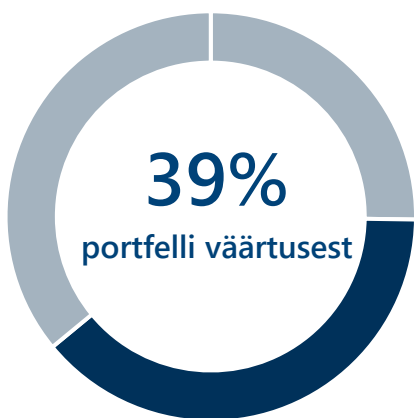
### Portfell

Baltic Horizonsi turgudest olid Leedu 2021. aasta võrreldavad tulemused parimad, sest sealne varade portfell on hästi hajutatud. Tulemusi nõrgendas restoranide ja kaupluste kinnipanek, mis mõjutas oluliselt kaubandussegmendi tulemusi. Jaeäride sulgemine põhjustas rahalisi raskusi mitmele Europa ostukeskuse rentnikule ja sundis Fondi rentnike toetamiseks lahendusi otsima. Fondi juhtkond otsustas teha soodustusi koroonakriisist kõige enam mõjutatud rentnikele, et aidata neil kuni ostukeskuse taasavamiseni ellu jääda. Europa

ostukeskuse tuludele avaldavad lühiajaliselt vähest negatiivset mõju ka keskuse rekonstrueerimisest tingitudrentnike ümberkolimine ja muutused rentnike koosseisus. Rentnikud hakkasid ajutiselt vabu pindu hõivama juba 2022. aasta algusest, kui avati toiduala Dialogai ja teised renoveeritud alad. 2022. aasta jaanuaris õnnestus Europa ostukeskuse vabadest pindadest täita 1,380 ruutmeetrit. Viimastel kuudel on Fond pikendanud lepinguid Duetto ja Domus PRO suurte rentnikega, sh Intrumi, Pernod Ricardi, Vilniaus Vandenyse ja Narbutasega.

Tehtud rendisoodustuste, ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kasvu ning Europa ostukeskuse vakantsi suurenemise koosmõjul kahanes Leedu kinnisvarainvesteeringute 2021. aasta võrreldav renditulu eelmise aastaga võrreldes 10,7%. Puhast renditulu vähendas ka ligikaudu 10% vakants North Staris. Duetto I ja Domus PRO kompleksil õnnestus aga heitlikule ajale vaatamata 2020. aastast paremaid tulemusi näidata. Duetto II tulemused jäid samaks.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus langes 2021. aastal 5,7%-ni (2020: 6,4%) ja keskmine esmane puhastootlus 5,6%-ni (2020: 6,1%). Keskmine täitumus kahanes 2021. aastal 93,5%-ni (2020: 97,3%), sest Europa ostukeskuses tekkisid ehitustööde tõttu ootuspäraselt vabad pinnad. Seisuga 31. detsember 2021 oli täitumus 92,2% (31. detsember 2020: 94,7%). Duetto I ja Duetto II kompleks olid 2021. aasta lõpus täielikult välja renditud. Leedu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus tõusis 122 282 tuhandelt eurolt 2020. aastal 129 109 tuhande euronni seisuga 31. detsember 2021.



5 / 1

kinnisvarainvesteeringut /  
arendusprojekt

92,2%

täitumuse määr

60 724 m<sup>2</sup>

renditavat pinda

5,7%

otsene puhastootlus

6,5 mln

puhas renditulu (EUR)

129,1 mln

portfelli väärtus (EUR)

**Europa ostukeskus**

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	36 737
Ehitusaasta	2004
Omandamiskuupäev	2. märts 2015
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	16 856



**North Star**

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	19 869
Ehitusaasta	2009
Omandamiskuupäev	11. oktoober 2019
Segment	büroo
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	10 550



**Duetto I**

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	17 345
Ehitusaasta	2017
Omandamiskuupäev	22. märts 2017
Segment	büroo
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	8 587



**Duetto II**

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	19 683
Ehitusaasta	2018
Omandamiskuupäev	27. veebruar 2019
Segment	büroo
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	8 674



**Domus PRO ostukeskus**


Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	16 255
Ehitusaasta	2013
Omandamiskuupäev	1. mai 2014
Segment	kaubandus
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	11 226



**Domus PRO ärikeskus**

Õiglane väärtus (tuhandetes eurodes)	7 820
Ehitusaasta	2017
Omandamiskuupäev	1. oktoober 2017
Segment	büroo
Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	4 831





Puhas renditulu  
**17,0 mln  
eurot**

Puhaskasum  
**1,4 mln  
eurot**

Vara puhasväärtus  
NAV (IFRS)  
**132,6 mln  
eurot**

Vara puhasväärtus  
NAV (IFRS) osaku  
kohta  
**1,1082 eurot**



# MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

## Fondi finantsseisund ja -tulemused

### Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2021. aasta puhaskasum oli 1,4 miljonit eurot (2020: puhaskahjum 13,5 miljonit eurot). Fondi kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum oli küll väiksem kui 2020. aastal, aga puhas renditulu kogu 2021. aasta vältel langes. Fondi kinnisvarainvesteeringute majandustulemused olid aga 2021. aasta rangetele koroonapiirangutele vaatamata positiivsed. 2021. aasta tulemile avaldas suurt mõju kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum kogusummas 7,2 miljonit eurot. Aasta lõpus tehtud ümberhindlus näitas taastumist, sest Fond vähendas ümberhindluse aastakahjumit, kajastades 2021. aasta IV kvartalis ümberhindluse kasumi summas 7,1 miljonit eurot. Hindamise mõju arvesse võtmata oleks 2021. aasta puhaskasum olnud 8,6 miljonit eurot (2020: 11,7 miljonit eurot). 2021. aasta kasum osaku kohta oli 0,01 eurot (2020: kahjum 0,12 eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju arvesse võtmata oleks kasum osaku kohta olnud 0,07 eurot (2020: 0,10 eurot).

2021. aastal teenis kontsern 17,0 miljonit eurot puhast renditulu, mida on 14,7% vähem kui aasta varem (2020: 19,9 miljonit eurot). Puhast renditulu kahanes, sest portfelli kuuluvate kinnisvarainvesteeringute vabad pinnad suurenesid, rentnikele tehti pandeemia ajal rendisoodustusi ja G4S-i peahoone võõrandati 2021. aasta novembris.

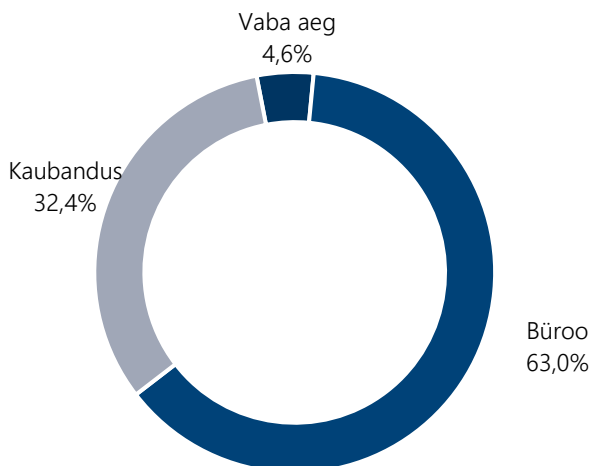
Portfelli EPRA võrreldav puhas renditulu vähenes eelmise aastaga võrreldes 14,5% peamiselt kaubandus- ja vaba aja segmenti nõrgemate tulemuste tõttu. Vähenemist tasakaalustasid osaliselt suhteliselt stabiilsed tulemused büroo segmentis, mis jäi Balti riikides kehtinud liikumispiirangutest peaaegu mõjutamata.

2021. aasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 63,0% (2020: 55,8%), kaubandus 32,4% (2020: 40,1%) ja vaba aeg 4,6% (2020: 4,1%).

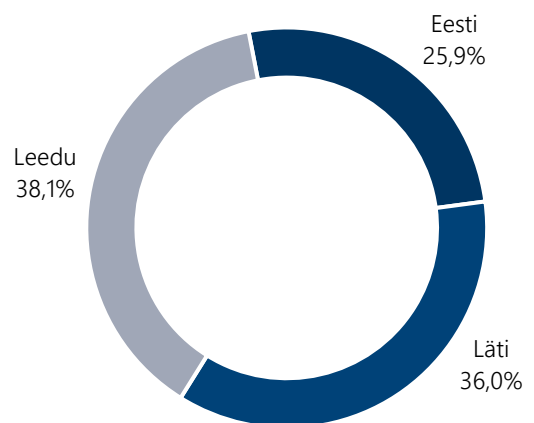
Kesktes äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) renditulu moodustas 20,5% Fondi portfelli 2021. aasta puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2021. aasta puhas renditulu moodustas 11,9%.

Fondi 2021. aasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Leedu 38,1% (2020: 36,4%), Läti 36,0% (2020: 38,3%), ja Eesti 25,9% (2020: 25,3%). 2021. aastal vähenes Eesti osakaal Fondi portfellis G4S-i peahoone võõrandamise tõttu.

### Puhast renditulu segmentide lõikes



### Puhast renditulu riikide lõikes



### Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus vähenes aruandeperioodil 2,6%, langedes 2021. aasta detsembri lõpuks 346,3 miljoni euroni (31. detsember 2020: 355,6 miljonit eurot). Languse peamised põhjused olid kinnisvarainvesteeringute ümberhindamiskahjum summas 7,2 miljonit eurot ja G4S-i peahoone vöörandamine, mille mõju vähendasid mõnevõrra varadesse tehtud kapitaliinvesteeringud ja rahasaldo kasv. Kontsern tegi 2021. aasta jooksul kapitaliinvesteeringuid (7,0 miljonit eurot) Meraki büroohoone arendusprojekti. Fond kavatses Meraki büroohoone ehitust 2022. ja 2023. aastal jätkata. Lisaks investeeris Fond 2,1 miljonit eurot teistesse (ümber)arendusprojektidesse. Fondivalitseja jälgib pandeemia majandusmõju ja tagab Fondi piisava likviidsustaseme ehituse ajal.

### Kinnisvarainvesteeringud

Baltic Horizonsi portfelli kuulub 14 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering Meraki maatükil. 2021. aasta lõpus oli Fondi portfelli õiglane väärtus 327,4 miljonit eurot (31. detsember 2020: 340,0 miljonit eurot)

ja renditavat netopinda oli kokku 144 081 ruutmeetrit. 2021. aastal müüs Kontsern G4S-i peahoone 15,4 miljoni euro eest, investeeris 0,4 miljonit eurot olemasolevasse kinnisvarainvesteeringute portfelli, 2,2 miljonit eurot rekonstrueerimisprojektidesse ja lisaks 7,0 miljonit eurot Meraki arendusprojekti.

### Intressikandvad laenud ja võlakirjad

2021. aasta jooksul viis Fond lõpule 18-kuuliste tagatud võlakirjade suunatud pakkumise mahus 4,0 miljonit eurot. Võlakirjad kannavad fikseeritud 5,0% määraga intressi, mida makstakse kaks korda aastas. Laekunud vahendeid kasutati Meraki büroohoone ehituse rahastamiseks. Fond maksis täielikult tagasi ka G4S-i peahoone pangalaenu summas 7,8 miljonit eurot ja tegi Europa pangalaenu osalise ennetähtaegse tagasimakse summas 3,0 miljonit eurot. Pangalaenukohustised vähenesid pisut graafikujärgse laenuamortisatsiooni tõttu. Aastane laenuamortisatsioon moodustab 0,2% kogu tasumata laenujäägist. Võlakirjade märkimise ja laenu tagasimaksete järel vähenesid intressikandvad laenud ja võlakirjad (ei sisalda rendikohustisi) 198,6 miljoni euroni (31. detsember 2020: 205,6 miljonit eurot).

### Peamised kasumlikkuse näitajad

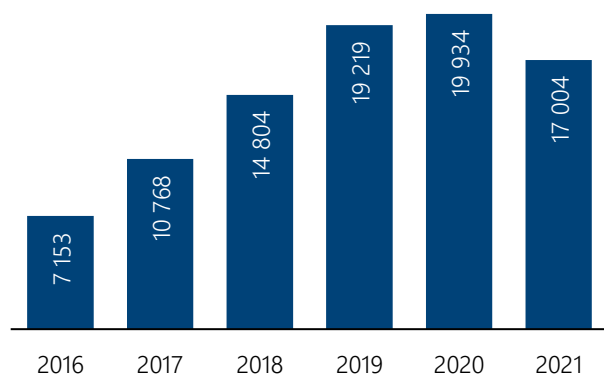
Tuhandetes eurodes	2021	2020	Muutus (%)
<b>Puhas renditulu</b>	<b>17 004</b>	<b>19 934</b>	<b>-14,7%</b>
Halduskulud	-2 869	-2 918	-1,7%
Muu äritulu	444	204	117,6%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-71	-	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	-7 161	-25 245	-71,6%
<b>Ärikasum/-kahjum</b>	<b>7 347</b>	<b>-8 025</b>	<b>191,6%</b>
Finantstulud ja -kulud (neto)	-5 705	-5 521	3,3%
<b>Maksueelne kasum/kahjum</b>	<b>1 642</b>	<b>-13 546</b>	<b>112,1%</b>
Tulumaks	-229	5	-4 680,0%
<b>Perioodi puhaskasum/-kahjum</b>	<b>1 413</b>	<b>-13 541</b>	<b>110,4%</b>
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	119 635 429	119 635 429	-
<b>Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>0,01</b>	<b>-0,12</b>	<b>110,4%</b>

## Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	315 959	334 518	-5,5%
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	11 400	5 474	108,3%
<b>Varade brutoväärtus (GAV)</b>	<b>346 338</b>	<b>355 602</b>	<b>-2,6%</b>
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	198 571	205 604	-3,4%
<b>Kohustised kokku</b>	<b>213 754</b>	<b>219 281</b>	<b>-2,5%</b>
<b>IFRS varade puhasväärtus (IFRS NAV)</b>	<b>132 584</b>	<b>136 321</b>	<b>-2,7%</b>
<b>EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)</b>	<b>142 176</b>	<b>146 180</b>	<b>-2,7%</b>
Ringluses olevate osakute arv	119 635 429	119 635 429	-
<b>Osaku puhasväärtus – IFRS (eurodes)</b>	<b>1,1082</b>	<b>1,1395</b>	<b>-2,7%</b>
<b>EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,1884</b>	<b>1,2219</b>	<b>-2,7%</b>
Laenu tagatuse suhtarv (%)	60,7%	60,5%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	2,7%	2,6%	-

## Puhas renditulu

tuhandetes eurodes

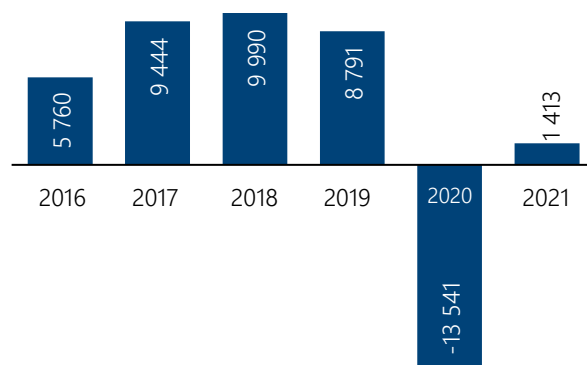


## Rahavood

2021. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 14,7 miljonit eurot (2020: positiivne summas 16,1 miljonit eurot). Investeeringustegevuse rahavoog oli G4S-i peahoone vöörandamise tõttu 2021. aasta IV kvartalis positiivne summas 6,9 miljonit eurot (2020: negatiivne summas 4,3 miljonit eurot). Müügist saadud vahendeid kasutati osaliselt olemasolevatesse kinnisvarainvesteeringutesse täiendavate investeeringute tegemiseks ning Meraki, Postimaja ja CC Plaza kompleksi ning Europa arendusprojektide rahastamiseks.

## Puhaskasum/-kahjum

tuhandetes eurodes



Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 18,7 miljonit eurot (2020: negatiivne summas 8,3 miljonit eurot). 2021. aastal tegi Fond osakuomanikele rahalisi väljamakseid summas 6,0 miljonit eurot, maksis võlgadelt regulaarseid intresse ning maksis täielikult tagasi G4S-i peahoone pangalaenu. Lisaks maksis Fond 2021. aasta detsembris ennetähtaegselt tagasi 3,0 miljonit eurot Europa ostukeskuse pangalaenust. 2021. aasta III kvartali lõpus oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 16,1 miljonit eurot (31. detsember 2020: 13,3 miljonit eurot), mis näitab piisavat likviidsust ja finantspaindlikkust.



Vaba raha kasutatakse uute kinnisvarainvesteeringute soetamiseks ja arendusprojektide jätkamiseks.

### Varade puhasväärtus (NAV)

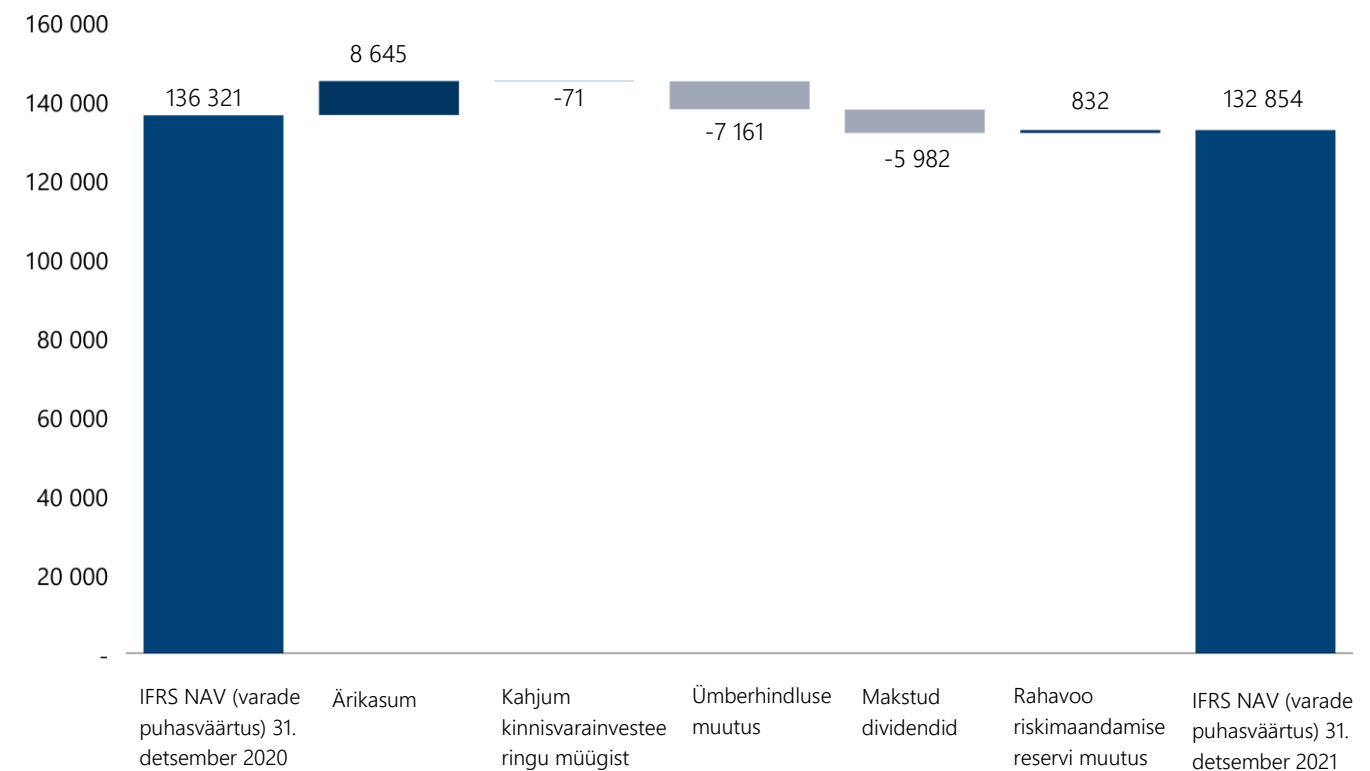
Fondi varade puhasväärtus pisut vähenes ja oli 2021. aasta detsembri lõpu seisuga 132,6 miljonit eurot (31. detsember 2020: 136,3 miljonit eurot), sest 2021. aasta kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse tulem oli negatiivne. Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 2,7%. Perioodi positiivseid

tegevustulemusi tasakaalustas osakuomanikele tehtud väljamakse summas 6,0 miljonit eurot. Seisuga 31. detsember 2021 oli osaku puhasväärtus IFRS-i kohaselt 1,1082 eurot (31. detsember 2020: 1,1395 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,1884 eurot (31. detsember 2020: 1,2219 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,1086 eurot (31. detsember 2020: 1,1435 eurot) osaku kohta.

### Muutused – IFRS NAV (osaku puhasväärtus)

tuhandetes eurodes

osa





Laenu tagatuse suhtarv

**60,7%**

Keskmine intressimäär

**2,7%**

Pangalaenu amortisatsioon

**0,2% aastas**

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg

**1,5 aastat**



## FINANTSEERIMINE

Fondi praegune eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 55% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65% varade väärtusest. Võime laenata headel tingimustel mängib suurt rolli Fondi investeerimisstrateegias ja osakuomanikele väljamaksete tegemisel.

### S&P kinnitas krediitireitingu

24. aprillil 2018 andis rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitireitingu MM3. Reitingu MM3 indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB. 12. aprillil 2021 kinnitas rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings hoolimata pandeemiast Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitireitingu MM3. Reitingu MM3 indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB. S&P Global Ratingsi analüüsi käsitlev täielik aruanne on avaldatud S&P Global Ratingsi veebilehel.

### Pangalaenude pikendamine

2021. aasta lõpus tehti Fondile Europa ostukeskuse, Domus PRO, Pirita ostukeskuse ja SKY ostukeskuse pangalaenude pikendamiseks siduvad pakkumised. Seetõttu liigitati need laenud ümber pikaajalisteks. 2022. aasta I kvartalis neid laene pikendati. Galerija Centrsi pangalaenu pikendatakse eeldatavasti 2022. aasta I kvartalis.

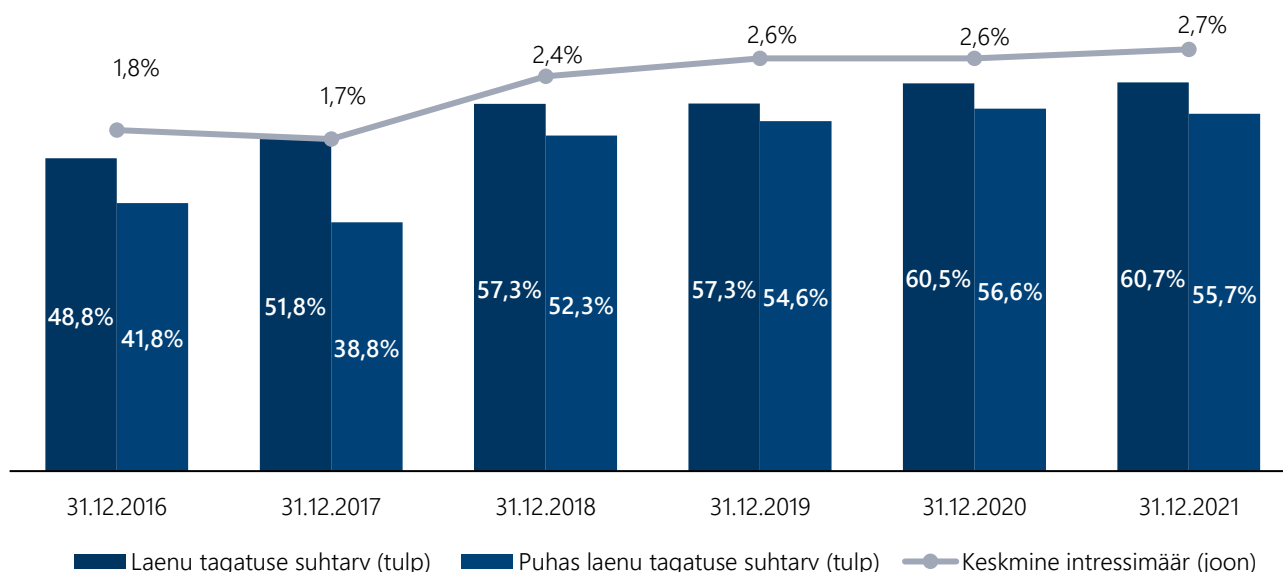
### Võlakirjaemissioon

12. mail 2021 viis BH Meraki UAB lõpule 18-kuuliste tagatud võlakirjade ülemärgitud suunatud pakkumise mahus 4,0 miljonit eurot (pool 8,0 miljoni eurosest võlakirjaprogrammist). Võlakirjad kannavad fikseeritud 5,0% määraga intressi, mida makstakse kaks korda aastas. Võlakirjaemissioonist laekunud vahendeid kasutati Meraki büroohoone ehituse rahastamiseks. Seisuga 31. detsember 2021 oli võlakirjaemissiooni abil kaasatud vahenditest kasutamata 11 tuhat eurot. 15. novembril 2021 võeti emiteeritud võlakirjad kauplemiseks Nasdaq Balti börsi First North turule.

### Pangalaenu ja võlakirjad

2021. aastal püsis pangalaenu tavapärase amortisatsioon madalal tasemel ja oli 0,2% aastas (388 tuhat eurot aastas). Laenu tagatuse suhtarv langes kinnisvarainvesteeringute ümberhindamise, võlakirjade emiteerimise (4,0 miljonit eurot), Europa ostukeskuse pangalaenu osalise ennetähtaegse tagasimakse (3,0 miljonit eurot) ja G4S-i peahoone võõrandamise tõttu 2021. aasta lõpuks 60,7%-ni. Seisuga 31. detsember 2021 püsis keskmine intressimäär stabiilsena ja oli 2,7% (31. detsember 2020: 2,6%). Fondi juhtkonna eesmärk on hoida keskmine intressimäär madalal ja langetada laenu tagatuse suhtarvu.

### Fondi varade finantseerimiseks võetud laenukohustiste tingimused





Järgnev tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustiste struktuurist. Seisuga 31. detsember 2021 koosnesid intressikandvad laenukohustised pangalaenudest raamatupidamisväärtusega 144,7 miljonit eurot ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega 53,8 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade valuuta on euro. Pangalaenud on võtnud tüdrettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud.

Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatiseta võlakirjad ja BH Meraki UAB 1,5-aastaseid tagatud võlakirjad (Meraki büroohoone rahastamiseks).

Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaegade jooksul. 2021. aasta lõpus moodustasid laenude ja võlakirjadega seotud amortiseerimata tehingukulud 279 tuhat eurot.

**Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. detsember 2021**

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse-tähtpäev	Valuuta	Raamatupida-misväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa-tähtsus	Fikseeritud määraga osa (%)
Galerija Centrs	26. mai 2022	EUR	30 000	15,1%	100,0%
Europa ostukeskus	15. märts 2024	EUR	17 900	9,0%	102,8%
Postimaja ja CC Plaza	12. veebruar 2023	EUR	17 200	8,7%	100,0% <sup>1</sup>
Duetto I ja II	31. märts 2023	EUR	15 376	7,7%	46,8% <sup>2</sup>
Upmalas Biroji bürookompleks	31. august 2023	EUR	11 750	5,9%	90,0%
Domus PRO	15. märts 2024	EUR	11 000	5,5%	62,4%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 842	5,0%	50,0%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 000	4,5%	-%
LNK	27. september 2023	EUR	8 582	4,3%	67,6%
Lincona	31. detsember 2022	EUR	7 188	3,6%	95,4%
Pirita ostukeskus	20. veebruar 2026	EUR	4 944	2,5%	116,6%
SKY ostukeskus	31. jaanuar 2023	EUR	2 068	1,0%	-%
<b>Pangalaenud kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>144 850</b>	<b>72,8%</b>	<b>78,4%</b>
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud <sup>3</sup>			-115		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku</b>			<b>144 735</b>		
5-aastased tagamata võlakirjad	8. mai 2023	EUR	50 000	25,2%	100,0%
1,5-aastased tagatud võlakirjad	19. november 2022	EUR	4 000	2,0%	100,0%
<b>Võlakirjad kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>54 000</b>	<b>27,2%</b>	<b>100,0%</b>
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud <sup>3</sup>		EUR	-164		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>53 836</b>		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>198 571</b>	<b>100,0%</b>	<b>84,3%</b>

1. Postimaja ja CC Plaza laenu intressimäära muutuvale osale on seatud 3,5% ülemmäär.

2. Duetto laenu intressimäära muutuvale osale on seatud 1% ülemmäär.

3. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

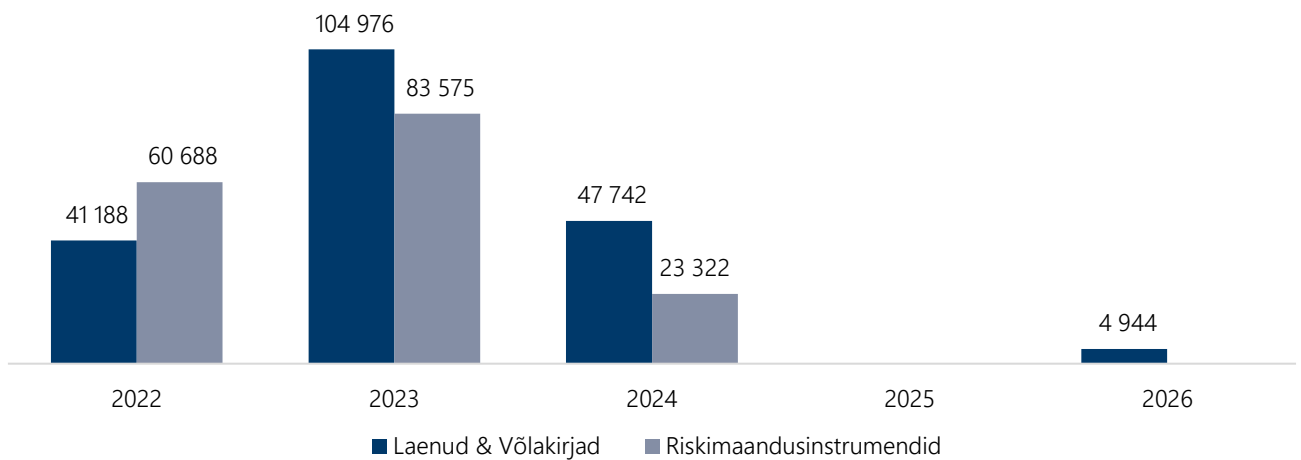
Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli 2021. aasta lõpus 1,5 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,2 aastat.

Seisuga 31. detsember 2021 olid 84,3% laenukohustistest fikseeritud intressimäärad ning 15,7% ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärade fikseerimiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõesvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära

(CAP) instrumentidega. Tagamata võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 4,25% ja Meraki tagatud võlakirjadel on fikseeritud intressimäär 5,0%.

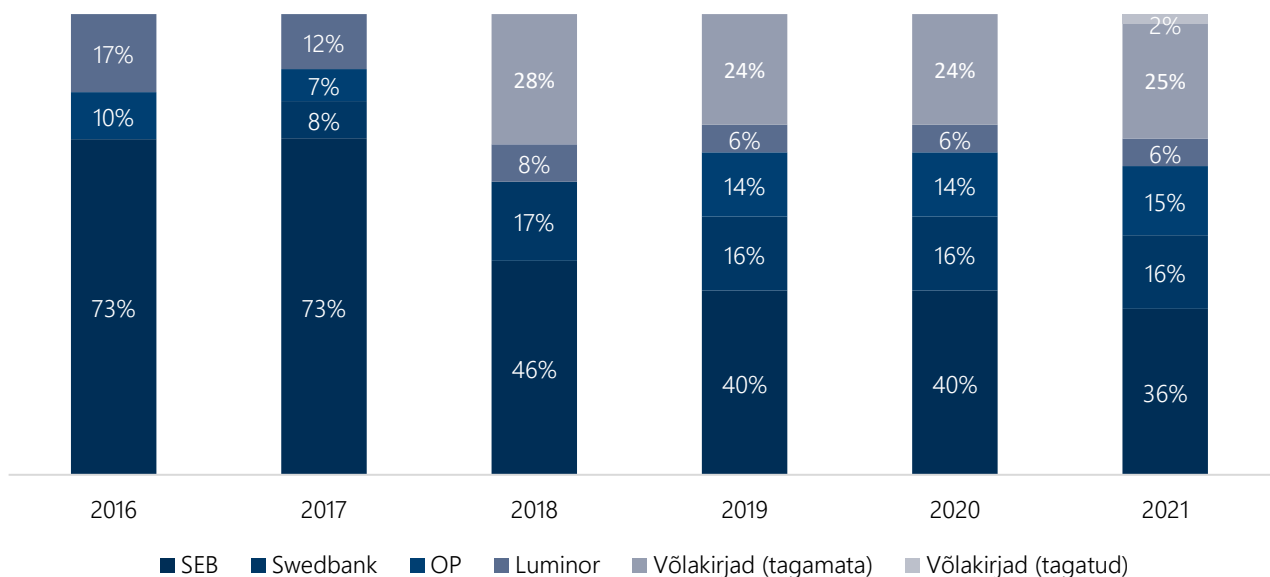
Järgnev diagramm näitab, et ligikaudu 73,5%-l laenukohustistest saabub tagasimaksetähtpäev 2022. või 2023. aastal. 2021. aasta lõpus tehti Fondile Europa ostukeskuse, Domus PRO, Pirita ostukeskuse ja SKY ostukeskuse pangalaenude pikendamiseks siduvad pakkumised. Seetõttu liigitati need pangalaenud ümber pikaajalisteks.

**Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tagasimaksetingimused**  
tuhandetes eurodes



Järgnev diagramm näitab, et Fondi laenukapitali hankimine on hajutatud: kasutatakse Balti riikide 4 kõige mainekamat kohalikku ja rahvusvahelist panka ning tagamata ja tagatud võlakirju. SEB osakaal on langenud 73%-lt 2016. aastal 36%-ni 2021. aastal. Viieaastaste tagamata ja pooleteiseaastaste tagatud võlakirjade osakaal Fondi kogu laenukapitalis oli 2021. aastal 27%.

**Finantseerimise hajutus**



## Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 31. detsember 2021 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Seisuga 31. detsember 2021 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis oli seatud Europa kinnisvarainvesteeringu (raamatupidamisväärtus 17,9 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordajale. See oli 2021. aasta lõpus nõutud miinimumtasemest (4,00) madalam, kuid see ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, sest Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal oli õigus eritingimuse rikkumise tõttu esitada. Europa kinnisvarainvesteeringu laenulepingu pikendamisel 2022. aasta veebruaris võeti märgitud eritingimus lepingust välja. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pankadega, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

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

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

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

### Tagamata võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõue	Suhtarv 31.12.2020	Suhtarv 31.03.2021	Suhtarv 30.06.2021	Suhtarv 30.09.2021	Suhtarv 31.12.2021
Omakapitali suhe	> 35,0%	40,3%	40,3%	38,1%	38,0%	40,4%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,20	3,05	2,71	2,65	2,58	2,49



EPRA puhas  
taastamisväärtus  
NRV  
**1,1884 eurot**  
osaku kohta

EPRA kasum  
**0,07 eurot**  
osaku kohta

EPRA esmane  
puhastootlus  
NIY  
**6,1%**

EPRA  
vakantsuse  
määr  
**6,7%**

# EPRA TULEMUSLIKKUSE NÄITAJAD

## Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

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

2019. aasta oktoobris avaldas EPRA uued hea tava soovituslikud juhised selle kohta, missuguseid tulemuslikkuse näitajaid börsil noteeritud kinnisvaraettevõtteid peaksid avalikustama. Uutes juhistes on esitatud kolm uut vara puhasväärtuse mõõdikut: EPRA puhas materiaalne põhivara (EPRA NTA), EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) ja EPRA puhas võõrandamisväärtus (EPRA NDV). Märgitud kolm uut mõõdikut asendavad varasemad puhasväärtuse näitajad: EPRA vara puhasväärtuse (EPRA NAV) ja korrigeeritud EPRA vara puhasväärtuse (EPRA NNAV).

Uued hea tava juhised kohalduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2020 või hiljem. Kontsern rakendab neid alates 2020. aastast.

## EPRA kuldauhind

Baltic Horizon fond pälvis Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA 2021. aasta virtuaalsel aastakonverentsil teist aastat järjest prestiižse tunnustuse. Fondile anti kuldauhind EPRA hea tava soovituslike juhiste rakendamise eest. Tegemist on üldtunnustatud kinnisvarasektori standarditega, mis nõuavad finantsaruandluses suurimat läbipaistvust, võrreldavust ja nõuetele vastavust. Auhindade määramiseks hindas EPRA 181 Euroopa börsil noteeritud kinnisvaraettevõtte raamatupidamise aruandeid.



## Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
<b>EPRA kasum</b>	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
<b>EPRA puhas taastamisväärtus EPRA NRV</b>	Näitaja eeldab, et ettevõtte varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	
<b>EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA</b>	Eeldab, et ettevõtte ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvara-ettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta erinevate stsenaariumite korral.
<b>EPRA puhas võõrandamisväärtus EPRA NDV</b>	Väljendab omanikele kuuluvat väärtust võõrandamisstsenaariumi puhul, kus edasilükkunud maksu, finantsinstrumente ja teatud muid korrigeerimisi arvestatakse kohustuse täies ulatuses, arvestades maha tekkivad maksud.	
<b>EPRA vara puhasväärtus EPRA NAV</b>	Vara puhasväärtus (NAV), mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks õiglaselt väärtuses mõõdetavaid kinnisvara- ja muid investeeringuid ning ei sisaldaks komponente, mis pikaajalise kinnisvarainvesteeringu ärimudelil eeldatavasti ei realiseeru.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtust nii, et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet pikaajalise investeeringustrateegiaga kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta
<b>EPRA esmane puhastootlus EPRA NIY</b>	Aruandekuupäeval kehtival rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud (lühema perioodi alusel aastaseks ümber arvestatud) renditulu, miinus kinnisvarainvesteeringu sissenõudmisele mitte-	Portfellide hindamise võrdlusemõõdik. See mõõdik peaks aitama investoritel hinnata, portfelli X väärtust võrreldes portfelli Y väärtusega.

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
	kuuluvad tegevuskulud, jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud ostja (hinnangulised) kulud.	
<b>Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus EPRA Topped-up NIY</b>	EPRA esmane puhastootlus, mida on korrigeeritud, võttes arvesse rendivabade perioodide (või muude kehtivate rendistiimulite, nt allahindlusega rendiperioodide ja ajas muutuvate renditasude) lõppemist.	
<b>EPRA vakantsuse määr</b>	Vabade pindade hinnangulise tururendi väärtus jagatuna kogu portfelli tururendi väärtusega.	„Puhas“ (%) tururendi väärtusel põhinev kinnisvarainvesteeringute vakantse pinna määrdik.
<b>EPRA kulusuhe</b>	Haldus- ja tegevuskulud (otsesed 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 vara puhastväärtus

Tuhandetes eurodes	31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Vara puhastväärtus – IFRS</b>	<b>132 584</b>	<b>132 584</b>	<b>132 584</b>
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis <sup>1</sup>	8 763	8 763	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-36	-36	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	865	865	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	38
<b>Vara puhastväärtus NAV</b>	<b>142 176</b>	<b>142 176</b>	<b>132 622</b>
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
<b>Puhastväärtus NAV osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,1884</b>	<b>1,1884</b>	<b>1,1086</b>

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Vara puhastväärtus – IFRS</b>	<b>136 321</b>	<b>136 321</b>	<b>136 321</b>
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis <sup>1</sup>	8 198	8 198	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-102	-102	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	1 763	1 763	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	477
<b>Vara puhastväärtus NAV</b>	<b>146 180</b>	<b>146 180</b>	<b>136 798</b>
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
<b>Puhastväärtus NAV osaku kohta (eurodes)</b>	<b>1,2219</b>	<b>1,2219</b>	<b>1,1435</b>

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



### EPRA kasum

Tuhandetes eurodes	2021	2020
<b>Kasum – IFRS</b>	<b>1 413</b>	<b>-13 541</b>
Välja arvamised:		
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	7 161	25 245
II. Kahjumid kinnisvarainvesteeringute vöörandamisest	71	-
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	222	-187
<b>EPRA kasum</b>	<b>8 867</b>	<b>11 517</b>
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	114 568 636
<b>EPRA kasum osaku kohta</b>	<b>0,07</b>	<b>0,10</b>

### EPRA vakantsuse määr

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Vabade pindade hinnanguline rendiväärtus	1 549	1 723
Kogu portfelli hinnanguline rendiväärtus	23 021	24 142
<b>EPRA vakantsuse määr</b>	<b>6,7%</b>	<b>7,1%</b>

### EPRA kulusuhted


Tuhandetes eurodes	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	2 491	1 763
Halduskulud	2 869	2 918
<b>EPRA kulud (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A)</b>	<b>5 360</b>	<b>4 681</b>
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-674	-417
<b>EPRA kulud (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B)</b>	<b>4 686</b>	<b>4 264</b>
Renditulu	19 495	21 697
<b>Bruto renditulu (C)</b>	<b>19 495</b>	<b>21 697</b>
<b>EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A/C, %)</b>	<b>27,5%</b>	<b>21,6%</b>
<b>EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B/C, %)</b>	<b>24,0%</b>	<b>19,7%</b>

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

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Kinnisvarainvesteeringud	327 359	339 704
Välja arvamised:		
Arendused	-11 400	-5 474
<b>Lõpetatud kinnisvarainvesteeringute portfelli brutoväärtus (GAV)</b>	<b>315 959</b>	<b>334 230</b>
Aruandekuupäeval kehtival rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud renditulu	20 995	23 534
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	-1 772	-801
<b>Annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>19 223</b>	<b>22 733</b>
Sisse arvamised:		
Rendivabade perioodide või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	323	43
<b>Korrigeeritud (Topped-up) annualiseeritud puhas renditulu</b>	<b>19 546</b>	<b>22 776</b>
<b>EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,8%</b>
<b>EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (EPRA Topped-up NIY)</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,8%</b>

EPRA kapitalikulud

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Omandamised	-	90
Arendused	7 047	4 181
Kinnisvarainvesteeringud:		
Ilma rendipindade suurendamiseta	2 567	2 024
<b>Kapitalikulud kokku</b>	<b>9 614</b>	<b>6 295</b>
Ümberarvestus tekkepõhiselt kassapõhiseks	-1 147	-2 025
<b>Kapitalikulud kokku (kassapõhine)</b>	<b>8 467</b>	<b>4 270</b>



Tallinna ja Stockholmi börsidel kaubeldakse Fondi osakutega aktiivselt ning turukapitalisatsiooni mahu suurune käive saavutatakse umbes 4,7 aastaga



## INVESTORSUHTED

Baltic Horizon fondi osakud on noteeritud nii Nasdaq Tallinna börsi fondide kui ka Nasdaq Stockholm alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas. Fondi osakutega kauplemine Nasdaq Tallinna börsil algas 6. juulil 2016. Esimene kauplemispäev Nasdaq Stockholm turul oli 23. detsembril 2016.

Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholm alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 31. detsember 2021 ligikaudu 127,5 miljonit eurot (31. detsember 2020: 138,4 miljonit eurot). 2021. aastal kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil peamiselt hindadega, mis olid kõrgemad kui osaku puhaskäivus. Osaku turuhind püsis 2021. aasta I poolaastal suhteliselt stabiilsena, kuid II poolaastal oli langustrendis. Aasta viimastel nädalatel turuhind veidi taastus.

Turuhind hakkas tugevalt kõikumama 2022. aasta veebruaris, kui said teatavaks uudised Vene-Ukraina sõjast. 2021. aasta lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 1,0690 eurot osaku kohta.

### Peamine informatsioon

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

Põhinäitajad	31.12.2021	31.12.2020
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon <sup>1</sup> (eurodes)	127 519 749	138 357 617
Osaku puhaskäivus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	1,1082	1,1395
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhaskäivusest <sup>2</sup> (%)	-3,5%	1,4%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	1,1884	1,2219
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta <sup>3</sup> (%)	-10,0%	-5,5%

Põhinäitajad	2021	2020
<b>Nasdaq Tallinn:</b>		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	1,2800	1,4000
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	1,0160	0,9500
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	1,0690	1,1550
<b>Nasdaq Stockholm:</b>		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	13,05	14,70
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	10,27	10,25
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	10,87	11,65
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	0,01	-0,12
Perioodi väljamaksed osaku kohta <sup>4</sup> (eurodes)	0,058	0,067

1. Aluseks on Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholm börsil noteeritud osakute viimane sulgemishind ja arv.
2. Aluseks on Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja IFRS-i nõuete kohane osaku puhaskäivus (IFRS NAV) perioodi lõpu seisuga.
3. Aluseks on Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta perioodi lõpu seisuga.
4. Väljamaksed osakuomanikele Fondi 2021. ja 2020. aasta 12 kuu tulemuste eest.

**Baltic Horizon fondiosaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil**



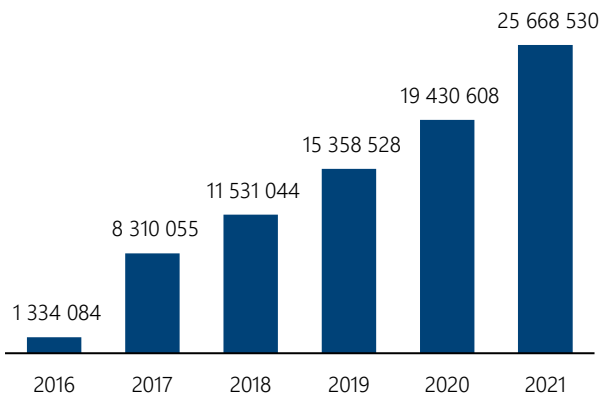
Baltic Horizon fondi osaku 2021. aasta kogutootlus oli -3,1%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

Baltic Horizon fondi osakute kauplemissaht oli 2021. aastal eelmise aastaga võrreldes tõusutrendis, kuid osaku hind langes. Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 12 kuu jooksev kauplemissaht kokku oli 25,7 miljonit osakut. Osakute praeguse käibe juures kuluks ligikaudu 127,5 miljoni euro suuruse turukapitalisatsiooni mahus tehingute tegemiseks Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ligikaudu 4,7 aastat. Baltic Horizon fondi osak oli

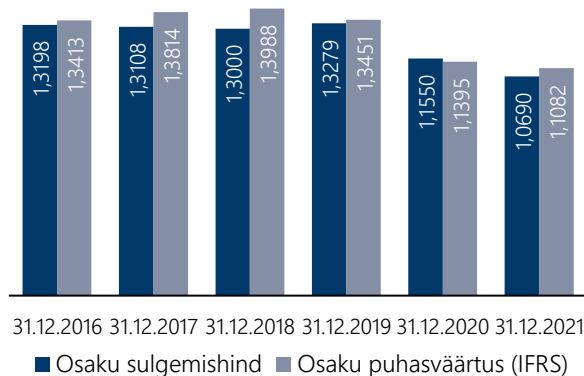
2021. aasta 12 kuu jooksul Nasdaq Tallinna börsil üheksas enim kaubeldud noteeritud väärtipaber. Esimene diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osakute kvartaalseid kauplemissahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

2021. aastal kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil valdavalt hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhaskväärtus. 2021. aasta lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 3,5% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtus (IFRS NAV) ja 10,0% madalam kui EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta. Teine diagramm all näitab Baltic Horizon fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtusega kauplemise algusest alates.

**Osakute aastane kauplemissaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil**  
(osakute arv)



**Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhaskväärtus**  
(eurodes)



## Suunatud pakkumine

2021. oktoobril teatas Baltic Horizon fond, et kavandab uute osakute suunatud pakkumist eesmärgiga kaasata Fondile uut kapitali. Pakkumine oli suunatud eelkõige institutsionaalsetele investoritele valitud Euroopa riikides. Fondil oli plaanis kaasata ligikaudu 15 miljonit eurot, et

omandada uusi ja arendada olemasolevaid kinnisvarainvesteeringuid vastavalt Fondi investeerimispoliitikale. Fondi juhtkond pikendas suunatud pakkumist 2022. aastasse.

## Dividendide maksmise võime

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

- Fondil on olemas Fondi tegevuse nõuetekohaseks korraldamiseks vajalikud reservid.
- Väljamaksete tegemine ei sea ohtu Fondi likviidsust.
- Fond on teinud vajalikud jätkuinvesteeringud olemasolevasse kinnisvarasse, st investeeringud Fondile kuuluva olemasoleva kinnisvara arendamiseks ja uute investeeringute tegemiseks.

Niisuguste investeeringute tegemiseks Fondi iga-aastasest puhastulust reserveeritav summa võib moodustada 20% Fondi iga-aastasest puhastulust. Fondi eesmärgiks on teha osakuomanikele väljamakseid ulatuses, mis ei ole väiksem kui 80% Fondi genereeritud neto rahavoost ja mis ei ole suurem kui realiseerimata kasumite ja kahjumitega korrigeeritud puhaskasum. Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus on ohus, on juhtkonnal õigus otsustada, et Fond teeb väljamakseid, mis on 80% genereeritud neto rahavoost väiksemad.

### Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

Kirje	Kommentaar
(+) Puhas renditulu	
(-) Fondi halduskulud	
(-) Välised intressikulud	Pangalaenude intressikulud
(-) Kapitalikulud	Kinnisvarainvesteeringute parendamiseks tehtud kulutused; arvutus sisaldab kapitaliinvesteeringute iga-aastastel kavadel põhinevaid kapitalikulusid
(+) Kinnisvarainvesteeringutega seotud erakorraline tulu	
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	Sisaldab omandamiste kulusid, mis jäid tegemata
<b>Genereeritud neto rahavoog (GNR)</b>	

### Väljamaksed osakuomanikele Fondi tulemuste eest

29. aprillil 2021 kuulutas Fond osakuomanikele 2021. aasta I kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta). See teeb 2021. aasta I kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 0,96%.

28. juulil 2021 kuulutas Fond osakuomanikele 2021. aasta II kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta).

See teeb 2021. aasta II kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 0,98%.

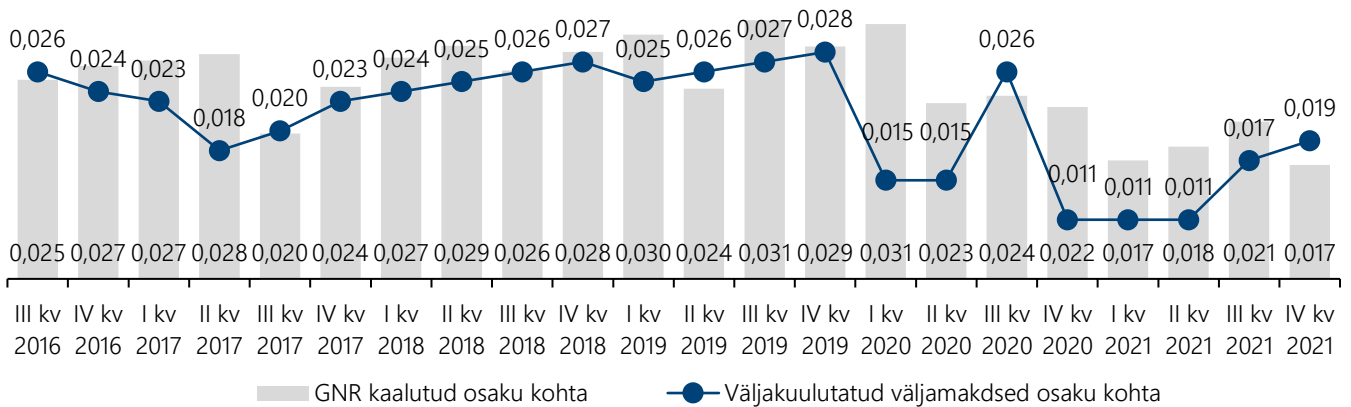
28. oktoobril 2021 kuulutas Fond osakuomanikele 2021. aasta III kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2 034 tuhat eurot (0,017 eurot osaku kohta). See teeb 2021. aasta III kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,63%.



3. veebruaril 2022 kuulutas Fond osakuomanikele 2021. aasta IV kvartali tulemuste eest välja rahalise väljamakse kogusummas 2 273 tuhat eurot (0,019 eurot osaku kohta). See teeb 2021. aasta IV kvartali kaalutud keskmise puhasväärtuse tootluseks 1,79%.

Turul valitseva ebakindluse tõttu otsustas Fond teha 2020. ja 2021. aastal vähendatud väljamakseid ja jätta 6,1 miljoni euro ulatuses jaotuskõlblikku rahavoogu välja maksmata. 2021. aastal kuulutas Fond välja väljamakseid summas 6,9 miljonit eurot kogu jaotuskõlblikust rahavoost, mida oli 8,7 miljonit eurot.

### Väljamakse osaku kohta (eurodes)



Fondi juhtkonna pikaajaline eesmärk on tagada investoritele investeeritud omakapitalilt 7-9% dividenditootlus aastas. Investeeritud omakapitali all mõeldakse alates Fondi börsil noteerimisest (30. juuni 2016) sisse makstud kapitali. Järgmine tabel annab ülevaate ajaloolistest arvutustest.

### Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

Tuhandetes eurodes	IV kv 2020	I kv 2021	II kv 2021	III kv 2021	kv 2021
(+) Puhas renditulu	4 745	4 173	4 357	4 676	3 798
(-) Fondi halduskulud	-713	-745	-756	-735	-633
(-) Välised intressikulud	-1 362	-1 346	-1 311	-1 407	-1 408
(-) Kapitalikulud <sup>1</sup>	-131	-79	-92	-38	-222
(+) Kinnisvarainvesteeringutega seotud erakorraline tulu <sup>2</sup>	-	-	-	-	440
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	85	-	-	-	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	26	31	5	9	32
<b>Genereeritud neto rahavoog (GNR)</b>	<b>2 650</b>	<b>2 034</b>	<b>2 203</b>	<b>2 505</b>	<b>2 007</b>
<b>GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)</b>	<b>0,022</b>	<b>0,017</b>	<b>0,018</b>	<b>0,021</b>	<b>0,017</b>
<b>12 kuu jooksev GNR tootlus<sup>3</sup> (%)</b>	<b>8,6%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,8%</b>
<b>Väljakuulutatud väljamaksed</b>	<b>1 316</b>	<b>1 316</b>	<b>1 316</b>	<b>2 034</b>	<b>2 273</b>
<b>Väljakuulutatud väljamaksed osaku kohta<sup>4</sup> (eurodes)</b>	<b>0,011</b>	<b>0,011</b>	<b>0,011</b>	<b>0,017</b>	<b>0,019</b>
<b>12 kuu jooksev dividenditootlus<sup>3</sup> (%)</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,5%</b>	<b>5,4%</b>

- Tabelis on esitatud kvartali tegelik kapitalikulu. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on kvartalite vahel võrdselt ära jaotatud. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
- Läti valitsuse COVID-19 toetus, mis on seotud puhta renditulu vähenemisega Galerija Centrsi rentnikele tehtud soodustuste tõttu. Toetust kasutatakse kinnisvarainvesteeringu tegevuskulude katmiseks.
- 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2021. aasta IV kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 31. detsember 2021).
- Väljamaksele õigust omavate osakute arvu alusel.



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)

## 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.

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. Vahtu juhtkond koosneb fondivalitseja juhatusest, mida juhivad fondijuht, ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

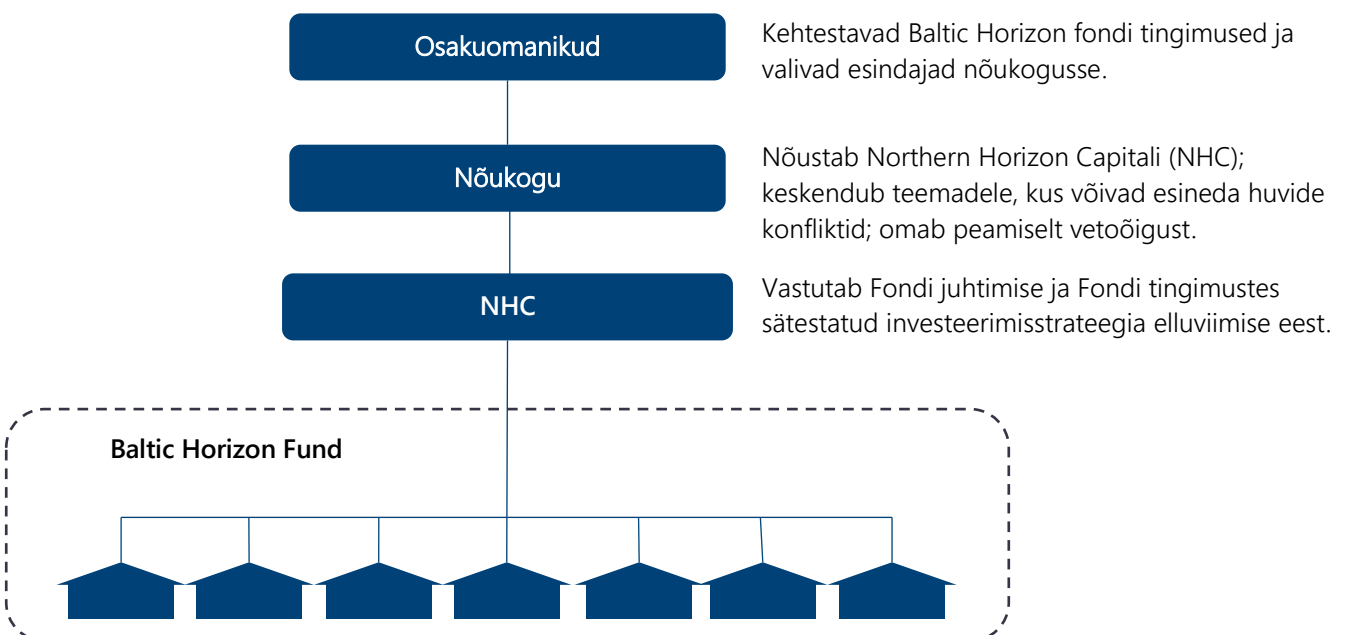
Northern Horizon Capital AS on kogunud kinnisvarainvesteeringute valitseja.

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

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

Fondivalitseja on kohustatud kehtestama ja dokumenteerima huvide konflikti tuvastamiseks, ennetamiseks ja haldamiseks vajalikud protseduurid, neid järjepidevalt rakendama ja vajadusel kehtestatud poliitika, reegleid ja eeskirju täiendavate juhustega 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 juhatus 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.

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.

### Audit

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)	Milda Dargužaitė (esimees)	Raivo Vare (esimees)
Aušra Stankevičienė	Nerijus Žebrauskas	Andris Kraujins
Algirdas Vaitiekūnas	Daiva Liubomirskienė	Per Moller
		David Bergendahl



### Tarmo Karotam

*Juhatuse esimees/Fondijuht*

1981. aastal sündinud Tarmo Karotam on fondivalitseja juhatuse liige. Ta on olnud äriühingu Northern Horizon Capital investeringute juhtimise meeskonna pikaajaline liige ja BOF-i (Fondi eelkäija) fondijuht selle loomisest saadik. Ta on ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS liige (MRICS). Ta omandas 2005. aastal École Hôtelière de Lausanne'i ülikoolis bakalaureusekraadi (B.Sc.).



### Aušra Stankevičienė

*Juhatuse liige/Fonditeenuste direktor*

1974. aastal sündinud Aušra Stankevičienė on fondivalitseja juhatuse liige. Enne liitumist Northern Horizon Capitali kontserniga töötas ta Leedu Swedbankis. Northern Horizonis töötas ta kõigepealt varahoidja ja hiljem Fondi haldusjuhina. Alates 1. märtsist 2019 on ta fonditeenuste direktor. Tal on CFA (Chartered Financial Analyst) sertifikaat. Ta omandas 1998. aastal Vilniuse ülikoolis magistrikraadi (MBA). Lisaks sellele, et ta on juhatuse liige äriühingutes Northern Horizon Nordic Aged Care S.a.r.l. ja Northern Horizon Capital A/S, on ta seda ka Fondile kuuluvates eriotstarbelistes äriühingutes.



### Algirdas Vaitiekūnas

*Juhatuse liige/Äriarenduse direktor*

1963. aastal sündinud Algirdas Vaitiekūnas on fondivalitseja juhatuse liige. Enne seda, kui ta liitus 2002. aastal Northern Horizon Capital kontserniga, töötas ta juhtivatel kohtadel äriühingu PwC Melbourne'i, Hongkongi ja Vilniuse esindustes. Ta on organisatsiooni RICS Baltics esimees ja kaasliige (FRICS) ning Austraalia ja Uus-Meremaa sertifitseeritud raamatupidajate organisatsiooni CAANZ liige. Ta omandas 1984. aastal Melbourne'i ülikoolis bakalaureusekraadi (B.Sc.) ja 1988. aastal samas ülikoolis veel teise bakalaureusekraadi (B.Com.).

# RISKIJUHTIMINE

Fond ostab riskijuhtimise teenust fondivalitseja sösarettevõttelt Northern Horizon Capital AIFM Oy, kes on Soomes litsentseeritud alternatiivfondide fondivalitseja. Fondi tururiskide tuvastamine, tururiskide piirmäärade kohta ettepanekute tegemine, piirmääradest kinnipidamise jälgimine ja tururiskide üldise riskianalüüsi koostamine on Fondi riskijuhi ülesanne.

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

## Fondi peamised riskid

Risk	Riski kirjeldus
<b>Tururisk</b>	<p>Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse.</p> <p>Balti riikides on praegu märgata parima kvaliteediga büroo- ja kaubanduspindade tootluse langust, sest konkurents kinnisvarainvestorite vahel suureneb järjepidevalt. Investeeringute tootlused Balti riikides jäävad büroo- ja kaubandussegmendis vahemikku 6,0-7,0% ning parima kvaliteediga büroopindade tootlus on ligikaudu 5,0-5,5%.</p>
<b>Intressimäära risk</b>	<p>Kontserni intressimäära risk on seotud intressikandvate võlakohustistega. Fondi riskimaandamise poliitika kohaselt peab pikaajalistel laenudel kogu laenuperioodi vältel olema fikseeritud intressimäär. Selleks tuleb ujuva intressimääraga kohustised muuta fikseeritud intressimääraga kohustisteks. Selle saavutamiseks Fond kas võtab fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nt intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.</p>
<b>Krediidirisk</b>	<p>Fondi eesmärk on investeeringuid hajutada; seejuures eelistab Fond madala krediidiriskiga partnereid. Suurte omandamistehingute ja projektide rahastamise krediidiriskide minimeerimiseks jagatakse riske pankade ja kindlustusandjatega. Selleks et maandada krediidiriske, mis tulenevad likviidsete vahendite paigutamisest ja finantsinstrumentidega kauplemisest (vastaspoole krediidiriske), sõlmib Fond lepinguid vaid kõige mainekamate kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega.</p>
<b>Likviidsusrisk</b>	<p>Likviidsusrisk on võimalus, et Fond kannab olulist kahju, sest ei suuda avatud positsiooni likvideerida, vara õigeaegselt õiglase hinnaga realiseerida või laenukohustisi refinantseerida.</p> <p>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.</p> <p>Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tulemusliku rahavoo juhtimise, likviidsuspuhvri hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvarainvesteeringutele piisav likviidsus.</p>
<b>Tegevusrisk</b>	<p>Tegevusrisk on oht saada kahju, mille põhjuseks on ebapiisavad või mittetoimivad sisemised protsessid või süsteemid, inimestega seotud tegurid või välised sündmused, kaasa arvatud tavapärase äritegevuse või süsteemi toimimise katkemine. Fond on avatud mitmesugustele tegevusriskidele ja püüab neid maandada sisekontrollisüsteemi abil, mis koosneb protseduuridest ja protsessidest, mille eesmärgiks on hoida risk sobival tasemel. Tegevusriske aitab tuvastada ja maandada ka personali koolitamine ja arendamine ning aktiivne dialoog investoritega.</p>





Näitajad on järjepidevalt paranenud ja Fondi eesmärk on saada turuliidriks GRESB-i hinnangus järgmise kahe aastaga ning kogu ESG valdkonnas kaheksa aastaga



# JÄTKUSUUTLIKKUS

## Meie väärtused

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

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

Usume, et järjepidev parimate ESG põhimõtete järgimine võimaldab meie investoritel saavutada oma investeerimiseesmärged nii, et see on kasulik ka keskkonnale ja kogukonnale. Oma eesmärkide saavutamiseks oleme oma tegevuse korraldanud turu parimate standardite kohaselt: Baltic Horizon fondi fondivalitseja ja Northern Horizon kontsern on EPRA, INREV-i, SIPA ja GRESB-i liikmed ning allkirjastasid juba 2014. aastal ÜRO juhised vastutustundlikuks investeerimiseks ja said 2020. aasta eest hinnangu A+/A. Fond koostab ka igal aastal GRI suuniste põhjal eraldi ESG aruande

## Keskkond

Kõik Baltic Horizoni töötajad suhtuvad kõigis oma tegevustes keskkonda vastutustundlikult. Usume, et õiged keskkonnavalused otsused võimaldavad saavutada paremaid investeerimistulemusi ning suurendavad meie huvigruppide ja kogu ühiskonna heaolu. Seepärast on meie eesmärk järjekindlalt oma tegevuse negatiivseid keskkonnamõjusid kõigis valdkondades vähendada.

Selleks et ESG aspekte kõigis investeeringu elutsükli etappides arvesse võetaks, oleme määratlenud positiivse väärtuse mõõdikutele, mis märgivad aspekte toetavad. Baltic Horizon suhtub vastutustundega nii kohalike kui ka rahvusvaheliste ESG õigusaktide nõuetesse. Jälgime, et meie tegevus vastaks kehtivatele nõuetele ja haldame aktiivselt riske, mis võivad tuleneda uutest, alles arutlusel olevate ESG õigusaktide nõuetest. Sellealase tegevuse toetamiseks võttis Fond 2021. aastal vastu otsuse täita nõudeid, mis on esitatud SFDR-i (määrus, mis käsitleb jätkusuutlikkust käsitleva teabe avalikustamist finantsteenuste sektoris) artiklis 8.

## Huvigruppide kaasamine

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

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

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

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

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

## Juhtimine

Baltic Horizon järgib hea ühingujuhtimise põhimõtteid. Teeme kõik endast oleneva, et meie suhtlus investorite, äripartnerite ja töötajatega oleks läbipaistev, aus ja õiglane ning professionaalne. Pöörame suurt tähelepanu nii võimalike riskide tuvastamisele, jälgimisele, haldamisele ja maandamisele kui ka investeeringute täieliku positiivse potentsiaali kaitsmisele. Keeldume kõigist investeerimisvõimalustest, mis ohustavad meie ausust ja eetilistust või on vastuolus meie missiooni ja väärtustega.

Oleme võtnud endale kohustuse järgida kõige kõrgemaid kutsealaseid ja eetilisi norme. Meie kontserni käitumiskoodeksi tagab, et meie äritegevus on aus ja eetiline, läbipaistev ja vastutustundlik. See võimaldab Baltic Horizonil olla usaldusväärne ja vastutustundlik partner kõigile oma huvigruppidele.

## Taastuenergia

Meie eesmärk on, et 2030. aastaks oleksid kõik meie hooned süsinikuneutraalsed. Selle eesmärgi

saavutamiseks on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid. Me oleme selle poole teel. 2021. aastal paigaldasime Domus PRO ostukeskuse katusele päikeseelektrijaama, mis toodab nüüd rohelist elektrit. Jaam, mille võimsus on 220 kW, peaks katma 6-8% keskuse aastasest elektrivajadusest ning vähendama keskuse süsiniku jalajälge ligikaudu 15 tonni võrra aastas. 2022. aasta eesmärk on kaaluda ja hinnata, kas ülejäänud büroohoonete puhul oleks päikeseelektrijaama paigaldamine majanduslikult ja tehniliselt teostatav. 2022. aasta I kvartalis kaalume ka teisi võimalusi, nt kaugemal asetsevaid päikeseelektrijaamasid.

### Sertifitseerimine

Baltic Horizon sertifitseeris 2021. aastal kõik oma tegutsevad büroohooned vastavalt BREEAM-i kasutuses oleva hoone keskkonna hindamise standardile ja seega saavutas ühe ESG eesmärkidest. Minimaalne sertifitseerimiseesmärk - BREEAM-i hinnang „väga hea” – suures osas saavutati. Ainult üks kinnisvarainvesteering (Lincona) sai hinnangu „hea”, kõik teised aga hinnangu „väga hea”. Fondi meeskond ületas sertifitseerimiseesmärgi ja nüüd on sertifitseeritud 55% kogu portfellist. Fond kavatab lisada sertifitseerimisprogrammi ka kaubandushooned, kui praegu käsil olevad rekonstrueerimisprojektid on lõpetatud.

### Duetto I, Duetto II, Domus PRO ostukeskus, LNK Centre North Star, Vainodes, Upmalas Biroji



**BREEAM**  
Väga hea

### Lincona, Domus PRO ärikeskus



**BREEAM**  
Hea

### Rohelised rendilepingud

Oma jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamiseks peame tegema koostööd rentnikega. Selleks, et meie keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisalane ehk ESG töö kannaks vilja ja meie portfellis olevad hooned muutuksid tulevikukindlaks, oleme hakanud lisama oma tavapärastesse rendilepingutesse rohelisi klausleid, mis käsitlevad jätkusuutlikku tegevust, info jagamist, taastuvate energiaallikate kasutamist ja muid asjakohaseid teemasid. Nende abil saame teha pikaajalisele jätkusuutlikkusele suunatud muutusi oma portfellis ja tagada koostöö rentnikega ESG-alastes küsimustes.

### Elektrisõidukite laadimisjaamad

Jätkusuutlikkuse nõuded täienevad pidevalt ja üheks kiiresti muutuvaks valdkonnaks on ka liikuvus. Tavapäraste transpordiliikide elektrifitseerimine kogub hoogu ja Fond soovib, et tema hooned suudaksid elektrisõidukite kasvava laadimisnõudlusega toime tulla. 2022. aastal paigaldatakse Domus PRO-sse ja Merakisse elektrisõidukite laadimisjaamad. Läti ja Eesti kinnisvarainvesteeringute kohta kogutakse andmeid ja laadimisjaamad paigaldatakse büroohoonetesse 2022. aastal. Ostukeskuste puhul kaalutakse laadimisjaamade paigaldamist ainult Europa ostukeskusesse (2022. aastal). Praeguseks on Duetto 8 laadimispunkti (4 jaama) ja North Staris 4 laadimispunkti (2 jaama).



**PRI hinnang**

2020. aasta vastutustundliku investeerimise põhimõtete võrgustiku PRI hinnangus sai Northern Horizon Capital kõrgeima A+ reitingu strateegia ja valitsemise kategoorias ja A reitingu kinnisvara kategoorias, saavutades mõlemas kategoorias võrdlusgrupist paremad tulemused. Need reitingud peegeldavad Northern Horizon Capitali kontserni kui terviku saavutusi ja kõigi hallatavate fondide edusamme.

Baltic Horizon kui üks suurimaid fonde, mida Northern Horizon Capital haldab, on andnud tugeva panuse kõrge PRI hinnangu saavutamisse 2020. aastal. 2021. aastal hindamist ei toimunud, sest hindamissüsteem muutus, aga Northern Horizon Capital plaanib jääda turuliidriks ja parandada praegust tulemust järgnevatel perioodidel.

**GRESB**

Baltic Horizon Fund osales 2020. aastal esmakordselt GRESB-i kinnisvarahinnangus, tõstes oma tulemust väga konkurentsitihedas kinnisvarasektoris vaid aastaga 63-lt punktilt (2020) 70-le (2021) 100 punkti skaalal.

Näitajad on järjepidevalt paranenud ja Fondi eesmärk on saada turuliidriks GRESB-i hinnangus järgmise kahe aastaga ning kogu ESG valdkonnas kaheksa aastaga.

Fond tunneb suurt uhkust 2021. aastal GRESB-i juhtimise, sotsiaalvaldkonna ja valitsemise kategooriates saavutatud kõrgete hinnangute üle ja teeb täiendavaid pingutusi teistes kategooriates, et tulemused igal aastal paraneksid. Fondi soov on saada GRESB-ilt 2022. aastal kolm tähti.

Fond saavutas 26 punkti 30-st juhtimise kategoorias, mis väljendab Fondi tasandi poliitika ja algatuste edukust, ja 44 punkti 70-st tulemusnäitajate kategoorias, mis väljendab seda, kui suurt mõju omavad rendileandjad energia juhtimise, teenustasude, keskkonnaandmete ja muude sarnaste tegurite üle.



Baltic Horizon on sidunud olulised jätkusuutlikkuse valdkonnad Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni säästva arengu eesmärkide ja nende alleesmärkidega.

**Baltic Horizonti 9 fookusvaldkonda**



## VÄLJAVAADE 2022. AASTAKS

Baltic Horizon fondi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub 14 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja üks lõpetamata kinnisvarainvesteering, millele otsitakse hetkel ankurrentnikku. Kõik investeeringud asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

Kummalise kokkusattumusena 2021. aasta nii algas kui ka lõppes sarnaselt – kõigis kolmes Balti riigis kasvas koroonaviirusesse nakatumiste arv ja valitsused kehtestasid piirangud. Kõige hiljutisem COVID-19 puhang tundub Balti majandusi ja Baltic Horizon fondi portfelli aga varasemast vähem mõjutavat. 2022. aasta alguses on juba näha märke kiirest taastumisest, sest valitsused tühistavad piiranguid ning külastajad ja kontoritöötajad naasevad ostukeskustesse ja kontoritesse. Inimeste hirm pandeemia ees on vähenenud ja nad soovivad naasta COVID-19-eelse elu juurde. Seda tõendab silmnähtav majandusaktiivsuse elavnemine 2021. aasta suvekuudel, kui piirangud lõpetati. Kliendid naasid kauplustesse, et oma kogunenud sääste kulutada ning nautida vaba aja ja sotsiaalseid tegevusi.

Kuigi COVID-19 nakatumiste arv on jätkuvalt kõrge, oodatakse, et majandus taastub täielikult juba 2022. aastal, kui karjaimmuunsus on saavutatud. See peaks võimaldama inimestel taas vabalt liikuda ja loodetavasti edaspidi piiranguid vältida. Esimese ja teise piiranguteperioodi järgne aeg on näidanud, et külastajate arv ja rentnike käibed taastuvad piirangute järgsetel kuudel kiiresti. Kesktes äripiirkonnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrsi) teenitud renditulu moodustas 20,5% Fondi portfelli 2021. aasta puhtast renditulust.

On üsna kindel, et rahvusvaheline turism taastub järgnevate aastate jooksul aeglaselt. Võib eeldada, et meie kesketes äripiirkondades asuvate ostukeskuste täiemahulise tegevuse taastumine võtab ligikaudu sama aja. Paranev tööturg suurendab sissetulekuid ja eratöötajate ning vähenev ebakindlus toetab investeerimist. Balti riikide majandused peaksid pandeemia järel olema jätkuvalt ühed kiiremini kasvavad majandused EL-is.

Mitmete Fondi kinnisvarainvesteeringute pangalaenude tagasimaksetähtaeg saabub 2022. aastal. 2022. aasta alguses on Fond pikendanud juba suurema osa 2022. aastal lõppevatest pangalaenudest või vähemasti saanud pankadelt esialgse kinnituse nende pikendamise kohta.

Üks Fondi olulisemaid eesmärke keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimistegevuste valdkonnas on saada GRESB-ilt kolmas tärn. See on meie järgmine eesmärk pärast seda, kui saavutasime olulise ESG eesmärgi: saada kõigile oma büroohoonetele BREEAM-i sertifikaat. Samuti jätkame tööd selle nimel, et lisada kõigisse oma rendilepingutesse rohelised klauslid. Et meie pakutavad rendipinnad oleksid ka pikas perspektiivis atraktiivsed, kavatsime vähendada kõigi meile kuuluvate hoonete energiatarbimist ja tõsta nende energiatõhusust 2025. aastaks vähemalt ühe energiatõhususe klassi võrra ning töötada välja strateegia oma portfelli süsinikuneutraalsuse saavutamiseks aastaks 2030.

Kui uued kinnisvarahaldusfirmad on asunud oma ülesandeid täitma, keskenduvad Fondi haldusmeeskonnad sellele, et leida rentnikud Fondile kuuluvatele pindadele, mis on piirangute tõttu vabaks jäänud. Samal ajal täiustame äritegevust kogu portfellis, et parandada finantstulemusi ja lisada olemasolevale portfellile väärtust.

Fondi juhtkond jälgib põnevusega Europa rekonstrueerimisprojekti esimesi tulemusi ja ostukeskuse uute rentnike saabumist. Toiduala Dialogi ja muude renoveeritud pindade avamine võimaldab luua Vilniuse keskse äripiirkonna kontoritöötajatele suurepärase väärtuspakkumise. Valmistume ka Meraki esimese bürootorni avamiseks 2022. aasta II kvartalis. Soovime seal pakkuda erinevaid paindlikke pinnalahendusi, mis sobiksid nii suurtele kui ka väikestele rentnikele. Teised eelseisvad kontseptsiooniuuendused (Galerija Centrs), laiendused (CC Plaza ja Postimaja) ja võimalikud omandamistehingud, mis nõuavad meie meeskonnalt ja partneritelt suurt pühendumust, peaksid võimaldama Fondil oma portfelli väärtust ja sünergiat maksimaalselt suurendada. Uute hoonete ja olemasolevate hoonete uute alade avamise tõttu võib 2022. aastat avamiste ja uute alguste aastaks nimetada.

Lisaks eelnevale on selge, et viimase aja sündmused Ukrainas ja ulatuslik suhete katkestamine Venemaaga mõjutavad tõenäoliselt energiahindasid.

Balti riigid suudavad ilma Venemaata nõudluse küll katta, aga seda tuleb teha kallimate alternatiivide abil. Ehitussektorit mõjutab kriis tõenäoliselt samuti, sest paljusid ehitusmaterjale, mida hangiti Venemaalt ja Valgevenest, tuleb nüüd importida mujalt vähemalt seni, kuni terav konflikt kestab. Selle tulemusena kerkib Balti riikide eelseisvate perioodide inflatsioon ilmselt kahekohaliseks. Samas kinnisvarainvesteeringute väärtused on minevikus inflatsioonile hästi vastu pannud, eriti keskpikas ja pikas perspektiivis.

Praeguse seisuga ei ole sõda Fondi portfelli veel mingit märgatavat mõju avaldanud. Me jätkame oma tavapärase tööd: sõlmime uusi rendilepinguid oma ostukeskustes, pikendame büroopindade rendilepinguid, indekseerime rendihindu ja uuendame laenulepinguid. Baltic Horizons meeskond teeb kõik endast oleneva, et muutunud oludega kohaneda ja saavutada parimaid võimalikke portfelli tulemusi vaatamata sellele, et ümbritsev keskkond on erakordselt ebakindel.

## Finantskalender

### Majandusaasta aruanne

2021 18. märts 2022

### Vahearuanne

Jaanuar 2021 – detsember 2021 15. veebruar 2022

### Vahearuanne

Jaanuar 2022 – märts 2022 9. mai 2022

### Vahearuanne

Jaanuar 2022 – juuni 2022 8. august 2022

### Vahearuanne

Jaanuar 2022 – september 2022 7. november 2022

### Osakuomanike korraline

#### üldkoosolek

2021 2. juuni 2022

### Väljamaksud osakuomanikele

2021. aasta IV kvartal 22. veebruar 2022

### Väljamaksud osakuomanikele

2022. aasta I kvartal 18. mai 2022

### Väljamaksud osakuomanikele

2022. aasta II kvartal 16. august 2022

### Väljamaksud osakuomanikele

2022. aasta III kvartal 16. november 2022

## JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab konsolideeritud raamatupidamise aruanne, 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 2021. aasta jooksul, ning nende mõjust konsolideeritud raamatupidamise aruandele.



# Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Baltic Horizon Fundi osakuomanikele

## Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta

### Arvamus

Oleme auditeerinud Baltic Horizon Fundi (Fond või Kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021, konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

### Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

### Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringute väärtus konsolideeritud finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2021 oli 315 959 tuhat eurot; aruandeperioodi kasumi- ja muu koondkasumi aruandes kajastatud kahjum ümberhindlusest 2021 oli 7 161 tuhat eurot.

Viitame järgmistele konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisadele: Lisa 2d (arvestuspõhimõtted), Lisa 6 (segmendiaruandlus) ja Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud.

#### Peamine auditi asjaolu

Fondi peamine tegevus on ärikinnisvarasse investeerimine. Sellest tulenevalt moodustavad kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2021 suurima osa Fondi varadest.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse õiglaselt väärtuses, mida Fond hindab väliste hindamiskspertide kaasabil diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Määratlesime selle valdkonna peamiseks auditi asjaoluks, kuna hindamismetoodika ja -eelduste valikul ja rakendamisel tuleb langetada olulisi otsuseid ja teha olulisi hinnanguid. Kinnisvarainvesteeringute väärtused on peamiste, sh kapitalisatsiooni määra ja hinnangulise netotuluga seotud eelduste suhtes väga tundlikud ning eelduste muutused võivad hindamistulemust märkimisväärselt mõjutada.

#### Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:

- hindasime protsessi, mille põhjal juhatus valib, kontrollib ja hindab Fondi poolt palgatud väliste hindamiskspertide ja nende tööd;
- hindasime väliste hindamiskspertide objektiivsust ja kompetentsust ning selgitasime nendega kokkulepitud töövõtu tingimused, et tuvastada, kas esines asjaolusid, mis võisid mõjutada väliste hindamiskspertide sõltumatust või seada piiranguid nende tööle;
- koostöös meie enda hindamisspetsialistidega:
  - hindasime Fondi väliste hindamiskspertide poolt kasutatud hindamismetoodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega ja teiste hindamiskspertide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud metoodikatega;
  - kontrollisime Fondi poolt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatud peamiste eelduste ja sisendite (sh turupõhiste rendihindade ning projektist väljumise kapitalisatsiooni-, inflatsiooni- ja vakantsuse määrade) põhjendatust, võrreldes neid näitajatega, mille tuletasime sõltumatult, lähtudes kogemustest, mis meil on Fondi majandussektoris, ja välistest allikatest (nt juhtivate kinnisvarahindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabest);
  - võrdlesime prognoositud rahavooge kehtivate rendilepingute tingimustega;
  - tegime saadaoleva turuinfo põhjal alternatiivsed diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) arvutused ja võrdlesime seda määraga, mida oli kasutatud Fondi arvutustes.
- hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste suhtes) on piisav ja asjakohane.

### Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

### Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas kontsern suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

### Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või väaresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis



modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeaudiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätkka oma tegevust;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsede auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsede sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

# Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

## Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandevormingu regulatiivsete tehniliste standardite (ESEF RTS) nõuetele

Oleme teostanud põhjendatud kindlust andva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite osas, mis sisalduvad Baltic Horizon Fund koostatud digitaalsetes andmefailides nimega `Baltic_Horizon_Fund_2021-12-31_ET.zip`.

### Juhatusese kohustused seoses digitaalsete andmefailide koostamisega vastavalt ESEF RTS-i nõuetele

Juhatus vastutab digitaalsete andmefailide koostamise eest vastavalt ESEF RTS-i nõuetele. See vastutus hõlmab:

- asjakohaste iXBRL-märgendite valimist ja rakendamist, kasutades vajadusel otsustust;
- digitaalsete teabe ja inimloetavas vormingus esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande vastavuse tagamist;
- ESEF RTS-i kohaldamisega seotud sisekontrollide kavandamist, rakendamist ja alalhoidmist.

### Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kogutud tõendusmaterjali põhjal arvamust selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektrooniline märgistamine vastab olulises osas ESEF-i regulatiivsetele tehnilistele standarditele (ESEF RTS).

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedikontrolli standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme Baltic Horizon Fundist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

Viisime läbi põhjendatud kindlust andva töövõtu vastavalt rahvusvahelisele kindlustandvate teenuste standardile (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad teenused, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE (EE) 3000 (muudetud)).

Standardi ISAE (EE) 3000 (muudetud) kohane põhjendatud kindlust andev töövõtt hõlmab protseduuride läbiviimist, et koguda tõendusmaterjali vastavuse kohta ESEF RTS-iga. Protseduuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeauditiitori otsustest, sealhulgas hinnangust ESEF RTS-i nõuetest peetuse või vea tõttu olulise kõrvalekaldumise riski kohta. Põhjendatud kindlust andev töövõtt sisaldab:

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2021;
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt kasutatud laiendtaksonoomia elementide kinnistamist põhitaksonoomia elementide külge.

Usume, et meie hangitud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Meie arvates on Baltic Horizon Fund 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega `Baltic_Horizon_Fund_2021-12-31_ET.zip` märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).



#### **Muud audiitori aruande nõuded tulenevalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusest (EL) nr 537/2014**

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid esmakordselt 29. märts 2016 auditeerima Baltic Horizon Fundi seisuga 31. detsember 2015 lõppevat majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult 7 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2015 kuni 31. detsember 2021.

Me kinnitame, et:

- meie auditiarvamus on kooskõlas kontserni auditikomiteele esitatud täiendava aruandega;
- me ei ole osutanud kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

Tallinn, 18. märts 2022

*/digitaalselt allkirjastatud/*

**Eero Kaup**

Vandeauditori number 459

**KPMG Baltics OÜ**

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

## **KPMG Baltics OÜ**

Narva mnt 5

Tallinn 10117

Estonia

Tel +372 626 8700

[www.kpmg.ee](http://www.kpmg.ee)



# KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	2021	2020
Renditulu		19 495	21 697
Teenustasutulu	7	4 901	4 990
Renditegevuse kulud	7	-7 392	-6 753
<b>Puhas renditulu</b>	<b>6</b>	<b>17 004</b>	<b>19 934</b>
Halduskulud	8	-2 869	-2 918
Muu äritulu		444	204
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	12	-71	-
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	12, 13	-7 161	-25 245
<b>Ärikasum/-kahjum</b>		<b>7 347</b>	<b>-8 025</b>
Finantstulud		1	3
Finantskulud	9	-5 706	-5 524
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-5 705</b>	<b>-5 521</b>
<b>Maksueelne kasum/kahjum</b>		<b>1 642</b>	<b>-13 546</b>
Tulumaks	6, 11	-229	5
<b>Perioodi kasum/kahjum</b>	<b>6</b>	<b>1 413</b>	<b>-13 541</b>
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	16b	898	-108
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumi/-kasumiga seotud tulumaks	16b, 11	-66	3
<b>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>832</b>	<b>-105</b>
<b>Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>2 245</b>	<b>-13 646</b>
<b>Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>10</b>	<b>0,01</b>	<b>-0,12</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
<b>Põhivarad</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	6, 12	315 959	334 518
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6, 13	11 400	5 474
Immateriaalsed põhivarad		9	-
Materiaalsed põhivarad		2	2
Muud põhivarad		23	22
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>327 393</b>	<b>340 016</b>
<b>Käibevarad</b>			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	14	2 708	1 901
Ettemaksed		137	352
Raha ja raha ekvivalendid	15	16 100	13 333
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>18 945</b>	<b>15 586</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>6</b>	<b>346 338</b>	<b>355 602</b>
<b>Omakapital</b>			
Sissemakstud kapital	16a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	16b	-829	-1 661
Jaotamata kahjum		-11 787	-7 218
<b>Omakapital kokku</b>		<b>132 584</b>	<b>136 321</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Intressikandvad võlakohustised	17	157 471	195 670
Edasilükkunud tulumaksukohustised	11	6 297	6 009
Tuletisinstrumendid	22	756	1 736
Muud pikaajalised kohustised		1 103	1 026
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>165 627</b>	<b>204 441</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Intressikandvad võlakohustised	17	41 676	10 222
Võlad tarnijatele ja muud võlad	18	5 223	3 640
Tulumaksukohustis		5	1
Tuletisinstrumendid	22	109	27
Muud lühiajalised kohustised		1 114	950
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>48 127</b>	<b>14 840</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>6</b>	<b>213 754</b>	<b>219 281</b>
<b>Omakapital ja kohustised kokku</b>		<b>346 338</b>	<b>355 602</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum/kahjum	Omakapital kokku
<b>Seisuga 01.01.2020</b>		138 064	-1 556	16 010	152 518
<b>Koondkasum/-kahjum</b>					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-13 541	-13 541
Muu koondkahjum	16b	-	-105	-	-105
<b>Koondkahjum kokku</b>		-	-105	-13 541	-13 646
<b>Tehingud osakuomanikega</b>					
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud		7 136	-	-	7 136
Kasumi väljamakse osakuomanikele	16c	-	-	-9 687	-9 687
<b>Tehingud osakuomanikega kokku</b>		7 136	-	-9 687	-2 551
<b>Seisuga 31.12.2020</b>		145 200	-1 661	-7 218	136 321
<b>Seisuga 01.01.2021</b>		145 200	-1 661	-7 218	136 321
<b>Koondkasum</b>					
Perioodi puhaskasum		-	-	1 413	1 413
Muu koondkasum	16b	-	832	-	832
<b>Koondkasum kokku</b>		-	832	1 413	2 245
<b>Tehingud osakuomanikega</b>					
Kasumi väljamakse osakuomanikele	16c	-	-	-5 982	-5 982
<b>Tehingud osakuomanikega kokku</b>		-	-	-5 982	-5 982
<b>Seisuga 31.12.2021</b>		145 200	-829	-11 787	132 584

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.



# KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes	Lisa	2021	2020
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
<b>Maksueelne kasum/kahjum</b>		<b>1 642</b>	<b>-13 546</b>
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine		7 161	25 245
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		71	-
Materiaalse põhivara kulum		1	-
Muutus nõuete allahindluses		106	215
Finantstulud		-1	-3
Finantskulud	9	5 706	5 524
Realiseerimata kursivahed		-1	-1
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-913	-322
Muu käibevara muutus		215	-51
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		77	-272
Võlgade muutus		455	-92
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		132	-438
Tasutud tulumaks		-1	-190
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>14 650</b>	<b>16 069</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Laekunud intressid		1	3
Kinnisvarainvesteeringute omandamine		-	-90
Materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade omandamine		-12	-
Laekumised kinnisvarainvesteeringu müügist		15 332	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-5 952	-2 890
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-2 515	-1 290
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>6 854</b>	<b>-4 267</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		4 000	-
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-11 138	-397
Laekumised osakute emiteerimisest		-	7 136
Kasumi väljamaksed osakuomanikele	16c	-5 982	-9 687
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-121	-3
Rendikohustiste tagasimaksed		-28	-17
Makstud intressid		-5 468	-5 337
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-18 737</b>	<b>-8 305</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>2 767</b>	<b>3 497</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>13 333</b>	<b>9 836</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>16 100</b>	<b>13 333</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

# Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

## 1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Baltic Horizon Fund on reguleeritud kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Fondivalitsejaks on Northern Horizon Capital AS. Nii Fondi kui ka fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon. Fondi deponoorium 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 nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil.

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

Fondi eesmärk on pakkuda nii atraktiivset tulumäära kui ka keskpikka ja pikaajalist väärtuse kasvu eeskätt ärikinnisvarasse, kinnisvarainvesteeringute portfellidesse ja/või kinnisvaraettevõtetesse 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	31.12.2021	31.12.2020
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus PRO UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	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%

## Baltic Horizon fondi ühinemine Baltic Opportunity fondiga

30. juunil 2016 ühines Baltic Horizon fond Baltic Opportunity fondiga; selleks emiteeriti iga Baltic Opportunity fondi osaku eest 100 Baltic Horizon fondi osakut (suhtega 1:100). Avaliku pakkumise käigus noteeriti NASDAQ Tallinna börsil 41 979 150 osakut, pakkumishinnaks oli 1,3086 eurot osaku kohta, emissiooni tulu kokku moodustas 29,7 miljonit eurot. Fondi kapitali suurendati 21 miljoni euro võrra. Ülejäänud 8,7 miljonit eurot kasutati selleks, et Fondist väljuda soovivate osakuomanike osakud tagasi osta (7,5 miljonit eurot) ja tasuda märkimistasud (1,2 miljonit eurot).

Ühinemist käsitleti kui ühise kontrolli all olevate majandusüksuste ümberkorraldamist. Baltic Horizon fondi ja Baltic Opportunity fondi ühinemisel kajastati varad ja kohustised nende raamatupidamisväärtustes ehk summades, milles need olid kajastatud Baltic Opportunity fondi raamatupidamisaruandes. Firmaväärtust ei tekkinud. Ühinemise ajal Fondil enda varasid ja kohustisi ei olnud. Seega on Baltic Opportunity fondi ajaloolised ühinemiseelsed finants- ja tegevustulemused otseselt võrreldavad Fondi ühinemisjärgsete tulemustega. Käesolevas konsolideeritud aruandes on Baltic Opportunity fondi ühinemiseelsed finantstulemused esitatud Fondi tulemustena.

Neljal täiendaval avalikul pakkumisel, mis toimusid 2016., 2017. ja 2020. aastal, ning seitsmel suunatud pakkumisel, mis toimusid 2018. ja 2019. aastal, kaasas Fond täiendavalt 99 424 tuhat eurot kapitali (netosumma). 2018. aastal ostis Fond tagasi ja tühistas 404 294 enda arvel hoitud osakut. Uute osakute pakkumise ja omaosakute tühistamise tulemusena on Fondi osakute koguarv 119 635 429. Osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil.

## 2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

### Aruande koostamise alused

Kontserni 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit need on vastu võtnud.

### 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

Fond on rakendanud teatud standardeid ja standardite muudatusi, mis kohalduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2021 või hiljem. Uued standardid ja standardite muudatused ei mõjutanud esmakordsel rakendamisel oluliselt Fondi konsolideeritud raamatupidamise aruannet.

### Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Kontsern kavatseb neid rakendada siis, kui need jõustuvad.

#### Standardi IFRS 16 „Rendiarvestus” muudatused „COVID-19ga seotud rendihinna alandamine”

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. aprillil 2021 või hiljem)

Standardi IFRS 16 „Rendiarvestus” muudatuste kohaselt ei ole rentnikul kohustust hinnata, kas COVID-19st tingitud rendihinna alandamise puhul on tegemist rendilepingu muudatusega. Esimese muudatuse kohaselt kohaldati praktilist abinõud ainult rendihinna alandamistele, mis mõjutasid makseid, mille algne tähtaeg oli 30. juunil 2021 või varem.

#### Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine” muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem)

Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks.



Kontserni hinnangul ei avalda muudatused ja uued standardid esmakordsel rakendamisel tema raamatupidamise aruandele olulist mõju.

### Muud muudatused

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel ja tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontserni raamatupidamise aruandele.

- Standardi IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused „Kontseptuaalsele raamistikule viitamine“
- Standardi IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ muudatused „Tulud enne kavandatud kasutamist“
- Standardi IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatused „Kahjulikud lepingud – lepingu täitmise kulud“
- Iga-aastased edasiarendused 2018–2020

### Olulised arvestuspõhimõtted

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

#### Fondi olulised arvestuspõhimõtted:

##### 2a. Esitusvaluuta

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui pole teisiti märgitud. Fondi arvestus- ja esitusvaluuta on euro.

##### 2b. Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne sisaldab Fondi ja selle tütarettevõtete (koos nimetatud kontsern) finantsnäitajaid. Fond omab tütarettevõtte üle kontrolli, kui ta on avatud või tal on õigused tütarettevõttes osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab kasutada oma mõjuvõimu tütarettevõtte üle, et selle kasumi suurus mõjutada. Tütarettevõtte konsolideerimine algab kuupäevast, mil Fond omandab kontrolli tütarettevõtte üle ja lõpeb siis, kui Fond kaotab kontrolli tütarettevõtte üle.

Kontsernisisesed varad ja kohustised ja kontserni üksuste omavaheliste tehingute tulemused, kaasa arvatud realiseerumata kasumid ja kahjumid, elimineeritakse konsolideeritud aruande koostamisel.

Vara kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kontsern saab tulevikus varast majanduslikku kasu ja kui vara väärtust saab usaldusväärselt mõõta.

Kohustis kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustise täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustuse väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esmalt võetakse varad ja kohustised arvele nende soetusmaksumuses. Varade ja kohustiste edasine arvestamine toimub nii, nagu allpool kirjeldatud.

##### 2c. Välisvaluutatehingute ümberarvestamine

Iga kontserni ettevõtte määratleb oma arvestusvaluutana valuuta, mis on tema peamise majanduskeskkonna valuuta. Kõik tehingud, mis tehakse valuutas, mis ei ole arvestusvaluuta, on välisvaluutatehingud.

Välisvaluutatehing arvestatakse ümber arvestusvaluutasse, kasutades algse tehingu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga ametlikku vahetuskurssi. Igal aruandekuupäeval arvestatakse välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised ümber, kasutades aruandekuupäeva vahetuskurssi.

Rahalistest tehingutest tulenevate valuutakursi vahede kumulatiivne mõju kajastatakse realiseerunud kasumi või kahjumina raha liikumise perioodi konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes.

Kui välismaise äriüksuse arvestusvaluuta erineb emaettevõtte arvestusvaluutast, siis konsolideerimisel arvestatakse selle välismaise äriüksuse varad ja kohustised ümber aruandekuupäeval kehtiva vahetuskursi alusel. Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruande kirjed arvestatakse ümber tehingupäevadel kehtinud vahetuskursidega. Ümberarvestamisest tulenevad valuutakursi vahed kajastatakse omakapitalis eraldi komponendina nimetuse all „Valuutakursi vahede reserv”. Välismaise äriüksuse müümisel kajastatakse omakapitalis kajastatud kumulatiivne valuutakursi vahede summa kasumis või kahjumis (kasumiaruandes) samal perioodil, mil kajastatakse müümisest saadav kasum või kahjum.

Välismaise äriüksuse omandamisel tekkinud firmaväärtust ja õiglase väärtuse korrigeerimisi käsitletakse omandatud äriüksuse varade ja kohustistena. Need arvestatakse ümber tehingu kuupäeval kehtinud vahetuskursi alusel.

## 2d. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara (maa või ehitis – või osa ehitisest – või mõlemad), mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks kaupade tootmisel, teenuste osutamisel või halduslikel eesmärkidel või müügiks tavapärase majandustegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringut mõõdetakse esmasel kajastamisel selle soetusmaksumus. Soetusmaksumus sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulusi, nagu näiteks kinnisvara võõrandamisega seotud makse ja teenustasusid juriidiliste teenuste eest. Kinnisvarainvesteeringutega seotud hilisemad väljaminekud, mis lisavad kinnisvarainvesteeringule uusi või paremaid omadusi ja seeläbi suurendavad kinnisvarainvesteeringu tootlust, lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele. Kulutusi, mis kinnisvarainvesteeringule uusi või paremaid omadusi ei lisa, kajastatakse tegevuskuludena.

Nagu näeb ette finantsaruandluse standard IAS 40, mõõdetakse kinnisvarainvesteeringuid pärast soetamist sõltumatute kinnisvara hindajate poolt määratud õiglases väärtuses. Õiglane väärtus on hind, mis saadaks vara müügil mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus.

Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimisi kajastatakse kasumis või kahjumis kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumi või kahjumi koosseisus.

## 2e. Dividendid (kasumi väljamaksed)

Väljamaksete summa, mille kohta on tehtud jaotusettepanek, kajastatakse kohustisena siis, kui nad välja kuulutatakse.

## 2f. Eraldised

Eraldis kajastatakse siis, kui kontsernil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustuse summa on usaldusväärselt hinnatav.

Eraldised vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja nende väärtust korrigeeritakse, et need väljendaksid antud hetke kõige põhjendatumat hinnangut. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, siis ajastatakse eraldisena kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdisväärtus.

## 2g. Tuletisinstrumendid

Kontsern kasutab intressimäära riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid (*interest rate swaps*). Tuletisinstrumente kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes õiglasest väärtusest. Kui tuletisinstrumenti hinnanguline õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse see varana ja kui tuletisinstrumenti hinnanguline õiglane väärtus on negatiivne, kajastatakse see kohustisena. Kui tuletisinstrument ei ole riskimaandamisinstrument, siis kajastatakse selle õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid nende tekkimise perioodi kasumis või kahjumis.

## 2h. Riskimaandamisarvestus

Kontsern rakendab kõigi intressimäära vahetuslepingute arvestamisel riskimaandamisarvestuse nõudeid. Riskimaandamise efektiivsuse hindamiseks võrreldakse maandatava alusinstrumenti või -tehingu väärtust ja riskimaandamisinstrumenti lepingutingimustes fikseeritud nominaalväärtust.

Kontsern on liigitanud oma riskimaandamise rahavoogude riski maandamiseks. Rahavoogude riski maandamine on selliste rahavoogude kõikumiste riskile avatud positsioonide maandamine, mis tulenevad mingist konkreetsest kajastatud vara või kohustisega seotud riskist või prognoositud tehingust.

Kui rahavoogude riskimaandamine vastab riskimaandamisarvestuse nõuetele, siis see osa riskimaandamisinstrumentidest tulenevast kasumist või kahjumist, mis on määratletud efektiivse riskimaandajana, kajastatakse esmalt muus koondkasumis või -kahjumis ja see osa, mis on ebaefektiivne, kajastatakse kasumis või kahjumis. Algselt muus koondkasumis või -kahjumis kajastatud efektiivsest rahavoo riski maandamisest tulenevad kasumid ja kahjumid liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse selles perioodis, mil maandatav tehing kasumit või kahjumit mõjutab või kui riskimaandamissuhe lõpeb.

## 2i. Intressikandvad laenukohustised

Võlakohustised pankade ja finantseerimisasutuste ees võetakse esmalt arvele õiglasest väärtusest, mille sisse ei arvestata tehingukuludid. Hilisemas arvestuses kajastatakse selliseid kohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit.

Sisemise intressimäära meetod on meetod finantsvara või -kohustise korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude või -kulude asjakohasele perioodile jaotamiseks. Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased maksed või laekumised finantsinstrumenti eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi vältel täpselt finantsvara või -kohustise neto raamatupidamisväärtusesse (jääkväärtusesse). Sisemise intressimäära arvutamisel prognoosib kontsern rahavoogusid, võttes arvesse finantsinstrumenti kõiki lepingulisi tingimusi. Arvestus hõlmab kõiki lepingu osapoolte vahel makstud või saadud tasusid, mis on sisemise intressimäära lahutamatuks osadeks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi.

Kontsern liigitab oma finantskohustised lühiajalisteks, kui need tuleb tasuda kaheteist kuu jooksul pärast aruandekuupäeva isegi siis, kui:

- (a) esialgne tähtaeg oli pikem kui kaksteist kuud; ja
- (b) pikaajaline refinantseerimise või maksegraafiku muutmise leping on sõlmitud pärast aruandekuupäeva ja enne konsolideeritud raamatupidamise aruande avaldamise heakskiitmist.

Finantskohustis eemaldatakse finantsseisundi aruandest siis, kui see on täidetud, tühistatud või aegunud.

## 2j. Muud kohustised

Muid kohustisi, mille hulka kuuluvad võlad tarnijatele, rentnikelt saadud tagatisrahad ja muud võlakohustised, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit.

Tulevaste perioodide ettemakstud tulused kajastatakse kohustiste all.



## 2k. Finantsvarad

Kontsern kajastab finantsvara oma finantsseisundi aruandes ainult siis, kui kontsernist saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

### Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusallasse jäävaid finantsvarasid liigitatakse järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglasel väärtusel läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglasel väärtusel läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvarade lepinguliste rahavoogude tunnustest ja ärimudelitest, mille abil Fond neid juhib.

Kontserni finantsvarade hulka kuuluvad nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, laenud, raha ja raha ekvivalendid ning tuletisinstrumendid. Kui pole kirjeldatud teisiti, siis hoiab kontsern oma finantsvarasid lepinguliste rahavoogude saamiseks ja lepingulised rahavood koosnevad ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksetest. Seetõttu mõõdab kontsern oma finantsvarasid korrigeeritud soetusmaksumuses. Tuletisinstrumendid ei vasta korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvarade kriteeriumitele ja neid mõõdetakse õiglasel väärtusel läbi kasumi või kahjumi.

### Kajastamine ja kajastamise lõpetamine

Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglasel väärtusel. Juhul kui tegu on investeringuga, mis ei ole õiglasel väärtusel läbi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, liidetakse õiglasele väärtusele ka finantsvara omandamisega otseselt seotud tehingukulud. Kontsern määratleb, mis kategooriasse finantsvara kuulub selle esmasel kajastamisel. Kui see on lubatud ja vajalik, siis hinnatakse finantsvara määratluse asjakohasust iga aruandeperioodi lõpus.

Kõiki tavapärasel tingimustel toimuvaid finantsvara oste ja müüke, st oste ja müüke vastavalt lepingutele, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kehtestatud õigusaktidega või on konkreetsel turul kokkuleppeliselt välja kujunenud, kajastatakse tehingupäeval (tehingupäev on kuupäev, mil kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse). Muudel juhtudel kajastatakse vastavaid tehinguid tuletisinstrumentidena, kuni jõuab kätte nende arvelduspäev.

Kontsern lõpetab finantsvara (või finantsvara osa või sarnaste finantsvarade rühma) kajastamise siis, kui:

- tema õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad;
- ta annab üle õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogude saamiseks, kuid ta võtab endale kohustuse need rahavood arvete edasi esitamise kokkuleppe alusel olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda; ja
- ta kas (a) on andnud üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved või (b) ta pole andnud üle ega ka säilitanud sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid, kuid ta on andnud üle kontrolli finantsvara üle.

### Väärtuse langus

Pärast standardi IFRS 9 rakendamist hindab kontsern oma korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvaradega seotud eeldatavaid krediidikahjumeid tulevikku vaatava mudeli abil. Väärtuse languse arvestamise meetod sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud või mitte.

Kontsern kasutab standardis IFRS 9 sätestatud eeldatava krediidikahjumi mudelit ainult järgmiste finantsvarade puhul: nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning raha ja raha ekvivalendid. Finantsvarade puhul, mis liigituvad gruppi nõuded ostjate vastu, kasutab kontsern standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mille kohaselt kajastatakse nõudele (pärast selle esmast kajastamist) allahindlus kehtivusaja jooksul eeldatava krediidikahjumi summas.

Eeldatavate kahjumite määrade aluseks on nõuete tasumise profiilid (lepingutingimused) 36 kuu jooksul enne aruandekuupäeva ja sama perioodi ajaloolised krediidikahjumid. Ajaloolisi kahjumi määrasid korrigeeritakse, võttes arvesse jooksvat ja tulevikku vaatavat teavet makromajanduslike tegurite kohta, mis mõjutavad rentnike nõuete tasumise võimet. Tulevikku vaatav teave hõlmab muuhulgas järgnevat:

- muutused majanduslikes, regulatiivsetes, tehnoloogilistes ja keskkonna tegurites (nt tööstusharu väljavaate, SKP, tööhõive, poliitika jm muutused);
- välised turunäitajad; ja
- rentnike baas.

Nõue ostja vastu kantakse maha, kui ei ole mõistlik oodata, et see tasutakse. Nõude tasumist ei ole mõistlik oodata muuhulgas siis, kui on tõenäoline, et võlgnik on maksejõuetu või suurtes rahalistes raskustes. Nõuded, mille väärtus on langenud, kantakse maha, kui nad hinnatakse lootusetuks.

Kontserni hinnangul on raha ja raha ekvivalentide krediidirisk madal, kui kohustuse täitmata jätmise risk on madal ja vastaspoole lühiajaline rahavooluste kohustuste täitmise võime on hea.

## 2l. Nõuded

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Juhtkond teeb nõuetele individuaalseid allahindlusi ja hindab nõuete laekuvust aasta vältel iga kliendi kohta eraldi. Kontsern hoiab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid eesmärgiga saada lepingulisi rahavoogusid.

## 2m. Raha ja raha ekvivalendid

Rahana kajastatakse kontserni arvelduskontodel olevaid vahendeid. Raha ekvivalendid on lühiajalised (kuni kolmekuulise tähtajaga) eriti likviidsed investeeringud, mida saab kergesti muuta teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumise risk on väike.

## 2n. Tingimuslikud varad ja kohustised

Tingimuslikku kohustist ei kajastata konsolideeritud finantsseisundi aruandes. Tingimuslik kohustis avalikustatakse, välja arvatud juhul, kui majanduslikku kasu sisaldavate ressursside vähenemise võimalus on äärmiselt vähetõenäoline.

Tingimuslikku vara ei kajastata konsolideeritud finantsseisundi aruandes. Tingimuslik vara avalikustatakse, kui majandusliku kasu saamine on tõenäoline.

## 2o. Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Pärast aruandekuupäeva toimunud sündmused, mis annavad täiendavat informatsiooni kontserni finantsseisundi kohta aruandekuupäeval (korrigeerivad sündmused), võetakse konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel arvesse, korrigeerides aruandes kajastatud summasid. Olulised aruandekuupäevajärgsed mittekorrigeerivad sündmused avalikustatakse konsolideeritud raamatupidamise aruande lisades.

## 2p. Tulu kajastamine

Kasutusrendilepingute alusel saadavat renditulu, mis koosneb klientidelt saadavatest rendisummadest, kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Renditulust arvatakse maha võimalikud müügitulud. Rentnikele rendilepingute sõlmimiseks või pikendamiseks antud stiimuleid kajastatakse rendiperioodi jooksul renditulu lahutamatu osana.

Teenustasutulud kajastatakse kasumis või kahjumis brutosummas, kui kontsern ei tegutse kolmanda isiku nimel (käsundisaajana/esindajana) ja ei võta arvete vahendamise eest vahendustasu. Tulu esitatakse brutosummas, kui kontsern sõlmib kolmandast isikust teenusepakkujaga lepingu ja võtab lepingust tulenevad riskid enda kanda. Teenustasutulu kajastatakse perioodil, mil teenust osutatakse. Tehinguhind sisaldab fikseeritud ja muutuvaid tasusid, mis on sätestatud kliendiga sõlmitud lepingu tingimustes. Teenustasu arveid esitatakse kord kuus ja tavapärase tasumise tähtaeg on 30 päeva. Kui kontsern tegutseb käsundisaajana kolmandate isikute nimel, siis kajastatakse rentnikelt kaupade ja teenuste eest laekunud summad vastavalt standardile IFRS 15 netosummas kasumis või kahjumis ja arvete edasiesitamise tulu kajastatakse teenitud vahendustasu summas.

## 2q. Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Kontsern kajastab kulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes, välja arvatud kinnisvarainvesteeringute soetamisel tekkivad kulud, mis lisatakse kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusele, ja laenukasutuse kulutused, mis kapitaliseeritakse. Tegevuskulud sisaldavad majandusaasta jooksul renditulu teenimisega seoses tekkinud kulusid, sh kinnisvarainvesteeringute tegevus- ning remondi- ja hoolduskulude katmise kulusid.

## 2r. Halduskulud

Halduskulud sisaldavad majandusaasta jooksul kinnisvarainvesteeringute ja kontserni juhtimisega seoses tekkinud kulusid.

## 2s. Tasumisele kuuluv tulumaks

### Kontserni tütarettevõtete maksustamine

Kontserni konsolideeritavaid tütarettevõtteid maksustatakse riikides, kus nad tegutsevad. Tasumisele kuuluv tulumaks arvestatakse tütarettevõtete maksustatavale kasumile kohalduvate maksumäärade alusel.

### Fondi maksustamine

### Kasu vara võõrandamisest

Lepingulise investeerimisfondi kasu vara võõrandamisest maksustatakse tulumaksuga, kui:

- 1) müüdud kinnisasi asub Eestis või
- 2) võõrandatud asja- või nõudeõigus oli seotud Eestis asuva kinnisasja või ehitise kui vallasasjaga või
- 3) võõrandati või tagastati osalus äriühingus, lepingulises investeerimisfondis või muus varakogumis, mille varast võõrandamise või tagastamise ajal või mõnel perioodil sellele eelnenud kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt üle 50% Eestis asuvad kinnisasjad või ehitised kui vallasasjad ja milles võõrandajal oli nimetatud tehingu tegemise ajal vähemalt 10% osalus;
- 4) kasu saadi punktis 3 nimetatud tingimustel samas punktis nimetatud äriühingu, lepingulise investeerimisfondi või muu varakogumi likvideerimisel.

Tulumaksuga ei maksustata punktis 3 nimetatud osaluse tagastamisel või punktis 4 nimetatud likvideerimise korral saadud kasu osa, mille aluseks olev tulu on tulumaksuga maksustatud tulumaksuseaduse sätete kohaselt või osaluse tagasi ostnud või likvideerimisjaotist maksnud äriühingu tasemel.

## 2t. Edasilükkunud tulumaks

Fondi Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaks:

Edasilükkunud tulumaksu arvestatakse kohustise meetodil kõigilt aruandekuupäeval esinevatelt ajutistelt erinevustelt. Ajutine erinevus on varade või kohustiste raamatupidamisväärtuse ja maksustamisbaasi vahe.

Edasilükkunud tulumaksukohustus kajastatakse kõigi maksustatavate ajutiste erinevuste kohta, välja arvatud juhul, kui:

- i) edasilükkunud tulumaksukohustus tekib vara või kohustise esmasel kajastamisel tehingu puhul, mis ei ole äriühendus ega mõjuta tehingu toimumise ajal arvestuslikku kasumit ega ka maksustatavat kasumit (maksukahjumit); ja
- ii) maksustatavad ajutised erinevused on seotud investeeringutega tütarettevõttesse, sidusettevõttesse ja osalustega ühistes ettevõtmistes, mille puhul on võimalik ajutise erinevuse tühistamise ajastamist kontrollida ja on tõenäoline, et ajutist erinevust ei tühistata lähitulevikus.

Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse kõikide mahaarvatavate ajutiste erinevuste, edasikantud kasutamata maksukahjumite ja edasikantud kasutamata maksukrediitide puhul ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustatavale kasumile, mille suhtes saab mahaarvatavat ajutist erinevust, edasikantud kasutamata maksukahjumit ja edasikantud kasutamata maksukrediiti kasutada, välja arvatud juhul, kui:

- i) ajutisest erinevusest tulenev edasilükkunud tulumaksuvara tekib vara või kohustise esmasest kajastamisest tehingus, mis ei ole äriühendus ja ei mõjuta tehingu toimumise ajal arvestuslikku kasumit ega ka maksustatavat kasumit (maksukahjumit); ja
- ii) mahaarvatavad ajutised erinevused on seotud investeeringutega tütarettevõttesse, sidusettevõttesse ja osalemistega ühistes ettevõtmistes – nende puhul kajastatakse edasilükkunud tulumaksuvara üksnes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et kõnealune ajutine erinevus lähitulevikus tühistub ja tulevikus tekib maksustatav kasum, mille arvelt saab ajutist erinevust kasutada.

Edasilükkunud tulumaksuvarade raamatupidamisväärtus vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja seda vähendatakse ulatuses, mille puhul ei ole enam tõenäoline, et tekib piisavalt maksustatavat kasumit, mis võimaldab kogu edasilükkunud tulumaksuvara või selle osa kasutada. Finantsseisundi aruandes kajastamata edasilükkunud tulumaksuvarad hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber. Eelnevalt kajastamata edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse finantsseisundi aruandes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et tulevane maksustatav kasum võimaldab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

Edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste mõõtmiseks kasutatakse maksumäärasid, mida eeldatavasti rakendatakse vara realiseerimise või kohustise arveldamise perioodil, lähtudes aruandekuupäeval kehtinud või olulises osas kehtima hakanud maksumääradest (ja maksustamist reguleerivatest seadustest).

Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised saldeeritakse ainult juhul, kui on juriidilist jõudu omav õigus saldeerida tasumisele kuuluvaid tulumaksuvarasid ja -kohustisi ning edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised on seotud sama majandusüksuse tulumaksuga, mida haldab sama maksuhaldusasutus.

Edasilükkunud tulumaks, mis on seotud otse omakapitalis kajastatavate tehingute ja sündmustega, kajastatakse omakapitalis, mitte kasumis või kahjumis. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse vastavalt selle aluseks oleva tehingu olemusest kas kasumis või kahjumis või otse omakapitalis.

Eesti ja Läti seaduste kohaselt ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval Eestis ja 20. kuupäeval Lätis.

## 2u. Õiglase väärtuse mõõtmine

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



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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel 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).

## 2v. Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse omandamismeetodil, välja arvatud juhul, kui äriühendus toimub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel.

## 2w. Sissemakstud kapital

Osakute emiteerimise või tagasiostuga otseselt seotud lisakulud kajastatakse otse omakapitalis, kus need kas arvatakse laekunud summadest maha või kajastatakse tagasiostukulude koosseisus. Omakapitalitehingu tehingukuludega seotud tulumaksu arvestatakse kooskõlas standardi IAS 12 nõuetega.

## Omandamismeetodi rakendamine

Omandamismeetodit rakendatakse selliste uute tütarettevõtete omandamisel, mis vastavad äriks liigitamise tingimustele. Omandamismeetodi rakendamisel mõõdetakse omandatud ettevõtete eristatavaid varasid ja kohustisi ning tingimuslikke kohustisi nende kajastamisel omandamise kuupäeva õiglastes väärtustes. Omandatud ettevõtte soetusmaksumus koosneb üleantud tasu (raha või omaaktsiate) õiglasest väärtusest.

Juhul kui makstava tasu lõplik suurus sõltub ühest või mitmest tulevikusündmusest, siis võetakse neid soetusmaksumuse kajastamisel arvesse vaid siis, kui viidatud sündmus või sündmused on tõenäolised ja nende maksumust saab usaldusväärselt mõõta. Hilisemaid muutusi varaks või kohustiseks liigitatud tingimusliku tasu õiglasest väärtusest kajastatakse vastavalt finantsaruandluse standardi IFRS 9 nõuetele kas kasumis või kahjumis või muu koondkasumi muutusena. Kui tingimuslik tasu liigitatakse omakapitaliks, siis seda ei mõõdetata ümber enne, kui toimub selle lõplik tasumine.

Kui omandamistehing ei liigitu äriühenduseks, arvestatakse seda kui eraldiseisvate varade ja kohustiste soetamist. Sel juhul jaotatakse omandamisel makstud tasu omandatud eraldiseisvate varade ja kohustiste vahel vastavalt nende eest makstud hinnale.

Omandatud varad kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kontsern saab tõenäoliselt varast tulevast majanduslikku kasu ja varade väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Omandatud kohustised kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustise täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustise õiglast väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esmasel kajastamisel mõõdetakse omandatud varasid ja kohustisi soetusmaksumus. Pärast esmast kajastamist mõõdetakse omandatud varasid ja kohustisi, nagu eespool kirjeldatud.

### Äriühendused ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel

Äriühendus toimub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel, juhul kui:

- kui lõplik kontroll ühinevate majandusüksuste üle kuulub samale isikule (või isikutele) nii enne kui ka pärast äriühendust ja
- see ühine kontroll ei ole ajutine.

Kui äriühendus liigitub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vaheliseks äriühenduseks, siis arvestatakse seda ühinemiseelsete väärtuste meetodil. Selle meetodi puhul võetakse omandatud varad ja kohustised arvele nende ühinemiseelses raamatupidamisväärtuses ja firmaväärtust ei kajastata.

### 3. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel peab juhtkond tegema otsuseid, andma hinnanguid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eelduste olemusliku ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused hinnangutest erinevaks kujuneda ja seetõttu võivad nendega seotud varade ja kohustiste raamatupidamisväärtused tulevikus märkimisväärselt korrigeerimist vajada.

#### Otsused

Juhtkond loeb teenustasutulude kajastamisel järgmisi asjaolusid tunnuseks, et kontserni ettevõtte on rentnikega sõlmitud lepingute täitmisel käsundiandja:

- ettevõtte on peamine vastutaja lepingu täitmise eest ja tal on õigus kommunaal- ja muude teenuste lepinguid igal ajal lõpetada, peatada või muuta, sõlmida lepinguid teiste teenusepakkujatega või vahetada osutatava teenuse liiki;
- ettevõtte on avatud krediidiriskile, mis tuleneb nõudest, mis ettevõttel on rentniku vastu mingi kolmanda isiku kaupade või teenuste tarne eest; kui rentnik jätab kohustuse täitmata, on ettevõtte kohustatud tarnijale tasuma sõltumata sellest, kas tal õnnestub kulu rentnikult sisse nõuda.

Kui rentnikel on õigus kontserni ettevõtte eelneval kirjalikul nõusolekul kommunaalteenuste pakkujatega ka otse lepinguid sõlmida, siis on kontserni ettevõtte käsundiandja. Kui kontsern tegutseb käsundiandjana, siis kajastatakse teenustasutulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes brutosummas. Kui kontsern tegutseb käsundiandjana, siis kajastatakse tulud ja kulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes saldeeritult ning tulu arvete edasiesitamisest kajastatakse teenitud vahendustasu summas.

#### Äriühendused

Kontsern on omandanud osalusi tütarettevõtetes, mille põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute omamine. Kui tütarettevõtte omandamine ei kujuta endast „lahutamatu kogumit tegevustest ja varadest“, nagu on sätestatud finantsaruandluse standardis IFRS 3, siis kajastatakse tütarettevõtte omandamist kui vara omandamist, mille puhul soetusmaksumus jagatakse omandatud varadele ja kohustiste vahel nende suhteliste õiglaste väärtuste alusel ning soetusmaksumuse jaotamisel firmaväärtust ning edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi ei kajastata.

Kontsern kajastab omandamist äriühendusena siis, kui lisaks kinnisvarainvesteeringule soetatakse ka varast lahutamatu kogum tegevusi. Aruandeperioodil ja eelneval perioodil ei kajastanud kontsern ühtegi omandamistehingut äriühendusena. Täiendavat teavet varade omandamise kohta leiab lisast 12.

Äriühendusena kajastamise kriteeriumiteks on järgmised tunnused:

- varade koosseisu kuulub mitu maa ja hoonete objekti;
- rentnikele pakutakse lisateenuseid (nt hooldus-, puhastus-, valve-, raamatupidamisteenuseid jne);
- tegevusprotsesside (sh kõigi asjakohaste haldustegevuste, nagu näiteks arvete esitamise, maksete vastuvõtmise, ettevõtte omanikele juhtimisinformatsiooni andmise ja rentnike andmete töötlemise) jaoks on olemas töötajad;
- omandatud kinnisvarainvesteeringute haldamise protsess on keerukas.

#### Kasutusrendi lepingud – kontsern kui rendileandja

Kasutusrendiks liigitatakse rendilepingud, mille alusel kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad rendileandjale. Kontsern on hinnanud lepingute ja kokkulepete tingimusi ja jõudnud otsusele, et kõik kinnisvarainvesteeringute omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad kontsernile, mistõttu kinnisvarainvesteeringutega seotud rendilepingud on liigitatud kasutusrendi lepinguteks. Üks Fondi varadest – Coca-Cola Plaza – on renditud välja ühele rentnikule, kellel on müügi-tagasirendi tehinguga omandatud pikaajaline rendileping. Lepingu tingimuste kohaselt on leping liigitatud kasutusrendiks, kuna:

- kõik olulised kinnisvarainvesteeringu omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad kontsernile;
- kontsern jääb rendiperioodi lõpus vara omanikuks;
- ei ole sõlmitud kokkulepet, mille kohaselt rentnikul oleks võimalus osta kinnisvarainvesteering soodushinnaga või hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus;
- algselt kokku lepitud rendiperioodi pikkus on 10 aastat ja see lõpeb 18. märtsil 2023. Rentnikul on õigus lepingut üks kord viieks aastaks pikendada, teatades sellest 12 kuud ette. Seega ei hõlma rendiperiood suuremat osa kinnisvarainvesteeringu majanduslikust elueast;
- rentnikuga ei ole sõlmitud kokkulepet, mis võimaldaks rentnikul jätkata kinnisvarainvesteeringu rentimist teise perioodi jooksul hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui turuhind;
- rendi jõustumise kuupäeval ei olnud rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus sama suur kui renditava vara õiglane väärtus.

## Hinnangud ja eeldused

#### Edasilükkunud tulumaks

Kontsernile kohalduvad erinevate jurisdiktsioonide tulu- ja kapitalimaksud. Tasumisele kuuluvate ja edasilükkunud maksude arvestamine nõuab olulisi hinnangutel põhinevaid otsuseid. On palju tehinguid ja arvutusi, mille lõplikud maksusummad ja nende summade arveldamise aeg on tavapärase äritegevuse käigus ebakindlad. Näiteks sõltub kinnisvarainvesteeringutest tulenevatele ajutistele erinevustele rakenduv tegelik maksumäär kinnisvarainvesteeringu müügi viisist ja ajast.

Kontsern kajastab eeldatavate maksuvaidluste katteks kohustisi, mis põhinevad hinnangutel selle kohta, kas on vaja tasuda täiendavaid makse. Kui tegelikud tulemused erinevad algselt kajastatud summadest, siis mõjutavad need erinevused puhaskasumit ja edasilükkunud tulumaksu perioodides, kus erinevus ilmnes.

2018. aastal hakkas Lätis kehtima uus tulumaksusüsteem, mis sarnaneb Eesti omaga. Selle rakendamisel hakati aga edasilükkunud tulumaksu konsolideeritud IFRS aruannetes kajastama viisil, mis erines Eestis seni kasutusel olnud käsitlusest. Läti käsitluse kohaselt tuleb tütarettevõtetesse tehtud investeeringutelt tekkivat edasilükkunud tulumaksu kajastada ka siis, kui need investeeringud asuvad riikides, kus ettevõtte tulumaks kuulub tasumisele kasumi jaotamisel (Eesti ja Läti), välja arvatud juhul, kui ettevõtte suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine lähimas tulevikus ei ole tõenäoline. Eestis selle ajani kasutusel olnud käsitluse kohaselt edasilükkunud tulumaksukohustist sellisel juhul ei kajastatud.

Eesti rahandusministeerium küsis IFRS standardite tõlgendamise komitee (IFRIC) arvamust standardi IAS 12 „Tulumaks“ korrektse tõlgendamise kohta. IFRIC avaldas oma arvamuse standardi IAS 12 „Tulumaks“ korrektse tõlgendamise kohta 2020. aasta juunis. Arvamuses on öeldud, et IAS 12 punkti 39 kohaselt peab majandusüksus kajastama edasilükkunud tulumaksukohustise kõikide tütarettevõtetesse tehtud investeeringutega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste puhul, välja arvatud erinevused, mille puhul on täidetud järgmised tingimused:

- a) emaettevõtte suudab kontrollida ajutise erinevuse tühistumise ajastamist ja
- b) on tõenäoline, et ajutine erinevus ei tühistu lähitulevikus.

Fondi hinnangul suudab Fond kontrollida tütarettevõtetega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumist, sest omab kõikides tütarettevõtetes 100% osalust. Kontserni struktuuri tõttu tütarettevõtetega seotud maksustatavad ajutised erinevused eeldatavasti ei tühistu lähitulevikus kasumi jagamise kaudu. Fond on andnud tütarettevõtetele märkimisväärse suurusega kontsernisiseseid laene ja ootab nende laenude tagasimakseid, mitte kasumijaotisi. Kontserni juhtkonna hinnangul on kriteeriumid, mille puhul Fond ei pea edasilükkunud tulumaksukohustist kajastama, täidetud. Kontserni juhatus on otsustanud jätkuvalt rakendada tütarettevõtetesse tehtud investeeringute puhul edasilükkunud tulumaksukohustise arvestamisel seni kehtinud põhimõtet. Selle kohaselt on riikides, kus ettevõtte tulumaks tuleb tasuda kasumi jaotamisel (näiteks Eesti ja Läti), edasilükkunud tulumaksukohustis alati null, kuna vastavalt IAS 12 paragrahvile 52A mõõdetakse nendes riikides asuvatelt investeeringutelt tekkivat edasilükkunud tulumaksukohustist jaotamata kasumile kehtiva 0% tulumaksumääraga.

Maksimaalne tulumaksukohustis, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital dividendidena välja makstaks, on esitatud aastaaruande lisa 11. Üksikasjalik teave Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste kohta on esitatud lisa 11.

#### Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kontsern kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel ja õiglase väärtuse muutusi kasumis või kahjumis. Kontsern tellib õiglase väärtuse hindamised sõltumatutelt ekspertidelt. Teave hindamismeetodite ja rakendatud eelduste kohta on avalikustatud lisa 12 ja 13.

## 4. Finantsriski juhtimine

Fondi riskijuhtimise eest vastutab fondivalitseja Northern Horizon Capital AS. Fondijuhi ülesannete hulka kuulub Fondi tururiskide tuvastamine, tururiskide piirmäärade kohta ettepanekute tegemine, piirmääradest kinnipidamise jälgimine ja tururiskide üldise riskianalüüsi koostamine. Fondijuht jälgib, et Fondil oleksid kõik vajalikud, parimale rahvusvahelisele praktikale vastavad riskijuhtimise eeskirjad ja vajaduse korral algatab nende muutmise ja täiendamise. Fondijuhi aruandeperioodi lõpul antud hinnangu kohaselt on Fondi tegevus valitud riskijuhtimise raamistikuga kooskõlas.

### 4a. Krediidirisk

Kontsern on kehtestanud protseduurid, mis tagavad, et rendilepinguid sõlmitakse klientidega, kellel on nõuetele vastav krediidi ajalugu, ja et vastuvõetava krediidiriski limiite ei ületata. Rentnikutega seotud krediidiriski vähendatakse muuhulgas sellega, et nõutakse rentnikelt tagatisraha ja sõlmitakse rendigarantii lepinguid. Nõuetest ostjate vastu ja muudest nõuetest tuleneva krediidiriski piiramiseks kehtestab kontsern neile kuni 30-päevase maksetähtaja. Nõue loetakse mittetöötavaks (võlgnik ei täida kohustusi), kui see on enam kui 90 päeva tähtaja ületanud.

Maksimaalne krediidirisk on võrdne kõigi finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarade (sealhulgas tuletisinstrumentide) raamatupidamisväärtuste summaga. Kontsernisiselt ei esine märkimisväärset krediidiriski kontsentratsiooni. Seisuga 31. detsember 2021 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Tuhandetes eurodes	2021	2020
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 15)	16 100	13 333
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 14)	2 708	1 901
Tuletisinstrumentid (lisa 22)	-	-
<b>Krediidirisk kokku</b>	<b>18 808</b>	<b>15 234</b>



2021. aasta lõpus liigitas kontsern ebatõenäoliselt laekuvaks nõudeid summas 508 tuhat eurot (2020: 589 tuhat eurot).

Fondi eesmärgiks on investeringute portfelli mitmekesistada; seejuures eelistab Fond madala krediidiriskiga partnereid. Suurte soetuste ja projektide rahastamise krediidiriskide minimeerimiseks jagatakse riske pankade ja kindlustusandjatega. Selleks et maandada krediidiriske, mis tulenevad likviidsete vahendite paigutamisest ja finantsinstrumentidega kauplemisest (vastaspoole krediidiriskid), sõlmib Fond lepinguid vaid kõige mainekamate kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega.

#### 4b. Intressimäära risk

Kontserni intressimäära risk tuleneb intressikandvatest laenukohustistest. Intressimäärade kõikumine mõjutab intressikulu (lisa 16b). Kontsern kasutab intressimääradega seotud rahavoo riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid ja intressi ülemmäära (CAP) lepinguid.

Pärast intressimäära vahetuslepingute mõju arvestamist oli seisuga 31. detsember 2021 84,3% kontserni laenudest fikseeritud intressimääraga (31. detsember 2020: 83,3%). Kontserni juhtkonna hinnangul on 84,3% riskimaandamise määr praeguses intressikeskkonnas täiesti piisav. Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ja kui intressikeskkond muutub, siis on võimalik sõlmida täiendavaid riskimaandamislepinguid.

Järgnev tabel näitab kontserni maksueelse kasumi ja omakapitali tundlikkust intressimäärade piisavalt tõenäolise muutumise suhtes (rahavoo riskimaandamise reservile avalduva mõju kaudu) eeldusel, et kõik teised muutujad jäävad konstantseks:

Tuhandetes eurodes	2021		2020	
	Mõju maksu- eelsele kasumile	Mõju omakapitalile	Mõju maksu- eelsele kasumile	Mõju omakapitalile
Suurenemine +50 baaspunkti	-285	556	-177	1 063
Vähennemine -50 baaspunkti	285	-556	177	-1 063

Kontsern kasutab ujuva intressimääraga pikaajaliste laenude intressimäära fikseerimiseks intressimäära vahetuslepinguid. Nende abil muudetakse ujuva intressimääraga kohustised fikseeritud intressimääraga kohustisteks. Fikseeritud intressimäärade saavutamiseks võtab Fond kas fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nagu näiteks intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone.

Kontsern soetab intressimäära vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

#### 4c. Likviidsusrisk

Fondi eesmärk on tagada pangalaenude abil tasakaal rahastamise järjepidevuse ja paindlikkuse vahel. Täiendav teave likviidsusriski juhtimise kohta on esitatud tegevusaruande riskijuhtimise peatükis.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate kontserni finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2021. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

Tuhandetes eurodes	Alla 3 kuu	3 kuud - 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku	Raamatu- pidamisväärtus
Intressikandvad laenukohustised (lisa 17)	1 465	45 290	106 999	53 263	-	207 017	199 147
Tuletisinstrumendid (lisa 22)	7	102	189	567	-	865	865
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 18)	5 223	-	-	-	-	5 223	5 223
<b>Lühi- ja pikaajalised finantskohustised kokku</b>	<b>6 695</b>	<b>45 392</b>	<b>107 188</b>	<b>53 830</b>	<b>-</b>	<b>213 105</b>	<b>205 235</b>

#### 4d. Valuutarisk

Fondi peamine valuuta on euro. 2021. ja 2020. aastal ei olnud kontsernil olulisi varasid ega kohustisi mitte üheski teises valuutas peale euro ja kontsern ei olnud kohustatud tegema pärast seda kuupäeva mingeid olulisi tehinguid mitte üheski teises valuutas peale euro.

#### 5. Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärk on hoida tugevat kapitalibaasi ja samal ajal teenida osakuomanikele pikaajaliselt head tulu. Selle saavutamiseks parandatakse pidevalt kapitalistruktuuri.

Kontserni kapital koosneb laenukohustistest (üksikasjad on esitatud lisa 17) ja omakapitalist. Kapitalistruktuuri, sh kapitalikulu ja iga kapitaliliigiga seotud riske vaadatakse regulaarselt üle.

Juhtkond jälgib kapitali laenu tagatuse suhtarvu abil. Selle arvutamiseks jagatakse laenukohustised kinnisvara väärtusega. Kontserni eesmärk on, et laenukohustiste ja kinnisvara väärtuse suhe oleks 55%. Seisuga 31. detsember 2021 täitis kontsern kõiki väliselt kehtestatud kapitalinõudeid.

Tuhandetes eurodes	2021	2020
Intressikandvad laenukohustised (välja arvatud rendikohustised)	198 571	205 604
Kinnisvarainvesteeringud	315 959	334 518
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	11 400	5 474
<b>Laenukohustiste ja kinnisvarainvesteeringute suhe (laenu tagatus)</b>	<b>60,7%</b>	<b>60,5%</b>

#### 6. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

- Kaubandus - kaubandussegmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), Domus PRO ostukeskuse (Leedu), SKY supermarketi (Läti), Pirita ostukeskuse (Eesti), Postimaja ostukeskuse (Eesti) ja Galerija Centrsi ostukeskuse (Läti) kinnisvarainvesteeringud.
- Büroo - büroosegmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), G4S-i peahoone (Eesti) (müüdnud 2021. aasta IV kvartalis), Upmalas Biroji büroohoone (Läti), Duetto I büroohoone (Leedu), Duetto II büroohoone (Leedu), Domus PRO III järgu (Leedu), 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 2021

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
<b>2021:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	11 049	12 527	820	24 396
<b>Segmenti puhas renditulu</b>	<b>5 506</b>	<b>10 721</b>	<b>777</b>	<b>17 004</b>
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-6 355	-1 078	272	-7 161
Intressikulu <sup>2</sup>	-1 678	-1 590	-79	-3 347
Tulumaksutulu/-kulu	285	-514	-	-229
<b>Segmenti puhaskahjum/-kasum</b>	<b>-1 885</b>	<b>6 955</b>	<b>961</b>	<b>6 031</b>

#### Seisuga 31.12.2021:

<b>Segmenti varad</b>	<b>168 464</b>	<b>158 234</b>	<b>15 344</b>	<b>342 042</b>
Kinnisvarainvesteeringud <sup>3</sup>	162 876	138 641	14 442	315 959
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud <sup>3</sup>	-	11 400	-	11 400
<b>Segmenti kohustised</b>	<b>81 856</b>	<b>75 469</b>	<b>5 661</b>	<b>162 986</b>

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad hilisemaid kulusid kinnisvarainvesteeringutele (2 567 tuhat eurot), kasutusõiguse varade lisandumist (317 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (7 047 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 12 ja 13.

### Tegevussegmentid – 31. detsember 2020

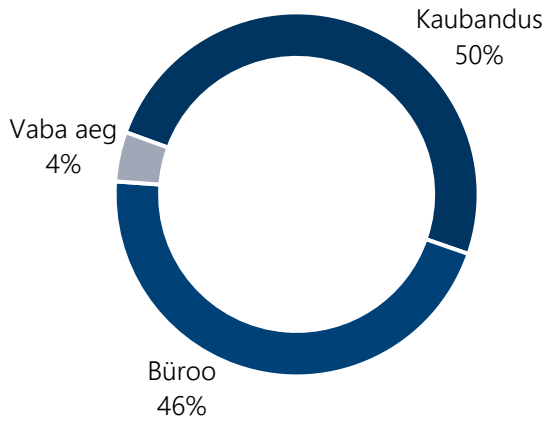
Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
<b>2020:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	13 095	12 736	856	26 687
<b>Segmenti puhas renditulu</b>	<b>7 983</b>	<b>11 127</b>	<b>824</b>	<b>19 934</b>
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-15 762	-8 503	-980	-25 245
Intressikulu <sup>2</sup>	-1 675	-1 478	-69	-3 222
Tulumaksutulu	196	-191	-	5
<b>Segmenti puhaskahjum/-kasum</b>	<b>-9 533</b>	<b>887</b>	<b>-245</b>	<b>-8 891</b>

#### Seisuga 31.12.2020:

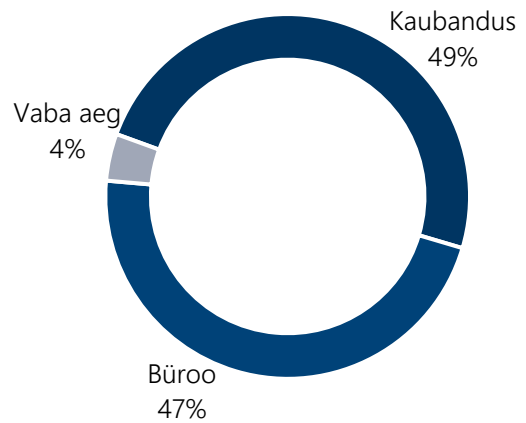
<b>Segmenti varad</b>	<b>172 555</b>	<b>165 822</b>	<b>14 657</b>	<b>353 034</b>
Kinnisvarainvesteeringud <sup>3</sup>	166 667	153 681	14 170	334 518
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud <sup>3</sup>	-	5 474	-	5 474
<b>Segmenti kohustised</b>	<b>85 146</b>	<b>77 828</b>	<b>5 617</b>	<b>168 591</b>

1. Välistelt 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 (2 024 tuhat eurot), maa omandamist (90 tuhat eurot) ja lõpetamata kinnisvarainvesteeringute lisandumist (4 181 tuhat eurot). Täiendavat teavet leiab lisadest 12 ja 13.

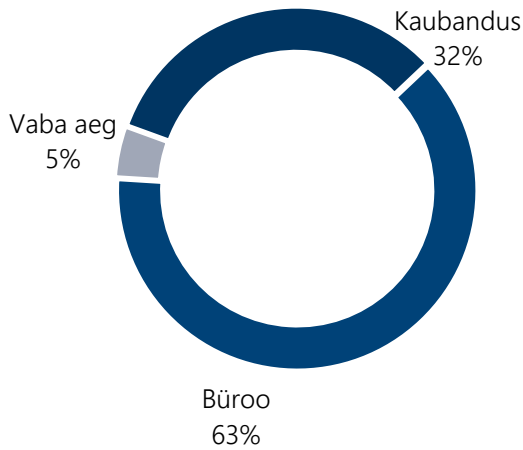
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2021\*



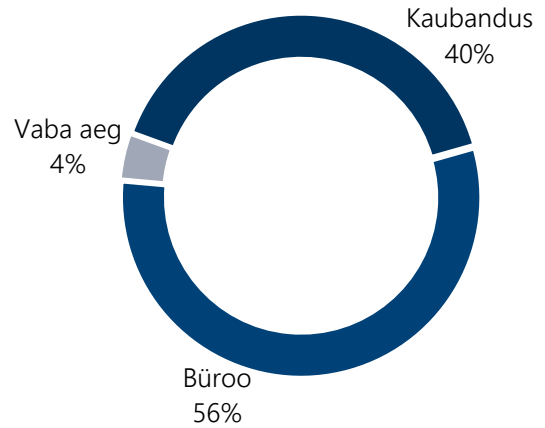
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2020\*



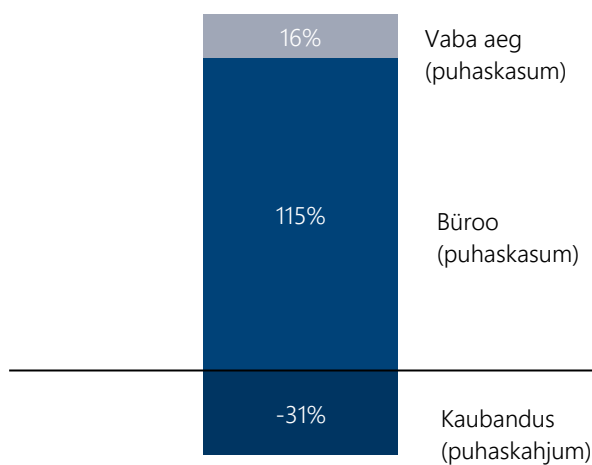
2021. aasta segmentide puhas renditulu\*



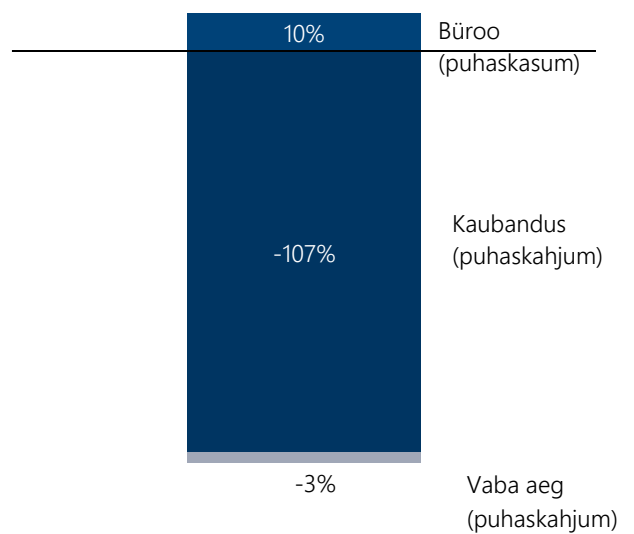
2020. aasta segmentide puhas renditulu\*



2021. aasta segmentide puhaskasum/kahjum\*



2020. aasta segmentide puhaskasum/-kahjum\*



\* Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast



Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2021

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
<b>2021:</b>			
<b>Puhaskasum</b>	<b>6 031</b>	<b>-4 618<sup>1</sup></b>	<b>1 413</b>
<b>Seisuga 31.12.2021:</b>			
<b>Segmentide varad</b>	<b>342 042</b>	<b>4 296<sup>2</sup></b>	<b>346 338</b>
<b>Segmentide kohustised</b>	<b>162 986</b>	<b>50 768<sup>3</sup></b>	<b>213 754</b>
1. 2021. aasta segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 765 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (2 125 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (69 tuhat eurot), depootasu (65 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (594 tuhat eurot). 2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (4 296 tuhat eurot). 3. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 907 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (420 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (128 tuhat eurot).			

Tegevussegmentid – 31. detsember 2020

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
<b>2020:</b>			
<b>Puhaskahjum</b>	<b>-8 891</b>	<b>-4 650<sup>1</sup></b>	<b>-13 541</b>
<b>Seisuga 31.12.2020:</b>			
<b>Segmentide varad</b>	<b>353 034</b>	<b>2 568<sup>2</sup></b>	<b>355 602</b>
<b>Segmentide kohustised</b>	<b>168 591</b>	<b>50 690<sup>3</sup></b>	<b>219 281</b>
1. 2020. aasta segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise (1 715 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (2 125 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (69 tuhat eurot), depootasu (71 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (670 tuhat eurot). 2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (2 568 tuhat eurot). 3. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (49 839 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (313 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (434 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (104 tuhat eurot).			

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus <sup>1</sup>	
	2021	2020	31.12.2021	31.12.2020
Leedu	9 574	10 024	129 109	122 282
Läti	9 403	10 778	127 574	131 920
Eesti	5 419	5 885	70 676	85 790
<b>Kokku</b>	<b>24 396</b>	<b>26 687</b>	<b>327 359</b>	<b>339 992</b>

1. Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringu, õiglase väärtus.

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmenti rentnikult teenitud renditulu moodustas 2021. aastal 1 200 tuhat eurot (2020: 1 200 tuhat eurot).

## 7. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	2021	2020
Remondi- ja hoolduskulud	2 270	2 235
Kommunaalkulud	1 549	1 310
Varahalduskulud	1 251	1 086
Kinnisvaramaksud	1 144	1 030
Müügi- ja turunduskulud	789	685
Varakindlustus	90	92
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	106	215
Muu	193	100
<b>Renditegevuse kulud kokku</b>	<b>7 392</b>	<b>6 753</b>

2021. aastal esitati rentnikele edasi 4 901 tuhat eurot (2020: 4 990 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

## 8. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	2021	2020
Valitsemistasu kulu	1 765	1 715
Konsultatsioonikulud	262	198
Fondi turunduskulud	134	92
Õigusabikulud	130	136
Auditeerimiskulud	125	104
Depootasu kulu	65	71
Nõukogu tasude kulu	48	48
Noteerimisega seotud kulud	-	267
Muud halduskulud	340	287
<b>Halduskulud kokku</b>	<b>2 869</b>	<b>2 918</b>

Fondivalitsejal on õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel.

Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisa 20.

## 9. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	2021	2020
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	5 449	5 336
Laenude lepingutasu amortisatsioon	226	176
Intressikulu rendikohustistelt	23	11
Kahjum valuutakursside muutustest	1	1
Muud finantskulud	7	-
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>5 706</b>	<b>5 524</b>

## 10. Kasum/kahjum 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 või kahjumist:

Tuhandetes eurodes	2021	2020
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	1 413	-13 541
<b>Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist</b>	<b>1 413</b>	<b>-13 541</b>

Kaalutud keskmine osakute arv:

	2021	2020
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635 429	113 387 525
2020. aasta oktoobris emiteeritud osakute mõju	-	1 181 111
<b>Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv</b>	<b>119 635 429</b>	<b>114 568 636</b>

Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta:

	2021	2020
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta*	0,01	-0,12

\* Kontsern ei ole väljastanud potentsiaalselt lahustavaid instrumente. Seetõttu on lahustatud kasum/kahjum osaku kohta võrdne tavakasumiga/-kahjumiga osaku kohta.

## 11. Tulumaks

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

2021. aastal oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär 13,9% (2020: 0,0%). 2021. aastal kõrge tegelik tulumaksumäär on seotud edasilükkunud tulumaksukohustise suurenemisega Leedu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tõusu ja Europa ostukeskuse osaliselt mahaarvamisele mittekuuluvate kontsernisisesete intressikulude suurenemise tõttu.

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2021 ja 2020 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	2021	2020
<b>Konsolideeritud kasumiaruanne</b>		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-7	-182
Edasilükkunud tulumaks	-222	187
<b>Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks</b>	<b>-229</b>	<b>5</b>
<b>Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne</b>		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-66	3
<b>Muus koondkasumis kajastatud tulumaks</b>	<b>-66</b>	<b>3</b>

Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised tekivad ainult Fondi Leedus asuvatel tütarettevõtetel. Edasilükkunud tulumaks seisuga 31. detsember 2021 ja 2020 on seotud järgneva:

Tuhandetes eurodes	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne		Kajastatud kasumis või kahjumis	
	31.12.2021	31.12.2020	2021	2020
Edasikantud maksukahjumid	2 414	2 146	268	36
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	80	146	-	-
<b>Edasilükkunud tulumaksuvarad</b>	<b>2 494</b>	<b>2 292</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kinnisvarainvesteeringud	-8 763	-8 288	-475	152
Muu maksukohustis	-28	-13	-15	-1
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustised</b>	<b>-8 791</b>	<b>-8 301</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Edasilükkunud tulumaksukulu/-tulu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-222</b>	<b>187</b>
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustised, neto</b>	<b>-6 297</b>	<b>-6 009</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kajastatud finantsseisundi aruandes:</b>				
Edasilükkunud tulumaksuvarad	-	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksukohustised	-6 297	-6 009	-	-
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustised, neto</b>	<b>-6 297</b>	<b>-6 009</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31. detsembril 2021 ja 2020 lõppenud aruandeaasta tegeliku maksumäära võrdlus:

Tuhandetes eurodes	2021		2020	
<b>Tulumaksueelne kasum/kahjum</b>	<b>1 642</b>	<b>-</b>	<b>-13 546</b>	<b>-</b>
Kohalduv maksumäär	0,0%	-	0,0%	-
Välisriikide maksumäärade mõju	-5,1%	-83	1,3%	178
Mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju	-0,3%	-5	-0,2%	-23
Dividendide tulumaks	0,0%	-	-1,3%	-181
Kajastamata edasilükkunud tulumaksu muutus	-8,6%	-141	0,2%	31
<b>Tulumaksukulu/-tulu kokku</b>	<b>-13,9%</b>	<b>-229</b>	<b>0,0%</b>	<b>5</b>

Seisuga 31. detsember 2021 oli kontsernil maksukahjumeid summas 2 414 tuhat eurot, mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid.



Maksumäärad riikide lõikes:

	2021	2020
Leedu	15%	15%
Läti <sup>1</sup>	0%	0%
Eesti <sup>2</sup>	0%	0%

1. Jaotatava kasumi brutosummale kohaldub 20% tulumaksumäär ehk jaotatava kasumi netosummale kohaldub 25% tulumaksumäär.
2. Jaotatava kasumi brutosummale kohaldub 20% tulumaksumäär ehk jaotatava kasumi netosummale kohaldub 25% tulumaksumäär.

Maksimaalne tulumaksukohustus, miks tekiks, kui kogu Eesti ja Läti tütarettevõtete vaba jaotamata kasum Fondile dividendidena välja makstaks, on 5 907 tuhat eurot.

## 12. Kinnisvarainvesteeringud

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 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.

Uued välised hindamised seisuga 31. detsember 2021 teostas sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers International.

Hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoo meetodit. Diskonteeritud rahavoo meetodi puhul leitakse kinnisvara väärtus tulevase netorahavoo nüüdisväärtuse määramise abil, milleks kasutatakse diskontomäära. Selle meetodi puhul arvutatakse esmalt oodatav brutotulu, millest seejärel arvatakse maha hinnangulised vakantsusest ja rendivõlgnevustest tulenevad kahjumid. Tulemuseks on netotulu, mida seejärel kapitaliseeritakse või diskonteeritakse sellise määraga, mis vastab hinnatava kinnisvara omandiõiguse olemuslikule riskile.

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.

Hindamisel määratletakse iga kinnisvarainvesteeringu nõutav tootlus (diskontotegur). Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse hooneid, mida rendilepingute alusel välja renditakse.

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
<b>Perioodi algsaldo</b>	<b>334 518</b>	<b>356 575</b>
Omandamised	-	90
Kapitalikulud	431	553
Arendus- ja parenduskulud	2 136	1 471
Võõrandamised	-15 403	-
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-6 012	-24 154
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	317	-
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-28	-17
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>315 959</b>	<b>334 518</b>
<b>Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta</b>	<b>315 383</b>	<b>334 230</b>

G4S-i peahoone vöörandamine

8. novembril 2021 müüs Kontsern Tallinnas (Eestis) asuva G4S-i peahoone vara vöörandamise tehinguga 15 350 tuhande euro eest. Tehingukulude mahaarvamisel summas 18 tuhat eurot oli tehingu tulemuseks netokahjum 71 tuhat eurot.

Õiglase väärtuse hierarhia

Järgnev tabel annab ülevaate finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglastest väärtustest ja nende liigitusest õiglase väärtuse hierarhia tasemetele seisuga 31. detsember 2021:

<b>Tuhandetes eurodes</b>	<b>Õiglase väärtus kokku 3. tase</b>	<b>2021. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum</b>
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	65 544	-1 979
Leedu – Europa (kaubandus)	36 737	-4 055
Eesti – Postimaja (kaubandus)	29 772	-189
Leedu – Domus PRO (kaubandus/büroo)	24 075	95
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	21 944	-1 641
Leedu – North Star (büroo)	19 869	661
Leedu – Duetto II (büroo)	19 683	929
Läti – Vainodes I (büroo)	18 150	-1 893
Leedu – Duetto I (büroo)	17 345	930
Eesti – Lincona (büroo)	16 990	827
Läti – LNK Centre (büroo)	16 840	765
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	14 442	272
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 472	-108
Läti – SKY (kaubandus)	5 096	111
Eesti – G4S (büroo)	-	-765
<b>Kokku</b>	<b>315 959</b>	<b>-6 040</b>

Aastate jooksul pole kinnisvarainvesteeringuid ühelt tasemelt teisele ümber liigitatud. Õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud õiglaste väärtuste muutustest tulenenud kasumid ja kahjumid moodustasid 31. detsembril 2021 puhaskahjumi summas 6 040 tuhat eurot (2020: puhaskahjum summas 24 171 tuhat eurot). Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes on viidatud summa esitatud real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum“.

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliers Internationali teostatud hindamiste tulemustel seisuga 31. detsember 2021, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. detsember 2021:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 17 189 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 1,5% - 3,4% 5,0% - 10,0% 7,0% 12,0
<b>Domus PRO, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 16 117 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% - 8,6% 1,5% - 3,4% 5,0% - 10,0% 7,0% - 7,8% 9,9
<b>Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 10 788 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 3,7% 8,0% - 10,0% 7,2% 10,1
<b>Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 11 458 m <sup>2</sup> Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 3,7% 1,0% - 3,0% 7,5% 8,3
<b>SKY supermarket, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 3 285 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,6% 0,5% - 3,3% 1,0% - 5,0% 7,3% 11,3
<b>Upmalas Biroji, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 9 863 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,9% 0,5% - 3,3% 2,0% - 5,0% 6,6% 14,4
<b>Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 5 448 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,5% 3,7% 6,0% - 10,0% 7,5% 12,6
<b>Duetto I, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 8 255 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 1,3% - 2,8% 2,5% - 10,0% 6,8% 12,5

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Duetto II, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 8 225 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 2,2% - 2,8% 2,5% - 10,0% 6,8% 14,1
<b>Vainodes I, Riia (Läti)*</b> Renditav netopind – 6 950 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod /võrdlusmeetod laienduse puhul	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,8% 0,5% - 3,3% 0,0% - 5,0% 6,5% 15,2
<b>Postimaja, Tallinn (Eesti)*</b> Renditav netopind – 9 148 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,5% 3,7% 3,0% 6,2% 14,3
<b>LNK Centre, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 6 848 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,4% 0,5% - 3,3% 2,0% - 5,0% 6,1% 14,2
<b>Galerija Centrs, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 20 054 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,0% 0,0% - 3,3% 1,0% - 10,0% 6,8% 17,8
<b>North Star, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 10 550 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 2,2% - 3,4% 5,0% - 10,0% 6,8% 12,1

\*Postimaja ja Vainodes I kinnisvarainvesteeringute hindamistulemused sisaldavad ka hoonete laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on Postimaja puhul 4,7 miljonit eurot ja Vainodes I puhul 1,0 miljonit eurot.



Seisuga 31. detsember 2020:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 16 982 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,1% 0,0% - 2,0% 2,0% - 5,0% 6,8% 13,0
<b>Domus PRO, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 16 057 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus/büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,5% - 9,1% 0,3% - 2,2% 2,0% - 5,0% 7,5% 9,6
<b>Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 10 745 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,2% 0,0% - 1,7% 5,0% 7,5% 10,2
<b>Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 8 664 m <sup>2</sup> Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,8% 0,8% - 2,1% 2,0% 7,5% 10,9
<b>G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)*</b> Renditav netopind – 8 991 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,7% 1,8% - 2,1% 5,0% 7,3% 11,2
<b>SKY supermarket, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 3 254 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	9,8% 0,3% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,8% 11,6
<b>Upmalas Biroji, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 10 459 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,1% 0,3% - 1,7% 2,0% - 5,0% 7,0% 13,2
<b>Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)</b> Renditav netopind – 5 460 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	9,9% 0,0% - 3,1% 2,0% - 5,0% 8,0% 13,1

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Duetto I, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 8 384 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,1% 0,3% - 2,0% 5% 7,3% 12,1
<b>Duetto II, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 8 515 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2018	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,1% 0,0% - 2,0% 5% 7,3% 12,9
<b>Vainodes I, Riia (Läti)*</b> Renditav netopind – 8 052 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,1% 0,0% - 2,0% 1,0% - 5,0% 7,0% 13,2
<b>Postimaja, Tallinn (Eesti)*</b> Renditav netopind – 9 208 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,6% 0,0% - 2,2% 2,0% 6,0% 15,0
<b>LNK Centre, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 7 452 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,4% 0,1% - 2,0% 5,0% 6,5% 12,3
<b>Galerija Centrs, Riia (Läti)</b> Renditav netopind – 20 022 m <sup>2</sup> Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1939 / 2006	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	7,6% 0,2% - 2,0% 2,0% - 5,0% 6,8% 20,3
<b>North Star, Vilnius (Leedu)</b> Renditav netopind – 10 550 m <sup>2</sup> Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2009	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	8,1% 0,0% - 2,0% 5,0% 7,0% 12,3

\*Postimaja, G4S-i ja Vainodes I kinnisvarainvesteeringute hindamistulemused sisaldavad ka hoonete laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on Postimaja puhul 4,4 miljonit eurot, G4S-i puhul 0,1 miljonit eurot ja Vainodes I puhul 2,7 miljonit eurot.

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsiooni- määr väljumisel	2021: 6,1% - 7,8% 2020: 6,0% - 8,0%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	2021: 7,4% - 8,6% 2020: 7,4% - 9,9%	Diskontomäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2021: 0,0% - 3,7% 2020: 0,0% - 3,1%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2021: 0,0% - 10,0% 2020: 1,0% - 5,0%	Pikaajalise vakantsuse määr tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute portfelli tundlikkuse analüüs seisuga 31. detsember 2021 projektist väljumise kapitalisatsioonimäär ja diskontomäär (kaalutud keskmise kapitali kulukuse määr WACC) võimalike muutuste alusel:

Tuhandetes eurodes		Diskontomäär muutus				
		-0,50%	-0,25%	0,00%	+0,25%	+0,50%
Projektist väljumise kapitalisatsiooni- määr muutus	-0,50%	346 367	337 268	328 722	320 661	312 975
	-0,25%	339 504	330 586	322 175	314 238	306 695
	0,00%	332 993	324 225	<b>315 959</b>	308 184	300 792
	+0,25%	326 841	318 213	310 103	302 430	295 167
	+0,50%	320 992	312 501	304 506	296 974	289 848

#### Kirjeldused ja definitsioonid

Eespool tabelis esitatud õiglase väärtuse määramisel kasutatud hindamistehnikate ja oluliste mittejälgitavate sisendite kirjeldused ja definitsioonid.

#### Diskonteeritud rahavoogude meetod

Diskonteeritud rahavoogude meetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse konkreetseid eeldusi tulude ja kulude kohta, mis vara eluea jooksul omandiõigusega kaasnevad, samuti vara nn lõpp- ehk terminaalkulude kohta hetkel, mil projektist väljutakse. Selleks prognoositakse mitut liiki rahavooge, mille suhtes rakendatakse turuandmete alusel valitud diskontomäär, et leida rahavoo nüüdisväärtus. Rahavoo kestus ning sisse- ja väljavoo ajastus sõltub erinevatest sündmustest ja asjaoludest, nagu näiteks rendihindade korrigeerimisest, olemasolevate rendilepingute uuendamisest, uute rentnike leidmiseks kuluvast ajast, vara ümberarendamisest või renoveerimisest.

### Renditulu kasv

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.

### Pikaajaline vakantsuse määr

Pikaajalise vakantsuse määra arutamiseks jagatakse hinnanguline vakantne pind kogu renditava pinnaga. Tulemus esitatakse protsentides.

### Diskontomäär

Analüüsitava perioodi renditegevuse rahavoogude diskonteerimise määr.

### Kapitalisatsioonimäär (oodatav tootlus) väljumisel

Määr, mida kasutatakse, et hinnata kinnisvarainvesteeringu edasimüügiväärtust hoidmisperioodi lõpul. Terminaalväärtuse arutamiseks jagatakse eeldatav aastane puhas tegevustulu terminaal-kapitalisatsioonimääraga. Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär arvutatakse stabiliseerunud puhta tegevustulu kasvumäära või prognoosi alusel.

### Parim kasutus

Kõigi õiglase väärtuses mõõdetavate kinnisvarainvesteeringute puhul eeldatakse, et viis, kuidas vara hetkel kasutatakse on selle parim kasutus.

## 13. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
<b>Saldo seisuga 1. jaanuar</b>	<b>5 474</b>	<b>2 367</b>
Lisandumine	7 047	4 181
Kahjum ümberhindlusest (neto)	-1 121	-1 074
<b>Lõppsaldo</b>	<b>11 400</b>	<b>5 474</b>

16. mail 2018 viis Fond lõpule Domus PRO ostukeskuse kõrval asuva kinnistu omandamise. 2019. aasta detsembris alustas kontsern ehitus- ja arendustöid omandatud kinnistule büroohoone ehitamiseks. 6. veebruaril 2020 allkirjastas kontsern Vilniuses (Leedu) asuva Meraki arendusprojekti ehituslepingu. Algselt kajastati kinnistut kinnisvarainvesteeringuna, kuid ehituse alguses liigitati see ümber lõpetamata kinnisvarainvesteeringuks.

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringut hindas seisuga 31. detsember 2021 sõltumatu väline kinnisvarahindaja Colliers International.

### Õiglase väärtuse hierarhia

Järgnev tabel annab ülevaate finantsseisundi aruandes kajastatud lõpetamata kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest ja liigitusest õiglase väärtuse hierarhia tasemetele seisuga 31. detsember 2021:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku 3. tase	2021. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum
Leedu – Meraki (maa)	11 400	-1 121
<b>Kokku</b>	<b>11 400</b>	<b>-1 121</b>

Aastate jooksul pole ühelt tasemelt teisele ümber liigitamist toimunud. Õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud õiglase väärtuste muutustest tulenenud kasumid ja kahjumid moodustasid 31. detsembril 2021 puhaskahjumi summas 1 121 tuhat eurot (2020: puhaskahjum summas 1 074 tuhat eurot). Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes on viidatud summa esitatud real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum“.



Õiglase väärtuse mõõtmiseks kasutatud 3. taseme hindamistehnikad

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu väärtus põhineb Colliers Internationali 31. detsember 2021 seisuga tehtud hindamise tulemusel.

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Meraki, Vilnius (Leedu)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	9,0%
Renditav netopind – 15 933 m <sup>2</sup>	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,5% - 1,9%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	12,0

Seisuga 31. detsember 2020:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Meraki, Vilnius (Leedu)</b>	Diskonteeritud	- Diskontomäär	18,0%
Renditav netopind – 15 621 m <sup>2</sup>	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,0%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2021		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,3%
		- Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> )	12,0

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu tundlikkuse analüüs seisuga 31. detsember 2021 projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali kulukuse määra WACC) võimalike muutuste alusel:

Tuhandetes eurodes	Diskontomäära muutus					
		-0,50%	-0,25%	0,00%	+0,25%	+0,50%
Projektist väljumise kapitalisatsiooni-määra muutus	-0,50%	13 570	13 060	12 560	12 080	11 600
	-0,25%	12 940	12 440	11 960	11 490	11 030
	0,00%	12 350	11 870	<b>11 400</b>	10 940	10 490
	+0,25%	11 800	11 330	10 880	10 430	9 990
	+0,50%	11 290	10 830	10 390	9 950	9 530

14. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 992	2 021
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-508	-589
Viitlaekumised	174	410
Muud nõuded	50	59
<b>Kokku</b>	<b>2 708</b>	<b>1 901</b>

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

Seisuga 31. detsember 2021 olid nõuded ostjate vastu summas 508 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2020: 589 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	2021	2020
Saldo seisuga 1. jaanuar	-589	-399
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-517	-505
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	187	25
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	411	290
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>-508</b>	<b>-589</b>

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 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
31.12.2021	2 484	1 023	286	347	353	135	340
31.12.2020	1 432	742	397	165	53	-	75

## 15. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Raha pangas ja kassas	16 100	13 333
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>16 100</b>	<b>13 333</b>

Seisuga 31. detsember 2021 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhandet eurot (31. detsember 2020: 350 tuhandet eurot). Kontsern hoiab ka 12 tuhande euro väärtuses laekumisi tagatud võlakirjade eest tingimuslikul tähtajalisel hoiusel (escrow kontol).

## 16. Omakapital

### 16a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on praegu noteeritud nii Nasdaq Tallinna börsi fondide kui ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas. Seisuga 31. detsember 2021 oli Fondil kokku 119 635 429 osakut (seisuga 31. detsember 2020: 119 635 429 osakut). Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
<b>Seisuga 1. jaanuar 2021 ja 31. detsember 2021</b>	<b>119 635 429</b>	<b>145 200</b>

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 2021 ja 31. detsember 2020 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

### 16b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020. Täiendavat teavet leiab lisast 22.

Tuhandetes eurodes	2021	2020
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>-1 661</b>	<b>-1 556</b>
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	898	-108
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 11)	-66	3
<b>Muutus perioodi jooksul kokku</b>	<b>832</b>	<b>-105</b>
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>-829</b>	<b>-1 661</b>

### 16c. Väljamaksed

Tuhandetes eurodes	2021	2020
Perioodi väljamaksed	-5 982	-9 687
<b>Väljamaksed kokku</b>	<b>-5 982</b>	<b>-9 687</b>

31. jaanuaril 2020 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 3 175 tuhat eurot (0,028 eurot osaku kohta).

24. aprillil 2020 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 701 tuhat eurot (0,015 eurot osaku kohta).

24. juulil 2020 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 701 tuhat eurot (0,015 eurot osaku kohta).

20. oktoobril 2020 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 3 111 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta).

4. veebruaril 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta).

29. aprillil 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta).

28. juulil 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 316 tuhat eurot (0,011 eurot osaku kohta).

28. oktoobril 2021 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 034 tuhat eurot (0,017 eurot osaku kohta).

## 17. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2021	31.12.2020
<b>Pikaajalised võlakohustised</b>				
Tagamata võlakirjad	05.2023	4,25%	49 907	49 839
Pank 1	01.2023	3k EURIBOR + 2,10%	2 068	-
Pank 1	09.2023	3k EURIBOR + 1,75%	8 565	8 838
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 1,30%	17 894	20 881
Pank 1	03.2024	3k EURIBOR + 1,55%	7 500	7 500
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 1,55%	3 497	3 489
Pank 1	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	8 985	8 979
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 817	9 809
Pank 1	02.2026	6k EURIBOR + 1,40%	4 943	4 941
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	-	7 183
Pank 2	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	-	29 957
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 740	11 734
Pank 4	02.2023	6k EURIBOR + 1,38%	17 189	17 178
Pank 4	03.2023	6k EURIBOR + 2,15%	15 364	15 354
Rendikohustised			576	288
Miinus: lühiajalised pangalaenu ja võlakirjad			-539	-282
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-35	-18
<b>Pikaajalised võlakohustised kokku</b>			<b>157 471</b>	<b>195 670</b>
<b>Lühiajalised võlakohustised</b>				
Tagatud võlakirjad	11.2022	5,00%	3 929	-
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 185	-
Pank 1	01.2023	3k EURIBOR + 2,10%	-	2 174
Pank 1	10.2022	6k EURIBOR + 1,80%	-	7 748
Pank 2	05.2022	6k EURIBOR + 2,75%	29 988	-
Pikaajaliste pangalaenu ja võlakirjade lühiajaline osa			539	282
Rendikohustiste lühiajaline osa			35	18
<b>Lühiajalised võlakohustised kokku</b>			<b>41 676</b>	<b>10 222</b>
<b>Kokku</b>			<b>199 147</b>	<b>205 892</b>

2021. aasta IV kvartalis maksis Fond täielikult tagasi G4S-i peahoone pangalaenu summas 7,8 miljonit eurot ja tegi Europa pangalaenu osalise ennetähtaegse tagasimakse summas 3,0 miljonit eurot.

17. märtsil 2022 kinnitas panga krediidikomitee otsuse pikendada Galerija Centrsi laenu summas 30,0 miljonit eurot kuni 2024. aasta jaanuarini.

### Pangalaenu eritingimused

Seisuga 31. detsember 2021 täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi, välja arvatud tingimust, mis oli seatud Europa kinnisvarainvesteeringu (raamatupidamisväärtus 17,9 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordajale. See oli 2021. aasta lõpus nõutud miinimumtasemest (4,00) madalam, kuid see ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, sest Fond sai laenajalt ametliku loobumise nõuetest, mida laenajal oli õigus eritingimuse rikkumise tõttu esitada.



Europa kinnisvarainvesteeringu laenulepingu pikendamisel 2022. aasta veebruaris võeti märgitud eritingimus lepingust välja. Juhtkond jälgib olukorda ja suhtleb pankadega, et tagada vajadusel õigeaegsete meetmete rakendamine.

**Kohustiste muutuste ja finantseerimistegevuse rahavoogude võrdlus**

Tuhandetes eurodes	01.01.2021	Muutus finantseerimis- tegevuse rahavoogudest	Uued rendid	Muud muutused	Õiglase väärtuse muutus	31.12.2021
<b>Kohustised</b>						
Intressikandvad laenukohustised (välja arvatud rendikohustised)	205 604	-7 259	-	226	-	198 571
Rendikohustised	288	-28	317	-1	-	576
Tuletisinstrumendid	1 763	-	-	-	-898	865
Finantskulude viitvõlad	420	-5 468	-	5 479 <sup>1</sup>	-	431
<b>Kohustised finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>208 075</b>	<b>-12 755</b>	<b>317</b>	<b>5 704</b>	<b>-898</b>	<b>200 443</b>
<b>Omakapital</b>						
Sissemakstud kapital	145 200	-	-	-	-	145 200
Jaotamata kasum	-7 218	-5 982	-	1 413 <sup>2</sup>	-	-11 787
<b>Omakapitaliga seotud muutused kokku</b>	<b>137 982</b>	<b>-5 982</b>	<b>-</b>	<b>1 413</b>	<b>-</b>	<b>133 413</b>
<b>Kokku</b>	<b>346 057</b>	<b>-18 737</b>	<b>317</b>	<b>7 117</b>	<b>-898</b>	<b>333 857</b>

1. Fondi 2021. aasta intressikulud moodustasid 5 479 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 9.
2. 2021. aastal teenis Fond puhaskasumi summas 1 431 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 10.

Tuhandetes eurodes	01.01.2020	Muutus finantseerimis- tegevuse rahavoogudest	Uued rendid	Muud muutused	Õiglase väärtuse muutus	31.12.2020
<b>Kohustised</b>						
Intressikandvad laenukohustised (välja arvatud rendikohustised)	205 827	-400	-	177	-	205 604
Rendikohustised	305	-17	-	-	-	288
Tuletisinstrumendid	1 728	-	-	-	35	1 763
Finantskulude viitvõlad	410	-5 337	-	5 347 <sup>1</sup>	-	420
<b>Kohustised finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>208 270</b>	<b>-5 754</b>	<b>-</b>	<b>5 524</b>	<b>35</b>	<b>208 075</b>
<b>Omakapital</b>						
Sissemakstud kapital	138 064	7 136	-	-	-	145 200
Jaotamata kasum/kahjum	16 010	-9 687	-	-13 541 <sup>2</sup>	-	-7 218
<b>Omakapitaliga seotud muutused kokku</b>	<b>154 074</b>	<b>-2 551</b>	<b>-</b>	<b>-13 541</b>	<b>-</b>	<b>137 982</b>
<b>Kokku</b>	<b>362 344</b>	<b>-8 305</b>	<b>-</b>	<b>-8 017</b>	<b>35</b>	<b>346 057</b>

1. Fondi 2020. aasta intressikulud moodustasid 5 347 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 9.
2. 2020. aastal teenis Fond puhaskahjumi summas 13 541 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 10.

### Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. detsember 2021 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide tagatiseks	Ühis-hüpoteek	Kogu vara kommertsipant
<b>Pank 1</b>	Lincona, SKY, Europa, Domus PRO, LNK, Vainodes I, North Star ja Pirita	Europa, Domus PRO, Vainodes I	Pirita ja Lincona hüpoteek ja Lincona pangalaenude tagatiseks; Vainodes I ja LNK hüpoteek Vainodes I ja LNK pangalaenu tagatiseks	Vainodes I, LNK
<b>Pank 2</b>	Galerija Centrs	Galerija Centrs		Galerija Centrs
<b>Pank 3</b>	Upmalas Biroji			
<b>Pank 4</b>	Coca-Cola Plaza ja Postimaja, Duetto I ja II			
<b>Tagatud võlakirjad</b>	Meraki (maa ja büroohoone)			

\* Teave tagatiseks panditud varade raamatupidamisväärtuse kohta perioodi lõpus on esitatud lisades 12 ja 13.

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Pangakontode pant	Osade/aktsiate pant
<b>Pank 1</b>	Europa käendus Domus PRO pangalaenule, Europa käendus North Stari pangalaenule, Vainodes I käendus LNK pangalaenule, LNK käendus Vainodes I pangalaenule	Lincona, SKY, Europa, ja Domus PRO	BH Northstar UAB	Europa, SKY, LNK ja Vainodes I	BH Domus PRO UAB, Vainodes Krasti SIA, BH S27 SIA
<b>Pank 2</b>					BH Galerija Centrs SIA
<b>Pank 3</b>				Upmalas Biroji	
<b>Pank 4</b>		Duetto I ja II	BH Duetto UAB	Duetto I ja II	BH Duetto UAB
<b>Tagatud võlakirjad</b>	Baltic Horizon fondi käendus Meraki tagatud võlakirjadele			Meraki (tingimuslik tähtajaline hoius)	

### 18. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Meraki arendusega seotud võlad	2 386	1 291
Võlad tarnijatele	1 327	829
Finantskulude viitvõlad	431	420
Fondivalitsemise tasu võlg	420	434
Maksuvõlad	285	355
Viitvõlad	244	205
Muud võlad	130	106
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>5 223</b>	<b>3 640</b>

Seisuga 31. detsember 2021 oli Fondil 6. veebruaril 2020 sõlmitud ehituslepingust tulenev võlg summas 2 375 tuhat eurot Meraki arendusprojekti ehituskulude eest. Muud Meraki ehitustöödega seotud kulud olid 11 tuhat eurot.

Võlgade tingimused:

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

## 19. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

### 19a. Kasutusrent – kontsern rendileandjana

Kontsern rendib kasutusrendilepingute alusel välja kinnisvara. Renditingimused on kooskõlas vastaval turul kehtivate üldlevinud tavadega. Rendilepinguid vaadatakse üle või korrigeeritakse inflatsioonist tulenevalt automaatselt.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute rendilepinguid, mis sisaldavad klauslit, mis annab rentnikule õiguse lõpetada rendileping kuni kuuekuulise etteteatamisega, ei loeta katkestamatuteks rendilepinguteks.

Katkestamatutest rendilepingutest tulenevad rendimaksud on esitatud alljärgnevas tabelis. Tabeli koostamisel on lähtutud konservatiivsest eeldusest, et rendileping aegub esimesel võimalusel.

Tuhandetes eurodes	2021		2020	
	Saadaolevad summad	%	Saadaolevad summad	%
<b>Lepingu aegumise või esimese lõpetamise võimaluse aasta</b>				
1 aasta jooksul	17 722	40%	19 297	35%
2-5 aasta jooksul	25 209	56%	34 299	62%
5 ja enama aasta jooksul	1 771	4%	1 724	3%
<b>Kokku</b>	<b>44 702</b>	<b>100%</b>	<b>55 320</b>	<b>100%</b>

### 19b. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 2021 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

### 19c. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. detsember 2021 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

### 19d. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31. detsember 2021 ei olnud kontsernil tingimuslikke kohustisi.

## 20. 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 8).

Tehingute maht seotud osapooltega 2021. ja 2020. aastal:

Tuhandetes eurodes	2021	2020
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
Valitsemistasud	1 765	1 715

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020:

Tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
Valitsemistasude kohustis	420	434

Fondivalitsejal on õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis, võttes aluseks Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni. Kui turukapitalisatsioon jääb alla 90% Fondi puhaskäätusest, kasutatakse valitsemistasu arvutamisel turukapitalisatsiooni asemel summat, mis vastab 90% Fondi puhaskäätusest.

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 hakatakse tulemustasu arvestama alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal).

Northern Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 31. detsember 2021.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 2021. aastal oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 48 tuhat eurot (2020: 48 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 8.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevates tabelites:

**Seisuga 31. detsember 2021**

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	47 661 240	39,84%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	13 632 289	11,39%



Seisuga 31. detsember 2020

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	53 451 511	44,68%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	16 959 368	14,18%

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

21. Finantsinstrumendid

Õiglase väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 708	1 901	2 708	1 901
Raha ja raha ekvivalendid	16 100	13 333	16 100	13 333
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-144 735	-155 765	-144 524	-155 126
Võlakirjad	-53 836	-49 839	-54 009	-50 001
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-5 223	-3 640	-5 223	-3 640
Tuletisinstrumendid	-865	-1 763	-865	-1 763

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020:

31. detsembril 2021 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 708	2 708
Raha ja raha ekvivalendid	-	16 100	-	16 100
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-144 524	-144 524
Võlakirjad	-	-	-54 009	-54 009
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-5 223	-5 223
Tuletisinstrumendid	-	-865	-	-865

31. detsembril 2020 lõppenud periood

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 901	1 901
Raha ja raha ekvivalendid	-	13 333	-	13 333
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-155 126	-155 126
Võlakirjad	-	-	-50 001	-50 001
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 640	-3 640
Tuletisinstrumentid	-	-1 763	-	-1 763

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetne riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2021 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 investimisjärgu 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 laenukohustiste õiglase väärtuste hindamisel kasutati diskontomäärasid vahemikus +2,03% ja -1,13%.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

22. Tuletisinstrumentid

Kontsern on sõlminud pankadega SEB, OP ja Luminor intressimäärade vahetuslepingud (*interest rate swap* – IRS). Lisaks on Kontsern sõlminud intressi ülemäärade (CAP) lepingud Swedbankiga.

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

Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamisarvestus lubatud, kui on ootus, 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 16b.

Tuletis-instrument Tuhandetes eurodes	Algus-kuupäev	Tähtaeg	Nominaal-summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	Õiglase väärtus	
						31.12.2021	31.12.2020
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-	-27
IRS	08.2017	02.2022	5 766	6k EURIBOR	0,305%	-7	-55
IRS	09.2017	05.2022	6 862	3k EURIBOR	0,26%	-23	-80
IRS	07.2019	05.2022	30 000	6k EURIBOR	-0,37%	-20	-63
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-59	-129
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-119	-235
IRS	01.2019	09.2023	5 800	3k EURIBOR	0,32%	-70	-138
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-104	-192
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-463	-844
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	-	-
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	-	-
<b>Tuletisinstrumentid, kohustised</b>						<b>-865</b>	<b>-1 763</b>
<b>Tuletisinstrumentide netoväärtus</b>						<b>-865</b>	<b>-1 763</b>

\* Intressi ülemmäär

Tuletisinstrumentid seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 on kajastatud õiglasel väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Pikaajalised	-756	-1 736	-	-
Lühiajalised	-109	-27	-	-
<b>Kokku</b>	<b>-865</b>	<b>-1 763</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 23. Aruandeperioodijärgsed sündmused

11. jaanuaril 2022 pikendas Fond 2,1 miljoni euro suurust SKY ostukeskuse finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 31. jaanuar 2023.

3. veebruaril 2022 pikendas Fond 4,9 miljoni euro suurust Pirita ostukeskuse finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 20. veebruar 2026.

3. veebruaril 2022 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse osakuomanikele summas 2 273 tuhat eurot (0,019 eurot osaku kohta).

9. veebruaril 2022 pikendas Fond 11,0 miljoni euro suurust Domus PRO finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 15. märts 2024.

10. veebruaril 2022 pikendas Fond 17,9 miljoni euro suurust Europa ostukeskuse finantseerimiseks võetud pangalaenu. Lepingu järgi on laenu tagasimaksetähtpäev 15. märts 2024.

24. veebruaril 2022 tungisid Venemaa väed Ukrainasse. Puhkenud sõda avaldab mõju ettevõtetele ja riikide, sh Balti riikide majandusele, ent praeguse seisuga ei ole sõda Fondi portfelliile praktiliselt mingit mõju avaldanud. Fond jätkab oma tavapärasest tööd: sõlmib uusi rendilepinguid oma ostukeskustes, pikendab büroopindade rendilepinguid,

indekseerib rendihindu ja uuendab laenulepinguid. Sõja mõju Fondile võetakse arvesse 2022. aasta raamatupidamise aruande koostamisel.

17. märtsil 2022 kinnitas panga krediitkomitee otsuse pikendada Galerija Centrsi laenu summas 30,0 miljonit eurot kuni 2024. aasta jaanuarini.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

#### 24. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

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



# JUHTKONNA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi konsolideeritud avalikustamise heaks 18. märtsil 2022.

*/digitaalselt allkirjastatud/*

Tarmo Karotam  
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė  
Juhatuseliige

Algirdas Jonas Vaitiekūnas  
Juhatuseliige

# PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELGITUSED

## AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

## Dividend

Rahalised väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

## Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

## Fond

Baltic Horizon Fund

## Fondivalitseja

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

## IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

## IRR

Puhas sisemine tulumäär (*internal rate of return, IRR*)

## Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

## Laenu tagatuse suhtarv

Suhtarvu arvutus: välised laenukohustised miinus rendikohustised (IFRS 16) jagatud kinnisvarainvesteeringute (sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringud) raamatupidamisväärtusega.

## Lühiajaliste kohustuste kattekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

## Maksevõime kordaja

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

## Omakapitali kordaja (*Equity multiple*)

Suhtarvu arvutus: investeeringust laekunud kogu rahaline väljamakse jagatud kogu investeeritud omakapitaliga.

## Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

## Omakapitali tootlus

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

## Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

## Puhas laenu tagatuse suhtarv

Suhtarvu arvutus: välised laenukohustised 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.

## Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

## Vara brutoväärtus

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

## Vara puhasväärtus

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

## Varade tootlus

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

## Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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