

## Fondi ülevaade

Sümbol (TLN/STO)	NHCBHFFT/ NHCBHFFSDB
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Osakute arv	119,635,429
Tüüp	suletud lepinguline tähtajatu fond
Osaku puhasväärtus, EUR	0,9087
Suurus	268 273 tuhat eurot
Omakapital	108 716 tuhat eurot
Laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhtarv (LTV)	60%
Investoritele tehtud väljamaksed alates esmasest noteerimisest	u 45,3 miljonit eurot

## Portfell

Keskmine laenukapitali kulukuse määr <sup>2</sup>	5,80%
II kvartal 2023 - I kvartal 2024. aasta puhas äritulu	13 210 tuhat eurot
2023. aasta puhas äritulu	14 617 tuhat eurot
Rahavooga kinnisvaraobjektide arv	12
GRESB reiting	★★★★☆
Portfelli esmane puhastootlus <sup>1</sup>	4,50%
Täitumuse määr <sup>2</sup>	83,5%

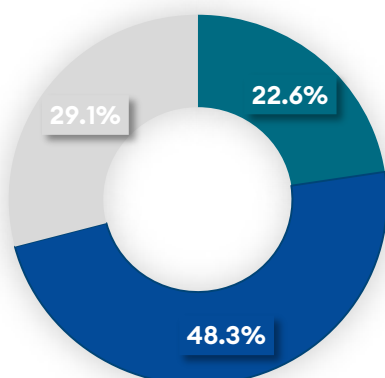
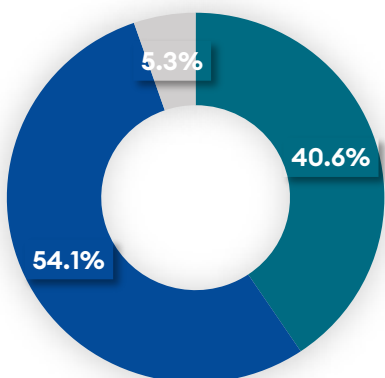
<sup>1</sup> Esmane puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega. Andmed I kvartali 2024. a. seisuga

<sup>2</sup> 2024. a. 31. märtsi seisuga

## Kokkuvõtte hiljuti allkirjastatud rendilepingutest

Kinnisvara	Rentnik	Renditav netopind (m <sup>2</sup> )
Meraki	Narbutas	3 015
Postimaja	Kilomax	774
Europa	Eurokos	478
Meraki	Hertz	454
Muu		789
<b>Kokku</b>		<b>5 509</b>

## Kinnisvara jaotus puhta äritulu järgi (I kv 2024. aasta seisuga)



## Fondi eesmärk

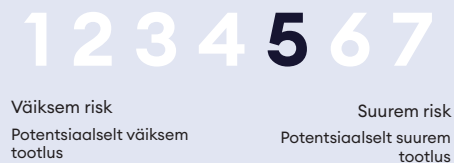
Baltic Horizonsi põhifookus on investeerida otse riigis asuvasse ärikinnisvarasse Eestis, Lätis ja Leedus keskendudes pealinnadele – Tallinn, Riia ja Vilnius.

Fondi eesmärgiks on maksta regulaarselt dividende ja luua pikaajalist väärtust läbi oma objektide aktiivse varahalduse.

## Rahalised eesmärgid

- 10-12% omakapitali tootlus p.a.
- 40-50% pikaajaline finantsvõimenduse eesmärk
- Omakapitali suhe > 35,0%
- Võlteeninduse kattekordaja > 1,10

## Riski ja tootluse profiil



## Fondi juhtkond

Baltic Horizonsi haldab Northern Horizon Capital AS, Northern Horizon grupi tütarettevõte. Northern Horizon Capital AS on litsentseeritud fondivalitseja ja allub Eesti Finantsinspeksioonile.

**Tarmo Karotam**  
Fondijuht  
tarmo.karotam@nh-cap.com  
+372 5089044



## Fondi omanduses kinnisvara

Kinnisvara nimi	Asukoht	Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	% kogu puhtast äritulust I kvartali seisuga
Lincona ÄK	Tallinn	10 767	8,98%
CC Plaza	Tallinn	7 914	5,31%
Pirita OK	Tallinn	5 425	7,33%
Postimaja OK	Tallinn	9 232	11,20%
Sky OK	Riia	3 259	3,61%
Upmalas Büroji ÄK	Riia	11 212	7,30%
Vainodes I ÄK	Riia	8 128	12,19%
S27 ÄK	Riia	7 450	2,64%
Galerija Centrs OK	Riia	19 361	15,82%
Europa OK	Vilnius	17 047	9,97%
North Star ÄK	Vilnius	10 631	13,96%
Meraki ÄK	Vilnius	8 224	1,69%
OK - Ostukeskus ÄK - Ärikeskus	<b>Kokku:</b>	<b>119 714</b>	<b>100%</b>

## Peamised rentnikud

Rimi (ICA Group)  
Latvian State Forestry  
Apollo Group  
Latvian State Police  
Lithuania Tax Inspectorate  
Swedbank  
IKI  
Estonian Information System Authority

## 5 suurimat investorit fondis

Svenska kyrkans pensionskassa  
SEB Baltic Pensions  
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.  
Vienna Insurance Group  
VP Bank S.A.

## Fondi faktid

2024. aasta I kvartali seisuga oli Baltic Horizon Fond üks suurimatest Baltimaade kinnisvarafondidest.

Lisaks on Baltic Horizon Fond Stockholmi börsi alternatiivsete (SDR) investeerimisfondide nimekirjas esimene AIF.

Baltic Horizon on pälvitud teist aastat järjest GRESB-ilt 4 täрни hinnangu.

Baltic Horizon Fond tegutseb REIF-kontseptsiooni alusel, mille korral makstakse enamik fondi rahalisest tulust investoritele.

Baltic Horizon Fond on deklareerinud alates 2016. aasta esmasest noteerimisest investoritele väljamakstavaid dividende umbes 45,3 miljoni euro väärtuses.

Ainult ametlikuks kasutamiseks. Finantstulemused on auditeerimata. Selles väljaandes sisalduvad järeldused, näitajad ja arvutused on vaid indikatiivsed. See väljaanne ei ole ametlik pakkumine ega ühegi Northern Horizon Capitali kontserni (NHC) või mistahes kolmanda isikuga sõlmitud lepingu osa. See väljaanne ei kujuta endast investeerimisnõustamist, muid investeerimisteenuseid ega investeerimisteenuste lisateenuseid. Northern Horizon Capital ei vastuta selles dokumendis sisalduvate võimalike vigade eest ega sellele dokumendile tuginemise tagajärjel kantud kahju eest. Kõik õigused kaitstud.

© 2024 Northern Horizon Capital. Ilma Northern Horizon

## Bürooportfelli ülevaade

Fond on edukalt pikendanud kõiki peamisi rendilepinguid, mida perioodil jaanuar – märts 2024 pikendada soovis.

2023. aasta novembrist saadik on Fondi meeskond teinud edukat tööd, sõlmides lepinguid enam kui 4 500 m<sup>2</sup> pinna väljarendamiseks Merakis, mille tulemusena on selle täitumus oluliselt tõusnud ja ületab 90%. Rahvusvaheline büroomööbli tootja NAR-BUTAS sõlmis rekordilise koostöölepingu 3 200 m<sup>2</sup> pinnale ja sai Meraki ärikeskuses Fondi partneriks.

## Kaubandusportfelli ülevaade

Fondi ostukeskuste portfelli arengut näitab see, et Europa ostukeskuses sõlmiti hiljuti lepingud Perfectus Clinicu ja Suit Supplyga.

Postimaja on nüüd täielikult rentnikega hõivatud – ülejäänud ruumid on välja renditud Kilomaxile. Lisaks tegi Fond strateegilisi jõupingutusi, et täiendada H&M-i kauplust Postimajas H&M Home'i kontseptsiooniga, tugevdamaks pikaajalist partnerlust selle võtmerentnikuga.

Fond ootab, et lähikuudel täienevad ostukeskused mitme uue ja põneva alaga, mis tulenevad 2024. aasta aprillis sõlmitud, kokku 4 282 m<sup>2</sup> pinda hõlmavatest rendilepingutest.

## Varade bruto- ja puhasväärtus

Fondi varade brutoväärtus kasvas aruandeperioodil 3,1% ja oli 2024. aasta I kvartali lõpus 268,3 miljonit eurot (31. detsember 2023: 261,1 miljonit eurot). Kasv on seotud peamiselt Europa ja North Stari uute laenu-dega pangalt Siaulių bankas, mida kasutati põhiliselt võlakirjade lühiajalise osa osaliseks ennetähtaegseks lunastamiseks.

Fondi varade puhasväärtus oli seisuga 31. märts 2024 108,7 miljonit eurot (31. detsember 2023: 109,5 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 0,7%. Tegevustulemusi mõjutasid 0,3 miljoni euro suurused ühekordsed tehingukulud ja finantskulud.

## Puhas renditulu ja puhaskasum

Kontserni 2024. aasta I kvartali puhaskahjum oli 624 tuhat eurot (I kv 2023: puhaskasum 22 tuhat eurot). Tulemit mõjutasid tugevalt suuremad finantskulud ja ühekordsed tehingutasud.

Kontserni teenis 2024. aasta I kvartalis 2,8 miljonit eurot puhast renditulu (I kv 2023: 4,2 miljonit eurot). 2023. aasta I kvartali tulemuses kajastub 2023. aasta veebruaris müüdu Domus PRO ostu- ja ärikeskuse kahe kuu puhas renditulu summas 0,3 miljonit eurot ja 2023. aasta mais müüdu Duetto hoonete kogu kvartali puhas renditulu summas 0,7 miljonit eurot.