

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, 8058
Suurus	250 164 tuhat eurot
Omakapital	96 398 tuhat eurot
Laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhtarv (LTV)	61%
Investoritele tehtud väljamaksed alates esmasest noteerimisest	u 45,3 miljonit eurot

Portfell

Keskmine laenukapitali kulukuse määr ²	6,40%
III kvartal 2023 - II kvartal 2024. aasta puhas äritulu	12 106 tuhat eurot
2023. aasta puhas äritulu	14 617 tuhat eurot
Rahavooga kinnisvaraobjektide arv	12
GRESB reiting	★★★★☆
Portfelli esmane puhastootlus ¹	4,80%
Täitumuse määr ²	79,1%

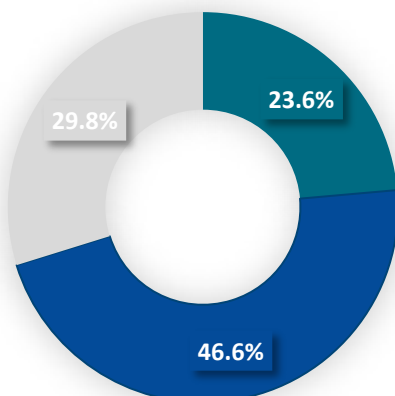
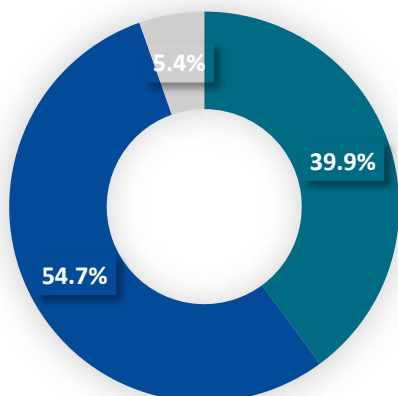
¹ Esmane puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega. Andmed II kvartali 2024. a. seisuga

² 2024. a. 30. juuni seisuga

Kokkuvõtte hiljuti allkirjastatud rendilepingutest

Kinnisvara	Rentnik	Renditav netopind (m ²)
CC Plaza	Apollo Kino	2 200
Galerija Centrs	My Fitness	2 003
Meraki	Vlantana	605
Europa	Armitana	347
Europa	Flebolobijos Cebtras	345
Muu		861
Kokku		6 361

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



■ Büroo ■ Kaubandus ■ Vaba aeg

■ Eesti ■ Läti ■ Leedu

Fondi eesmärk

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

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



Fondi omanduses kinnisvara

Kinnisvara nimi	Asukoht	Renditav netopind (m ²)	% kogu puhtast äritulust II kvartali seisuga
Lincona ÄK	Tallinn	10 767	8,3%
CC Plaza	Tallinn	8 121	5,3%
Pirita OK	Tallinn	5 425	6,7%
Postimaja OK	Tallinn	9 232	10,9%
Sky OK	Riia	3 259	3,6%
Upmalas Büroji ÄK	Riia	11 212	6,9%
Vainodes I ÄK	Riia	8 128	11,5%
S27 ÄK	Riia	7 450	-0,3%
Galerija Centrs OK	Riia	19 331	24,7%
Europa OK	Vilnius	17 081	9,2%
North Star ÄK	Vilnius	10 631	11,3%
Meraki ÄK	Vilnius	8 114	1,9%
OK - Ostukeskus ÄK - Ärikeskus	Kokku:	118 751	100%

Peamised rentnikud

Rimi (ICA Group)
Latvian State Forestry
Apollo Group
Latvian State Police
Myfitness
Lithuania Tax Inspectorate
Narbutas
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 II 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 pälvunud 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 investeerimisoostamist, muid investeerimisteid ega investeerimisteid 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 2024. aasta I poolaastal pikendada soovis.

Esimese poolaasta jooksul pikendas Fond edukalt rendilepinguid üle 6 200 m² ja sõlmis uusi üle 4 400 m² büroopindade kohta tuntud rentnikega, sealhulgas Narbutas, Vlantana ja Hertz Merakis, Eesti Infosüsteemi Amet Linconas, Rail Holding Northstaris jt.

Fond peab aktiivseid läbirääkimisi rentnikega üle 7 000 m² vabade büroopindade osas, millest 3 700 m² on juba tagatud allkirjastatud ostumüügilepingutega.

Kaubandusportfelli ülevaade

2024. aasta esimeses pooles pikendas Fond rendilepinguid ligikaudu 11 000 m² ulatuses ja sõlmis uusi ligikaudu 7 000 m² ulatuses kaubandus- ja vaba aja pindu, sealhulgas kaks uut ankurrentniku lepingut, mis sõlmiti MyFitnessiga Galerija Centrsis ja Apollo Groupiga Coca-Cola Plazas.

Postimaja on nüüdseks täielikult väljarenditud ning Fond on keskendumas Europa värskendamisele. Ostukeskuses avati hiljuti uus IKI toidupood ning oodatakse Eurokos ja Perfectuse ilukliiniku avamist, mis koos uue toiduuala avamisega suurendavad keskuse atraktiivsust ja elujulisust.

Varade bruto- ja puhasväärtus

Fondi varade brutoväärtus oli 2024. aasta I poolaasta lõpus 250,1 miljonit eurot (31. detsember 2023: 261,1 miljonit eurot). Ligi 11 miljoni euro suurune varade brutoväärtuse langus tulenes peamiselt Fondi kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 2024. aasta I poolaasta lõpus.

Fondi varade puhasväärtus seisuga 30. juuni 2024 oli 96,4 miljonit eurot (31. detsember 2023: 109,5 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 11,9%. Languse peamiseks põhjuseks oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus.

Puhas renditulu ja puhaskasum

Kontserni 2024. aasta I poolaasta puhaskahjum oli 12,9 miljonit eurot (I pa 2023: puhaskahjum 15,0 miljonit eurot). Tulemust mõjutas peamiselt kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadud kahjum. 2024. aasta I poolaasta kahjum osaku kohta oli 0,11 eurot (I pa 2023: 0,13 eurot).

Kontserni teenis 2024. aasta I poolaastal 6,0 miljonit eurot puhast renditulu (I pa 2023: 8,5 miljonit eurot). 2023. aasta I poolaasta tulemustes kajastub 2023. aasta veebruaris müüdnud Domus PRO ostu- ja ärikeskuse kahe kuu puhas renditulu summas 0,3 miljonit eurot ja 2023. aasta mais müüdnud Duetto hoonete viie kuu puhas renditulu summas 1,2 miljonit eurot.