

Fondi ülevaade

Sümbol (TLN/STO)	NHCBHFFT/ NHCBHFFSDB
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Osakute arv	143,562,514
Tüüp	suletud lepinguline tähtajatu fond
Osaku puhasväärtus, EUR	0,7099
Suurus	256 826 tuhat eurot
Omakapital	101 992 tuhat eurot
Laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhtarv (LTV)	61%
Investoritele tehtud väljamaksud alates esmasest noteerimisest	u 45,3 miljonit eurot

Portfell

Keskmine laenukapitali kulukuse määr ²	6,30%
IV kvartal 2023 - III kvartal 2024. aasta puhas äritulu	11 763 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	80,5%

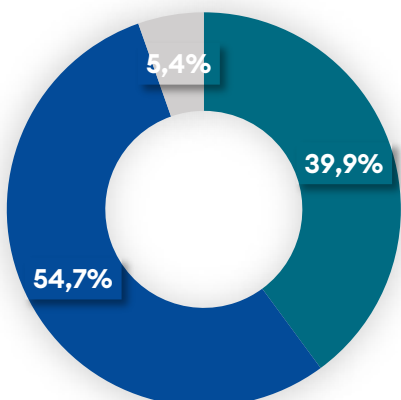
¹ Esmane puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega. Andmed III kvartali 2024. a. seisuga

² 2024. a. 30. septembri seisuga

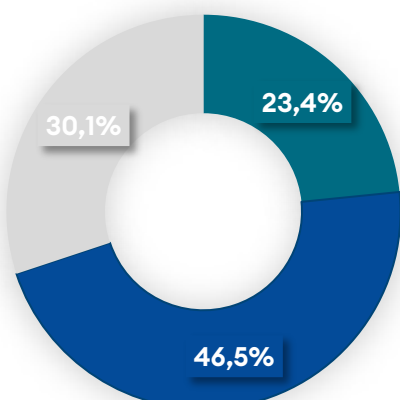
Kokkuvõtte hiljuti allkirjastatud rendilepingutest

Kinnisvara	Rentnik	Renditav netopind (m ²)
Galerija Centrs	EXPO GROUP Sp. z o.o.	1 959
North Star	UAB "Edrana Baltic"	514
Upmalas Biroji	BeBe.lv, SIA	390
North Star	UAB Diagnostikos laboratorija	360
North Star	Maisto bankas	351
Muu		1 081
Kokku		4 456

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



■ Büroo ■ Kaubandus ■ Vaba aeg



■ Eesti ■ Läti ■ Leedu

Fondi eesmärk

Baltic Horizonti 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 > 37,5%
- Võlateeninduse kattekordaja > 1,10

Riski ja tootluse profiil

1 2 3 4 **5** 6 7

Väiksem risk

Potentsiaalselt väiksem tootlus

Suurem risk

Potentsiaalselt suurem tootlus

Fondi juhtkond

Baltic Horizonti 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 ²)	% kogu puhtast äritulust III kvartali seisuga
Lincona ÄK	Tallinn	10 767	9,02%
CC Plaza	Tallinn	8 121	4,22%
Pirita OK	Tallinn	5 425	7,38%
Postimaja OK	Tallinn	9 232	11,76%
Sky OK	Riia	3 259	4,00%
Upmalas Biroji ÄK	Riia	11 203	6,99%
Vainodes I ÄK	Riia	8 128	12,43%
S27 ÄK	Riia	7 450	-2,03%
Galerija Centrs OK	Riia	19 331	24,71%
Europa OK	Vilnius	17 118	8,33%
North Star ÄK	Vilnius	10 721	2,22%
Meraki ÄK	Vilnius	7 870	10,97%
OK - Ostukeskus ÄK - Ärikeskus	Kokku:	118 624	100%

Peamised rentnikud

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

5 suurimat investorit fondis

Svenska kyrkans pensionskassa
Gene Investments
SEB Baltic Pensions
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.
Vienna Insurance Group

Fondi strateegilised eesmärgid

Täitumus >90%+

Portfelli täitumus 2024. aasta lõpuks

Puhas äritulu (aastas) 18mln eurot

Selge ESG ja renoveerimisstrateegia järgmiseks 2 aastaks, et realiseerida portfelli puhta äritulu potentsiaal 2027. aastaks

Laenu ja väärtuse suhe LTV <50%

Laenu ja väärtuse suhte eesmärk

Varade sertifitseerimine 100%

BREEAM-i või LEED-i sertifikaatidega portfelli

GRESB-i hinnang =>4 täрни

GRESB-i kinnisvarahinnang

Portfelli koosseis

Kaaluda mittestrategiliste varade müüki järgmise 18 kuu jooksul

Ainult ametlikuks kasutamiseks. Finantstulemused on auditeerimata. Selles väljaandes sisalduvad järeldused, näitajad ja arvutused on vaid indikaativsed. 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 investeerimisteenuid ega investeerimisteenuste lisateenuid. 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 Capitali eelneva kirjaliku loata ei tohi paljudada ega levitada ühtegi selle väljaande osa.

Kaubandusportfelli ülevaade

Uute kaupluste ja söögikohtade lisandumine Galerija Centrsisse on toonud kaasa rentnike käibe 4% kasvu võrreldes eelmise aastaga, mis on oluliselt toetanud keskuse üldist taastumist. Eeldatavasti kasvab keskuse külastatavus 2024. aasta IV kvartalist veelgi, kuna septembri lõpus avas Expo Group 2 000 m² pinnal interaktiivse meelelahutuskeskuse Kosmopark. Fond on sõlminud ka 12-aastase rendilepingu MyFitnessiga, kes peaks oma 2 000 m² pinnal ukсед avama detsembris. Europa ostukeskus tähistas hiljuti uuenenud Suitsupply, Tpsi ning Leedu esimese Holland & Barretti (koostöös Eurokosega) kaupluse, samuti Perfectus Clinica avamistsuurendavad keskuse atraktiivsust ja elujõulisust.

Bürooportfelli ülevaade

I - III kvartalis pikendas Fond rendilepinguid rohkem kui 6 600 m² ulatuses ja sõlmis uusi lepinguid üle 8 200 m² büroopindadele.

2024. aasta esimese 9 kuu jooksul sõlmis Fond Merakis mitmeid uusi rendilepinguid, muu hulgas selliste juhtivate kohalike ja rahvusvaheliselt tuntud rentnikega nagu Narbutas ja Hertz, ning olemasolevad rentnikud laiendasid oma pinda, mille tulemusena suurenes väljarenditud pind enam kui 4 500 m².

Rentnike huvi Vilniuses asuva North Stari ärikeskuse vastu on viimasel ajal kasvanud – Fond on sõlminud olulisi rendilepinguid, näiteks Edrana, Maisto Bankasega, Antėja ja Inmedicaga.

Varade bruto- ja puhasväärtus

Fondi varade brutoväärtus oli 2024. aasta 30. septembri seisuga 256,8 miljonit eurot (31. detsember 2023: 261,1 miljonit eurot). Brutoväärtuse langus tulenes peamiselt Fondi kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjumist, mis oli ligikaudu 12,5 miljonit eurot.

Fondi varade puhasväärtus seisuga 30. september 2024 oli 101,9 miljonit eurot (31. detsember 2023: 109,5 miljonit eurot). Puhasväärtuse languse peamiseks põhjuseks oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus. 2024. aasta septembri lõpus Fondi varade puhasväärtus aga suurenes, sest Fond emiteeris uusi osakuid, mille tulemusena kasvas omakapital ligikaudu 6,29 miljonit eurot.

Puhas renditulu ja puhaskasum

Kontserni 2024. aasta I-III kvartali puhaskahjum oli 13,4 miljonit eurot (I-III kv 2023: 15,2 miljonit eurot). Tulemust mõjutas peamiselt kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadud kahjum. 2024. aasta I-III kvartali kahjum osaku kohta oli 0,09 eurot (I-III kv 2023: 0,13 eurot).

Kontserni teenis 2024. aasta I-III kvartalis 8,9 miljonit eurot puhast renditulu (III kv 2023: 11,7 miljonit eurot). 2023. aasta I-III kvartali tulemustes kajastub 2023. aasta veebruaris müüdud Domus PRO ostu- ja ärikeskuse kahe kuu puhas renditulu summas 0,3 miljonit eurot ja 2023. aasta mais müüdud Duetto hoonete viie kuu puhas renditulu summas 1,2 miljonit eurot.