

Auditeerimata lühendatud konsolideeritud 12 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2024

Vahearuanne IV kvartal 2024



1. Tegevusaruanne

- 3 Baltic Horizon fond
 - 6 Meie strateegilised püüdlused
 - 8 Väljavaade 2025. aastaks
 - 10 IV kvartali põhinäitajad
 - 12 IV kvartali olulised sündmused
 - 13 Kinnisvara aruanne
 - 18 Kinnisvara hindamine
 - 19 Jätkusuutlikkus
 - 20 Majandustulemuste ülevaade
 - 22 Finantseerimine
 - 24 EPRA tulemuslikkuse näitajad
 - 26 Investorsuhted
 - 28 Struktuur ja valitsemine
 - 30 Riskijuhtimine
 - 31 2025. aasta finantskalender
 - 32 Juhatuse kinnitus
-

2. Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 34 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
 - 35 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
 - 36 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
 - 37 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
 - 38 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
 - 55 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele
 - 57 Põhimõistete ja lühendite selgitused
 - 58 EPRA näitajad ja nende selgitused
 - 59 5 aasta põhinäitajad
-

Baltic Horizon fond

Meie eesmärk on luua väärtust ärikinnisvara aktiivse haldamisega. Meie strateegilises fookuses on „Kaasaegse linnaelu“ ning riiklike ja sotsiaalsete üürnike kontseptide realiseerimine Vilniuses, Riias ja Tallinnas.

Baltic Horizon Fund (Baltic Horizon fond, Fond, kontsern) on Eesti investeerimisfondide seaduse alusel tegutsev kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Fondivalitsejaks on Northern Horizon Capital AS, kes omab alternatiivfondide fondivalitseja litsentsi. Nii Fondi kui ka fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon.

Fond on tähtajatu avalik fond, mille osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Fond on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil.

Fondi põhieesmärk on teha otseinvesteeringuid Eestis, Lätis ja Leedus, eelkõige pealinnades Tallinnas, Riias ja Vilniuses paiknevasse ärikinnisvarasse.

Fond eelistab investeerida stabiilse rahavooga kaubandus-, büroo-, vaba aja ja logistikasegmeni kinnisvarasse, millele aktiivne valitsemine võimaldab väärtust lisada ning millel on strateegiline asukoht, tugevad rentnikud või kvaliteetne rentnike struktuur ja pikaajalised rendilepingud. Kuni 20% Fondi varadest võib investeerida riskantsematesse projektidesse, näiteks eelfinantseerimisega arendustesse ja arendamata maatükkidesse.

Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline finantsvõimendus 50% tasemel või sellest madalamal. Ühelgi ajahetkel ei tohi finantsvõimendus ületada 65%.

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

Portfell

Seisuga 31. detsember 2024

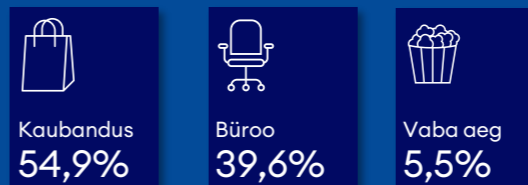
241,2 miljonit eurot
portfelli väärtus

12 tulu teenivat
kinnisvarainvesteeringut

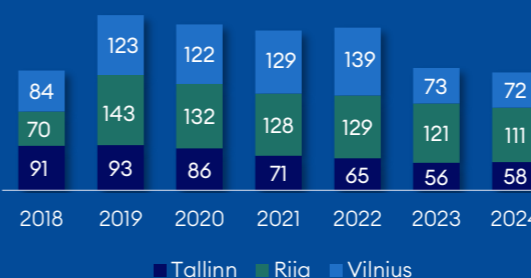
118 269 m²
renditavat pinda



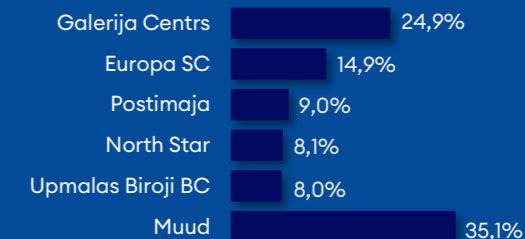
Portfell segmentide lõikes



Portfelli väärtus (miljonites eurodes)



5 olulisimat kinnisvarainvesteeringut





Kaasaegse linnaelu kontseptsioon

Asukoht ja ligipääs

- Südalinn
- Hea transporditaristu
- Jalgsi ja jalgrattaga liikumise võimalused

Segaotstarbega kinnisvara

- Mitmeotstarbelised ruumid
- Terviklik elu- ja töökeskkond
- Toit ja meelelahutus

Jätkusuutlikkus ja heaolu

- Rohelised rendilepingud ja kujunduselemendid
- Tervise- ja heaolurajatised

Varade hajutatus läbi pikaajaliste riiklike ning sotsiaalsete üürnike

Tegevusaruanne



Meie strateegilised püüdlused

2024. aastal tegi Fondi juhtkond strateegilise otsuse võtta kasutusele peamised tulemusnäitajad, et tegevuse tulemuslikkust tõhusalt mõõta ja jälgida. See otsus tuleneb tõdemusest, et ilma selgete ja mõõdetavate võrdlusalusteta ei saa hinnata Fondi edusamme seatud eesmärkide poole liikumisel. Konkreetsete peamiste tulemusnäitajate määratlemisega soovib meeskond suurendada läbipaistvust ja vastutust ning parandada otsustusprotsesse

Vaadates tagasi 2024. aastaks seatud eesmärkidele, on meil hea meel teatada järgmistest saavutustest.

Oleme jõudnud portfelli 100% sertifitseerimiseni.

Kuigi meie GRESB-i hinnang oli 2024. aastal kolm täрни, oleme hindamistulemusi põhjalikult analüüsinud ja koostanud tegevuskava, et saada 2025. aastal GRESB-ilt neli täрни.

Ehkki me ei saavutanud 2024. aasta lõpuks portfelli 90%-lise täitumuse sihttasest, tegime märkimisväärseid edusamme, jõudes rendilepingute sõlmimise kuupäevade alusel 86,5%-lise täitumiseni.

Hiljuti avalikustasime varade võõrandamise strateegia, mille eesmärk on vähendada laenu ja väärtuse suhet. 2025. aasta veebruari seisuga on juba algatatud mitu müügiprotsessi, mis on plaanis lõpule viia aasta teises pooles.

2025. aastal järgime sama kindlat strateegiat ja eesmärke, mis aitavad stabiliseerida Fondi finantspositsiooni ja maksimaalselt ära kasutada Fondi portfelli potentsiaali.

Oleme seadnud 6 strateegilist eesmärki, et muutavas majanduskeskkonnas ja tiheda konkurentsiga kinnisvaraturul tagada jätkuvat väärtuse loomist meie investoritele.

6 strateegilist eesmärki



Täitumus

>95%+

Portfelli täitumus 2025. aasta juuni lõpuks



Puhas äritulu (aastas)

18 mln eurot

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



Laenu ja väärtuse suhe LTV

<50%

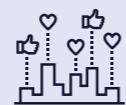
Laenu ja väärtuse suhte eesmärk



Varade sertifitseerimine

100%

BREEAM-i või LEED-i sertifikaatidega portfelli



Portfelli koosseis

Kaaluda mittestrategiliste varade müüki järgmise 18 kuu jooksul



GRESB-i hinnang

=>4 täрни

GRESB-i kinnisvarahindamise tulemus



“

Proaktiivne juhtimine aitab meil keerulistes turutingimustes viia oma varad uude tsüklisse, kohandades rentnike teisenenud nõudmistele ning reageerides tulemuslikult meie varade küllastajate muutuvale käitumisele ja ümbritsevate kogukondade vajadustele.

Väljavaade 2025. aastaks

2025. aastal keskendub Fond paindlikele ja kestlikele lahendustele, et käia kaasas rentnike nõudmiste ja turutingimustega.

Meie peamised eesmärgid on portfelli täitumuse suurendamine ning laenu ja väärtuse suhte vähendamine võlakirjade osalise lunastamise teel.



Eeldatavasti seisab Balti riikide ärikinnisvaraturg 2025. aastal silmitsi nii märkimisväärsete väljakutsete kui ka uute võimalustega. Jätkuva majandusliku ebakindluse tõttu püsib nõudlus äripindade järele tõenäoliselt tagasihoidlik. Seda suundumust mõjutavad peamised tegurid on tarbijate muutuvad eelistused, e-kaubanduse pidev kasv ja üleminek kaugtööle – kõik see muudab vajadust büroo- ja kaubanduspindade järele.

Ehkki majandusprognoosid viitavad ettevaatlikult turu võimalikule stabiliseerumisele eelseisval aastal, on kiire taastumine geopoliitilise ebakindluse ning rentnike ja tarbijate vajaduste muutumise tõttu ebatõenäoline. Neid asjaolusid silmas pidades on Fondi juhtkond võtnud ennetavaid meetmeid finantsstabiilsuse tugevdamiseks, vähendades võlakirjade osalise lunastamise kaudu finantsvõimendust. Selle strateegia eesmärk on leevendada finantssurvet ja võimaldada Fondil saavutada kestlikumaid finantstulemusi.

Selle algatuse raames on Fond teatanud strateegilisest plaanist võõrandada teatud varad, et viia laenu ja väärtuse suhe (LTV) allapoole 50% taset ja toetada stabiilsemat taastumist. Võimalikuks võõrandamiseks valiti välja kolm objekti, mis määrati kindlaks lähtuvalt nende elutsüklist ja optimeerimispotentsiaalst ning arvestades Fondi pikaajalist strateegiat. Nende hulgas on Tallinnas asuv Postimaja ja CC Plaza kompleks, mille Fond pani müüki, olles saavutanud objekti 100%-lise täitumuse ja üle viieaastase kaalutud keskmise rendiperioodi (WALT). Kuna võimalused vara väärtuse edasiseks suurendamiseks väljaspool selle arendust – mida Fond ei kavatse lähiajal teha – on piiratud, on prioriteediks seatud vara müük. Võõrandamisprotsessi hõlbustamiseks on Fond kaasanud finantsnõustajatena Newsec Advisers UAB ja Redgate Capital AS-i. Müügiprotsessi algus on kavandatud veebruarisse ja see peaks lõppema aasta teises pooles.

Käesoleva aruande koostamise kuupäeva seisuga on Fondil sõlmitud potentsiaalse ostjaga kavatsuste protokoll Meraki büroohoone müümiseks. Selle kohaselt on plaan viia tehing lõpule 2025. aasta kevadel. 2024. aasta lõpu seisuga oli hoone täitumus 86% ja WALT 4,3 aastat. Kuna büroosektoris on oodata äripindade vabanemist ja nende pakkumine kasvab, on Fond otsustanud loobuda teise torni arendamisest. Selle ehitusluba jääb kehtima. Praegustes turutingimustes, mida iseloomustab investorite aktiivsuse taastumine, on paranenud võimalus selle objekti müügiks. Esmast huvi on üles näidatud ka Lincona ja Pirita Keskuse osas.

Kui võõrandamisplaan õnnestub ootuste kohaselt, saab Fond lunastada märkimisväärse osa oma võlakirjadest, jätkates samal ajal investeringute tegemist ülejäänud kinnisvaraportfelli. See võimaldab Fondil keskenduda oma teiste varade väärtuse tõstmisele kooskõlas oma strateegiliste eesmärkidega ja luua tugev alus tulevaseks kasvuks.

Et portfelli täitumust suurendada, tuleb meil kohaneda rentnike ja klientide muutuvate vajadustega. E-kaubanduse ja veebis ostlemise kasv on suuresti muutnud ostukeskuste tavapäras kontseptsiooni. Lisaks kaupade valimisele ja ostmisele otsivad külastajad ostukeskusest nüüd ka meelelahutust ja elamusi.

Seda trendi kinnitab meie toidutänavate, nt Burzma ja Dialogi, aga ka interaktiivse näituse Kosmopark edu. Viimasel oli Europa ostukeskuses märkimisväärne arv külastajaid ja nüüd on see avatud Galerija Centrsis. Sellest edust innustatuna oleme sõlminud uue kolmeaastase rendilepingu meelelahutusettevõttega, kes avab 2025. aasta mais Europa ostukeskuse teisel korrusel Danger Parki. Lisaks uhiuue Myfitnessi avamisele veebruaris 2025, kaalume ka erinevate meelelahutusvõimaluste loomist Galerija Centrsis. Lisaks pakume mõlema ostukeskuse külastajatele ka edaspidi mitmesuguseid üritusi ja ajutisi hüpikpode.

Kooskõlas strateegilise eesmärgiga suurendada täitumust analüüsime praegu Europa kontseptsiooni ja otsime parimat rentnike kooslust. Peame läbirääkimisi juhtiva moekaupade müüjaga, kellest võib saada ankurrentnik, rendilepingu sõlmimiseks 700 m2 suurusele pinnale. Samuti oleme jõudnud läbirääkimiste lõppfaasi mitme koostöötamiskeskuse operaatoriga, kes leiavad, et ostukeskus ja selle asukoht on nende kontseptsiooni jaoks ideaalsed. Ühega neist oleme juba sõlminud eellepingu 1300 m2 suuruse pinna rentimiseks. Usume, et meelelahutusvõimalused ja mitmekesine valik toitlustuskohti, mis laienevad seniselt toidutänavalt ka uuele restoranialale, mille oleme kavandanud Konstitucijos puiestee poole jäävale esimesele korrusele, koos strateegiliste muudatustega teise ja kolmanda korruse rentnike koosseisus suurendavad tunduvalt külastajate voogu ja kasutavad täielikult ära ostukeskuse potentsiaali.

Kuigi kasvava külastajate arvu ja käibe järgi otsustades on tavapärase ostukeskuse kontseptsioon Galerija puhul endiselt õigustatud, uurime vabade pindade täitmiseks ka muid võimalusi, mis täiendaksid praegust rentnike kooslust ja laiendaksid külastajatele pakutavate teenuste valikut.

Meie strateegilised jõupingutused on mõne hoone puhul juba andnud positiivseid tulemusi. 2024. aasta lõpu seisuga oli Postimaja ja CC Plaza kompleks täielikult välja renditud. Koostöös ankurrentnikust Apollo grupiga kujuneb kompleks linnas atraktiivseks sihtkohaks, mis pakub mitmekesiseid võimalusi meelelahutuseks, einestamiseks ja ostlemiseks.

Büroopindade rentnikud ei otsi tänapäeval lihtsalt tööruume, vaid pigem hübriid töö jaoks sobivaid või oma vajadustele kohandatud lahendusi. Üha olulisemaks peetakse keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisalaseid (ESG) aspekte, töökoha heaoluaspekte ja kergesti kättesaadavaid teenuseid. Viimase aasta jooksul kasvas nõudlus segaotstarbega projektide järele, kus lisaks äripindadele pakutakse teenuseid, nagu toitlustus, tervisekliinikud ja spordiklubid. Usume, et lähiaastatel kasvab nõudlus selliste lahenduste järele veelgi ja lisab meie kinnisvarale väärtust.

Jätkame kohanemist turu nõudlusega, laiendades büroohonete rentnike ringi: lisaks tavarentnikele lõimime sinna toitlustusettevõtteid, tervisekliinikuid ja isegi lasteaedu. See mitte ainult ei suurenda rentnike mitmekesisust, vaid vastab ka klientide ja ümbritsevate kogukondade vajadustele.

Büroosektoris on meie 2025. aasta peamine ülesanne ja eesmärk täita viimased vabad pinnad S27 ja Upmalas Biroji büroohonetes. Oluline verstapost 2024. aastal oli rendilepingu sõlmimine Riia rahvusvahelise kooliga ligikaudu 3680 m² suurusele pinnale S27-s, kus peaks õppetegevus algama 2025. aasta lõpus. Kool on juhtiv rahvusvahelist haridust pakkuv asutus, kus on kõik astmed alates eelkoolist kuni gümnaasiumini. Isegi praegustes turutingimustes oleme kindlad, et Riia rahvusvahelise kooli tulek koos käimasoleva renoveerimise ja parendamisega võimaldab meil meelitada hoonesse uusi rentnike segmente, kes mõistavad sünergia väärtust.

Tänu sellele, et toetame olemasolevaid ja tulevase rentnikke ning suudame büroopindu rentnike individuaalsetele vajadustele kohandada, on meil head võimalused leida eelseisvates kvartalites rentnikud ka ülejäänud vabadele pindadele North Staris ja Merakis.

Meie eesmärk on luua investoritele pikaajalist väärtust, tagades samal ajal Fondi vastupidavusvõime dünaamilises turukeskkonnas.

Jätkame 2025. aastal oma sotsiaalsete ja keskkonnavalaste kohustuste täitmist. Kõigil meie hoonetel on BREEAM-i sertifikaat ja 2024. aasta lõpuks tõusis roheliste rendilepingute osakaal meie portfellis 98%-ni. Eeloleval aastal on meil kavas seda veelgi suurendada.

Investeeringud roheenergia projektidesse on meie jaoks jätkuvalt prioriteetsed. Alates 2025. aasta I kvartalist hakkavad kõik meie Lätis ja Leedus asuvad kinnisvaraobjektid kasutama kaugpäikesepaneelide toodetud elektrit. Otsime Eestis aktiivselt lahendusi, mis võimaldaksid vähendada meie kinnisvara sõltuvust gaasist. Analüüsime ka uusi tehnoloogiaid ja jätkusuutlikkuse algatusi, mis on kooskõlas meie ESG-strateegiaga, ning suurendame samal ajal energiatõhusust, optimeerime kinnisvarainvesteeringute tulemusi ja vähendame tegevuskulusid

Teatasime hiljuti, et saime GRESB-ilt kolm täрни. Kogusime 80 punkti ja nelja täрни lävendist jäi puudu vaid 1,5 punkti. Eelmistest aastatest nõrgema tulemuse peamised põhjused on sektori suurem pühendumus, kõrgemad nõudmised ja parima praktika edasiarenemine. Juhtkond on hindamistulemusi põhjalikult analüüsinud ja koostanud tegevuskava eesmärgiga taastada 2025. aastal Fondi nelja täрни reiting.

Et tugevdada finantspositsiooni, kavatseb Fond parandada võla teenindamise suhtarvu ja vähendada laenu ja väärtuse suhet. Püüame parandada varade tulemusi ja maksimeerida puhast äritulu hoonete täitumuse suurendamise ja rendipindade kontseptsioonide optimeerimise kaudu. Keskendume ka edaspidi paindlikele rendistrateegiatele, kinnisvara eesmärgi ümbermõtestamisele ja sihitud investeeringutele suure nõudlusega segmentides. Meie eesmärk on luua investoritele pikaajalist väärtust, tagades samal ajal Fondi vastupidavusvõime dünaamilises turukeskkonnas.

Upmalas Biroji



IV kv põhinäjajad

Tulu ja kasumi põhinäjajad		Ühik	I-IV kv 2024	I-IV kv 2023	I-IV kv 2022
Renditulu	tuhat eurot		15 136	17 743	20 482
Puhas renditulu	tuhat eurot		11 588	14 617	17 430
Puhta renditulu marginaal ¹	%		76,6	82,4	85,1
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	tuhat eurot		-15 581	-21 876	-2 914
EBITDA	tuhat eurot		-6 836	-13 701	11 493
EBITDA-i marginaal	%		-45,2	-77,2	56,1
EBIT	tuhat eurot		-7 211	-13 879	11 238
EBIT-i marginaal ²	%		-47,6	-78,2	54,9
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot		-16 781	-22 973	3 944
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%		-110,9	-129,5	19,3
Kasum/kahjum osaku kohta	euro		-0,12	-0,19	0,03
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot		-6 996	502	2 141
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁴	eurot/osak		-0,05	0	0,06
Finantsseisundi põhinäjajad		Ühik	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Varad kokku	tuhat eurot		256 048	261 138	343 963
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%		-6,5	-7,6	1,1
Omakapital kokku	tuhat eurot		98 095	109 532	133 655
Omakapitali suhe	%		38,3	41,9	38,9
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%		-16,2	-18,9	3,0
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot		149 227	143 742	195 111
Kohustised kokku	tuhat eurot		157 953	151 606	210 308
Laenu ja väärtuse suhe	%		61,8	57,3	58,4
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%		6,7	5,2	3,0
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta		2,7	2,3	1,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord		0,2	0,1	0,1
Maksevõime kordaja	kord		0,2	0,1	0,1
Rahakordaja	kord		0,2	0,1	0,1
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro		0,6833	0,9156	1,1172

1. Puhas renditulu protsendina kogu renditulust.
2. EBIT (kasum või kahjum enne intresse ja tulumaksu) protsendina renditulust.
3. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamistega seotud kulud.
4. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.

IV kv põhinõitajad

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinõitajad	Ühik	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	241 158	250 385	333 123
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	12	12	15
Renditav netopind	m ²	118 269	119 714	151 870
Täitumuse määr ⁶	%	82,1	81,1	90,5

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinõitajad	Ühik	I-IV kv 2024	I-IV kv 2023	I-IV kv 2022
Otsene tootlus	%	3,8	4,5	5,1
Esmane puhastootlus	%	4,7	5,1	5,4

Osaku põhinõitajad	Ühik	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Ringluses olevate osakute arv	osak	143 562 514	119 635 429	119 635 429
Osaku sulgemishind	euro	0,2521	0,3150	0,5750
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	2,76	3,30	5,60
Turukapitalisatsioon ⁷	euro	36 192 110	37 685 160	68 790 372

EPRA põhinõitajad	Ühik	I-IV kv 2024	I-IV kv 2023	I-IV kv 2022
EPRA kasum	tuhat eurot	-1 141	2 294	8 260
EPRA kasum osaku kohta	euro	-0,01	0,02	0,07

EPRA põhinõitajad	Ühik	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	104 333	114 205	141 943
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	0,7267	0,9546	1,1865
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	104 333	114 205	141 943
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	0,7267	0,9546	1,1865
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	97 585	109 131	133 313
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	0,6797	0,9122	1,1143
EPRA laenu tagatuse suhtarv (LTV)	%	58,5	55,5	57,9

5. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 12 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.
6. Täitumus sisse kolinud rentnike alusel; 86,5% seisuga 31.12.2024 täitumuse määr rendilepingu allkirjastamise kuupäeva alusel.
7. Nasdaq Tallinna börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna alusel.

IV kv

olulised sündmused

Muudatused fondivalitseja juhatuses

Baltic Horizon fondi fondivalitseja Northern Horizon Capital AS-i juhatuse uueks liikmeks valiti Jūratē Gaspariūnienē. Alates 1. detsembrist 2024 on Northern Horizon Capital AS-i juhatuse liikmed Tarmo Karotam (juhatuse esimees), Aušra Stankevičienē ja Jūratē Gaspariūnienē

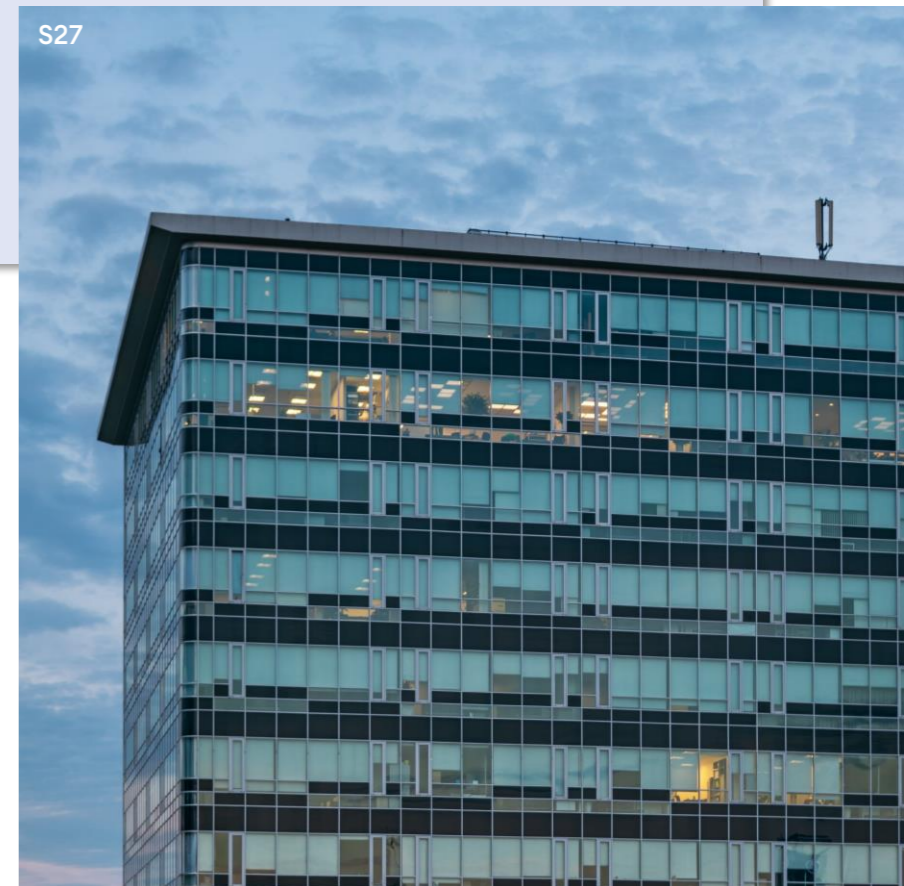
EPRA kuldtaseme auhind

Baltic Horizon fond pälvis viiendat aastat järjest Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA kuldtaseme auhinna, millega tunnustati Fondi finantsaruandlust. Iga-aastase auhinnaga tunnustatakse börsil noteeritud kinnisvaraettevõtete jõupingutusi EPRA hea tava soovituslike juhiste rakendamisel. Uuringu viis läbi Deloitte ja kokku hinnati 178 ettevõtet.

2024. aasta GRESB-i hindamise tulemused

Baltic Horizon fond on osalenud iga-aastasel GRESB-i hindamisel alates 2020. aastast ning ületas 2022. aastal nelja täрни künnise. Sektori suurema pühendumuse ja paremate tulemuste tõttu kasvavad aga ka nõudmised ja ootused ning uuenevad parima praktika standardid. Eelnevat arvesse võttes sai Baltic Horizon fond eelmisel aastal kolm täрни, kogudes 80 punkti. Nelja täрни künnisest jäi puudu vaid 1,5 punkti.

S27



Kinnisvara aruanne

Ülevaade rendilepingutest ja rentnikest

Keerulises keskkonnas, mida viimastel perioodidel iseloomustab vakantsuse suurenemine kõigi Balti riikide kinnisvaraturul ja kus ka Fond on rentnikke kaotanud, on Fond tõestanud oma kohanemisvõimet ja oma kinnisvara atraktiivsust – 2024. aasta jooksul pikendati paljusid olemasolevaid ja sõlmiti arvukalt uusi rendilepinguid.

Märkimist vääriks olulised tehingud selliste tuntud ankkurentnikega nagu Narbutas Merakis (3200 m²) ja Apollo Coca-Cola Plazas (2200 m²) ning Riia rahvusvaheline kool (3680 m²) S27-s, samuti suured rendilepingud MyFitnessi (1700 m²) ja Expo Groupiga (2000 m²) Galerija Centrsis.

Fondi meeskond on pidanud aktiivselt läbirääkimisi nii olemasolevate rendilepingute pikendamiseks kui ka vabadele pindadele uute rentnike leidmiseks. Selle tulemusena on pikendatud rendilepinguid ligikaudu 23 800 m² ulatuses ja väljarenditud pind on kasvanud ligikaudu 4800 m² (netokasv).

2024. aastal sõlmis Fond uusi rendilepinguid 22 743 m² ulatuses, kindlustades sellega järgnevateks perioodideks 2945 tuhat eurot renditulu aastas. Lisaks on meil hea meel teatada, et oleme leidnud oma hoonetesse 61 uut rentnikku ja 69 olemasolevat rentnikku on otsustanud meiega koostööd jätkata.

2024. aasta detsembri lõpuks kasvas portfelli täitumus 82,1%-ni. Rendilepingute sõlmimise kuupäeva alusel ületab täitumus juba 86%. Hiljuti sõlmitud rendilepingute alusel väljarenditud pinnad antakse rentnikele üle 2025. aastal.

Vähem kui 20% Fondi rendilepingutest aegub 2025. aastal, ülejäänud aga 2026. ja hiljem. Meie eesmärk on rendiperioode hajutada, et ühelgi aastal ei aeguks rohkem kui 20% rendilepingutest. Fondi viimase aja renditegevuse edukust näitab esimese katkestamisvõimaluseni jääva kaalutud keskmise aegumata rendiperioodi (WAULT) pikenemine 3,3 aastani seisuga 31. detsember 2024 (31. detsember 2023: 2,9 aastat).

Aktiivset renditegevust ja klientide usaldust kinnitavad näitajad



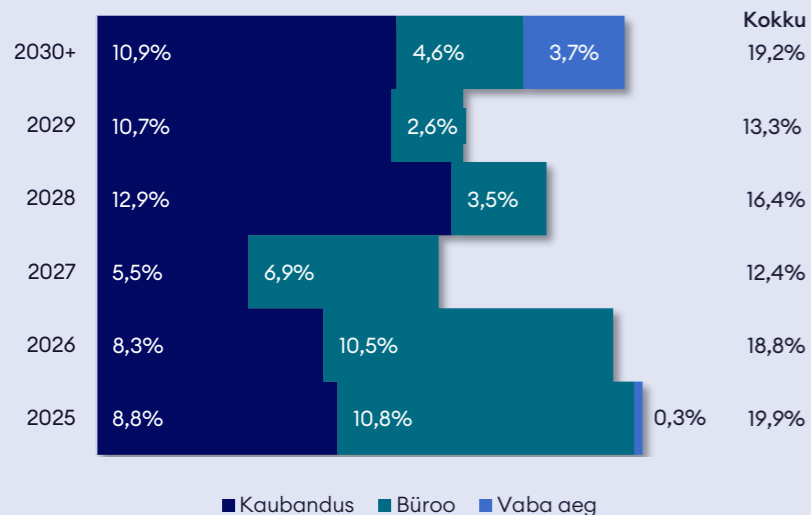
2,9a
WAULT kuni esimese katkestamisvõimaluseni
31. detsember 2023

3,3a
WAULT kuni esimese katkestamisvõimaluseni
31. detsember 2024

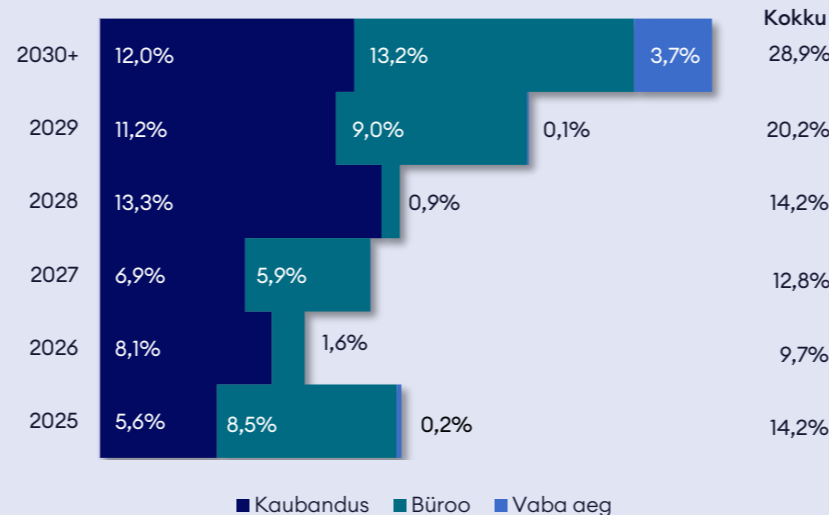
82,1%
täitumus (üleandmise kuupäeva alusel)
31. detsembriks 2024

86,5%
täitumus (sõlmimise kuupäeva alusel)
31. detsembriks 2024

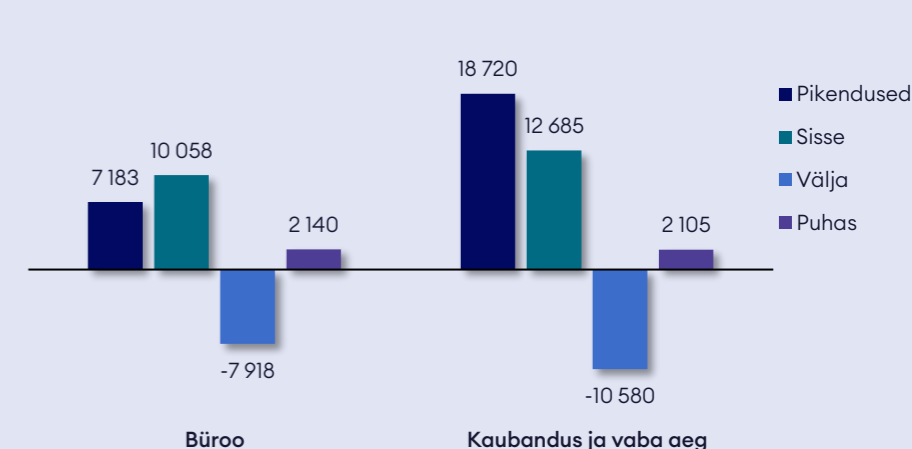
Rendilepingute tähtajaline jaotus seisuga 31. detsember 2024 % lepingujärgsest rendist kuni esimese katkestamisvõimaluseni



Rendilepingute tähtajaline jaotus seisuga 31. detsember 2024 % lepingujärgsest rendist kuni lepingu lõpuni



Renditegevus jaanuar-detsember 2024 m²



Portfelli ja turu ülevaade

2024. aasta IV kvartali lõpus kuulus Baltic Horizon fondi kinnisvaraportfelli 12 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mis asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud mitmekesise investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad keskse asukohaga ostukeskused ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

2024. aastal valitsesid Balti riikide ärikinnisvaraturu eri sektorites erinevad suundumused. Investeermistegevus jäi tagasihoidlikuks: investeeringute kogumaht jäi alla 1 miljardi euro, mis on madalaim tase alates 2015. aastast. Kõrgete intressimäärade mõjul tehingute arv vähenes ja surve tootlusele suurenes. Langeva EURIBOR-i ja paranevate rahastamistingimuste toel investeeringute maht 2025. aastal tõenäoliselt suureneb.

Möödunud aastal tihenes büroosegmenendis konkurents, sest kõigi Balti riikide pealinnades valmisid uued projektid, mis suurendasid pakkumist enam kui 40 000 m² võrra. Piirkonna rendihinnad üldiselt stabiliseerusid, kuid rentnike leidmiseks olid rendileandjad rohkem valmis nii rendipindu kui ka renditingimusi kohandama.

Ehkki jaekaubanduses ostukeskuste külastatavus elavnes, jäid külastajad inflatsiooni ja majandusliku ebakindluse tõttu kulutuste tegemisel ettevaatlikuks. Pakkumise poolel edenesid mõned suuremad jaekaubandusprojektid, kuid üldine kasv jäi klientide muutunud ostuharjumuste tõttu tagasihoidlikuks ja ettevaatlikuks.

Ehkki olukord on endiselt keerukas, võib Balti riikide ärikinnisvaraturul näha esimesi märke sellest, et 2025. aasta suhtes võib optimistlikum olla. Vaatamata paranevatele prognoosidele säilitab Baltic Horizon fond konservatiivse hoiaku ja püüab ka edaspidi suurendada portfelli täitumust, pakkudes multifunktsionaalseid rendipindu ning võttes arvesse rentnike ja kohalike kogukondade muutuvaid vajadusi.

Ostukeskuste portfelli areng ja tulevane fookus

Viimastel aastatel on ostukeskused muutunud puhtalt jaemüügikohtadest multifunktsionaalseteks elustiilikeskusteks. Külastajad otsivad sealt lisaks ostuvõimalustele ka elamusi, meelelahutust ja sotsiaalset kaasatust. Selle muutusega kohanedes on Fond toonud oma ostukeskustesse uusi jaemüügibrände, nagu IKI, ARKET, H&M Home, aga ka toidualasid, heaolukeskusi ning isegi kultuuriüritusi.

Uute kaupluste avamine ning einestamis- ja meelelahutusvõimaluste loomine Galerija Centrsis, sealhulgas Expo GROUP-i hallatava interaktiivse meelelahutuskeskuse Kosmopark avamine 2000 m² suurusel pinnal septembri lõpus, on toonud kaasa külastajate arvu ja käibe 3%-lise kasvu. Eeldame, et külastatavus suureneb veelgi, kui MyFitness, kellega on sõlmitud 12-aastane rendileping 2000 m² suuruse pinna kasutamiseks, Galerija Centrsis oma spordiklubi avab. Uued rentnikud ei aita üksnes suurendada täitumust, vaid laiendavad ka külastajatele pakutavate teenuste valikut.

Europa ostukeskus tähistas hiljuti uuenenud Suitsupply, Tpsi, Holland & Barretti ning Perfectus Clinica avamist. Leedu esimene Holland & Barrett avati Europas koostöös Eurokosega. Järgmisteks uuendusteks on uudse kontseptsiooniga meelelahutuskeskus Danger Park, mis avatakse 2025. aasta esimeses pooles, ja ümberkujundatud restoranide ala esimesel korrusel. Praegu on meie põhitähelepanu suunatud külastajate vajadustest lähtuva parima rentnike koosluse leidmisele ja seejärel vabade pindade väljarentimisele. Fond on pidanud edukalt läbirääkimisi tuntud moebrändide müüjate ja koostöötamiskeskuste haldajatega. Need jõupingutused annavad tunnistust meie rendimeeskonna heast tööst ja Fondi soovist rahuldada ümbritsevate kogukondade vajadusi.

Postimaja ja CC Plaza kompleks on nüüdseks täielikult välja renditud. Koostöös ankurrentniku Apollo grupiga muudame kompleksi dünaamiliseks linnaelu keskuseks, mis pakub külastajatele laia valikut meelelahutus-, toitlustus- ja jaekaubanduselamusi.



Büroohonete portfelli areng ja tulevane fookus

Viimastel aastatel on märkimisväärselt muutunud töötegemise viisid ning üha enam kasutatakse hübriidtööd ehk tööd tehakse nii kontoris kui ka väljaspool seda. Seetõttu otsib üha rohkem rentnikke väiksemaid büroopindu ja paindlikke rendilepinguid. Kontoritöös toimuvaid muutusi arvesse võttes on Baltic Horizon fond uuendanud suuremaid vabu büroopindu, muutes need rentnike vajadustele sobivateks paindlikeks tööruumideks, ning otsinud võimalusi büroopindade kohandamiseks muuks otstarbeks.

Pikendasime edukalt kõiki peamisi bürooportfelli rendilepinguid, mida me 2024. aastal pikendada soovisime. Büroosegmentis on pikaajaline fookus kaasaegsetel hoonetel ja pikaajalisel koostööl avaliku (valitsus- ja omavalitsusasutused) ja erasektori rentnikega. Kuigi selle rendihinnad ei pruugi alati olla turu kõrgemate seas, on meie bürooportfellil muid eeliseid, nagu stabiilne renditulu, pikemaajalised rendilepingud ja väiksem rentnike volavus, mis avaldavad positiivset mõju.

Meie rendistrateegia edukust näitavad hiljuti sõlmitud lepingud, millega rentisime Riia rahvusvahelisele koolile S27-s 3680 m² ja Eesti Riigi Infosüsteemi Ametile Tallinnas enam kui 3000 m² viieks aastaks, ning Meraki vabade pindade edukas väljarentimine. 2024. aastal sõlmiti Merakis mitmeid uusi rendilepinguid, muu hulgas selliste rahvusvaheliselt tuntud rentnikega nagu Narbutas ja Hertz, ning olemasolevad rentnikud laiendasid oma pinda, mille tulemusena suurenes täitumus enam kui 86%-ni.

Rentnike huvi Vilniuses asuva North Stari ärikeskuse vastu 2024. aastal kasvas – sõlmisime olulisi rendilepinguid, näiteks Edrana ja Maisto Bankasega. North Star on samuti hea näide sellest, kuidas Fond püüab naabruses elavate kogukondade vajadusi võimalikult hästi rahuldada: oleme sõlminud uued rendilepingud Antėja ja Inmedica kliinikuga, mis peaksid ärikeskuses ukсед avama 2025. aasta II kvartalis.

Muutuvate turutingimustega kohanemiseks teeb Fond aktiivselt tööd olemasolevate vabade büroopindade väljarentimiseks.

2024. aasta IV kvartalis sõlmis Fond olulise lepingu Riia rahvusvahelise kooliga ligikaudu 3689 m² suurusele pinnale S27-s, kus peaks õppetöö algama 2025. aasta lõpus. Kool on juhtiv rahvusvahelist haridust pakkuv asutus, kus on kõik haridusastmed alates eelkoolist kuni gümnaasiumini. See on Fondi jaoks oluline verstapost, mis näitab, et Fond püüab turul eristuda, kohandudes rentnike vajadustega ja mõeldes büroopinna tavapärasest kasutusest kaugemale. Kuna kooli kasutuses on umbes pool hoonest, oleme ülejäänud vaba ruumi kasutamiseks välja töötanud mitu kontseptsiooni.

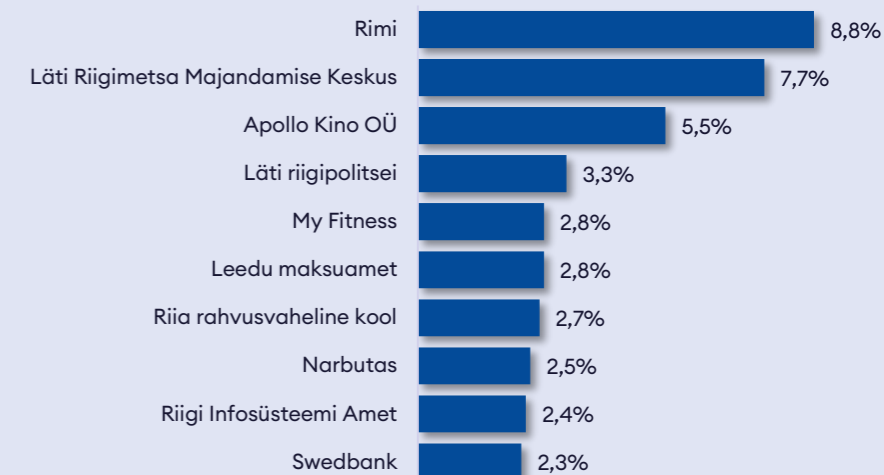
Peame intensiivseid läbirääkimisi ka Lincona hoone täitumuse optimeerimiseks. Olemasoleva rentniku Riigi Infosüsteemi Ametiga sõlmitud rendipinna laiendamise leping kergitas hoone täitumuse detsembri lõpus ligi 90%-ni ja koos 2025. aasta alguses sõlmitud rendilepingutega tõusis täitumus jaanuari lõpus üle 92%.

Tänu meie uue partneri Colliersi tõhusale tööle ja asjatundlikkusele on Upmalas Biroji pälvitud viimastel kuudel paljude potentsiaalsete rentnike tähelepanu. Selle tulemusena oleme sõlminud 10 aastaks uue rendilepingu lasteaia operaatoriga BeBeLV. Lasteaed mitte ainult ei täienda meie rentnike baasi, vaid on ka ümbritseva kogukonna jaoks vajalik.

Hoolimata meie edust pindade väljarentimisel, mõjutab S27 ja Upmalas Biroji allesjäänud vakants tõenäoliselt bürooportfelli tulemusi veel paari kvartali jooksul. Siiski eeldame, et seda mõju leevendab osaliselt stabiilsus, mille tagavad ülejäänud portfelli fikseeritud hinnaga rendilepingud ja uute rentnikega sõlmitud lepingud, mis hakkavad mõju avaldama 2025. aastal.

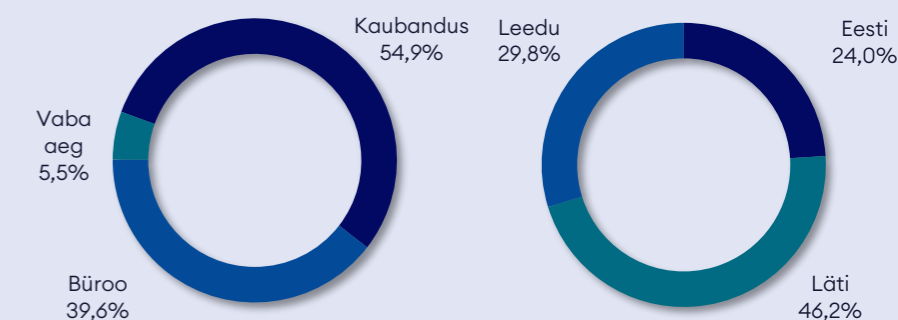
2025. aastal jätkab Fond erinevate kontseptsioonide katsetamist ja oma portfelli kuuluvate hoonete ümberkujundamist, et vastata rentnike, klientide ja ümbritsevate kogukondade muutuvatele vajadustele.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 31. detsember 2024



Muude rentnike osakaal on 59,3%.

Fondi kinnisvarainvesteeringud segmentide ja riikide lõikes seisuga 31. detsember 2024



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 portfelli keskmine tegelik täitumus oli 2024. aasta IV kvartalis 81,0% (III kv 2024: 80,1%). Seisuga 31. detsember 2024 oli täitumus 82,1% (30. september 2024: 80,5%).

2024. aasta veebruarist palkas Fond oma Läti büroo- ja kaubandushoonete haldamiseks uued partnerid, et kiirendada rendiprotsessi. Seni on neile pandud ootused täitunud – oleme saanud tõhusat abi potentsiaalsete rentnike leidmiseks ja sõlminud olulisi rendilepinguid, sh Riia rahvusvahelise kooliga S27-s. Käimas on ka läbirääkimised teiste võimalike rentnikega.

2024. aasta septembrist on Eesti kinnisvaraportfelli haldajaks Newsec. See muutus tehti samuti selleks, et kiirendada praeguste ja tulevaste vakantsete pindade rendile andmist.

Fond sõlmis 2024. aastal uusi rendilepinguid ligi 22 700 m² ulatuses. Kuigi mõned neist on juba hakanud portfelli tulemusi mõjutama, ei kajastu suurema osa majanduslik mõju veel täielikult 2024. aasta näitajates. Enamik uutest rendilepingutest hakkab tulu teenima ja tootlust positiivselt mõjutama 2025. aastal.

Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. detsember 2024

Kinnisvarainvesteering	Segment	Omandamise aeg	Õiglase väärtus ¹ (tuhandet es eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus I-IV kv 2024 ²	Esmase puhastootlus I-IV kv 2024 ³	Täitumuse määr	Puhta äritulu jaotus			
								2024	2023	2022	2021
Europa ostukeskus	Kaubandus	2015	35 946	17 092	2,3%	2,8%	80,6%	1 010	1 508	1 028	1 006
North Star	Büroo	2019	19 548	10 734	6,5%	7,0%	91,8%	1 374	1 495	1 371	1 208
Meraki	Büroo	2022	16 380 ⁷	7 833	1,2%	1,5%	86,3%	249	63	-101	-
Kokku Vilnius			71 874	35 659	3,0%	3,6%	85,2%	2 633	3 066	2 298	2 214
Upmalas Biroji	Büroo	2016	19 224	11 203	3,7%	4,2%	64,1%	823	1 318	1 763	1 740
Vainodes I	Büroo	2017	15 900	8 128	8,8%	8,8%	100,0%	1 432	1 431	1 383	1 449
S27	Büroo	2018	11 360	7 303	-0,6%	-0,9%	-	-85	814	1 132	1 088
Sky supermarket	Kaubandus	2013	4 900	3 260	8,6%	8,5%	100,0%	446	420	423	395
Galerija Centrs	Kaubandus	2019	60 020	19 423	3,2%	4,1%	84,7%	2 536	2 139	2 193	1 448
Kokku Riia			111 404	49 317	3,7%	4,5%	71,0%	5 152	6 122	6 894	6 120
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	2018	21 800	9 232	3,7%	6,7%	100,0%	1 926	2 126	2 044	1 805
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	2015	13 190	7 869	4,8%	4,3%	97,7%				
Lincona	Büroo	2011	13 100	10 767	6,4%	7,4%	88,5%	1 038	1 068	1 102	1 114
Pirita ostukeskus	Kaubandus	2016	9 790	5 425	6,7%	9,2%	97,1%	839	761	664	484
Kokku Tallinn			57 880	33 293	4,9%	6,7%	95,3%	3 803	3 955	3 810	3 403
Aktiivsed kinnisvarainvesteeringud			241 158	118 269	3,8%	4,7%	82,1%	11 588	13 143	13 002	11 737
Võõrandatud kinnisvarainvesteeringud⁴⁻⁶									1 478	4 428	5 267
Portfell kokku			241 158	118 269	3,8%	4,7%	82,1%	11 588	14 621	17 430	17 004

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2024 teostatud hindamisel, kajastatud kasutusõiguse varadel.
2. Otsese tootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.
3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
4. Fond viis Duetto I ja Duetto II müügi lõpule 6. juunil 2023.
5. Fond viis Domus PRO kaubandus- ja bürookompleksi müügi lõpule 6. märtsil 2023.
6. Fond viis G4S-i peahoone müügi lõpule 8. novembril 2021.
7. Meraki väärtuse aluseks on müügihind. Turuväärtus sõltumatu hindaja Newseci hinnangul on 17 490 000 eurot.

Fondi portfelli 2024. aasta puhas äritulu oli 11,6 miljonit eurot (2023: 14,6 miljonit eurot). Võrreldava puhta renditulu muutus annab paremini võrreldava ülevaate varade tulemustest, sest sellest on välja arvatud omandamis-, arendus- ja võõrandamistingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõjud.

2023. aastal müüdud varad, sh Duetto ja Domus PRO, on arvutustest välja jäetud.

2024. aastal portfelli võrreldav puhas renditulu vähenes, peamiselt seetõttu, et S27 ja Upmalas Biroji bürookompleksi puhas äritulu kahanes märkimisväärselt, sest rentnikud EMERGN, LNK Industries ja SEB lahkusid. Seoses rendilepingu sõlmimisega Läti politseiga Upmalas Biroji ja Riia rahvusvahelise kooliga S27 büroohoones on märkimisväärne osa vabadest pindadest juba täitunud. Fond peab potentsiaalsete rentnikega aktiivseid läbirääkimisi nende hoonete allesjäänud vabade pindade väljarentimiseks.

Kaubandussegmenti kuuluvate varade tulemused olid erinevad, kuid kogu kaubandusportfelli tulemused jäid eelmise aastaga sarnasele tasemele. Galerija Centrsi, SKY ostukeskuse ja Pirita ostukeskuse puhas renditulu kasvas rendi indekseerimise tõttu. Lisaks hakkasid Galerija Centrsis renti tasuma rekonstrueeritud pindade ja uued rentnikud. Europa puhas äritulu eelmise aasta sama perioodiga võrreldes kahanes. Põhjusteks olid 2023. aasta lõpus langetatud otsus vahetada välja ankurrentnikuks olev toidukauplus, mille tõttu puhas äritulu ajutiselt langes, sest Iki supermarket avas ukseid alles märtsi alguses, ning planeeritud ümberkolimised ja rentnike baasi muutused. Esimesele korrusele kavandatud restoranide ala ja uute tuntud rentnike, nagu Perfectus Clinica, lisandumine peaksid külastajate nõudlusele vastama ja külastatavust suurendama. Fondi meeskond tegeleb aktiivselt Europa strateegia uuendamise ja vakantsete pindade väljarentimisega, et ostukeskuse potentsiaali realiseerida.

Postimaja tulemused jäid eelmise aasta tasemele, kuid Coca-Cola Plaza puhas äritulu kujunes väiksemaks kui 2023. aasta samal perioodil. Langus on ajutine, sest II kvartalis sõlmis Fond pikaajalise rendilepingu 2200 m² väljarentimiseks Apollole. Fond ja selle investorid hakkavad Coca-Cola Plaza täiendavast renditulust kasu saama alates 2025. aasta algusest.

Büroosegmeni tulemustes toimus negatiivne muutus: võrreldav puhas renditulu langes 22,0%. Selle põhjuseks olid peamiselt kaks büroohoonet – Upmalas Biroji ja S27. Meraki puhas äritulu on hiljuti sõlmitud lepingute toel järjepidevalt kasvanud. Kõige uuem rentnik Narbutas kolis rendipinnale detsembris.

Vainodese tulemused olid stabiilsed, kuid North Stari ja Lincona puhas äritulu veidi langes. Selle tingis ajutiselt kõrgem vakantsus, mille langetamisega tegeletakse aktiivselt. Püüdlusi toetab aktiivne renditegevus North Staris, kus sõlmiti 2024. aasta viimastes kvartalites rendilepingud viie uue rentnikuga, sh Maisto Bankase, Edrana ja FSQUARE-iga.

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12. 2024	Puhas renditulu I-IV kv 2024	Puhas renditulu I-IV kv 2023	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	132 456	6 178	6 147	32	0,5%
Büroo	95 512	4 831	6 189	-1 359	-22,0%
Vaba aeg	13 190	579	807	-228	-28,3%
Võrreldavad varad kokku	241 158	11 588	13 143	-1 555	-11,8%
Võõrandatud varad	-	-	1 474	-1 474	-100,0%
Portfelli varad kokku	241 158	11 588	14 617	-3 029	-20,7%

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12. 2024	Puhas renditulu I-IV kv 2024	Puhas renditulu I-IV kv 2023	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	57 880	3 803	3 955	-152	-3,8%
Läti	111 404	5 149	6 122	-973	-15,9%
Leedu	71 874	2 636	3 066	-430	-14,0%
Võrreldavad varad kokku	241 158	11 588	13 143	-1 555	-11,8%
Võõrandatud varad	-	-	1 474	-1 474	-100,0%
Portfelli varad kokku	241 158	11 588	14 617	-3 029	-20,7%

Kinnisvara hindamine

Kõigi Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, et määratleda kinnisvaraportfelli turuväärtus. Sõltumatu kinnisvarahindaja hindas Fondi kinnisvaraportfelli väärtust kaks korda nii 2023. aastal kui ka 2024. aastal. Välised hindamised tehti 2023. ja 2024. 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 hinnatava vara asukohariigis. Välised hindamised seisuga 31. detsember 2023 tegid sõltumatu kinnisvarahindajad Colliers International ja Newsec. 2024. aastal korraldati hange ja Fondi uueks väliseks kinnisvarahindajaks kinnitati järgmiseks kolmeks aastaks Newsec, kes hindas Fondi kinnisvara väärtust esimest korda pärast kinnitamist 2024. aasta juuni lõpu seisuga.

Sõltumatud hindamised tehakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Välise hindaja hindamismetoodikat on kirjeldatud raamatupidamise aruande lisas 10.

Fondi portfelli võrreldavaks korrigeeritud õiglane väärtus vähenes 250,4 miljoni eurolt seisuga 31. detsember 2023 241,1 miljoni euroni seisuga 31. detsember 2024. Fond kajastas 2024. aastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 9,2 miljonit eurot (2023: kahjum 18,6 miljonit eurot).

Kinnisvarahindaja vahetumine toob sageli kaasa väiksemad muutused kinnisvara väärtuses. Põhjuseks on erinevused andmete tõlgendamises, mida on näha ka seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2024 läbi viidud hindamiste tulemustest.

Kõige suurem oli Galerija Centrsi (-6,8 miljonit eurot) ja S27 (-3,9 miljonit eurot) väärtuse langus. Väärtuseid korrigeeriti madalamaks, kuna rakendati kõrgema vakantsuse ja madalama rendihinna eeldusi ning kõrgemaid hinnangulisi pindade rentnike vajadustele kohandamise kulusid. Portfelli väärtust mõjutasid muu hulgas projektidest väljumise kapitalisatsioonimäärade muutused ja kaalutud keskmise kapitalihinna (WACC) ülespoole korrigeerimine 2024. aastal.

Paremal esitatud tabel annab ülevaate Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglase väärtuse muutustest 2024. aastal. Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci hindamistulemustel, millele on lisatud kasutusõiguse varade väärtus (IFRS 16). Paremal esitatud tabel ei kajasta aasta jooksul tehtud kapitaliinvesteeringuid.

Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt.

Portfelli õiglase väärtuse muutus segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12. 2024	Õiglane väärtus 31.12. 2023	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2024
Võrreldavad varad					
Kaubandus	132 456	135 259	-2 803	-2,1%	54,9%
Büroo	95 512	101 886	-6 374	-6,3%	39,6%
Vaba aeg	13 190	13 240	-50	-0,4%	5,5%
Võrreldavad varad kokku	241 158	250 385	-9 227	-3,7%	
Portfelli varad kokku	241 158	250 385	-9 227	-3,7%	

Portfelli õiglase väärtuse muutus riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12. 2024	Õiglane väärtus 31.12. 2023	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 31.12.2024
Võrreldavad varad					
Eesti	57 880	56 180	1 700	3,0%	24,0%
Läti	111 404	121 400	-9 996	-8,2%	46,2%
Leedu	71 874	72 805	-931	-1,3%	29,8%
Võrreldavad varad kokku	241 158	250 385	-9 227	-3,7%	
Portfelli varad kokku	241 158	250 385	-9 227	-3,7%	

Jätkusuutlikkus

Sertifitseerimine

Oktoobris sai Meraki lõpliku BREEAM-i uue hoone sertifikaadi hinnanguga eeskujulik (Excellent). Lisaks uuendati edukalt North Stari BREEAM In-Use ehk kasutusel oleva hoone sertifikaati hinnanguga väga hea (Very good). Meie kinnisvaraportfell on 100% BREEAM-i sertifitseeritud.

GRESB-i hinnang

GRESB-i hindamisest on aastate jooksul saanud enesehindamise lahutamatu osa ja kompass paremate tulemuste, sh jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamiseks. GRESB-i kinnisvarahinnang koosneb kahest eraldi hindamismoodulist: juhtimine ja tulemuslikkus.

2024. aastal sai Fond GRESB-i hinnangus 3 täрни. Fond parandas oma tulemust juhtimismoodulis 27 punktilt 29 punktini (30-st). Tulemuslikkuse moodulis Fondi tulemus aga langes 55 punktilt 50 punktini (70-st), sest puudusid andmed aruandeperioodil müüdud kinnisvarainvesteeringute kohta ja andmete sõltumatu ülevaatus.

Taastuenergia

Üks Fondi pikaajalistest eesmärkidest on saavutada oma tegevuse süsinikuneutraalsus. Selleks et saavutaksime oma eesmärgid 2030. aastaks on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid. Oma hoonetele taastuvelektri tagamiseks on Fond sõlminud elektriostu lepinguid, mis tagavad varustatuse tuule- ja päikeseenergiaga. North Stari ja Meraki elektriostulepingud jõustusid 2024. aasta II kvartalis ning need hooned saavad suurema osa oma elektrist päikese- ja tuuleparkidest. Täiendavad elektriostulepingud jõustuvad 2025. aasta alguses. Fond otsib pidevalt uusi meetodeid taastuenergia kasutamise suurendamiseks.

Rohelised rendilepingud

Oma jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamiseks peame tegema koostööd rentnikega. Selleks, et meie jätkusuutlikkuse töö kannaks vilja ja meie portfellis olevad hooned muutuksid tulevikukindlaks, oleme hakanud lisama oma tavapärasele rendilepingutesse rohelisi klausleid, mis käsitlevad kestlikku tegevust, info jagamist, taastuvate energiaallikate kasutamist ja muid asjakohaseid teemasid. Need võimaldavad teha pikaajalisele jätkusuutlikkusele suunatud muutusi meie portfellis ja toetavad koostööd rentnikega ESG vallas. 2024. aasta IV kvartalis kasvas meie ostukeskuste portfelli roheliste rendilepingute osakaal 97%-ni. Bürooportfelli roheliste rendilepingute osakaal oli 99%, mis teeb roheliste rendilepingute osakaaluks kokku 98%.

Kogukondade tervis ja heaolu

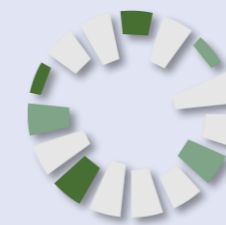
Ostukeskused ja bürood on igapäevaelu lahutamatu osa – seetõttu tegeleb Baltic Horizon aktiivselt tervislikuma elustiili edendamise ja kogukondade võimestamisega. 2024. aasta IV kvartalis toetas Fondi meeskond mitmesuguseid projekte, et tugevdada partnerlussuhteid ja luua kogukondlikke sidemeid.

Oktoobris toimus Galerija Centrsis integratsiooni sihtasutuse korraldatud üritus, mille eesmärk oli tõsta teadlikkust vanusel, puudel, rahvusel ja muudel omadustel põhinevast diskrimineerimisest ning edendada eriti noorte seas kaasavat suhtumist. Osalejad tegid kaasa ainulaadse teekonna, kus oli võimalik kuulata kaaslaste lugusid ja tutvuda erinevate vaatenurkadega, et mõista paremini tõrjutute probleeme.

Baltic Horizonsi fondi ja Leedu Punase Risti koostöös on Europa ostukeskuses korraldatud mitmeid Punase Risti üritusi, mille eesmärk on tõsta teadlikkust tervishoiust ja ohutusest. 11.–15. novembril jagasid Europa ostukeskuse vabatahtlikud ja Leedu Punase Risti töötajad külastajatele teavet tsiviilkaitse, pere kriisiplaani ja hädaolukorraks valmisoleku, sh kriisikottide kohta. Inimestel oli võimalus kriisikott ise kokku panna ja teada saada, mida teha suurõnnetuste ja kriiside korral.



GRESB reiting 2024



G R E S B
☆☆☆☆☆ 2024

BREEAM sertifikaadid



BREEAM Excellent
Meraki Business Home

BREEAM Very good
S27, North Star, Vainodes, Upmalas Biroji, Galerija Centrs, Europa

BREEAM Good
Pirita, Coca-Cola Plaza, Postimaja, SKY, Lincona

Majandustulemuste ülevaade

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2024. aasta puhaskahjum oli 16,8 miljonit eurot (2023: 23,0 miljonit eurot). Tulemust mõjutas peamiselt kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadud kahjum. 2024. aasta kahjum osaku kohta oli 0,13 eurot (2023: 0,19 eurot).

Kontsern teenis 2024. aastal 11,6 miljonit eurot puhast renditulu (2023: 14,6 miljonit eurot). 2023. aasta 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.

Portfelli EPRA võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu oli eelmise aastaga võrreldes 11,8% väiksem. Seda tingisid peamiselt vakantsed pinnad Läti büroohoonetes, kuna lõppes rendileping Upmalas Büroji bürookompleksi põhirentnikuga ja S27 oli 100% vakantne, ning renditulu langus Europa ostukeskuses, kus uus ankurrentnik IKI sisustas ruume ja avas ukseid märtsis.

2024. aasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: kaubandus 53,3% (2023. aasta võrreldav puhas renditulu: 43,6%), büroo 41,7% (2023. aasta võrreldav puhas renditulu: 50,9%) ja vaba aeg 5,0% (2023: 5,5%).

Südalinnas asuva kaubanduskinnisvara (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) renditulu moodustas 42,2% Fondi portfelli 2024. aasta puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2024. aasta puhta renditulu osakaal oli 11,1%.

Fondi 2024. aasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 44,4% (2023. aasta võrreldav puhas renditulu: 41,8%), Leedu 22,8% (2023. aasta võrreldav puhas renditulu: 31,1%) ja Eesti 32,8% (2023. aasta võrreldav puhas renditulu: 27,1%).

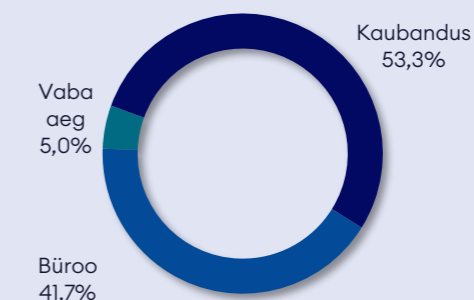
Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus oli 2024. aasta 31. detsembri seisuga 256,0 miljonit eurot (31. detsember 2023: 261,1 miljonit eurot). Brutoväärtuse langus tulenes peamiselt Fondi kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjumist, mis oli ligikaudu 9,5 miljonit eurot. Selle mõju vähendas osaliselt uute osakute mitteavalik pakkumine, mis toimus septembris ja mille tulemusena rahalised vahendid suurenesid ligikaudu 6,29 miljonit eurot.

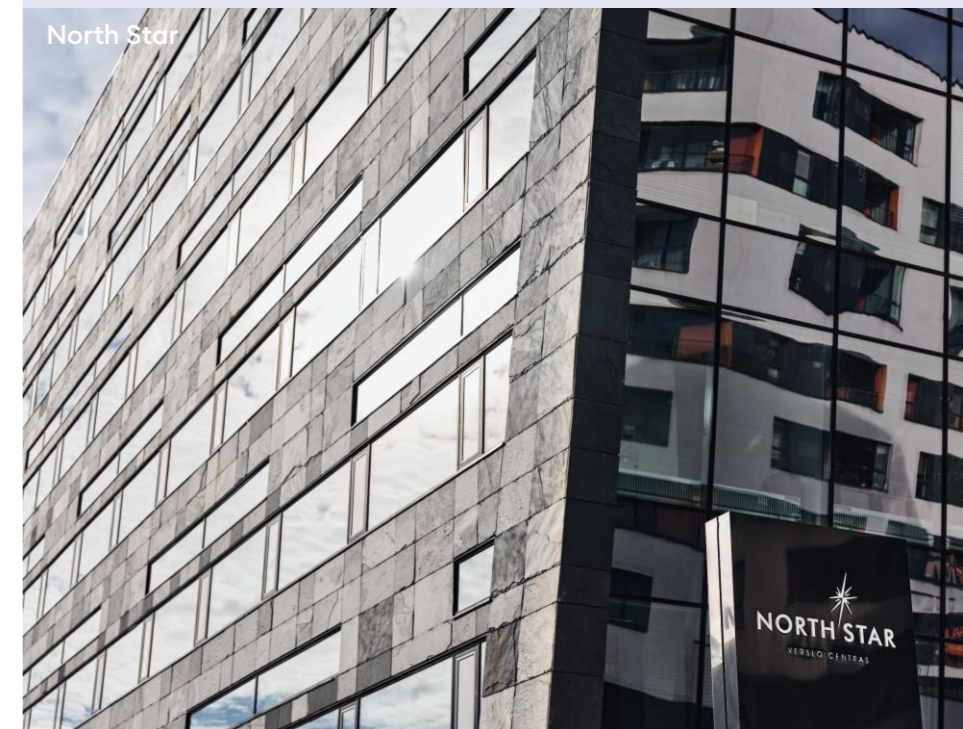
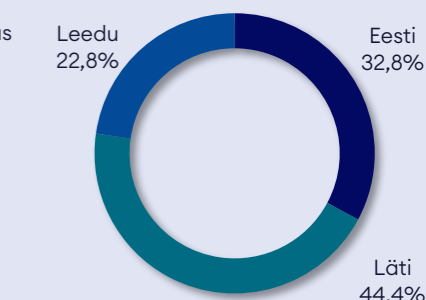
Kinnisvarainvesteeringud

2024. aasta IV kvartali lõpus kuulus Baltic Horizonsi portfelli 12 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli õiglane väärtus oli 2024. aasta detsembri lõpus 241,2 miljonit eurot (31. detsember 2023: 250,4 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 118,3 tuhat m². Portfelli väärtust mõjutasid peamiselt muutused kapitalisatsioonimäärades (kapitalisatsioonimäärad projektist väljumisel) ja kaalutud keskmise kapitalikulu (WACC) ülespoole korrigeerimine. 2024. aastal investeeris kontsern ligikaudu 6,0 miljonit eurot, et kohandada pindasid rentnike vajadustele.

Puhas renditulu segmentide lõikes seisuga I-IV kv 2024



Puhas renditulu riikide lõikes seisuga I-IV kv 2024



Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Seisuga 31. detsember 2024 moodustasid intressikandvad laenud ja võlakirjad (ilma rendikohustisteta) 149,0 miljonit eurot (31. detsember 2023: 143,5 miljonit eurot). Aastane laenuamortisatsioon moodustas 1,5% kogu tasumata laenukohustiste jäägist. 2024. aasta juulis sõlmis Fond Bigbankiga Meraki laenulepingu summas 10,3 miljonit eurot. Laenu kasutati peamiselt selleks, et lunastada 2024. aasta juulis aeguvad lühiajalised võlakirjad summas 8,0 miljonit eurot.

Seisuga 31. detsember 2024 oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 10,1 miljonit eurot (31. detsember 2023: 6,2 miljonit eurot).

Rahavood

2024. aasta äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 9,9 miljonit eurot (2023: positiivne summas 11,4 miljonit eurot). Äritegevuse rahavoo vähenemist tingisid peamiselt Duetto ja Domus Pro kinnisvarainvesteeringute müük 2023. aasta I poolaastal ning vakantsete pindade kasv, peamiselt S27 ja Upmalas Biroji büroohoonetes. Investeermistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 7,0 miljonit eurot (2023: positiivne summas 19,9 miljonit eurot), mis tulenes olemasolevasse kinnisvarasse tehtud investeeringutest ja tehingukuludest. Finantseerimistegevuse rahavoog oli positiivne summas 1,0 miljonit eurot (2023: negatiivne summas 30,5 miljonit eurot). 2024. aasta IV kvartalis maksis Fond 2,7 miljoni euro ulatuses laene tagasi ennetähtaegselt ning tasus pangalaenudelt ja võlakirjadelt tavapäraseid laenu- ja intressimakseid.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus seisuga 31. detsember 2024 oli 98,1 miljonit eurot (31. detsember 2023: 109,5 miljonit eurot). Puhasväärtuse languse peamiseks põhjuseks oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus. 2024. aasta septembri lõpus emiteeris Fond uusi osakuid, mille tulemusena kasvas omakapital ligikaudu 6,29 miljonit eurot. Seisuga 31. detsember 2024 oli osaku IFRS puhasväärtus 0,6833 eurot (31. detsember 2023: 0,9156 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 0,7267 eurot (31. detsember 2023: 0,9546 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 0,7068 eurot (31. detsember 2023: 0,8057 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 0,6797 eurot (31. detsember 2023: 0,9122 eurot) osaku kohta.

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	I-IV kv 2024	I-IV kv 2023	Muutus (%)
Puhas renditulu	11 588	14 617	-20,7%
Halduskulud	-2 373	-2 617	-9,3%
Muu äritulu/-kulu (neto)	18	44	-59,1%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-863	-4 047	-78,7%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-15 581	-21 876	-28,8%
Ärikahjum	-7 211	-13 879	-48,0%
Finantskulud (neto)	-10 344	-9 750	6,1%
Maksueelne kahjum	-17 555	-23 629	-25,7%
Tulumaks	774	656	18,0%
Perioodi puhaskasum/-kahjum	-16 781	-22 973	-27,0%
Ringluses olevate osakute arv	143 562 514	119 635 429	20,0%
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	-0,12	-0,19	-39,1%

Vainodes



Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	241 158	250 385	-3,7%
Varade brutoväärtus (GAV)	256 048	261 138	-1,9%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	148 989	143 487	3,8%
Kohustised kokku	157 953	151 606	4,2%
IFRS NAV	98 095	109 532	-10,4%
EPRA NRV	104 333	114 205	-8,6%
Ringluses olevate osakute arv	143 562 514	119 635 429	20,0%
IFRS NAV osaku kohta (eurodes)	0,6833	0,9156	-25,4%
EPRA NRV osaku kohta (eurodes)	0,7267	0,9546	-23,9%
Laenu ja väärtuse suhe (%)	61,8%	57,3%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	6,7%	5,2%	-

Finantseerimine

Fondi praegune eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 50% tasemel või sellest madalamal. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65%. Võime laenata headel tingimustel mängib olulist rolli Fondi investeerimisstrateegias ja osakuomanikele väljamaksete tegemisel.

Pangalaenud ja võlakirjad

2024. aastal oli pangalaenude tavapärase amortisatsioon 1,5% (2,2 miljonit eurot) aastas.

2024. aasta IV kvartali lõpuks tõusis laenu ja väärtuse suhe ajutiselt 61,8%-ni (31. detsember 2023: 57,3%). Keskmine intressimäär tõusis ja oli seisuga 31. detsember 2024 6,7% (31. detsember 2023: 5,2%). Juhtkond tegeleb aktiivselt algatustega, mille eesmärk on vähendada laenu ja väärtuse suhet lühiajaliselt ligikaudu 55%-ni ja pikaajaliselt 50%-ni.

8. juulil 2024 lunastas Fond võlakirjade ülejäänud lühiajalise osa summas 8,0 miljonit eurot. Võlakirjade nominaalsumma oli 2024. aasta 31. detsembri seisuga 22 miljonit eurot. 30. septembril 2024 muudeti võlakirjatingimusi.

2. juulil 2024 sõlmis BH Meraki UAB Bigbankiga laenulepingu summas 10,3 miljonit eurot. Esimene osa 5-aastasest laenust laekus 2024. aasta III-IV kvartalis ja ülejäänud 0,5 miljonit eurot maksti välja 2025. aasta jaanuaris, et finantseerida Meraki pindade kohandamist rentnike vajadustele. 24. juulil 2024 pikendati Galerija Centrsi pangalaenu kuni 2025. aasta augustini. S27 ja Vainodese laene pikendati kuni 2025. aasta märtsini.

12. detsembril 2024 refinantseeris CC Plaza edukalt Swedbankiga varem sõlmitud laenu, sõlmides uue laenulepingu Bigbankiga.

Laenu raamatupidamisväärtus suurenes refinantseerimise käigus 4,4 miljoni euro võrra.

Paremal esitatud tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustistest. Seisuga 31. detsember 2024 koosnesid intressikandvad laenukohustised pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 127,6 miljonit eurot ja 22,0 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenud on võtnud tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud.

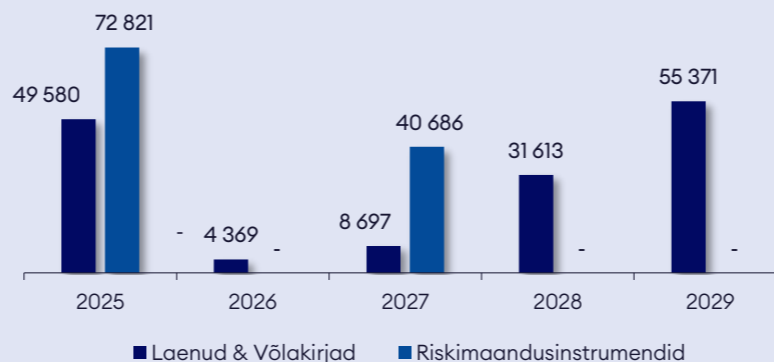
Emettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatud võlakirjad. Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaja jooksul.

Seisuga 31. detsember 2024 moodustasid laenude ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 641 tuhat eurot.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli seisuga 31. detsember 2024 2,8 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,3 aastat.

1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tähtajad seisuga 31. detsember 2024 tuhandetes eurodes



Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. detsember 2024

Kinnisvara-investeering	Tagasimakse-tähtpäev	Va-luuta	Raamatu-pidamis-väärtus (tuhandetes eurodes)	Osa-tähtsus	Maan-datud osa (%)
Galerija Centrs	26. august 2024	EUR	29 000	19,4%	103%
CC Plaza ja Postimaja	12. veebruar 2026	EUR	21 000	14,0%	0%
Europa	31. jaanuar 2029	EUR	15 610	10,4%	115%
Upmalas Biroji	2. august 2028	EUR	10 000	6,7%	0%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	9 915	6,6%	50%
North Star	5. veebruar 2029	EUR	8 951	6,0%	101%
S27	13. november 2024	EUR	7 665	5,1%	0%
Lincona	31. detsember 2027	EUR	8 697	5,8%	92%
Pirita	20. veebruar 2026	EUR	4 369	2,9%	92%
Sky	31. jaanuar 2028	EUR	2 613	1,8%	90%
Meraki	15. juuni 2029	EUR	9 810	6,6%	112%
Pangalaenud kokku		EUR	127 630	85,3%	
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ¹		EUR	-131		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	127 499		
5-aastased tagatud võlakirjad (lühiajaline osa) 8. juuli 2024		EUR	3 000	2,0%	
5-aastased tagatud võlakirjad (pikaajaline osa) 8. mai 2028		EUR	19 000	12,7%	
Võlakirjad kokku		EUR	22 000	14,7%	
Miinus: kapitaliseeritud võlakirja-emissiooni korraldamise tasud ¹		EUR	-510		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	21 490		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	148 989	100,0%	

Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamisinstrumendid

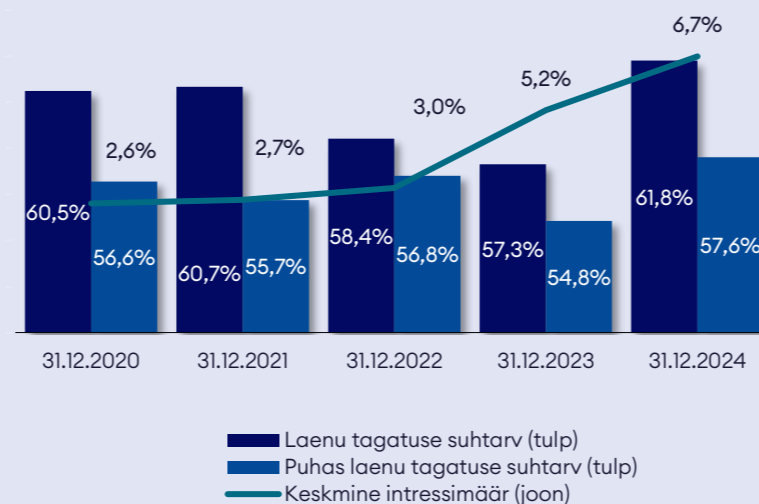
Seisuga 31. detsember 2024 oli 75,9% laenukohustistest intressimäärariski suhtes maandatud ning 24,1% laenukohustistest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärariski maandamiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab töusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega.

Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 31. detsember 2024 täitis Fond kõiki 8. mail 2023 kehtima hakanud ja 30. septembril 2024 muudetud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Seisuga 31. detsember 2024 täitis Fond kõiki laenulepingute eritingimusi, välja arvatud Galerija Centrsi, Europa, Vainodese, Sky ja S27 kinnisvarainvesteeringuga seotud eritingimused, kuid see ei toonud kaasa tagajärgi, sest Fond sai nimetatud eritingimuste rikkumise kohta laenuandjalt ametliku nõudest loobumise kinnituse.

Laenu ja väärtuse suhe ning keskmine intressimäär seisuga 31. detsember 2024



Fondi tasandil emiteeritud tagatud võlakirjade eritingimused seisuga 31. detsember 2024

Omakapitali suhe

Omakapital jagatud varade kogusummaga.

Võlateeninduse kattekordaja

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

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 31.12.2024
Omakapitali suhe	> 37,5%*	38,3%
Võlateeninduse kattekordaja	> 0,75**	0,78

* Omakapitali suhe peab olema kuni tagatise vabastamiseni üle 35,0% ja seejärel üle 37,5%
 ** 26. septembril 2024 muudetud võlakirjatingimuste kohaselt peab kontserni võlateeninduse kattekordaja olema ajavahemikul 30. september 2024 kuni 30. juuni 2025 üle 0,75, ajavahemikul 1. juuli 2025 kuni 30. september 2026 üle 1,00 ning pärast seda üle 1,20.

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Uued EPRA tulemuslikkuse näitajad

Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate assotsiatsioon EPRA avaldab börsil noteeritud kinnisvaraettevõtetele soovituslikke juhiseid (BPR) 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.

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



Galerija Centrs

EPRA varade puhasväärtus NAV 31.12.2024

Tuhandetes eurodes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	98 095	98 095	98 095
<i>Välja arvamised:</i>			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus ¹	5 818	5 818	
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-18	-18	
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	438	438	
<i>Sisse arvamised:</i>			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-510
Varade puhasväärtus NAV	104 333	104 333	97 585
Täielikult lahustatud osakute arv	143 562 514	143 562 514	143 562 514
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	0,7267	0,7267	0,6797

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

EPRA varade puhasväärtus NAV 31.12.2023

Tuhandetes eurodes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	109 532	109 532	109 532
<i>Välja arvamised:</i>			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus ¹	5 204	5 204	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	40	40	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-571	-571	-
<i>Sisse arvamised:</i>			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-401
Varade puhasväärtus NAV	114 205	114 205	109 131
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	0,9546	0,9546	0,9122

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

EPRA näitajate ja definitsioonide kohta vaadake jaotist EPRA näitajad ja selgitused.

EPRA kuldtaseme auhind

Baltic Horizon fond pälvis Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA 2024. aasta aastakonverentsil viiendat aastat järjest prestiižse tunnustuse. Fondile anti kuldtaseme auhind EPRA hea tava soovituslike juhiste rakendamise eest. Tegemist on üldtunnustatud kinnisvarasektori standarditega, mis nõuavad finantsaruandluses suurimat läbipaistvust, võrreldavust ja nõuetele vastavust. Auhindade määramiseks hindas EPRA 178 börsil noteeritud Euroopa kinnisvaraettevõtte raamatupidamise aruandeid.

EPRA kasum IV kv 2024

Tuhandetes eurodes	IV kv 2024	IV kv 2023	I-IV kv 2024	I-IV kv 2023
Kasum/kahjum – IFRS	-3 382	-7 757	-16 781	-22 973
<i>Välja arvamised:</i>				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	3 052	7 250	15 581	21 876
II. Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute võõrandamisest	245	237	863	4 047
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-487	53	-804	-656
EPRA kasum/kahjum	-572	-217	-1 141	2 294
Perioodi kaalutud osakute arv	143 562 514	119 635 429	126 303 633	119 635 429
EPRA kasum/kahjum osaku kohta	0,00	0,00	-0,01	0,02

EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV seisuga 31. detsember 2024

Tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Netovõlg		
<i>Sisse arvamised:</i>		
Laenu finantsasutustelt	127 630	109 509
Võlakirjadega seotud laenukohustised	22 000	34 500
Netovõlad	1 463	1 018
<i>Välja arvamised:</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	-10 053	-6 182
Netovõlg (A)	141 040	138 845
Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
<i>Sisse arvamised:</i>		
Kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses	241 158	250 385
Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	241 158	250 385
EPRA LTV (A/B)	58,5%	55,5%

Investorsuhted

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

Kauplemisinformatsioon

Osakute Nasdaq Tallinna börsi viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 31. detsember 2024 ligikaudu 36,2 miljonit eurot (31. detsember 2023: 37,7 miljonit eurot). 2024. aastal kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2024. aasta detsembri lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,2521 eurot.

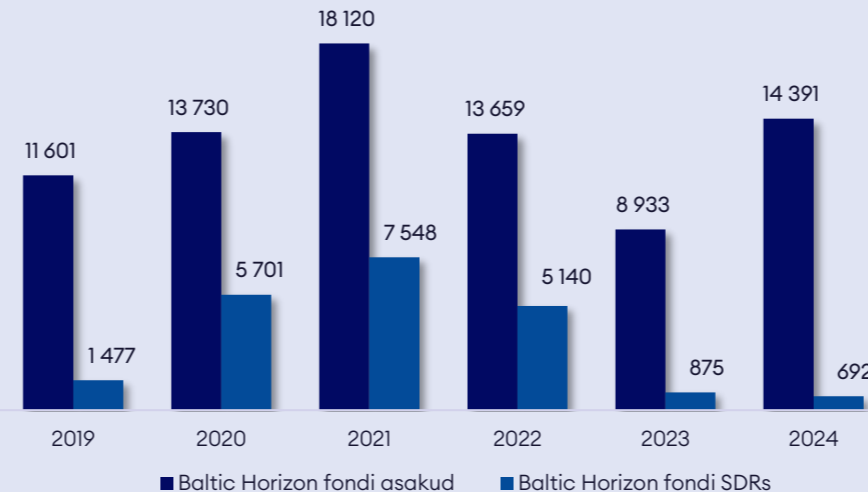
Baltic Horizon fondi osaku 2024. aasta IV kvartali kogutootlus oli -18,1%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

2024. aasta septembri keskel emiteeris Fond mitteavaliku pakkumise käigus 23 927 085 uut osakut. Selle tulemusel suurenes Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil kaubeldavate osakute koguarv 2024. aasta IV kvartali lõpus 143 562 514 osakuni. 2024. aasta I-IV kvartali kauplemismaht oli 15,1 miljonit osakut. Teine diagramm näitab Fondi osakute aastaseid kauplemismahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

Baltic Horizon fondi osaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil (%)



Osakute aastane kauplemismaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil ('000)



Põhinäitajad

Tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Emiteeritud osakute arv	143 562 514	119 635 429
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	36 192 110	37 685 160
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	0,6833	0,9156
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest ² (%)	-63,1%	-65,6%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	0,7267	0,9546
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-65,3%	-67,0%
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	0,3730	0,6547
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,2410	0,3000
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,2521	0,3150
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	3,58	6,40
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	2,48	3,26
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	2,76	3,30

1. Alus: Nasdaq Tallinna börsil noteeritud osakute viimane sulgemishind ja arv.
2. Alus: Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja IFRS-i nõuete kohane osaku puhasväärtus (IFRS NAV) perioodi lõpu seisuga.
3. Alus: Nasdaq Tallinna börsi viimane sulgemishind ja EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta perioodi lõpu seisuga.

2024. aastal kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2024. aasta detsembri lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 63,1% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus (IFRS NAV) ja 65,3% madalam kui EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta. See annab hea võimaluse investoritele, kes võivad oodata, et osaku hind läheneb puhasväärtuse tasemele – sellist suundumust täheldati Fondi kauplemisajaloos aastatel 2016–2021. Esimene diagramm näitab Fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtusega 2020. aastast alates.

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

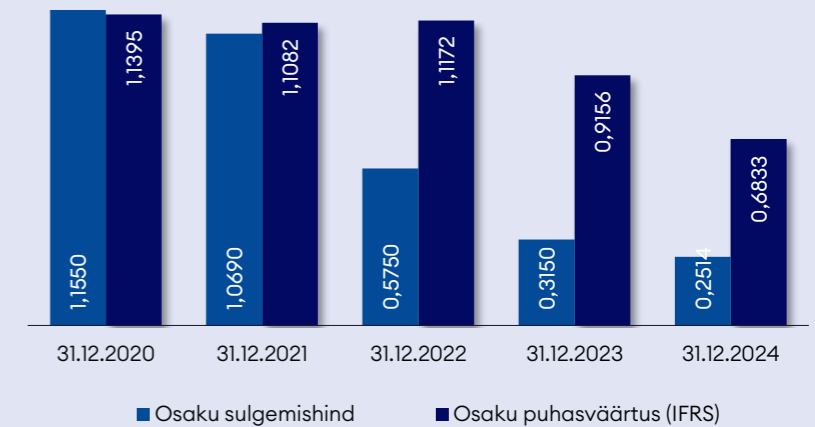
Baltic Horizon fondi fondivalitseja on kiitnud heaks rahaliste väljamaksete sageduse muutused alates 2022. aasta juulist.

Korralisel üldkoosolekul tehti teatavaks otsus mitte teha osakuomanikele rahalisi väljamakseid 2024. aastal, et tugevdada Fondi ja suurendada Fondi varade tulemuslikkust.

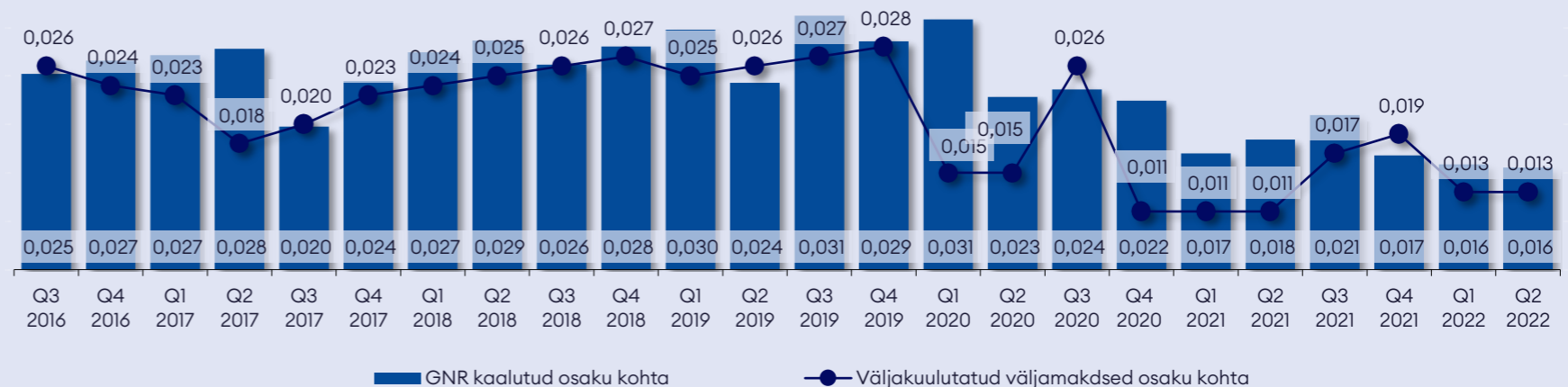
Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhasväärtus (eurodes)



Väljamakse osaku kohta (eurodes)



Struktuur ja valitsemine

Baltic Horizon fond on kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Eesti investeerimisfondide seaduse kohaselt on Fond kinnisvarafond. Fond ei saa iseseisvalt lepinguid sõlmida. Kogu Fondi vara kuulub osakuomanikele. Fondil pole töötajaid peale Leedu tütarettevõtete tegevjuhtide (aruandekuupäeval 3), kes on võetud tööle vastavalt Leedu seaduste nõuetele.

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

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

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

Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja. Northern Horizon Capital kontsern on tõestanud, et on üks juhtivaid kinnisvarainvestoreid Balti riikides ja mujal ning tunneb põhjalikult neid turge, kus tegutseb.

Oma tegevuse vältel on Northern Horizon Capital kontsern suutnud üles ehitada tugeva, sidusa ja mitmekesise taustaga meeskonna, kes on kinnisvara soetamisel ja valitsemisel konservatiivne ja põhjalik, ent ühtlasi aktiivne ja uuendusmeelne.

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

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

Valitsemisstruktuur

Osakuomanikud

Kehtestavad Baltic Horizon fondi tingimused ja valivad esindajad nõukogusse.

Nõukogu

Nõustab Northern Horizon Capitali (NHC); keskendub teemadele, kus võivad esineda huvide konfliktid; omab peamiselt vetoõigust.

Northern Horizon Capital

Vastutab Fondi juhtimise ja Fondi tingimustes sätestatud investeerimisstrateegia elluviimise eest

Baltic Horizon Fund

Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

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

Fondi nõukogu

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

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

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

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

Kinnisvara hindamine

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

Kõik potentsiaalsed investeeringud läbivad enne omandamist ulatusliku ärilise, õigusliku, tehnilise, finants- ja maksuanalüüsi, mille teeb fondivalitseja koostöös mainekate kohalike ja rahvusvaheliste nõustajatega.

Auditeerimine

Fondi audiitor on KPMG Baltics OÜ, kes on Eesti Audiitorkogu liige. Lisaks kohustuslikele audiitorteenustele on KPMG Baltics OÜ osutanud Fondile muid kindlustandvaid teenuseid ja tõlketeenuseid.

Fondi tegevuse üle teostavad regulaarset järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon ja Fondi nõukogu.

Juhatus liikmed

Fondivalitseja juhatuse liikmed

Tarmo Karotam (esimees)

Jūratē Gaspariūniene

Aušra Stankevičienė

Fondivalitseja nõukogu liikmed

Lars Ohnemus (esimees)

Nerijus Žebrauskas

Daiva Liubomirskienė

Fondi nõukogu liikmed

Reimo Hammerberg (esimees)

Monica Hammer

Per V. Jenster

David Bergendahl

Riskijuhtimine

Fondi olemasolevate ja võimalike riskide tuvastamise, mõõtmise, juhtimise ja jälgimise eest vastutab Fondi riskijuhtimise üksus.

Riskijuhtimise üksuse üle teostab järelevalvet selleks määratud juhatuse liige (kes ei tegele portfelli juhtimise ega investorsuhetega) ning osaliselt on riskijuhtimise ülesanded delegeeritud fondivalitseja sõsarettevõttele Northern Horizon Capital AIFM Oy, kes on Soomes litsentseeritud alternatiivfondide fondivalitseja. Riskijuhtimise üksus jälgib, et Fondil oleksid kõik vajalikud, parimale rahvusvahelisele praktikale vastavad riskijuhtimise eeskirjad ja vajaduse korral algatab nende muutmise ja täiendamise. Riskijuhtimise üksus annab regulaarselt aru Fondi nõukogule ja juhtkonnale.

Riskijuhtimise üksuse aruandeperioodi lõpul antud hinnangu kohaselt on Fondi tegevus valitud riskijuhtimise raamistikuga kooskõlas.

Fondi peamised riskid

Risk	Riski kirjeldus	Risk	Riski kirjeldus
Tururisk	Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse. Ehkki Fondi portfelli on hästi hajutatud ja hõlmab kindlaksmääratud geograafilisi ja turusegmente, võib esineda riske, mis võivad mõjutada mitut geograafilist piirkonda või turgu. See võib avaldada negatiivset mõju kinnisvara täitumusele, rendihindadele ja Fondi rendituludele.	Intressimäära risk	Fond on avatud intressimäära riskile kinnisvarainvesteeringute rahastamiseks kasutatava finantsvõimenduse (pangalaenud või võlakirjad) tõttu. Fond maandab intressimäära riski, võttes fikseeritud intressimääraga laene või kasutades ujuva intressimääraga laenude puhul intressimäära vahetuslepinguid või intressi ülemmäära lepinguid. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, näiteks intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavoori riski maandamiseks, mitte kauplemiseks.
Likviidsusrisk	Fond on avatud likviidsusriskile seoses vajadusega uuendada rahastust, mille tähtaeg saabub. Kui rahastust ei õnnestu vastuvõetavatel tingimustel uuendada või laenukohustiste eritingimusi rikutakse, võib Fondil tekkida varade võõrandamise vajadus. Täiendavat teavet laenukohustiste tähtaegade kohta leiab lisast 14. Enamik rahastuslepinguid näevad ette laenude täiendavat amortiseerimist, kui laenukohustiste eritingimuste aluseks olevad näitajad halvenevad ning seega võib kinnisvara tootluse muutustest tingitud kinnisvarainvesteeringute tulemusnäitajate halvenemine või väärtuse vähenemine tuua kaasa täiendava likviidsuse vajaduse. Kinnisvarainvesteeringutel on madal likviidsus ja ei saa olla kindel, et Fondil õnnestub neist investeeringutest õigeaegselt väljuda. Kinnisvarainvesteeringud ja osalused teistes, mitteavalikes majandusüksustes on olemuselt sellised, et neid mõjutavad majandusharu tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev.	Üldised kinnisvara-investeeringutega seotud riskid	Kinnisvara kui varaklassiga kaasnevad mõned spetsiifilised riskid, näiteks ehitusvigadest või puudulikust kinnisvarahooldusest tingitud riskid. Vaatamata põhjalikule kontrollile ja korralikule hooldusele võib esineda ettenägematu sündmusi, näiteks tehnosüsteemide rikkeid. Fondi kinnisvarainvesteeringute seas on mitu hoonet, millel on vanust üle 10 aasta ja mis seetõttu võivad vajada plaanivälilist remonti või hoolduskulusid. Samuti võib olla vaja teha hoonetesse investeeringuid selleks, et täita rentnike muutuvaid vajadusi või regulatiivseid ja keskkonnanõudeid.

Finantskalender 2025



6. veebruar	■ Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks
17. veebruar	■ Q4 2024. aasta vahearuanne (auditeerimata konsolideeritud)
17. veebruar	■ NAV jaanuar
17. märts	■ NAV veebruar
31. märts	■ Auditeeritud konsolideeritud 2024. majandusaasta aruanne
15. aprill	■ NAV märts
24. aprill	■ Northern Horizon Capital AS (Fondivalitseja) auditeeritud konsolideeritud 2024. majandusaasta aruanne
6. mai	■ Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks
18. mai	■ Q1 2025. aasta vahearuanne (auditeerimata konsolideeritud)
15. mai	■ NAV aprill
2. juuni	■ Investorite korraline üldkoosolek
16. juuni	■ NAV mai
15. juuli	■ NAV juuni

6. august	■ Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks
7. august	■ Q2 2025. aasta vahearuanne (auditeerimata konsolideeritud)
15. august	■ NAV juuli
15. september	■ NAV august
15. oktoober	■ NAV september
6. november	■ Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks
7. november	■ Q3 2025. aasta vahearuanne (auditeerimata konsolideeritud)
17. november	■ NAV oktoober
15. detsember	■ NAV november



Ole kursis Baltic Horizoniga

Saamaks börsiteateid ning uudiseid Baltic Horizon Fondilt tema projektide, plaanide ja muu kohta, registreeruge aadressil www.baltichorizon.com. Samuti on teil võimalik Baltic Horizon Fondi jälgida aadressil www.baltichorizon.com ning [LinkedIn](#), [Facebook](#), [X](#) ja [YouTube](#) keskkondades.

Juhatus

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Aušra Stankevičienė ja Jūratė Gaspariūnienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2024. aasta 12 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2024. aasta 12 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde.

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne



Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.10.2024 31.12.2024	01.10.2023 31.12.2023	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Renditulu		3 779	3 755	15 136	17 743
Teenustasutulu	5	1 145	1 487	4 744	6 008
Renditegevuse kulud	5	-2 205	-2 348	-8 292	-9 134
Puhas renditulu	4	2 719	2 894	11 588	14 617
Halduskulud	6	-644	-631	-2 373	-2 617
Muu äritulu		3	29	18	44
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		-245	-237	-863	-4 047
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	10	-3 052	-7 250	-15 581	-21 876
Ärikasum/-kahjum		-1 219	-5 195	-7 211	-13 879
Finantstulud		169	29	196	104
Finantskulud	7	-2 789	-2 538	-10 540	-9 854
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 620	-2 509	-10 344	-9 750
Maksueelne kahjum		-3 839	-7 704	-17 555	-23 629
Tulumaks	4, 9	457	-53	774	656
Perioodi kahjum	4	-3 382	-7 757	-16 781	-22 973

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.10.2024 31.12.2024	01.10.2023 31.12.2023	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjum	13b	-446	-759	-1 003	-1 273
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	13b, 9	1	64	52	123
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum kokku		-445	-695	-951	-1 150
Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum kokku		-3 827	-8 452	-17 732	-24 123
Tavakahjum osaku kohta (eurodes)	8	-0,02	-0,06	-0,13	-0,19
Lahustatud kahjum osaku kohta (eurodes)	8	-	-	-0,12	-

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	241 158	250 385
Immateriaalsed põhivarad		4	11
Materiaalsed põhivarad		5	4
Tuletisinstrumendid	19	1	295
Muud põhivarad		1 225	647
Põhivarad kokku		242 393	251 342
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	2 800	2 591
Ettemaksed		802	402
Tuletisinstrumendid	19	-	621
Raha ja raha ekvivalendid	12	10 053	6 182
Käibevarad kokku		13 655	9 796
Varad kokku	4	256 048	261 138
Omakapital			
Sissemakstud kapital	13a	151 495	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	13b	-420	531
Jaotamata kahjum		-52 980	-36 199
Omakapital kokku		98 095	109 532

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	98 491	64 158
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	1 898	2 774
Muud pikaajalised kohustised		1 446	1 079
Pikaajalised kohustised kokku		101 835	68 011
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	50 736	79 584
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	4 473	3 343
Tulumaksukohustis		14	6
Muud lühiajalised kohustised		895	662
Lühiajalised kohustised kokku		56 118	83 595
Kohustised kokku	4	157 953	151 606
Omakapital ja kohustised kokku		256 048	261 138

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2023		145 200	1 681	-13 226	133 655
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-22 973	-22 973
Muu koondkahjum		-	-1150	-	-1150
Koondkahjum kokku		-	-1150	-22 973	-24 123
Seisuga 31.12.2023		145 200	531	-36 199	109 532
Seisuga 01.01.2024		145 200	531	-36 199	109 532
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-16 781	-16 781
Muu koondkahjum	13b	-	-951	-	-951
Koondkahjum kokku		-	-951	-16 781	-17 732
Kapitali suurendamine		6 295	-	-	6 295
Seisuga 31.12.2024		151 495	-420	-52 980	98 095

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2024 -31.12.2024	01.01.2023 -31.12.2023
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kahjum		-17 555	-23 629
Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	15 581	21 876
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		863	4 047
Tuletisinstrumentide väärtuse korrigeerimine		317	-
Materiaalse põhivara kulum		6	5
Muutus nõuete allahindluses	11	202	248
Finantstulud		-196	-104
Finantskulud	7	10 540	9 853
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-411	-623
Muu käibevara muutus		-177	-136
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		368	281
Võlgade muutus		481	-295
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-84	-684
Makstud tulumaks		-43	-
Rahavood äritegevusest kokku		9 892	10 839

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2024 -31.12.2024	01.01.2023 -31.12.2023
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		196	104
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		-863	25 962
Materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetus		-	-13
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-	-1 588
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-6 354	-4 100
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-7 021	20 365
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		-	23 973
Saadud pangalaenud		23 156	14 500
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-5 040	-19 746
Võlakirjade lunastamine		-12 500	-39 473
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-311	-955
Laekumised osakute emiteerimisest		6 295	-
Rendikohustiste tasumine		-17	-15
Makstud intressid		-10 583	-8 653
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		1 000	-30 369
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 871	835
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		6 182	5 347
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		10 053	6 182

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 Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholm börsil.

Fondi registreeritud aadress on Roseni 7, 10111 Tallinn, Eesti.

Fondi eesmärk on pakkuda nii atraktiivset tulumäära kui ka keskpikka ja pikaajalist väärtuse kasvu eeskätt ärikinnisvarasse, kinnisvaraportfellidesse ja/või kinnisvaraettevõttesse investeringute tegemise ja neist investeringutest väljumise teel. Fondi 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 investeringust väljumisel. Ehkki Fondi eesmärgiks on pakkuda investoritele positiivset tootlust, ei ole Fondi tegevuse kasumlikkus garanteeritud.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.12.2024	31.12.2023
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

2. Aruande koostamise alused

Käesolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ja seda tuleks lugeda koos kontserni 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise aruandes. Esitatud on vaid valitud lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised, et mõista kontserni finantsseisundis ja finantstulemustes eelmise aastaaruande koostamise järgselt toimunud muutusi.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel 1. jaanuaril 2024 alanud aruandeperioodile, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuaruande koostamisel peab juhtkond andma hinnanguid, tegema otsuseid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärselt korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuaruande koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva lühendatud vahearuaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Kontsern kajastab teatud finantsinstrumente (nt tuletisinstrumente) ja mittefinantsvarasid (nt 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 konkreetsetes 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 (läheldes madalaima taseme sisendist, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline).

4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

Kaubandus - kaubandussegmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), SKY ostukeskuse (Läti), Pirita ostukeskuse (Eesti), Postimaja ostukeskuse (Eesti) ja Galerija Centrsi ostukeskuse (Läti) kinnisvarainvesteeringud.

Büroo - büroosegmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), Upmalas Biroji büroohoone (Läti), Vainodes I (Läti), S27 (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 järgmisel leheküljel. 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 2024

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.10.2024-31.12.2024:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 890	1 726	308	4 924
Segmenti puhas renditulu	1 462	1 119	138	2 719
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-153	-3 022	123	-3 052
Intressikulu ²	-962	-801	-80	-1 843
Tulumaksutulu/-kulu	199	258	-	457
Segmenti puhaskasum	325	-2 475	119	-2 031

01.01.2024-31.12.2024:

Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	11 756	7 005	1 119	19 880
Segmenti puhas renditulu	6 178	4 831	579	11 588
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-5 748	-9 769	-64	-15 581
Intressikulu ²	-3 509	-2 785	-323	-6 617
Tulumaksutulu/-kulu	394	380	-	774
Segmenti puhaskahjum	-3 160	-8 019	115	-11 064

Seisuga 31.12.2024:

Segmenti varad	137 098	98 627	13 431	249 156
Kinnisvarainvesteeringud	132 456	95 512	13 190	241 158
Segmenti kohustised	70 441	56 633	8 012	135 086

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.

Tegevussegmentid – 31. detsember 2023

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
01.10.2023-31.12.2023:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 210	1 800	232	5 242
Segmenti puhas renditulu	1 406	1 279	209	2 894
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-6 380	-1 677	807	-7 250
Intressikulu ²	-718	-455	-127	-1 300
Tulumaksutulu/-kulu	-100	47	-	-53
Segmenti puhaskasum/-kahjum	-5 878	-1 007	879	-6 006

01.01.2023-31.12.2023:

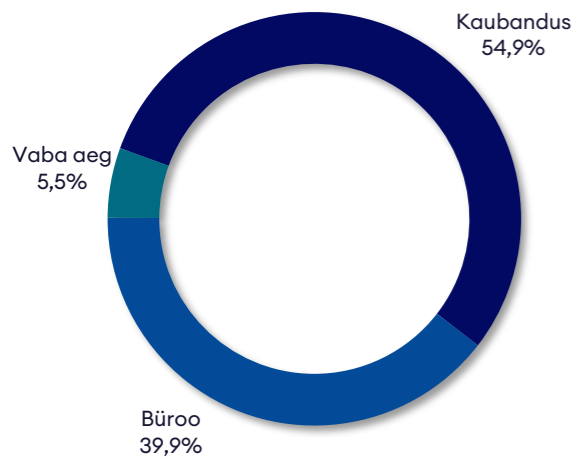
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	12 924	9 830	997	23 751
Segmenti puhas renditulu	6 375	7 435	807	14 617
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-11 836	-8 881	-1 159	-21 876
Intressikulu ²	-2 862	-2 127	-331	-5 320
Tulumaksutulu/-kulu	47	609	-	656
Segmenti puhaskahjum	-10 150	-5 515	-702	-16 367

Seisuga 31.12.2023:

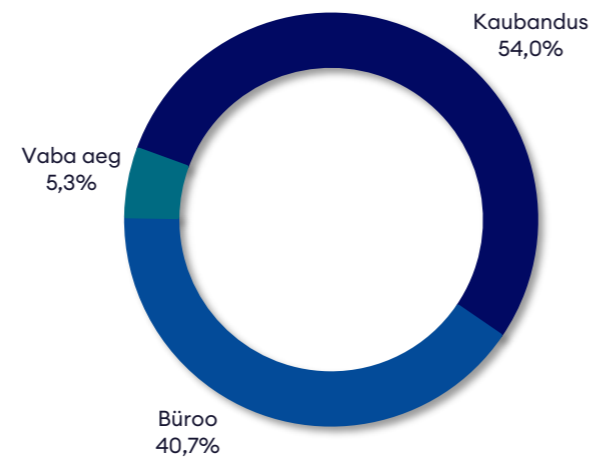
Segmenti varad	140 308	104 702	13 545	258 555
Kinnisvarainvesteeringud	135 259	101 886	13 240	250 385
Segmenti kohustised	61 219	47 681	6 813	115 713

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.

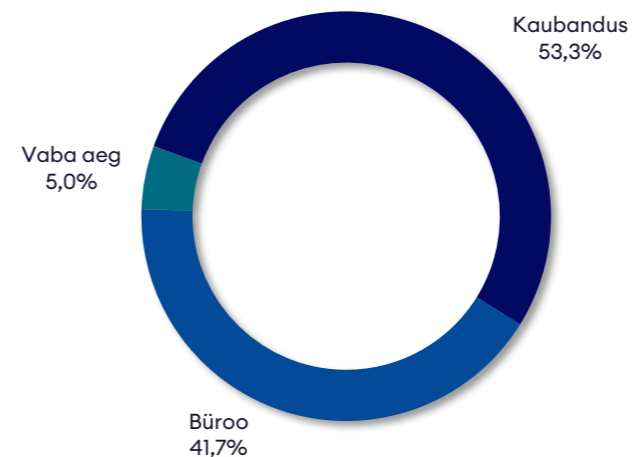
**Kinnisvarainvesteeringud seisuga
31. detsember 2024***



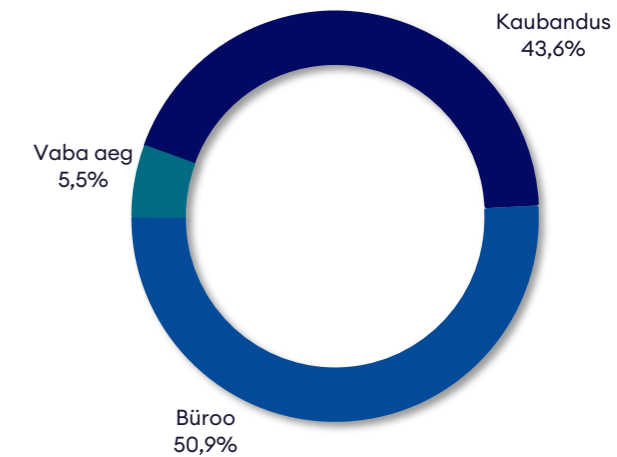
**Kinnisvarainvesteeringud seisuga
31. detsember 2023***



**Segmentide 2024. aasta I-IV kvartali puhas
renditulu***



**Segmentide 2023. aasta I-IV kvartali puhas
renditulu***



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2024

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.10.2024-31.12.2024:			
Puhaskahjum/-kahjum	-2 031	-1 351 ¹	-3 382
01.01.2024-31.12.2024:			
Puhaskahjum/-kahjum	-11 064	-5 717 ²	-16 781
Seisuga 31.12.2024:			
Segmentide varad	249 156	6 892 ³	256 048
Segmentide kohustised	135 086	22 867 ⁴	157 953

- Segmentide 2024. aasta IV kvartali puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (327 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (624 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (38 tuhat eurot), depootasu (12 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (245 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (105 tuhat eurot).
- Segmentide 2024. aasta puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1278 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (3240 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (116 tuhat eurot), depootasu (49 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (548 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (486 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (6593 tuhat eurot) ning ettemakseid ja muid Fondi tasandi nõudeid (299 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (21 490 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (134 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (890 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (353 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. detsember 2023

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.10.2023-31.12.2023:			
Puhaskahjum/-kahjum	-6 006	-1 751 ¹	-7 757
01.01.2023-31.12.2023:			
Puhaskahjum	-16 367	-6 606 ²	-22 973
Seisuga 31.12.2023:			
Segmentide varad	258 555	2 583 ³	261 138
Segmentide kohustised	115 713	35 893 ⁴	151 606

- Segmentide 2023. aasta IV kvartali puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (363 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1020 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (23 tuhat eurot), depootasu (13 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (217 tuhat eurot), intressitulu (27 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (142 tuhat eurot).
- Segmentide 2023. aasta puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1493 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu ja seotud kulusid (3532 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (458 tuhat eurot), depootasu (61 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (1062 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (2284 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (299 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (34 099 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (577 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (859 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (358 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud müügitulu				Kinnisvarainvesteeringute Väärtus	
	01.10.2024 - 31.12.2024	01.10.2023 - 31.12.2023	01.10.2024 - 31.12.2024	01.10.2023 - 31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Leedu	1 467	1 440	5 670	7 608	71 874	72 805
Läti	2 165	2 433	9 069	10 489	111 404	121 400
Eesti	1 292	1 369	5 141	5 654	57 880	56 180
Kokku	4 924	5 242	19 880	23 751	241 158	250 385

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rendilepingut, millelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu müügitulust.

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2024 - 31.12.2024	01.10.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Remondi- ja hoolduskulud	773	847	3 273	3 348
Kommunaalkulud	337	487	1 290	1 257
Varahalduskulud	319	303	1 260	1 053
Kinnisvaramaksud	243	235	978	717
Müügi- ja turunduskulud	168	189	674	1 958
Varakindlustus	37	36	152	151
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	193	210	202	248
Muu	135	41	463	402
Renditegevuse kulud kokku	2 205	2 348	8 292	9 134

Osa renditegevusega seotud kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud) esitati edasi rentnikele: 31. detsembril 2024 lõppenud 12-kuulisel perioodil 4744 tuhat eurot (31. detsembril 2023 lõppenud 12-kuulisel perioodil 6008 tuhat eurot) ja 2024. aasta IV kvartalis 1145 tuhat eurot (2023. aasta IV kvartalis 1487 tuhat eurot).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2024 - 31.12.2024	01.10.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Valitsemistasu kulu	327	363	1 278	1 493
Õigusabikulud	74	30	189	186
Konsultatsioonikulud	29	46	131	172
Auditeerimiskulud	67	51	199	163
Fondi turunduskulud	8	16	61	83
Depootasu kulu	12	13	49	61
Nõukogu tasude kulu	12	12	53	51
Muud halduskulud	115	100	413	408
Halduskulud kokku	644	631	2 373	2 617

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

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2024 - 31.12.2024	01.10.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Intressikulu väliselt võlakohustistelt	2 566	1 944	9 847	8 842
Laenude lepingutasu amortisatsioon	-41	41	197	170
Välisvaluuta vahetuskahjud	-	-	1	-
Intressikulu rendikohustistelt	3	2	10	10
Muud finantskulud	261	551	485	832
Finantskulud kokku	2 789	2 538	10 540	9 854

8. 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	01.10.2024 - 31.12.2024	01.10.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist	-3 382	-7 757	-16 781	-22 973
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist	-3 382	-7 757	-16 781	-22 973

Kaalutud keskmine osakute arv:

Tuhandetes eurodes	01.10.2024 - 31.12.2024	01.10.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Emiteeritud osakud perioodi lõpu seisuga	143 562 514	119 635 429	143 562 514	119 635 429
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	143 562 514	119 635 429	126 303 633	119 635 429

Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta:

Tuhandetes eurodes	01.10.2024 - 31.12.2024	01.10.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Tavakahjum osaku kohta	-0,02	-0,06	-0,13	-0,19
Lahustatud kahjum osaku kohta*	-	-	-0,12	-

*2024. aasta septembris lahustas Fond oma kahjumit osaku kohta, emiteerides 23 927 085 uut osakut, et kaasata uute osakute mitteväljaku pakkumisega täiendavat kapitali.

9. Tulumaks

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

31. detsembril 2024 lõppenud 12-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksuäär -4,4% (31. detsembril 2023 lõppenud 12-kuulisel perioodil -2,8%).

Seisuga 31. detsember 2024 oli kontsernil maksukahjumeid summas 3935 tuhat eurot (31. detsember 2023: 2469 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 31. detsember 2024 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksukohustus summas 18 tuhat eurot (31. detsember 2023: kohustus summas 39 tuhat eurot). Seisuga 31. detsember 2024 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustiste ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 5851 tuhat eurot (31. detsember 2023: 5204 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2024 ja 2023 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.10.2024 - 31.12.2024	01.10.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-30	-	-30	-
Edasilükkunud tulumaks	487	-53	804	656
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	457	-53	774	656

Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne

Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:

Tuhandetes eurodes	01.10.2024 - 31.12.2024	01.10.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	1	64	52	123
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	1	64	52	123

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Perioodi algsaldo	250 385	333 123
Arendus- ja parenduskulud	-	1 050
Kapitalikulud	6 354	2 278
Võõrandamine	-	-63 920
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-15 564	-21 859
Kasutusõiguse varade lisandumine (uued rendilepingud)	-	15
Kasutusõiguse varade kajastamise lõpetamine	-	-285
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-17	-17
Perioodi lõppsaldo	241 158	250 385
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	240 920	250 130

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 soovivald müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures mõlemad pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. Hindajad määravad õiglase väärtuse RICS-i poolt Ühendkuningriigis kehtestatud meetodite ja hindamissuuniste alusel ning kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 40.

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

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci seisuga 31. detsember 2024 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmistel lehekülgedel avaldatud tabel esitab järgneva iga kinnisvarainvesteeringute segmendi kohta:

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

Seisuga 31. detsember 2024:

Segment		Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Kaubandus	Vilnius Leedu Tallinn, Eesti Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	8,45% - 9,64%
Renditav netopind	54 432 m ²		Rendihinna kasv aastas	1,4% - 5,14%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	1939-2016/2006-2010		Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
			Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0% - 8,25%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	11,85 - 17,98
Büroo	Vilnius Leedu Tallinn, Eesti Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	8,45% - 9,7%
Renditav netopind	55 967 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 4,65%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2002-2021/2008-2014		Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 30,0%
			Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0% - 8,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	10,4 - 13,19
Vaba aeg	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	9%
Renditav netopind	7 869 m ²		Rendihinna kasv aastas	2,0% - 4,3%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	1999		Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
			Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	11,29

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Järgnevas tabelis on teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2024 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Varaliik	Hindamistechnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2024: 7,0% - 8,5%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara-investeeringute väärtust.
		Diskontomäär	2024: 8,45% - 9,7%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2024: 0,0% - 5,14%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2024: 2,0% - 30,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. detsember 2024:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku, 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	60 020
Leedu - Europa (kaubandus)	35 946
Eesti - Postimaja (kaubandus)	21 800
Leedu - North Star (büroo)	19 548
Läti - Upmalas Biroji (büroo)	19 224
Leedu - Meraki (büroo)*	16 380
Läti - Vainodes I (büroo)	15 900
Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13 190
Eesti - Lincona (büroo) Eesti	13 100
Läti - S27 (büroo)	11 360
Eesti - Pirita (kaubandus)	9 790
Läti - SKY (kaubandus)	4 900
Kokku	241 158

*Meraki väärtuse aluseks on müügihind. Turuväärtus sõltumatu hindaja Newseci hinnangul on 17 490 000 eurot.

11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 346	2 325
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-649	-625
Viitlaekumised	537	433
Muud nõuded	566	458
Kokku	2 800	2 591

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

Seisuga 31. detsember 2024 olid nõuded ostjate vastu summas 649 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2023: 625 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Saldo seisuga 1. jaanuar	-625	-513
Perioodi vältel kajastatud allahindlused	-202	-248
Maha kantud summad	178	136
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	-	-
Perioodi lõppsaldo	-649	-625

Nõuded ostjate vastu, mille väärtus pole langenud, vanuseline jaotus (perioodi lõpu seisuga):

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
31.12.2024	1 697	712	385	221	151	85	143
31.12.2023	1 700	919	283	169	100	93	136

12. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Raha pangas ja kassas	10 053	6 182
Raha ja raha ekvivalendid kokku	10 053	6 182

Seisuga 31. detsember 2024 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 1000 tuhandet eurot (31. detsember 2023: 1150 tuhandet eurot).

13. Omakapital

13a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil. Seisuga 31. detsember 2024 oli Fondil kokku 143 562 429 osakut (seisuga 31. detsember 2023: 119 635 429 osakut). Teave emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 01.01.2024	119 635 429	145 200
Osakute arvu ja kapitali suurendamine	23 927 085	6 295
Seisuga 31.12.2024	143 562 514	151 495

2024. aasta septembris viis Baltic Horizon fond edukalt lõpule mitteavaliku pakkumise ja emiteeris 23 927 085 uut osakut brutoväärtusega 6,29 miljonit eurot.

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 2024 ja 31. detsember 2023 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

13b. Rahavoogude riskimaandamise reserve

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavoorigi maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023. Täiendavat teavet leiab lisast 18.

Tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Saldo perioodi alguses	531	1 681
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-1 003	-1 273
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	52	123
Muutus perioodi jooksul kokku	-951	-1 150
Saldo perioodi lõpus	-420	531

14. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2024	31.12.2023
Pikaajalised võlakohustised				
Tagatud võlakirjad	05.2028	3k EURIBOR + 8,00%	21 490	34 099
Pank 1	01.2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 609	2 792
Pank 1	02.2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 367	-
Pank 1	12.2027	6k EURIBOR + 2,25%	8 696	-
Pank 3 ¹	01.2029	6k EURIBOR + 2,80%	15 610	4 626
Pank 3 ¹	02.2029	6k EURIBOR + 3,00%	8 951	16 720
Pank 4	02.2026	6k EURIBOR + 3,00%	20 948	9 198
Pank 5	08.2028	6k EURIBOR + 2,50%	9 928	10 363
Pank 6	06.2029	6k EURIBOR + 4,10%	9 810	-
Rendikohustised			238	255
Miinus: pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			-4 138	-13 878
Miinus: rendikohustiste lühiajaline osa			-18	-17
Pikaajalised võlakohustised kokku			98 491	64 158

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised võlakohustised				
Tagatud võlakirjad	11.2025	3k EURIBOR + 8,00%	3 200	-
Pank 1 ¹	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	-	8 998
Pank 1 ¹	03.2024	3k EURIBOR + 3,90%	-	8 397
Pank 2	08.2025	6k EURIBOR + 3,80%	29 000	29 999
Pank 1	03.2025	3k EURIBOR + 1,75%	7 665	7 946
Pank 1	03.2025	3k EURIBOR + 1,60%	9 915	10 349
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			938	13 878
Rendikohustiste lühiajaline osa			18	17
Lühiajalised võlakohustised kokku			50 736	79 584
Kokku			149 227	143 742

1. Laen refinantseeriti teises pangas 2024. aasta veebruaris.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. detsember 2024 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Ühis-hüpoteek	Kogu vara kommerts pant
Pank 1	Lincona, SKY, S27, Vainodes I ja Pirita	Pirita ja Lincona hüpoteek pangalaenude tagatiseks; Vainodes I, SKY ja S27 hüpoteek pangalaenude tagatiseks	Vainodes I, S27
Pank 2	Galerija Centrs		Galerija Centrs
Pank 3	Europa ja North Star		
Pank 4	Coca-Cola Plaza ja Postimaja		
Pank 5	Upmalas Biroji		Upmalas Biroji
Pank 6	Meraki		

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

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Panga-kontode pant	Aktsiate pant
Pank 1	Vainodes I ja SKY S27 pangalaenule, S27 ja SKY Vainodes I pangalaenule; Vainodes I ja S27 SKY pangalaenule	Lincona, SKY		SKY, S27 ja Vainodes I	Vainodes I, S27, SKY
Pank 2	Baltic Horizon fond Galerija Centrsile kuni 1 500 000 euro ulatuses				Galerija Centrs
Pank 3				Europa, North Star	
Pank 5	Baltic Horizon fond Upmalas Birojile				Upmalas Biroji

15. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele	1 963	974
Fondivalitsemise tasu võlg	890	859
Finantskulude viitvõlad	633	813
Viitvõlad	556	166
Maksuvõlad	231	162
Muud võlad	200	369
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	4 473	3 343

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.

16. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

16a. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 2024 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

16b. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. detsember 2024 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

16c. Tingimuslikud kohustised

Vastavalt BH Duetto UAB ostu-müügilepingule on kontsern väljastanud puhta äritulu ja võimalike defektide garantii. Puhta äritulu garantii kehtib kuni 31. detsembrini 2025 ja katab ostu-müügilepingus toodud tingimuste alusel arvatud üüri ja tegeliku puhta äritulu vahelise puudujäägi. Maksimaalne võimalik vastutus defektide garantii alusel on piiratud 600 tuhande euroga.

Seisuga 31. detsember 2024 ei olnud kontsernil muid tingimuslikke kohustisi.

17. Seotud osapooled

Aruandeperioodil tegi kontsern tehinguid seotud osapooltega. Seotud osapooltega tehtud tehingud ja perioodi lõpu saldod on esitatud allpool. Osapooled on seotud, kui üks omab teise üle kontrolli (valitsevat mõju) või olulist mõju teise finants- või äriotsuste üle. Kõik tehingud seotud osapooltega tehakse turuhinnaga.

Northern Horizon Capital AS

Vastavalt Baltic Horizon fondi tingimustele, täidab fondivalitseja ülesandeid Northern Horizon Capital AS (fondivalitseja) ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 6).

Tehingud seotud osapooltega 2024. ja 2023. aastal:

Tuhandetes eurodes	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 278	1 493

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023:

Tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	890	859

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

- 1,50% turukapitalisatsiooni osalt, mis on alla 50 miljoni euro;
- 1,25% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 50 miljonit eurot ja jääb alla 100 miljoni euro;
- 1,00% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 100 miljonit eurot ja jääb alla 200 miljoni euro;
- 0,75% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 200 miljonit eurot ja jääb alla 300 miljoni euro;
- 0,50% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 300 miljonit eurot.

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 31. detsember 2024.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma oli 2024. aastal 48 tuhat eurot ja 2024. aasta IV kvartalis 12 tuhat eurot (2023. aastal 48 tuhat eurot ja 2023. aasta IV kvartalis 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellele on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevatel tabelites:

Seisuga 31. detsember 2024	Osakute arv	Protsent
Skandinaviska Enskilda Banken AB kliendid	19 918 261	13,9%
Gene Investments OÜ	19 059 220	13,3%
Swedbank AB kliendid	16 495 001	11,5%
Skandinaviska Enskilda Banken AB	15 686 825	10,9%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	9 622 389	6,7%
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	7 954 736	5,5%

Seisuga 31. detsember 2023	Osakute arv	Protsent
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	24 077 945	20,1%
SEB Bank AB kliendid	15 689 287	13,1%
Swedbank AB kliendid	15 406 998	12,9%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	9 410 507	7,9%

18. Finantsinstrumendid**Õiglane väärtus**

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 800	2 591	2 800	2 591
Raha ja raha ekvivalendid	10 053	6 182	10 053	6 182
Tuletisinstrumendid	1	916	1	916
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-127 499	-109 388	-127 499	-109 388
Võlakirjad	-21 490	-34 099	-22 000	-34 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-4 473	-3 343	-4 473	-3 343
Tuletisinstrumendid	-317	-	-317	-

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023:

Seisuga 31. detsember 2024

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
	-	-	2 800	2 800
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	10 053	-	10 053
Raha ja raha ekvivalendid	-	1	-	1
Tuletisinstrumendid				
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-22 000	-22 000
Võlakirjad	-	-	-4 473	-4 473
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-317	-	-317

Seisuga 31. detsember 2023

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

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetsed riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete eeldatavat väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2024 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste hinnangulise õiglase väärtuse leidmiseks kasutati kehtivate lepingute intressimäärasid, mis väljendavad hetke turu intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

19. Tuletisinstrumendid

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

Tuletisinstrumentide eesmärk on maandada kontserni pikaajaliste ja mõningate lühiajaliste laenude intressimäärade kõikumisest tulenevat intressimäära riski, kuna kontserni järgib põhimõtet, mille kohaselt intressikulud peaksid olema fikseeritud. Intressimäära vahetuslepingute kohaselt teeb kontsern pangale fikseeritud määraga intressimakseid ja saab pangalt vastu ujuva määraga intressimakseid. Intressi ülemmäära seadmine võimaldab piirata intressimäära kõikumise teatud tasemeni. Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamisarvestus lubatud tingimusel, et riskimaandamine on efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumendi õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamisarvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet leiab lisast 13b.

Tuhandetes eurodes						Õiglase väärtus	
Tuletis-instrument	Algus-kuupäev	Tähtpäev	Nominaal-summa	Muutuv määr - saadud)	Fikseeritud määr - tasutud)	31.12.2024	31.12.2023
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-	50
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-	314
IRS	12.2024	11.2027	13 150	6k EURIBOR	2,45%	-103	-
IRS	12.2024	11.2027	13 150	6k EURIBOR	2,39%	-82	-
IRS	12.2024	10.2027	2 361	3k EURIBOR	2,33%	-15	-
IRS	12.2024	10.2027	8 012	6k EURIBOR	2,5%	-78	-
IRS	12.2024	10.2027	4 012	6k EURIBOR	2,5%	-39	-
CAP	08.2024	08.2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	1	28
CAP	08.2023	08.2024	10 575	1k EURIBOR	3,0%	-	42
CAP	02.2023	02.2024	17 200	6k EURIBOR	3,0%	-	81
CAP	04.2024	04.2025	4 921	3k EURIBOR	3,0%	-	13
CAP	09.2023	09.2024	5 800	3k EURIBOR	3,0%	-	27
CAP	08.2022	03.2024	3 500	3k EURIBOR	2,0%	-	13
CAP	08.2022	03.2024	7 000	3k EURIBOR	2,0%	-	27
CAP	03.2024	03.2025	11 000	6k EURIBOR	3,0%	-	34
CAP	10.2022	05.2025	30 000	6k EURIBOR	3,0%	-	194
CAP	09.2022	03.2024	9 000	6k EURIBOR	1,0%	-	67
CAP	03.2024	03.2025	9 000	6k EURIBOR	3,0%	-	26
Tuletisinstrumendid, varad						1	916
Tuletisinstrumendid, kohustised						-317	-
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-316	916

Tuletisinstrumentid seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023 on kajastatud õiglasest väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel

Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Pikaajalised	-317	-	-	295
Lühiajalised	-	-	1	621
Kokku	-317	-	1	916

20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

Olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei ole toimunud.

21. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/om andamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus-ettevõte	100%
BOF SKY SIA	Audēju iela 16 – 1, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus-ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ (ühines BH P80 OÜ-ga 5. juulil 2023)	Hobujaama 5, 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%
Kontor SIA	Mūkusalas 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus-ettevõte	100%
Pirita Center OÜ	Merivälja 24, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	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	Eitminų 3-102, 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	Ulonų 2, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varavaldus-ettevõte	100%

Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele

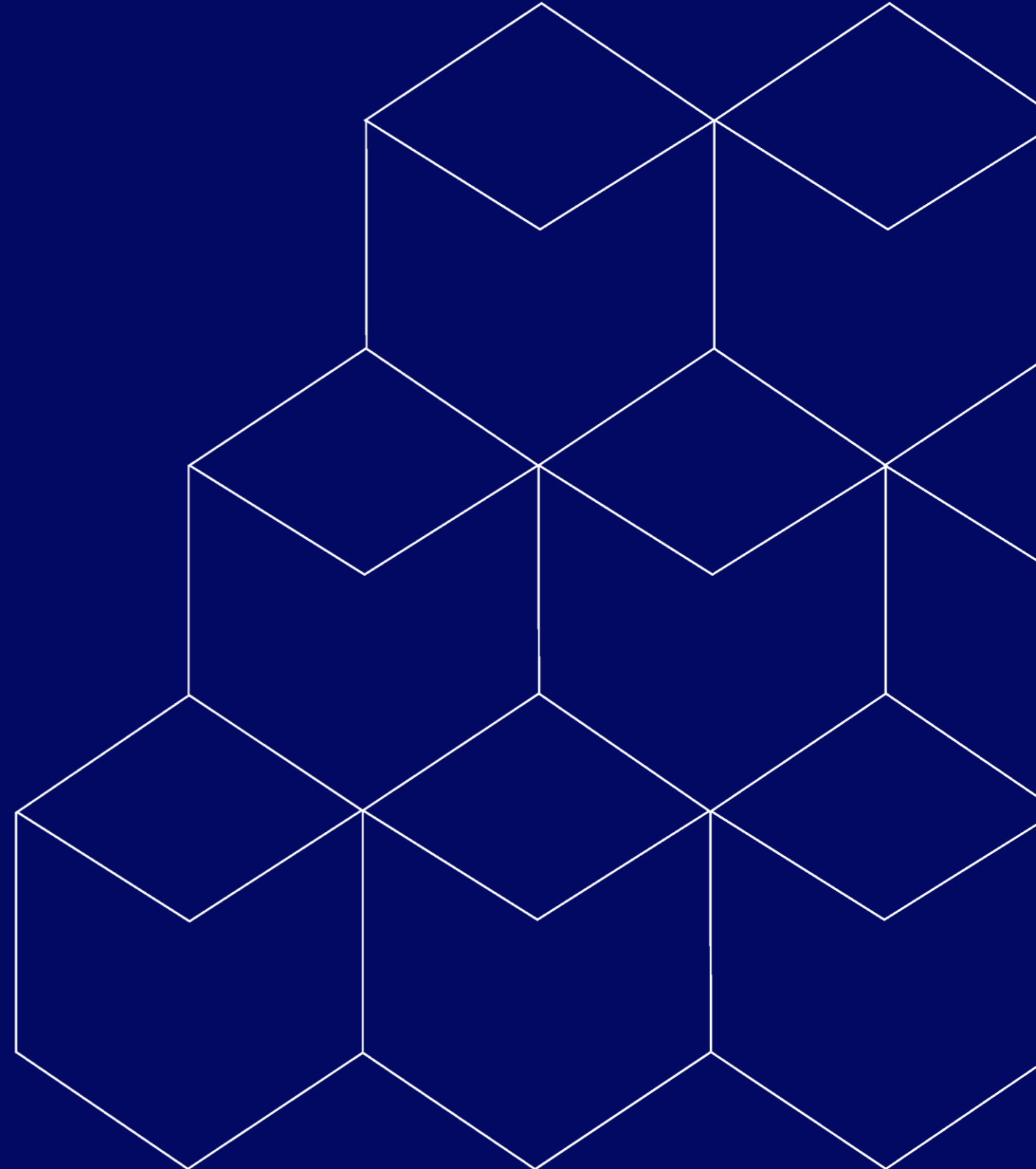
Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuande avalikustamise heaks 17. veebruaril 2025.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Jūratė Gaspariūnienė
Juhatuseliige

Lisad



Põhimõistete ja lühendite selgitused

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Dividend

Rahalised väljamaksud, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

Fond

Baltic Horizon Fund

Fondivalitseja

Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

Laenu ja väärtuse suhe

Suhtarvu (*Loan to Value, LTV*) arvutus: välised võlakohustised miinus rendikohustised (IFRS 16) jagatud kinnisvara-investeeringute (sh lõpetamata kinnisvara-investeeringud) raamatupidamisväärtusega.

Lühiajaliste kohustiste katekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

Maksevõime kordaja

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

Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Omakapitali tootlus

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

Osaku puhaskväärtus

Fondi vara puhaskväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

Puhas laenu ja väärtuse suhe

Suhtarvu arvutus: välised võlakohustised miinus rendikohustised (IFRS 16) ja raha ja raha ekvivalendid jagatud kinnisvarainvesteeringute (sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringud) raamatupidamisväärtusega.

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

Triple Net rendileping

Rendileping, mille kohaselt rentnik ehk üürnik peab lisaks rendilepingu kohase rendihinna tasumisele katma ka kõik renditava varaga seotud kulud.

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Varade brutoväärtus

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

Varade puhaskväärtus

Fondi varade puhaskväärtus (*Net Asset Value, NAV*)

Varade tootlus

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

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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

Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
EPRA puhas taastamisväärtus EPRA NRV	Näitaja eeldab, et ettevõtted varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvutatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraetevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta erinevate stsenaariumite korral.
EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA	Eeldab, et ettevõtted ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	
EPRA puhas võõrandamisväärtus EPRA NDV	Väljendab omanikele kuuluvat väärtust võõrandamis-stsenaariumi puhul, kus edasilükkunud maksu, finantsinstrumente ja teatud muid korrigeerimisi arvestatakse kohustuse täies ulatuses, arvestades maha tekkivad maksud.	
EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV	Võlg jagatud kinnisvarainvesteeringute turuväärtusega	Näidata, kui suur on võla osakaal kinnisvara-investeeringute hinnatud väärtusega võrreldes.
EPRA esmane puhastootlus EPRA NIY	Aruandekuupäeval kehtivatel rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) renditulu, miinus kinnisvarainvesteeringu sissenõudmisele mittekuuluvad tegevuskulud, jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud ostja (hinnangulised) kulud.	Portfellide hindamise võrdlusmõõdik. See mõõdik peaks aitama investoritel hinnata, portfelli X väärtust võrreldes portfelli Y väärtusega.
Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus EPRA Topped-up NIY	EPRA esmane puhastootlus, mida on korrigeeritud, võttes arvesse rendivabade perioodide (või muude kehtivate rendistiimulite, nt allahindlusega rendiperioodide ja ajas muutuvate renditasude) lõppemist.	
EPRA vakantsuse määr	Vabade pindade hinnangulise tururendi väärtus jagatuna kogu portfelli tururendi väärtusega.	„Puhas“ (%) tururendi väärtusel põhinev kinnisvarainvesteeringute vakantse pinna mõõdik.
EPRA kulusuhe	Haldus- ja tegevuskulud (otsesed vakantsusega seotud kulud kaasa arvatud ja välja arvatud) jagatud bruto rendituluga.	Üks peamisi näitajaid, mis aitab mõõta ettevõtte tegevuskuludes toimunud muutusi.

5 aasta põhinäitajad

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I-IV kv 2024	I-IV kv 2023	I-IV kv 2022	I-IV kv 2021	I-IV kv 2020
Renditulu	tuhat eurot	15 136	17 743	20 482	19 495	21 697
Puhas renditulu	tuhat eurot	11 588	14 617	17 430	17 004	19 934
Puhta renditulu marginaal	%	76,6	82,4	85,1	87,2	91,9
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-15 581	-21 876	-2 914	-7 161	-25 245
EBITDA	tuhat eurot	-6 836	-13 701	11 493	7 575	-7 849
EBITDA-i marginaal	%	-45,2	-77,2	56,1	38,9	-36,2
EBIT	tuhat eurot	-7 211	-13 879	11 238	7 347	-8 025
EBIT-i marginaal	%	-47,6	-78,2	54,9	37,7	-37,0
Puhaskasum	tuhat eurot	-16 781	-22 973	3 944	1 413	-13 541
Puhaskasumi marginaal	%	-110,9	-129,5	19,3	7,2	-62,4
Kasum osaku kohta	euro	-0,12	-0,19	0,03	0,01	-0,12
Genereeritud neto rahavoog	tuhat eurot	-6 996	502	2 141	8 749	11 409
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta	eurot/osak	-0,05	0	0,06	0,07	0,10
Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Varad kokku	tuhat eurot	256 048	261 138	343 963	346 338	355 602
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-6,5	-7,6	1,1	0,4	-3,7
Omakapital kokku	tuhat eurot	98 095	109 532	133 655	132 584	136 321
Omakapitali suhe	%	38,3	41,9	38,9	38,3	38,3
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-16,2	-18,9	3,0	1,1	-9,4
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	149 227	143 742	195 111	199 147	205 892
Kohustised kokku	tuhat eurot	157 953	151 606	210 308	213 754	219 281
Laenu ja väärtuse suhe	%	61,8	57,3	58,4	60,7	60,5
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	6,7	5,2	3,0	2,7	2,6
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,7	2,3	1,8	1,5	2,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,2	0,1	0,1	0,4	1,1
Maksevõime kordaja	kord	0,2	0,1	0,1	0,4	1,0
Rahakordaja	kord	0,2	0,1	0,1	0,3	0,9
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,6833	0,9156	1,1172	1,1082	1,1395
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I-IV kv 2024	I-IV kv 2023	I-IV kv 2022	I-IV kv 2021	I-IV kv 2020
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	241 158	250 385	333 123	327 359	339 992
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	12	12	15	15	16
Renditav netopind	m ²	118 269	119 714	151 870	144 081	153 345
Täitumuse määr	%	82,1	81,1	90,5	92,1	94,3



Baltic Horizon Fond on registreeritud lepinguline avalik kinnine kinnisvarafond, mida valitseb alternatiivfondivalitseja Northern Horizon Capital AS.

Roseni 7
10111 Tallinn
Eesti

estonia@nh-cap.com

Baltic Horizon Fund soovib kindlalt panustada tulevaste põlvkondade rohelisemasse tulevikku.



G R E S B
★ ★ ★ ☆ ☆ 2024