

Fondi ülevaade

Sümbol (TLN/STO)	NHCBHFFT/ NHCBHFFSDB
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Osakute arv	143,562,514
Tüüp	suletud lepinguline tähtajatu fond
Osaku puhasväärtus, EUR	0,6833
Suurus	256 048 tuhat eurot
Omakapital	98 095 tuhat eurot
Laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhtarv (LTV)	62%
Investoritele tehtud väljamaksud alates esmasest noteerimisest	u 45,3 miljonit eurot

Portfell

Keskmine laenukapitali kulukuse määr	6,70%
I kvartal 2024 - IV kvartal 2024. aasta puhas äritulu	11 588 tuhat eurot
2023. aasta puhas äritulu	14 617 tuhat eurot
Rahavooga kinnisvaraobjektide arv	12
GRESB reiting	★★★★☆☆
Portfelli esmane puhastootlus ¹	4,70%
Täitumuse määr rendilepingu allkirjastamise kuupäeva alusel ²	86,5%

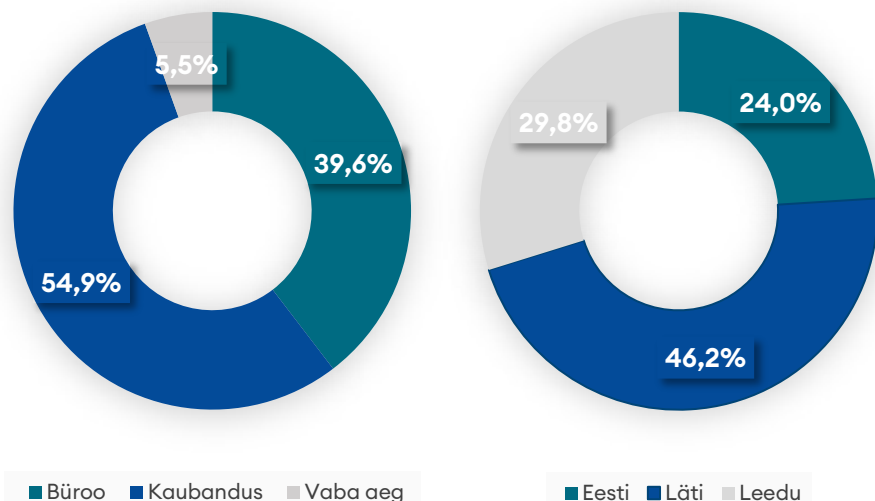
¹ Esmane puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega. Andmed seisuga IV kvartal 2024

² Täitumus sisse kolinud rentnike alusel 82,1% seisuga 31.12.2024

Kokkuvõtte hiljuti allkirjastatud rendilepingutest

Kinnisvara	Rentnik	Renditav netopind (m ²)
S27	International School of Riga	3 680
Europa	Danger Park	1 214
North Star	FSQUARE TECH	369
CC Plaza	Apollo Kino	236
Upmalas Biroji	Tenko	194
Muu		735
Kokku		6 427

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



Fondi eesmärk

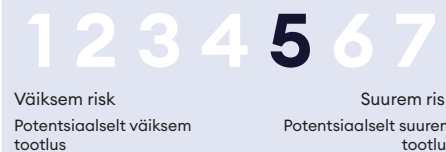
Fondi eesmärk on luua väärtust ärikinnisvara aktiivse haldamisega. Meie strateegilises fookuses on „Kaasaegse linnaelu“ ning riiklike ja sotsiaalsete üürnike kontseptide realiseerimine Vilniuses, Riias ja Tallinnas.

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

Rahalised eesmärgid

- 10-12% omakapitali tootlus p.a.
- 40-50% pikaajaline finantsvõime-duse eesmärk
- Omakapitali suhe > 37,5%
- Võlateeninduse kattekordaja > 1,10

Riski ja tootluse profiil



Fondi juhtkond

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

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



Fondi omanduses kinnisvara

Kinnisvara nimi	Asukoht	Renditav netopind (m ²)	% kogu puhtast äritulust IV kvartali seisuga
Lincona ÄK	Tallinn	10 767	9,65%
CC Plaza	Tallinn	7 869	5,11%
Pirita OK	Tallinn	5 425	7,63%
Postimaja OK	Tallinn	9 232	12,76%
Sky OK	Riia	3 260	4,21%
Upmalas Biroji ÄK	Riia	11 203	7,39%
Vainodes I ÄK	Riia	8 128	13,33%
S27 ÄK	Riia	7 303	-3,39%
Galerija Centrs OK	Riia	19 423	21,84%
Europa OK	Vilnius	17 092	7,31%
North Star ÄK	Vilnius	10 734	11,38%
Meraki ÄK	Vilnius	7 833	2,78%
OK - Ostukeskus ÄK - Ärikeskus	Kokku	118 269	100%

Peamised rentnikud

Rimi (ICA Group)
Latvian State Forestry
Apollo Group
Latvian State Police
My Fitness
Lithuania Tax Inspectorate
International School of Riga
Narbutas
Estonian Information System Authority
Swedbank

5 suurimat investorit

Swedbank AB, Leedu kliendid
Gene Investments
SEB Baltic Pensions
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.
Vienna Insurance Group

Fondi strateegilised eesmärgid

Täitumus >95%+

Portfelli täitumus 2025. aasta juuni lõpuks

NOI (aastas) 18mln eurot

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

LTV <50%

Laenu ja väärtuse suhte eesmärk

Varade sertifitseerimine 100%

BREEAM-i või LEED-i sertifikaatidega portfell

GRESB-i hinnang =>4 täрни

GRESB-i kinnisvarahinnang

Portfelli koosseis

Kaaluda mitterstrateegiliste varade müüki järgmise 18 kuu jooksul

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

© 2025 Northern Horizon Capital. Ilma Northern Horizon Capitali eelneva kirjaliku loata ei tohi paljudada ega levitada ühtegi selle väljaande osa.

Bürooportfelli ülevaade

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.

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.

Kaubandusportfelli ülevaade

Europa ostukeskus tähistas hiljuti uuenenud Suitsupply, Tpsi, Holland & Barretti ning Perfectus Clinica avamist. Leedu esimene Holland & Barrett avati Europas koostöös Eurokosega. Järgmisteks uuendusteks on uude kontseptsiooniga meelelahutuskeskus Danger Park, mis avatakse 2025. aasta esimeses pooles, ja ümberkujundatud restoranide ala esimesel korrusel.

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

Varade bruto- ja puhasväärtus

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.

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.

Puhas renditulu ja puhaskasum

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 müüdüd Domus PRO ostu- ja ärikeskuse kahe kuu puhas renditulu summas 0,3 miljonit eurot ja 2023. aasta mais müüdüd Duetto hoonete viie kuu puhas renditulu summas 1,2 miljonit eurot.