

Majandusaasta aruanne 2024



Sisukord

1. Tegevusaruanne

- 4 Kiri osakuomanikele
 - 6 Meie strateegia
 - 7 2024 põhinäitajad
 - 9 2024 olulised sündmused
 - 11 Ärikeskkond
 - 12 Väljavaade 2025. aastaks
 - 14 Kinnisvara aruanne
 - 22 Jätkusuutlikkus
 - 24 Majandustulemuste ülevaade
 - 26 Finantseerimine
 - 28 EPRA tulemuslikkuse näitajad
 - 31 Investorsuhted
 - 34 Struktuur ja valitsemine
 - 37 Riskijuhtimine
 - 38 2025. aasta finantskalender
 - 39 Teave Baltic Horizoni kohta
 - 40 Juhatuse kinnitus
-

2. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

- 42 Sõltumatu vandeaudiitori aruanne
-

3. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

- 46 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
 - 47 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
 - 48 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
 - 49 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
 - 50 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad
 - 80 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele
 - 81 Põhimõistete ja lühendite selgitused
 - 82 EPRA näitajad ja definitsioonid
-

4. Lisad

- 84 5 aasta põhinäitajad
 - 86 Perioodiline SFDR aruandlus
-

Tegevusaruanne



Kiri osakuomanikele

Ebakindlas maailmas on osaku turuhinna ja portfelli väärtuse vahelise vahe kaotamine endiselt meie peamine prioriteet

2024. aasta veebruaris esitas Fondi juhtkond oma strateegilised eesmärgid Fondi stabiliseerimiseks ja tulevikuks tugeva aluse loomiseks. Seadsime ambitsioonikad eesmärgid, et suurendada portfelli täitumust ja puhast renditulu, hallates samal ajal Fondi rahapositsiooni. Strateegilised eesmärgid hõlmasid mittestrategiliste varade võõrandamise kaalumist.

Kogu aasta jooksul on juhtkond olnud täielikult keskendunud väljakuulutatud eesmärkide saavutamisele. Välised tegurid, sealhulgas makromajanduslik areng ja ettevõtete tagasihoidlik kindlustunne, on aga muutnud 2024. aasta keerukamaks, kui algselt eeldasime.

Portfelli täitumus

Tegime 2024. aastal edusamme 90% täitumuse eesmärgi suunas. 69 olemasolevat rentnikku pikendasid oma rendilepinguid ja 61 uut rentnikku kolis meie hoonetesse. Uusi rendilepinguid sõlmiti kogumahus 22 743 ruutmeetrit.

2024. aasta detsembri lõpuks oli portfelli **tegelik täitumuse määr** jõudnud 82,1%-ni võrreldes ajalooliselt madalaima tasemega (77,1%) 2023. aasta kolmandas kvartalis. Paljud uued rentnikud kolisid sisse 2024. aasta lõpu paiku ega mõjutanud seega veel oluliselt puhast renditulu.

2025. aasta veebruari seisuga on **sõlmitud rendilepingutest tulenev täitumismäär** ligikaudu 88,5% ning rendipinnad antakse rentnikele üle 2025. aasta jooksul. See on meie strateegia „Kaasaegne linnaelu“ esimene käegakatsutav tulemus. Ootame positiivset mõju puhtale renditulule (NOI), kui uued rentnikud sisse kolivad ja Fondi tegelik täitumus suureneb.

Varade optimeerimine

Aasta jooksul on meeskond teinud märkimisväärseid pingutusi Fondi keskses asukohas asuvate hoonete renoveerimiseks ning tänapäevaste töö- ja sotsiaalsete suundumustega kohandamiseks, luues multifunktsionaalseid hooneid mitmesugustele rentnikele, vastates samal ajal strateegia „Kaasaegne linnaelu“ suunatud residentide ootustele.

2025. aastal saavad need jõupingutused teoks seeläbi, et Europa ostukeskuses suureneb modernsete söögikohtade ja kohvikute arv, Galerija Centrsis tuleb juurde meelelahutuskohti ja maailmatasemel spordiklubi ning Postimajas ja CC Plazas avatakse uusi restorane ja vaba aja veetmise kohti.

Büroosegmenendis on meie fookus eelkõige kaasaegsetel hoonetel ja pikaajalisel koostööl avaliku sektori rentnikega nt. riiklikud ja omavalitsusega seotud organisatsioonid. 2024. aastal aitasime Riigi Infosüsteemi Ametil laiendada tema Linconas asuvaid ruume. Samuti oleme teinud ettevalmistusi Leedu maksuametiga sõlmitud North Stari büroohoone rendilepingu pikendamiseks. Upmalas Biroji büroohoones on Läti politseiamet viinud lõpule oma ruumide sisustamise ning Vainodes hoones oleme Läti Riigimetsa Majandamise Keskusega teinud järgmise kümnendi nimel tihedat koostööd.

Arvestades Fondi keerulist olukorda, olid Fondil mitmed erakorralised kulud. 2025. aastal keskendutakse nende kulude minimeerimisele tulevikus.

Meie tegevuskava osaku hinna ja portfelli väärtuse vahelise lõhe kaotamiseks

Portfelli täitumuse parandamine

Suur tähelepanu rahastamiskuludele ning laenu ja väärtuse suhtele

Varade optimeerimine keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisalgatuste (ESG) kaudu ning parenduste kapitalikulud

Täielik tähelepanu äritegevuse tulemustele ja kuludele

Tulemuslikkuse jälgimine strateegiliste peamiste tulemusnäitajate kaudu

Kapitalikulu

Fondi mõjutavad jätkuvalt viimaste aastate intressimäärad ja suured laenukulud. Fondi juhtkonna üks oluline strateegiline eesmärk on vähendada laenukulusid ning laenu ja väärtuse (LTV) suhet.

2024. aastal tegime lakkamatult tööd oma võla ja rahavoogude haldamiseks, tehes samal ajal kõrge intressimääraga võlakirja osalisi tagasimakseid.

Mitu laenu refinantseeriti, et vabastada kapitali võlakirjade osaliseks ennetähtaegseks lunastamiseks. Fondi juhtkond kaasas ka 6,29 miljoni euro ulatuses uut kapitali uute osakute suunatud pakkumise teel.

2024. aasta detsembri lõpuks oli laenu ja väärtuse suhe 61,8%. Teeme jätkuvaid jõupingutusi laenu ja väärtuse suhte alandamiseks ning 2025. aasta jaanuaris teatas Fond kavatsusest võõrandada kuni kolm mittestrateegilist vara, et saavutada ligikaudu 50% laenu ja väärtuse suhe.

Võõrandamised

Näeme Balti riikide tehingute turul taastumise märke ja Fondi juhtkond on seetõttu algatanud struktureeritud protsessi, mille eesmärk on võõrandada mõned kinnisvaraobjektid, mille puhul Fondil ei ole märkimisväärseid lühiajalisi võimalusi väärtuse edasiseks optimeerimiseks.

Kavandatud võõrandamiste tulemuseks on laenu ja väärtuse suhte alanemine ning, kui see toimub kavakohaselt, siis lunastamata võlakirja osaline või täielik tagasimaksmine. Siiski ei ole kindel, et sellised tehingud toimuvad, kui tingimused ei ole rahuldavad ega aita kaasa Fondi netorahavoo parandamisele.

Võlateeninduse kattekordaja (DSCR)

Kombineeritud jõupingutused, mis hõlmavad puhta renditulu suurendamist, laenukulu vähendamist ning mittestrateegiliste varade amortiseerimist ja võõrandamist, parandavad eeldatavasti märkimisväärselt võlateeninduse kattekordajat DSCR. 31. detsembri 2024. aasta seisuga oli viimase 12 kuu keskmine võlateeninduse kattekordaja 0,78 kuid veebruari 2025. aasta seisuga oli kuine DSCR juba 1.08. Fondi juhtkonna eesmärk on saavutada võlateeninduse kattekordaja vähemalt 1,2 ning eeldame, et saavutame selle 2026. aasta esimeseks kvartaliks.

Strateegilised eesmärgid 2025. aastaks ja pärast seda

2025. aastal keskendub Fondi juhtkond jätkuvalt neljale põhieesmärgile:

- Portfelli täitumus, mis põhineb sõlmitud rendilepingutel: 95%
- Tegelik portfelli täitumuse eesmärk vähemalt 90%, mis põhineb sissekolinud rentnikel
- Laenu ja väärtuse suhe 50% või alla selle, refinantseerides või võõrandades teatavad varad aasta jooksul
- Selge ESG- ja renoveerimisstrateegia, milles keskendutakse kinnisvara kulutõhususele ja iga meie vara puhta renditulu potentsiaali realiseerimisele

Fondivalitseja üldine eesmärk on pakkuda Nasdaq Tallinna börsil noteerimise kaudu paljudele investoritele juurdepääsu Balti ärikinnisvarale.



Meie strateegia

Viimastel aastatel oleme tegelenud oma strateegia ümberkujundamisega, et see toetaks jätkusuutlikku väärtuse loomist väga keerulises keskkonnas, keskendudes tegevustele, mis lubavad meie investoritele usaldusväärset ja järjepidevat kasvu.

Usume kindlalt, et investorite huve teenib kõige paremini neile 2024. aastal tutvustatud strateegia „Kaasaegne linnaelu“. Strateegias rõhutatakse tsentraalselt paiknevate multifunktsionaalsete hoonete arendamist, mis on kujundatud nii, et need inspireeriksid ja innustaksid tänapäeva linlasi ja kogukondi ning rikastaksid nende elu. Meie väärtuspakkumise aluseks on kvaliteet, paindlikkus, kestlikkus ja erakordne teenindus, mida toetavad strateegilised asukohad, mis vastavad meie rentnike, külastajate ja naabrite muutuvatele vajadustele.

Fondi juhtkond on sisse seadnud ja täpsustanud oma peamisi tulemusnäitajaid, et tõhusalt mõõta ja jälgida tegevuse tulemuslikkust, sest Fondi eesmärkide saavutamisel tehtud edusammude hindamiseks on olulised selged ja mõõdetavad võrdlusbaasid. Konkreetsete peamiste tulemusnäitajate määratlemisega soovib meeskond suurendada läbipaistvust ja vastutust ning parandada otsustusprotsesse.

2024. aasta eesmärgi kokku võttes on meil hea meel teatada järgmistest saavutustest:

- Oleme edukalt saavutanud portfelli 100% BREEAM sertifitseerimise.
- Hoolimata sellest, et saime 2024. aastal GRESB-i 3 täрни hinnangu, analüüsisime hindamistulemusi põhjalikult ja töötasime välja tegevuskava, et saavutada 2025. aastal GRESB-i 4 täрни hinnang.
- Kuigi me ei saavutanud 2024. aasta lõpuks oma eesmärgi saavutada portfelli 90% täitumus, tegime märkimisväärseid edusamme, saavutades 86,5% täitumuse rendilepingute sõlmimise kuupäeva alusel, mille järel on oodata ka tegeliku täitumuse suurenemist, kui üürihinnad on sisse kolinud.
- Avaldasime hiljuti teatud objektide võõrandamise plaanid, et vähendada laenu ja väärtuse suhet. 2025. aasta veebruari seisuga on alanud mõned võõrandamisprotsessid, kusjuures võimalik tehingute lõpuleviimine on kavandatud aasta jooksul hiljem.
- Jätkame 2025. aastal sama kindla strateegia ja eesmärkidega, mis stabiliseerivad Fondi finantsseisundit ja maksimeerivad portfelli potentsiaali.

Peamised tulemusnäitajad 2024. aastaks

Täitumus

>90%

Portfelli täitumus 2024. aasta lõpuks rendilepingu allkirjastamise kuupäeva alusel

Puhas äritulu

18 mln eurot

Selge ESG-/renoveerimisstrateegia eesmärgiga saavutada portfelli aasta kohta arvatava puhta äritulu potentsiaal 2027. aastaks

Laenu ja väärtuse suhe

=<50%

=<50%

Portfelli koosseis

18 kuud

Kaalume mittestrategiliste varade müüki järgmise 18 kuu jooksul

GRESB-i hinnang

=>4 täрни

GRESB-i kinnisvarahinnang

Ajakohastatud edusammud 31. detsembri 2024. aasta seisuga

86,5%

Portfelli täitumus 2024. aasta lõpuks rendilepingu allkirjastamise kuupäeva alusel

11,6 mln eurot

2024. aastal teenis Fond 11,6 miljonit eurot puhast äritulu, mis konverteeriti 98 euroks m² kohta.

61,8%

Laenu ja väärtuse suhe 2024. aasta lõpus

Väljakuulutatud kavad

Kuni kolme kinnistu võõrandamisest teatatud

3 täрни

GRESB-i hinnang 2024. aastal

Peamised tulemusnäitajad 2025. aastaks

Täitumus

>90%*

Portfelli tegelik täitumus, üürihinnad on sisse kolinud, aastaks 2025.

NOI/m²**130 eurot****

Selge ESG-/renoveerimisstrateegia eesmärgiga saavutada portfelli ruutmeetri kohta arvatava puhta äritulu potentsiaal 2027. aastaks

Laenu ja väärtuse suhe

=<50%

=<50%

Portfelli koosseis

12 kuud

Kaalume mittestrategiliste varade müüki järgmise 12 kuu jooksul

* Kui 2024. aastal keskendus juhtkond uute ankurrendilepingute sõlmimisele, siis alates 2025. aastast on suurem fookus tegeliku täitumuse eesmärgil.

** Võimalike hoonete võõrandamise tõttu on alates 2025. aastast juhtkonnal uus eesmärk NOI/m² kohta, mitte aasta kogu NOI.

Peamised kasumlikkuse näitajad	Ühik	2024	2023	Muutus %
Renditulu	tuhat eurot	15 136	17 743	-14,7%
Puhas renditulu	tuhat eurot	11 588	14 617	-20,7%
Puhta renditulu marginaal ¹	%	76,6	82,4	-7,0%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum (kahjum)	tuhat eurot	-15 581	-21 876	28,8%
EBITDA	tuhat eurot	-6 836	-13 701	-50,1%
EBITDA marginaal	%	-45,2	-77,2	-41,5%
EBIT	tuhat eurot	-7 211	-13 879	-48,0%
EBIT-i marginaal ²	%	-47,6	-78,2	-39,1%
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	-16 781	-22 973	27,0%
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	-110,9	-129,5	14,4%
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	-0,12	-0,19	36,8%
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	-6 996	502	-1 493,6%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁴	eurot/osak	-0,06	0,00	-100,0%

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.12.2024	31.12.2023	Muutus %
Varad kokku	tuhat eurot	256 048	261 138	-1,9%
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-6,5	-7,6	-14,5%
Omakapital kokku	tuhat eurot	98 095	109 532	-10,4%
Omakapitali suhtarv	%	38,3	41,9	-8,6%
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-16,2	-18,9	-14,3%
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	149 227	143 742	3,8%
Kohustised kokku	tuhat eurot	157 953	151 606	4,2%
Laenu ja väärtuse suhe	%	61,8	57,3	7,9%
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	6,7	5,2	28,8%
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,8	2,3	21,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,2	0,1	100,0%
Maksevõime kordaja	kord	0,2	0,1	100,0%
Rahakordaja	kord	0,2	0,1	100,0%
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,6833	0,9156	-25,4%

1. Puhast 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 lõpus osakute arvu kohta.

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.12.2024	31.12.2023	Muutus %
Portfelli õiglase väärtus	tuhat eurot	241 158	250 385	-3,7%
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	12	12	-
Renditav netopind	m ²	118 269	119 714	-1,2%
Täitumuse määr ⁶	%	82,1	81,1	1,7%

Otsene tootlusute portfelli põhinäitajad	Ühik	2024	2023	Muutus %
Otsene tootlus	%	3,8	4,5	-15,6%
Esmane puhastootlus	%	4,7	5,1	-7,8%

Osaku põhinäitajad	Ühik	31.12.2024	31.12.2023	Muutus %
Ringluses olevate osakute arv	osak	143 562 514	119 635 429	20,0%
Osaku sulgemishind	euro	0,2521	0,3150	-20,0%
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	2,76	3,30	-16,4%
Turukapitalisatsioon ⁷	euro	36 192 110	37 685 160	-4,0%

EPRA põhinäitajad	Ühik	2024	2023	Muutus %
EPRA kasum	tuhat eurot	-1 141	2 294	-149,7%
EPRA kasum osaku kohta	euro	-0,01	0,02	-150,0%

EPRA põhinäitajad	Ühik	31.12.2024	31.12.2023	Muutus %
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	104 333	114 205	-8,6%
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	0,7267	0,9546	-23,9%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	104 333	114 205	-8,6%
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	0,7267	0,9546	-23,9%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	97 585	109 131	-10,6%
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	0,6797	0,9122	-25,5%
EPRA laenu tagatuse suhtarv (LTV)	%	58,5	55,5	5,4%

5. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 12 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.

6. Täitumus rentnike sisse kolimise alusel; seisuga 31.12.2024 täitumus 86,5% rendilepingu sõlmimise kuupäeva põhjal.

7. Nasdaq Tallinna börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna.

I kvartal

Muutused kinnisvarahalduse meeskondades Lätis

Baltic Horizon fond teatas hiljuti, et valis oma Lätis asuvat kinnisvara haldama kinnisvarafirmad Newsec ja Colliers. Alates 1. veebruarist 2024 on Newsec osutanud kõiki varahaldusteenuseid, sealhulgas kinnisvarahaldus-, rendi-, raamatupidamis- ja turundusteenust, ning Colliers on osutanud neid teenuseid Lätis asuva büroopindade portfelli osas. Uued kinnisvarahalduse meeskonnad koos Fondi juhtkonnaga on hakanud välja töötama uut strateegiat ostukeskuste ja büroode jaoks, et optimeerida hoonete puhta äritulu teenimise võimekust.

Võlakirjade osaline ennetähtaegne lunastamine

15. märtsil 2024 teatas Baltic Horizon fond oma kavast lunastada ennetähtaegselt 4,5 miljoni euro suurune osa lühiajalistest võlakirjadest. Lunastamine toimus 8. aprillil 2024, vähendades võlakirjade nimiväärtust. Võlakirja uus nimiväärtus on 71 428,57 eurot. Enne lunastamist oli võlakirjade nominaalsumma kokku 34,5 miljonit eurot ja pärast lunastamist on see 30 miljonit eurot.

Võlakirjatingimuste muutmine

15. märtsil 2024 kiitsid võlakirjaomanikud heaks Baltic Horizon fondi 2028. aastal tähtaeguvate 5-aastaste võlakirjade tingimuste muudatused. Võlakirjaomanikud otsustasid pikendada 8 miljoni euro ulatuses võlakirjade kohustusliku ennetähtaegse lunastamise tähtaega kuni 8. juulini 2024 ning muuta võla teenindamise kattekordaja nõue üle 0,85 ajavahemikuks 1. jaanuarist 2024 kuni 31. detsembrini 2024 ja seejärel 1,20 tasemele.

II kvartal

Võlakirjade osaline ennetähtaegne lunastamine

8. aprillil 2024 lunastas Baltic Horizon fond ennetähtaegselt võlakirjade lühiajalise osa summas 4,5 miljonit eurot. Lunastamisega kaasnes võlakirjade nimiväärtuse vähendamine: võlakirja uus nimiväärtus on 71 428,57 eurot. Enne lunastamist oli võlakirjade nominaalsumma kokku 34,5 miljonit eurot ja pärast lunastamist on see 30 miljonit eurot.

Võlakirjade lühiajalise osa kohustuslik ennetähtaegne lunastamine

Baltic Horizon fond teatas 14. juunil 2024 kavatsusest täita kohustus lunastada võlakirjade lühiajaline osa 8 miljoni euro ulatuses. Lunastamine toimus 8. juulil 2024 ja sellega kaasnes võlakirjade nimiväärtuse vähendamine. Võlakirjade nominaalsumma enne lunastamist oli 30 miljonit eurot ja pärast lunastamist on 22 miljonit eurot. Võlakirja uus nimiväärtus on 52 380,95 eurot.

Korraline üldkoosolek

Baltic Horizon fondi investorite korraline üldkoosolek toimus 3. juunil 2024 Tallinnas. Fondijuht Tarmo Karotam tutvustas Baltic Horizon fondi 2023. aasta auditeeritud majandusaasta aruannet ja 2024. aasta I kvartali vahearuannet.

Võlakirjaomanike nõusolek Meraki varadele teise järjekoha hüpoteegi seadmiseks

Baltic Horizon fond esitas 21. juunil 2024 kirjaliku hääletusprotsessiga taotluse, et võlakirjainvestorid vabastaksid Fondi võlakirjade tingimustes sätestatud kohustusest ja annaksid nõusoleku seada BH Meraki UAB varadele teise järjekoha hüpoteek, et Fondil oleks võimalik saada välist rahastust. Otsuste vastuvõtmiseks vajalik kvooruminõue täideti ja võlakirjaomanikud võtsid otsused vastu. Saadud välist rahastust kasutati võlakirjade lühiajalise osa lunastamiseks 8. juulil 2024.

Iga-aastane jätkusuutlikkuse (ESG) aruanne

1. juulil avaldas Baltic Horizon fond oma 2023. aasta jätkusuutlikkuse (ESG) aruande. Aruanne kirjeldab Fondi tegevust ja saavutusi 2023. aastal, sh BREEAM-i sertifikaadi saamist kogu portfelliga ja GRESB-i 4 tähti hinnangu säilitamist. Käesoleval aastal keskendub Fond sellele, et lisada kõikidesse rendilepingutesse roheklauklid ja laiendada veelgi oma hoonete taastuvenergia lahenduste valikut.

III kvartal

Võlakirjade tagatiseks oleva hüpoteegi vabastamine

Võlakirjade kohustuslik osaline ennetähtaegne lunastamine viidi lõpule 8. juulil 2024. Fond palus Triniti Collateral Agent IX OÜ-l, kes tegutseb agendina seoses 2028. aastal tähtaeguvate 5-aastaste ujuva intressimääraga võlakirjadega, vabastada tagatis, mis koormab BH Meraki UAB hoitavat kinnisvara esimese järjekoha hüpoteegiga, et tagada emitendi võlakirjadest tulenevad kohustused. Tagatis vabastati 15. augustil 2024.

Uute osakute suunatud pakkumine

Baltic Horizon Fondi fondivalitseja Northern Horizon Capital AS kogus 6,29 miljonit eurot suunatud pakkumisel, mis oli mõeldud peamiselt valitud Euroopa riikide institutsionaalsetele investoritele. Pakkumine toimus 6. augustil 2024 välja kuulutatud investorite üldkoosolekul vastu võetud resolutsiooni alusel ja suleti 12. septembril 2024. Emiteeriti 23 927 085 uut osakut hinnaga 0,2631 eurot, kusjuures Nasdaq Tallinna börsi esimene kauplemispäev oli 20. september 2024.

Võlakirjatingimuste muutmise

26. septembril 2024 kiitsid võlakirjaomanikud kirjaliku hääletusprotsessiga heaks Baltic Horizon fondi 2028. aastal tähtaeguvate 5-aastase tähtajaga võlakirjade tingimuste muutmise. Võlakirjainvestorite otsusega sätestati täiendav võlakirjade ennetähtaegse lunastamise kohustus –võlakirjad nominaalsummas 3 000 000 eurot tuleb lunastada 7. novembriks 2025. Lisaks muudeti Fondi võlateeninduse kattekordajale seatud nõudeid –märgitud näitaja peab olema perioodil 30. september 2024 kuni 30. juuni 2025 üle 0,75, perioodil 1. juuli 2025 kuni 30. september 2026 üle 1,00 ja pärast seda üle 1,20.

Muutused kinnisvarahalduse meeskonnas Eestis

Newsec nimetati Eestis Baltic Horizon fondi kinnisvarahalduriks alates 1. septembrist 2024. Newsec juba haldab Baltic Horizon fondi Leedu portfelli ja Läti ostukeskuseid. See strateegiline partnerlus peaks kiirendama rendiprotsessi.

IV kvartal

Muudatused fondivalitseja juhatuses

Jūratė Gaspariūnienė valiti Baltic Horizon fondi fondivalitseja Northern Horizon Capital AS juhatuse uueks liikmeks. Alates 1. detsembrist 2024 on Northern Horizon Capital AS-i juhatuse järgmine: Tarmo Karotam (juhatuse esimees), Aušra Stankevičienė ja Jūratė Gaspariūnienė.

EPRA kuldtaseme auhind

Baltic Horizon fond pälvis finantsaruandluse eest viiendat aastat järjest Euroopa Avaliku Kinnisvara Assotsiatsiooni (EPRA) kuldtaseme auhinna. Iga-aastane EPRA BPR-auhind tunnustab börsil noteeritud kinnisvaraettevõtete jõupingutusi soovitude järgimiseks. Uuringu viis läbi Deloitte ja sel aastal hinnati 178 ettevõtet.

GRESB-i 2024. aasta tulemused

Baltic Horizon fond on alates 2020. aastast osalenud GRESB-i iga-aastases hindamises ja 2022. aastal ületas Fond 4 tähti künnise. Kuid sektori ulatuslikumate kohustuste ja paremate tulemuste tõttu suurenevad ka nõuded ja ootused ning töötatakse välja uusi parimate tavade standardeid. Seda arvesse võttes teatab Baltic Horizon fond sel aastal 3 tähti hinnangust, mis on 80 punkti ehk 1,5 punkti allpool 4 tähti künnist.

Ärikeskkond

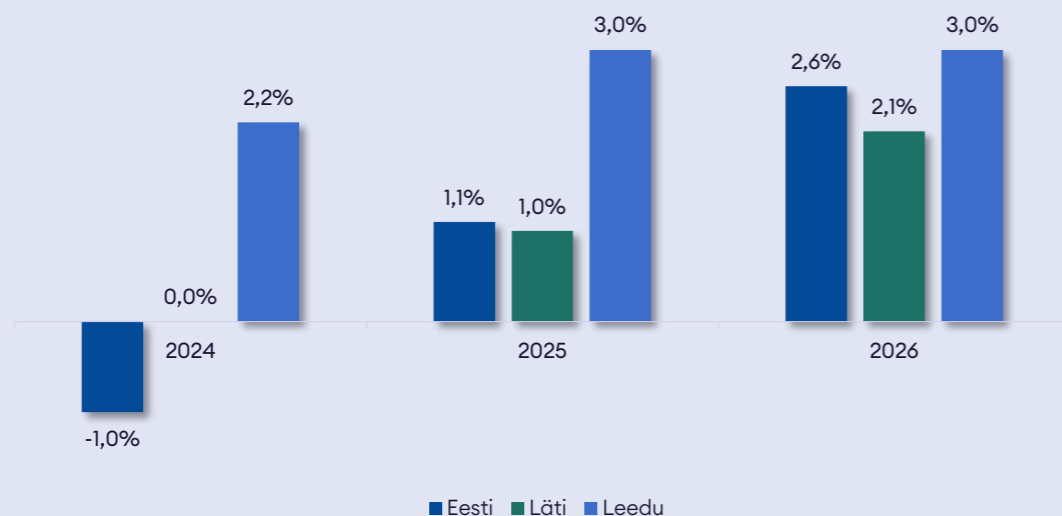
Eesti

2024. aastal oli Eesti majandus nõrga sisenõudluse tõttu languses. Hoolimata kõrgematest palkadest ja kodumajapidamiste väiksematest võla teenindamise kuludest piiravad mitu maksutõusu 2025. aastal eratarbimist.

Prognooside kohaselt kasvab reaalne SKP 2025. aastal 1,1% ja 2026. aastal 2,6%. Prognooside kohaselt on ÜTHI-inflatsioon 2025. aastal maksude tõusu tõttu 3,6% ja peaks 2026. aastal vähenema 2,4%-le. 2024. aastal ja pärast seda põhjustavad nõrka majanduskasvu mitu tegurit. Nende hulgas on Venemaalt pärit odavate sisendite lõppemine, palgatõus, mis vähendab Eesti konkurentsivõimet, riigi peamiste kaubanduspartnerite nõrk majanduskasv ja püsivad geopoliitilised probleemid. Eratarbimine peaks 2025. aastal vähenema tänu eelseisvale maksutõusule ja maksuvaba miinimumi künnise tõstmise edasilükkamisele 2025. aastalt 2026. aastale, mis vähendab tarbijate ostujõudu.

2025. aastaks prognoositakse Eesti majanduse tagasihoidlikku kasvu. SKP reaalkasv peaks prognooside kohaselt olema 1,1%, kusjuures inflatsioon on endiselt kõrge – 3,6% tänu maksude märkimisväärsele tõusule. Avaliku sektori kulutused sõltuvad kaitsekulutustest, investeringutest ja lastetoetuste suurendamisest.

SKP kasv (% , aasta arvestuses)



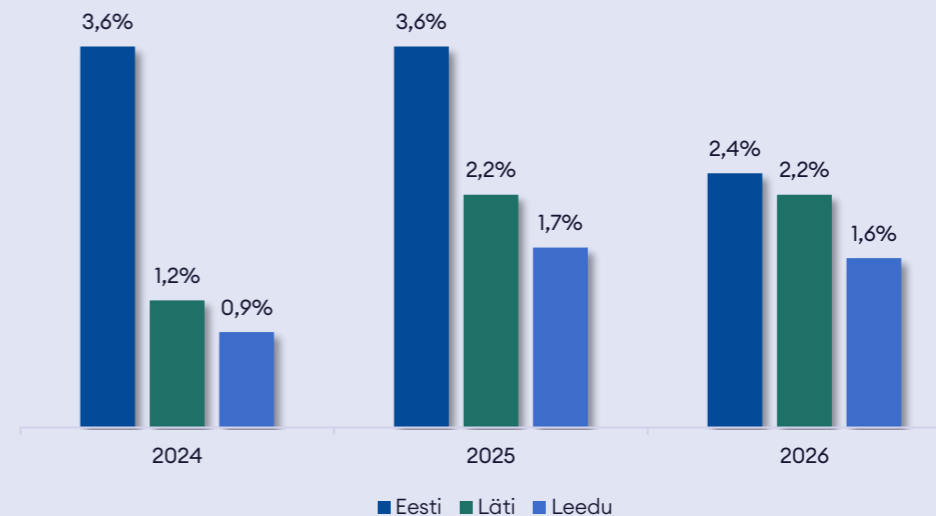
Läti

Läti majandus seiskus 2024. aastal. Märkimisväärsest palgakasvust hoolimata ei ole eratarbimine veel täielikult taastunud. Avaliku sektori kulutused on siiski endiselt suured, eelkõige tervishoiu ja teadusuuringute valdkonnas.

Prognooside kohaselt peaks majandus 2025. ja 2026. aastal paranema ning SKP kasv olema vastavalt 1% ja 2,1%. Inflatsioon langes 2024. aastal 1,2%-le energiahindade languse ja muude hinnakategooriate üldise aeglustumise tõttu. Energiahindade normaliseerumisel peaks inflatsioon 2025. ja 2026. aastal tõusma 2,2%ni. Reaalne SKP on suurenenud tänu investeringute suuremale kasvule ja avaliku sektori tarbimiskulutustele. 2024. aasta esimesel poolel jäi eratarbimise taastumine siiski nõrgaks.

2025. aastaks prognoositakse kaupade ekspordi järkjärgulist taastumist, mis on kooskõlas Läti peamiste kaubanduspartnerite suurenenud nõudlusega. Tööjõuturg peaks jääma pingeliseks, toetades realsissetuleku edasist kasvu, mis peaks lõppkokkuvõttes suurendama eratarbimist.

Inflatsioon (% , aasta arvestuses)



Leedu

Leedu majandus kasvas 2024. aastal 2,2% tänu tugevale eratarbimisele ja teenuste jõulisele ekspordile. Inflatsiooni leevenemine ja nominaalpalkade jätkuv kasv toetavad eratarbimist hoolimata suurenevast säästumäärast. Inflatsioonimäär (ÜTHI) aeglustus 2024. aastal märkimisväärselt, jõudes 0,9%ni, peamiselt energia ja töötlemata toiduainete hindade kiire languse tõttu.

2025. aastaks prognoositakse Leedu majanduse 3% kasvu, kuna investeringute kasv jätkub ja tarbimine on jätkuvalt tugev. Inflatsioonimäär peaks tõusma 1,7%ni teenuste suurema inflatsiooni ja muude komponentide tõttu, mis taastuvad trendiks olevate väärtuste juures.

Väljavaade 2025. aastaks

2025. aastal keskendub Fond paindlikele ja kestlikele lahendustele, et vastata rentnike nõudmistele ja turutingimustele. Meie peamised eesmärgid on portfelli mahu suurendamine ning laenu ja väärtuse suhte vähendamine võlakirjade osalise tagasimaksmise kaudu.

2025. aastal peaks Balti ärikinnisvaraturg seisma silmitsi nii märkimisväärsete proovikividega kui ka tekkivate võimalustega. Jätkuv majanduslik ebakindlus peaks hoidma nõudluse äripindade järele tagasihoidlikuna. Seda suundumust mõjutavad peamised tegurid on tarbijate eelistused, e-kaubanduse jätkuv kasv ja üleminek kaugtööle, mis kõik kujundavad ümber büroopindade ja ostukeskuste kinnisvara vajaduse.

Kuigi majandusprognosid viitavad ettevaatlikult turu võimalikule stabiliseerumisele järgmisel aastal, on kiire taastumine geopoliitilise ebakindluse ning rentnike ja tarbijate muutuvate vajaduste tõttu ebatõenäoline. Neid probleeme tunnistades on Fondi juhtkond võtnud ennetavaid meetmeid finantsstabiilsuse suurendamiseks, vähendades finantsvõimendust võlakirjade osalise tagasimaksmise kaudu. Selle strateegia eesmärk on leevendada finantssurvet, võimaldades Fondil saavutada kestlikumaid finantstulemusi.

Selle algatuse raames on Fond teatanud strateegilisest kavast võõrandada teatavad varad eesmärgiga viia laenu ja väärtuse suhe allapoole 50% taset ja edendada stabiilsemat taastumist. Olelusringi, optimeerimispotentsiaali ja Fondi pikaajalise strateegiaga vastavusse viimise põhjal on kindlaks määratud kuni kolm vara, mida on võimalik võõrandada. Nende hulgas on turule toodud Tallinnas asuv Postimaja ja CC Plaza kompleks pärast seda, kui Fond on edukalt saavutanud 100% täitumuse ja viit aastat ületava WALTi. Arvestades piiratud võimalusi väärtuse edasiseks suurendamiseks üle oma arengupotentsiaali – Fondil ei ole kavas lühikeses perspektiivis tegutseda – on vara seatud müügiprioriteediks. Võõrandamisprotsessi hõlbustamiseks on Fond võtnud finantsnõustajatena tööle Newsec Advisers UAB ja Redgate Capital AS-i. Müügiprotsess peaks algama veebruaris ja lõppema aasta lõpupoole.

7. märtsil 2025 allkirjastas Fond Meraki kinnistu müümiseks varaostulepingu. Tehing viidi lõpule 13. märtsil 2025. 2024. aasta lõpus oli kinnisvara täitumus 86% ja WAULT 4,3 aastat. Büroopindade sektoris eeldatava vakantsuse ja kasvava pakkumise tõttu on Fond otsustanud mitte jätkata teise torni asendamisega, mille jaoks jääb luba kehtima. Praegused turutingimused, mida iseloomustab investorite tegevuse taastumine, annavad parema võimaluse kinnisvara müüa. Potentsiaalsed ostjad on üles näidanud ka esialgset huvi Lincona ja Pirita ostukeskuse vastu.

Kui võõrandamiskava toimib ootuspäraselt, on Fondil võimalik maksta tagasi märkimisväärne osa oma võlakirjadest, jätkates samal ajal investeerimist allesjäänud kinnisvaraportfelli. See võimaldab Fondil keskenduda oma muude varade väärtuse suurendamisele kooskõlas strateegiliste eesmärkidega, luues tugeva aluse tulevasele kasvule.

Selleks et saavutada portfelli täitumuse suurendamise eesmärk, kohaneme oma rentnike ja klientide muutuvate vajadustega. E-kaubanduse ja internetiostude kasv on muutnud kaubanduskeskuste traditsioonilist kontseptsiooni. Nüüd püüavad külastajad mitte ainult proovida ja osta kaupu, vaid soovivad nautida ka meelelahutust ja veeta vaba aega.

Seda suundumust on näha meie toidukohtade, näiteks Burzma ja Dialogai edust ning interaktiivsest näitusest Kosmopark, mis meelitas Europa ostukeskuses ligi märkimisväärset arvu külastajaid ja on praegu avatud Galerija Centrsis. Pärast seda edu sõlmisime meelelahutusettevõtjaga uue kolmeaastase rendilepingu, et avada 2025. aasta mais Europa ostukeskuse teisel korrusel meelelahutuskeskus Danger Park. Lisaks MyFitnessi uue klubi avamisele 2025. aasta veebruaris kaalume Galerija Centrsi puhul veel mitmeid meelelahutuskontseptsioone. Lisaks pakume kogukonnale jätkuvalt mitmesuguseid üritusi ja ajutisi ostupunkte mõlemas ostukeskuses.



Kooskõlas strateegilise eesmärgiga suurendada täitumust vaatame läbi Europa kontseptsiooni ja püüame leida parima rentnike kombinatsiooni. Peame praegu läbirääkimisi 700 m² suuruse rendipinna üle ankurrentnikust moekauplusega ning 2025. aasta veebruaris allkirjastasime lepingu koostöötamiskeskonna pakkujaga Spaces, kes peab ostukeskust ja selle asukohta oma kontseptsiooni jaoks ideaalseks ning soovib rentida umbes 1800 m² suuruse ala. Usume, et meelelahutusasutuste ja mitmesuguste toidukohtade piirkond, mis laieneb lisaks praegusele toidualale uue restorani ala võrra, mis asub esimesel korrusel Konstitucijose puiestee pool, koos strateegiliste muudatustega rentnike valikus teisel ja kolmandal korrusel suurendab küllastajate arvu ja kasutab täielikult ära kaubanduskeskuse potentsiaali.

Kuigi traditsiooniline ostukeskuse kontseptsioon on Galerija jaoks endiselt tõhus, mida tõendab küllastajate arvu ja käibe suurenemine, uurime praeguste vabade rendipindade puhul lisakontseptsioone, täiendamaks meie olemasolevaid rentnikke ja laiendamaks küllastajatele pakutavate teenuste valikut.

Meie strateegilised jõupingutused on juba andnud positiivseid tulemusi mõnes keskuses. Alates 2024. aasta lõpust on Postimaja ja CC Plaza kompleks täielikult välja renditud. Meie partnerlus ankurrentnikust Apollo grupiga muudab kompleksi elujõuliseks linnasihtkohaks, kus asuvad erinevad meelelahutus-, söögi- ja ostukohad.

Büroode rentnikud ei otsi praegu mitte ainult kontoreid, vaid pigem hübriidseid tööruume või erilahendusi, millega kaasnevad suuremad ootused ESG, töökoha heaolu funktsioonide ja kergesti ligipääsetavate teenuste suhtes, mis muutuvad üha olulisemaks. Eelmisel aastal täheldasime suuremat nõudlust segakasutusega projektide järele, mille puhul on äripinnad ühendatud teenuste, sealhulgas toitlustuse, kliinikute ja spordiklubidega. Usume, et lähiaastatel kasvab nõudlus selliste kontseptsioonide järele veelgi ja annab kinnisvarale lisaväärtust.

Kohaneme jätkuvalt turunõudlusega, mitmekesistades oma büroode rentnike valikut võrreldes traditsiooniliste kasutajatega, integreerides meie büroofoonetes tootlustusettevõtjad, kliinikud ja isegi lasteaiad. Selline lähenemisviis mitte ainult ei suurenda rentnike mitmekesistamist, vaid vastab ka nii meie klientide kui ka ümbritsevate kogukondade vajadustele.

Büroosektoris on meie peamine ülesanne 2025. aastal tegeleda S27 ja Upmalase vabade rendipindadega. 2024. aastal oli oluline versta post S27-s ligikaudu 3680 m² suuruse pinna rendilepingu sõlmimine Riia Rahvusvahelise Kooliga, mis on juhtiv rahvusvahelise hariduse pakkuja ja milles õpivad õpilased eelkoolist kuni keskkoolini. Kool peaks alustama tegevust 2025. aasta teises pooles. Isegi praegustes turutingimustes oleme kindlad, et hoonesse tulev Riia Rahvusvaheline Kool võimaldab meil koos renoveerimise ja parendamisega meelitada ligi uusi rentnike segmente, mis oskavad väärtustada sünergiat.

Meie soov toetada olemasolevaid ja tulevase rentnikke ning meie võime kohandada kontoriruumi individuaalsetele vajadustele annab meile võimaluse rentida järgmistes kvartalites ka North Stari ja Meraki ülejäänud alad.

2025. aastal jätkame sotsiaalsete ja keskkonnaalaste kohustuste täitmist. Kõik meie varad on BREEAM-i sertifikaadiga ning 2024. aasta lõpuks saavutasime kogu portfelli 98% roheliste rendilepingute eesmärgi. Soovime seda osakaalu järgmisel aastal veelgi suurendada.

Meie investeeringud rohelise energia projektidesse on endiselt peamine prioriteet ning alates 2025. aasta esimesest kvartalist lähevad kõik meie kinnistud Lätis ja Leedus üle kaugpäikesepaneelide energia kasutamisele. Eestis otsime aktiivselt lahendusi, kuidas vähendada oma kinnistute sõltuvust gaasist. Lisaks hindame kooskõlas oma ESG-strateegiaga uusi tehnoloogiaid ja kestlikusalgatusi, suurendades samal ajal energiatõhusust, optimeerides kinnisvara tulemuslikkust ja vähendades tegevuskulusid.

Hiljuti teatasimeGRESB-i 3 täрни hinnangust, mis oli 80 punkti, mis on 1,5 punkti allpool 4 täрни künnist. See vähenemine võrreldes eelmiste aastatega kajastab kogu valdkonnas kasvavaid kohustusi, rangemaid nõudeid ja muutuvaid parimaid tavasid. Juhtkond on hindamistulemusi põhjalikult analüüsinud ja töötanud välja tegevuskava, mille eesmärk on taastada 2025. aastal Fondi 4 täрни hinnang.

Samal ajal on Fond oma finantsseisundi tugevdamiseks võtnud kohustuse parandada võla teenindamise suhtarvu ning vähendada laenu ja väärtuse suhet. Keskendudes täitumuse määra suurendamisele ja kinnisvarakontseptsioonide optimeerimisele, püüame parandada varade tootlust ja maksimeerida puhast äritulu. Peamisteks prioriteetideks jäävad kohandatavad rendistrateegiad, varade ümberpositsioneerimine ja sihtotstarbelised investeeringud suure nõudlusega segmentidesse. Nende algatuste eesmärk on luua investorite jaoks pikaajalist väärtust, tagades samal ajal Fondi vastupanuvõime dünaamilises turukeskkonnas.



Meie jõupingutuste eesmärk on luua investorite jaoks pikaajalist väärtust, tagades samal ajal Fondi vastupanuvõime dünaamilises turukeskkonnas.

Kinnisvara aruanne



Portfell

Seisuga 31. detsember 2024

241,2 mln eurot

portfelli väärtus

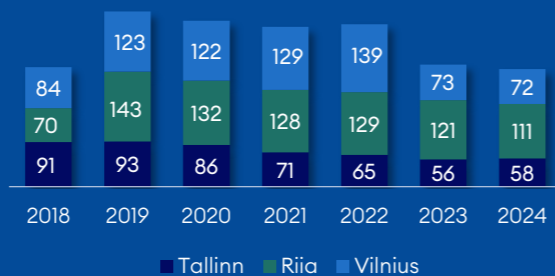
12 tulu

teenivat kinnisvara-
investeeringut

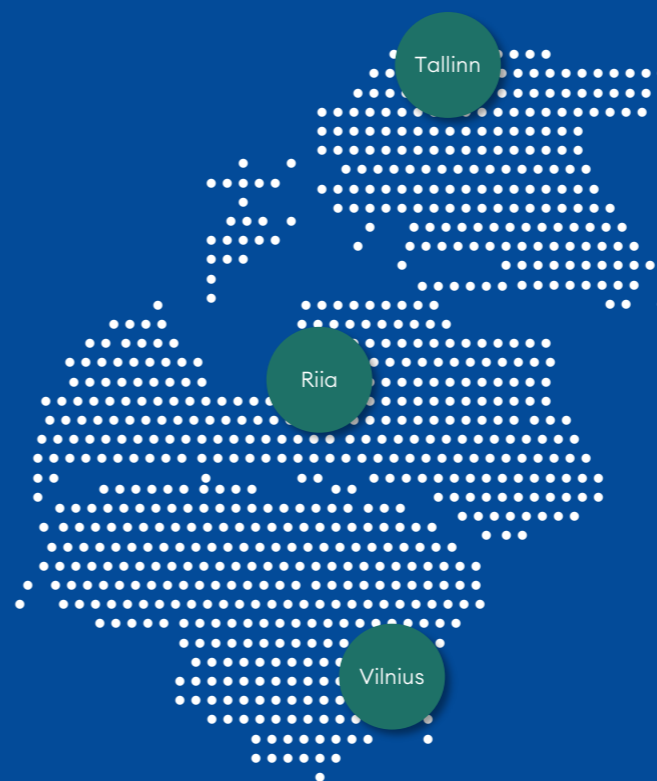
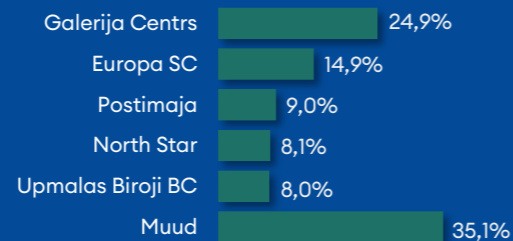
118 269 m²

renditavat pinda

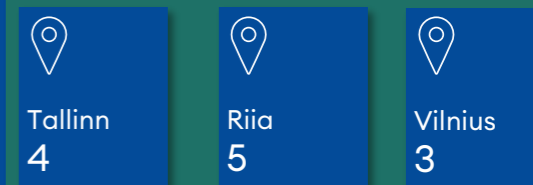
Portfelli väärtus (miljonites eurodes)



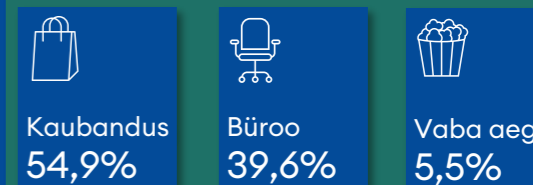
5 olulisimat kinnisvarainvesteeringut



Portfell riikide lõikes



Portfell segmentide lõikes



Rentimise ja rentnike muutused

Keerulises keskkonnas, mida iseloomustab kinnisvaraturul vabade pindade kasv kõigis Balti riikides viimastel perioodidel, seisis Fond silmitsi ka mõnede rentnike lahkumisega. Samas on Fond näidanud oma kohanemisvõimet ja kinnisvara atraktiivsust, pikendades märkimisväärsel hulgal olemasolevaid rendilepinguid ja sõlmides 2024. aastal olulises mahus uusi rendilepinguid.

See edu oli peamiselt tingitud olulistest tehingutest selliste silmapaistvate ankurrentnikega nagu Narbutas Merakis (3200 m²) ja Apollo Group Coca-Cola Plazas (2200 m²), Riia Rahvusvaheline Kool S27-s (3680 m²) ning olulised rendilepingud Galerija Centrsis, mis on sõlmitud My Fitnessiga (1700 m²) ja Expo GROUP-iga (2000 m²). Fondi meeskond on pidanud hoolsalt läbirääkimisi praeguste rentnikega, et rendilepinguid pikendada, ning tegelenud aktiivselt ka uute rentnikega, et vakantseid pindu täita. Nende jõupingutuste tulemusel on rendilepinguid pikendatud ligikaudu 23 800 m² ulatuses ja rendi netosissevool ligikaudu 4800 m².

2024. aastal sõlmis Fond uued rendilepingud 22 743 m² kohta, millega tagati tulevasteks perioodideks 2945 tuhande euro suurune aastane renditulu.

Lisaks on meie hoonetesse meelitatud 61 uut rentnikku ning 69 olemasolevat rentnikku on otsustanud meiega koostööd jätkata.

2024. aasta detsembri lõpuks suurenes portfelli täitumus 82,1%-ni. Rendilepingu allkirjastamise kuupäeva põhjal arvatud täitumus on juba üle 86%. Allkirjastatud rendilepingute kohased ruumid antakse rentnikele üle 2025. aastal.

Nimelt peaks 2025. aastal lõppema vähem kui 20% rendilepingutest, samas kui valdav osa rendilepingutest lõpeb 2026. aastal ja hiljem. Meie eesmärk on jaotada oma renditingimused ühtlaselt, nii et igal aastal ei lõpeks enam kui 20% rendilepingutest. Viimase aja edukas renditegevus kajastub kaalutud keskmise aegumata rendiperioodi pikenedes kuni esimese katkestamise võimaluseni, mis oli 31. detsembri 2024. aasta seisuga 3,3 aastat (võrreldes 2,9 aastaga 31. detsembri 2023. aasta seisuga).

Kinnitus aktiivse renditegevuse ja klientide usalduse kohta

2,9 a

WAULT kuni esimese katkestamisvõimaluseni seisuga 31. detsember 2023

3.3y

WAULT kuni esimese katkestamisvõimaluseni seisuga 31. detsember 2024

82,1%

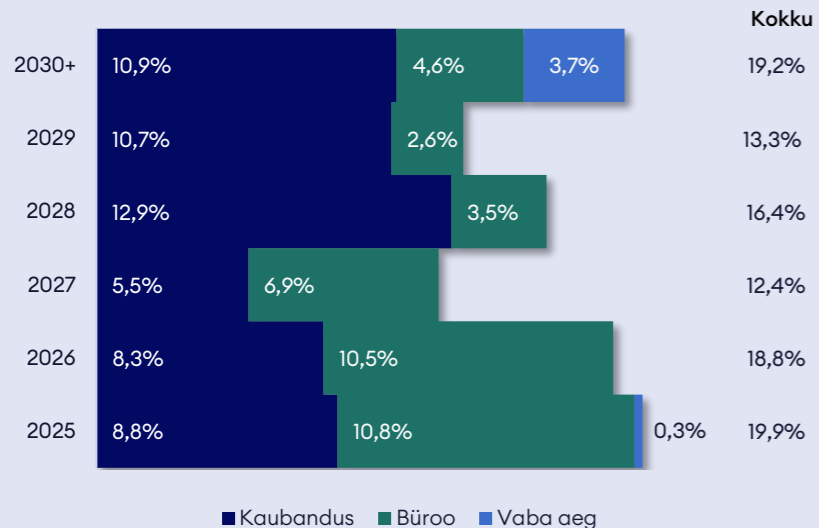
Portfelli täitumuse määr (üleandmise kuupäev) seisuga 31. detsember 2024

86,5%

Portfelli täitumuse määr (lepingu sõlmimise kuupäev) seisuga 31. detsember 2024

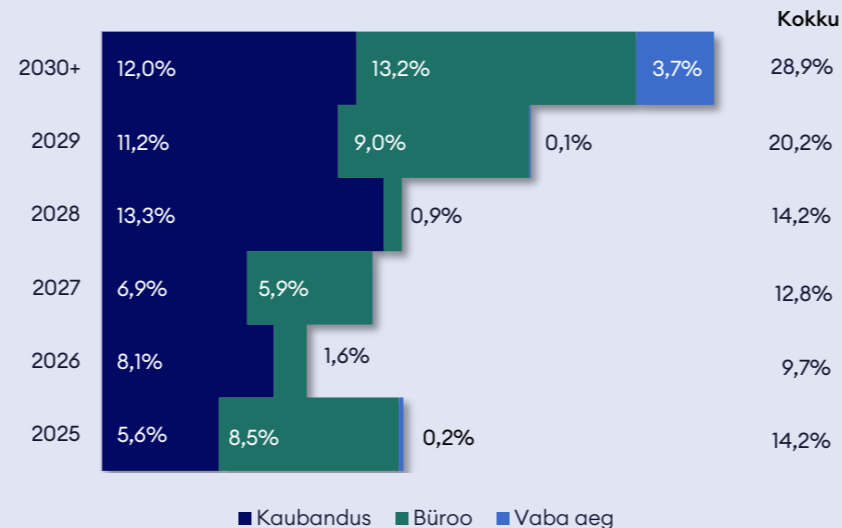
Rendi lõpptähtajad seisuga 31. detsember 2024

% lepingujärgsest rendist esimese katkestamisvõimaluse korral



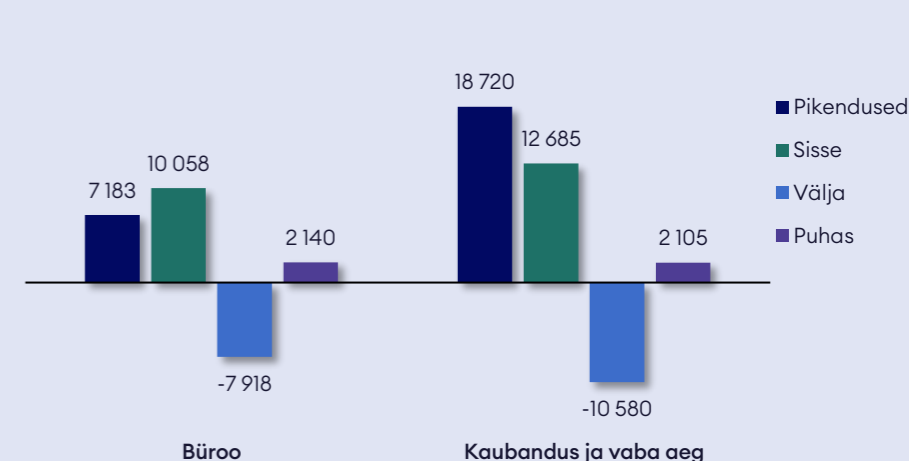
Rendi lõpptähtajad seisuga 31. detsember 2024

% lepingujärgsest rendist lepingu lõpuni



Renditegevus jaanuar–detsember 2024

m²



Portfelli ja turu ülevaade

2024. aasta lõpus kuulus Baltic Horizon fondi kinnisvaraportfelli 12 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mis asuvad Balti riikide pealinnades. Baltic Horizon fond 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 toimus Balti ärikinnisvaraturul eri sektorites erineva kiirusega areng. Investeermistegevus jäi tagasihoidlikuks, kogumahuga alla 1 miljardi euro, mis on madalaim tase alates 2015. aastast. Kõrged intressimäärad vähendasid tehingute arvu ja avaldasid survet tootluse tõstmiseks. Kui EURIBORi määrad vähenevad ja rahastamistingimused paranevad, suureneb investeerimismaht 2025. aastal tõenäoliselt.

Aasta jooksul suurenes konkurents büroosegmenendis tänu kõigis Balti riikide pealinnades lõpuleviidud uutele projektidele, mis suurendasid pakkumist rohkem kui 40 000 m² võrra. Rendimäärad kogu piirkonnas üldiselt stabiliseerusid, kuigi rendileandjad muutusid rentnike ligimeelitamiseks paindlikumaks, motiveerides sisustamisvõimaluste ja renditingimustega.

Ostukeskuste sektoris külastatavus küll taastus, ent kulutused jäid ettevaatlikuks, mida mõjutasid inflatsioon ja majanduslik ebakindlus. Pakkumise seisukohast edenesid mõned suured ostukeskuste projektid, kuid üldine laienemine oli klientide ostuharjumuste muutumise tõttu tagasihoidlik ja ettevaatlik.

Kuigi probleemid püsivad, näitab Balti ärikinnisvaraturg 2025. aastaks ettevaatlikku optimismi. Hoolimata parematest prognoosidest säilib Baltic Horizon fond ettevaatliku lähenemise ja püüab jätkuvalt suurendada portfelli täitumust, pakkudes mitmesuguse kasutusega ruume ning viies need vastavusse rentnike ja kohalike kogukondade muutuvate vajadustega.

Ostukeskuste portfelli areng ja tulevane fookus

Viimastel aastatel on kaubanduskeskused arenenud puhtalt jaemüügile suunatud ruumidest multifunktsionaalseteks elustiilisihthoorteks. Nüüd otsivad külastajad rohkemat kui lihtsalt ostud – nad ootavad kogemusi, meelelahutust ja sotsiaalset kaasatust.

Selle muutusega kohanedes on Fond kaasanud mitte üksnes uusi jaemüüjaid, nagu IKI, ARKET ja H&M Home, vaid lisanud ostukeskustesse ka toitlusasutusi, heaaluteenuste pakkujaid ja isegi kultuurisündmuste korraldajaid.

Uute poodide, söögi- ja meelelahutusvõimaluste kasutuselevõtt Galerija Centrsis, sealhulgas septembri lõpus avatud 2000 m² interaktiivne meelelahutuskeskus Kosmopark, mida käitab Expo GROUP, on kaasa toonud külastajate arvu ja käibe suurenemise 3% võrra. Eeldame, et pärast MytFitnessi avamist, mis sõlmis Galerija Centrsis 2000 m² kohta 12-aastase rendilepingu, suureneb külastajate arv veelgi. Uued rentnikud ei aita kaasa mitte ainult suuremale täitumusele, vaid laiendavad ka külastajatele pakutavate teenuste valikut.

Europa ostukeskus tähistas hiljuti uuendatud kaupluse Suitsupply, Tops, Holland & Barrett avamist, mis valis Europa oma esimese poe asukohaks Leedus (avati partnerluses Eurokosega); lisaks avati Perfectuse kliinik. Järgmina avatakse 2025. aastal esimesel poolel uus meelelahutuskeskus Danger Park ja esimese korruse ümberkujundatud restoraniaala. Praegu keskendume parima rentnike valiku tegemisele, et rahuldada külastajate vajadusi ja anda sellest lähtuvalt vabad pinnad rendile. Fond peab edukaid läbirääkimisi tuntud juhtivate moebrändidega ja sõlmis 2025. aasta veebruaris 1800 m² lepingu rahvusvahelise koostöökeskkonna pakkujaga Spaces. Need jõupingutused tõendavad renditehingute meeskonna erakordset tulemuslikkust ja Fondi pühendumust vastata ümbritsevate kogukondade vajadustele.

Postimaja ja CC Plaza kompleks on nüüd täielikult renditud. Partnerluses ankurrentnikust Apollo grupiga muudame kompleksi taas elavaks linnakeskuseks, kus asuvad erinevad meelelahutus-, söögi- ja ostukohad.

Meraki Business Home



Bürooportelli areng ja tulevane fookus

Viimastel aastatel on töömaastik liikunud eelkõige hübriidmudelite suunas, kombineerides kaugtööd ja kohapealset töötamist. Selle tulemusena otsib üha rohkem rentnikke väiksemaid kontoriruumi ja paindlikke rendilepinguid. Kontoritöös toimuvaid muutusi arvestades on Baltic Horizon uuendanud suuremaid vabu kontoripindu, kohandades neid rentnike vajadustele sobivateks paindlikeks tööruumideks ning otsides võimalusi kohandada kontoriruumi muuks kasutuseks.

Büroopindade portfellis oleme edukalt pikendanud kõiki peamisi rendilepinguid, mida 2024. aastal pikendada soovisime. BüroosegmenDis on pikaajaline fookus kaasaegsetel hoonetel ja pikaajalisel koostööl nii avaliku sektori rentnikega (st valitsus- ja omavalitsusasutused) kui ka eraõiguslike asutustega. Kuigi meie rendihinnad ei pruugi alati olla turu kõrgemate seas, kaasneb sellega muid eeliseid, nagu stabiilne renditulu, pikemaajalised rendilepingud ja väiksem rentnike voolavus, mis avaldavad positiivset mõju.

Meie rendistrateegia edukust näitavad hiljuti sõlmitud lepingud Riia Rahvusvahelise Kooliga S27-s 3680 m² pinna rentimiseks ning Eesti Riigi Infosüsteemi Ametiga Tallinnas enam kui 3000 m² pinna rentimiseks viieks aastaks, samuti Meraki büroohoone vabade pindade edukas väljarentimine Vilniuses. 2024. aastal sõlmiti uued rendilepingud juhtivate kohalike ja ülemaailmsete ettevõtetega, nagu Narbutas ja Hertz, ning Meraki olemasolevad rentnikud laiendasid oma ruume, mis suurendas hoone täitumust üle 86% tasemele.

Vilniuses asuvas North Staris on aasta jooksul täheldatud rentnike huvi kasvu, mille tulemusel sõlmiti olulised rendilepingud selliste rentnikega nagu Edrana ja Maisto Bankas. Ärikeskus on veel üks näide Fondi jõupingutustest vastata paremini ümbritsevate naabus- ja kogukondade vajadustele, mida toendab uute rendilepingute sõlmimine Antėja ja Inmedica kliinikutega, mis eeldatavasti avavad oma ukseid 2025. aasta teises kvartalis.

Muutuvate turutingimustega kohanemiseks tegutseb Fond ennetavalt olemasolevate vabade büroopindade väljarentimise nimel.

2024. aasta neljandas kvartalis sõlmis fond olulise lepingu Riia Rahvusvahelise Kooliga, mis on juhtiv rahvusvahelise hariduse pakkuja ja milles õpivad õpilased eelkoolist kuni keskkoolini. Kool rentis ligikaudu 3689 m² suuruse pinna S27-s ning peaks alustama tegevust 2025. aasta lõpus. See on Fondi jaoks oluline verstapost, mis tunnustab tema jõupingutusi turul esile tõusmiseks, kohanedes rentnike vajadustele ja mõeldes kontoriruumide tavapärasest kasutamisest kaugemale. Kuna umbes poole hoonest hõivab kool, oleme ülejäänud vabade ruumide puhul arutanud mitut kontseptsiooni.

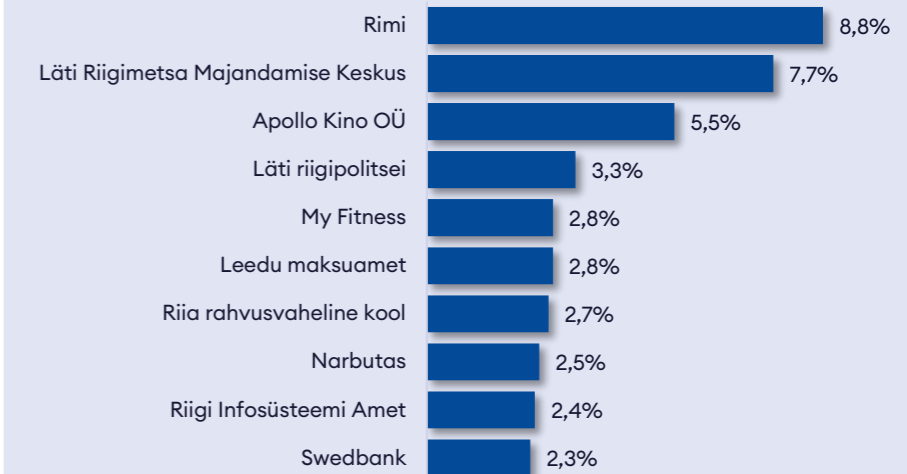
Lisaks peame praegu intensiivseid läbirääkimisi Lincona hoone täitumuse optimeerimiseks. Olemasoleva rentniku, Eesti Riigi Infosüsteemi Ameti hiljutine laienemine suurendas hoone täitumust detsembri lõpus ligi 90%-ni ning pärast aasta lõppu sõlmitud uute rendilepingutega ületas hoone täitumus 2025. aasta jaanuari lõpus 92%.

Upmalas on viimastel kuudel potentsiaalsetes rentnikes suurt huvi äratanud, mis kajastab meie uue partneri Colliersi rasket tööd ja turuteadmisi ning mille tulemusel sõlmiti BebeLV-ga uus kümneaastane rendileping. Lasteaed mitte ainult ei täiusta rentnike valikut, vaid vastab ka ümbritseva kogukonna vajadustele.

Hoolimata renditegevuse edenemisest mõjutavad ülejäänud vabad pinnad S27 ja Upmalas Biroji hoonetes tõenäoliselt bürooportelli tulemusi veel mõne kvartali jooksul. Siiski eeldame, et seda mõju leevendab osaliselt stabiilsus, mida pakuvad ülejäänud portfelli fikseeritud hinnaga rendilepingud ja uute rentnikega sõlmitud lepingud, mis hakkavad mõju avaldama 2025. aasta jooksul.

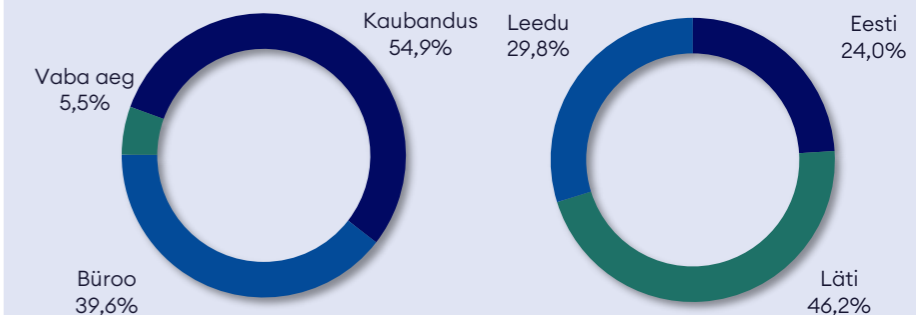
2025. aastal jätkab Fond eri kontseptsioonide katsetamist ja oma kinnisvara ümberkujundamist, et vastata rentnike, klientide ja ümbritsevate kogukondade muutuvatele vajadustele.

Renditulu kontsentratsioon seisuga 31. detsember 2024



Muud rentnikud moodustavad 59,3%

Fondi kinnisvarainvesteeringute jaotus segmentide ja riikide vahel 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. aastal 81,0% (2023: 83,7%). Seisuga 31. detsember 2024 suurenes täitumus 82,1%-ni (2023: 81,1%).

Alates 2024. aasta veebruarist on Fond kaasanud Lätis asuvate büroohonete ja kaubanduskeskuste haldamiseks uued partnerid, et kiirendada rendiprotsessi. Seni on neile seatud ootused täidetud, nagu näitavad hiljuti saadud tugevad uute klientide vihjedad ja sõlmitud olulised lepingud, sealhulgas Riia Rahvusvahelise Kooliga S27-s ja teistega, kellega on praegu käimas läbirääkimised.

Newsec nimetati Eesti portfelli kinnisvarahalduriks alates 2024. aasta septembrist. See muudatus peaks kiirendama ka praeguste ja tulevaste vabade pindade väljarentimist.

2024. aastal sõlmis Fond uued rendilepingud, mille maht on ligikaudu 22 700 m². Kuigi mõned neist rendilepingutest on juba alanud, ei kajastu enamiku uute rendilepingute majanduslik kasu 2024. aasta näitajates veel täielikult ning 2025. aastal hakkavad need tootma tulu ja avaldama positiivset mõju.

Kinnisvarainvesteeringute ülevaade seisuga 31. detsember 2024

Kinnisvarainvesteering	Segment	Omandamise aeg	Õiglase väärtus ¹ (tuhandetes eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus 2024 ²	Esmase puhastootlus 2024 ³	Täitumuse määr	Puhta äritulu muutus			
								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									1 474	4 428	5 267
Portfell kokku			241 158	118 269	3,8%	4,7%	82,1%	11 588	14 617	17 430	17 004

1. Põhineb viimasel hindamisel seisuga 31. detsember 2024 ja tunnustatud kasutamissoiguse esemeks oleval varal.
2. Kinnisvarainvesteeringu 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 kinnistute võõrandamise lõpule 6. juunil 2023.
5. Fond viis Domus Pro jae- ja bürookompleksi võõrandamise lõpule 6. märtsil 2023.
6. Fond viis G4Si peakorteri võõrandamise lõpule 8. novembril 2021.
7. Meraki väärtus mõõdetuna müügihinnas. Turuväärtus sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec andmetel 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 kontserni omandamis-, arendus- ja võõrandamis-tehingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõjud.

2023. aastal võõrandatud varad, sealhulgas Duetto ja Domus PRO, jäetakse arvutustest välja.

2024. aasta kaheteistkümne kuu jooksul vähenes portfelli puhasrenditulu samasugusel alustel, peamiselt seetõttu, et puha äritulu S27-s ja Upmalas Biroji büroohoones vähenes märkimisväärselt. See vähenemine tulenes rentnike EMERGN, LNK Industries ja SEB lahkumisest. Märkimisväärse osa vabade pindade suhtes on juba sõlmimisel lepingud Läti Politseiametiga Upmalas ja Riia Rahvusvahelise Kooliga S27-s. Praegu peetakse võimalike rentnikega aktiivseid läbirääkimisi nende hoonete ülejäänud vabade pindade üle.

Ostukeskuste segmendi kinnisvara tulemused olid erinevad, kusjuures ostukeskuste portfelli üldine tootlus jäi eelmise aastaga sarnasele tasemele. Galerija Centrs, SKY ostukeskus ja Pirita ostukeskus näitasid, et puhas renditulu suurenes tulenevalt nii rendi indekseerimisest kui ka ümberehitatud aladest ning Galerija Centrsi uutest rentnikest. Europa puhas äritulu oli eelmise aastaga võrreldes väiksem, kuna 2023. aasta lõpus otsustati vahetada ankurrentnikust toidukauplust, mille tulemusel puhas äritulu vähenes ajutiselt, kuna IKI avati alles märtsi alguses, ning tingituna kavandatud ümberpaigutamistest ja rentnike struktuuri muutumisest. Kavandatud restoraniale esimesel korral ja uued kõrgetasemelised rentnikud, näiteks Perfectuse kliinik, peaks vastama külastajate nõudlusele ja suurendama nende arvu. Meie meeskond tegeleb aktiivselt Europa strateegia täiustamisega ja vabade pindade väljarentimisega kinnisvara potentsiaali ärakasutamiseks.

Postimaja tulemused olid kooskõlas eelmise aastaga, samal ajal kui Coca-Cola Plaza puhas äritulu oli väiksem kui 2023. aasta samal perioodil. Langus on siiski vaid ajutine, kuna Fond sõlmis Apolloga pikaajalise rendilepingu 2200 m² kohta. Fond ja selle investorid saavad alates 2025. aasta algusest seoses nende ruumidega täiendavast renditulu.

Büroosegmendi tulemustes toimus negatiivne muutus: võrreldav puhas renditulu langes 22,0%-ni. Vähenemine on peamiselt tingitud kahest büroohoonest – Upmalas Biroji ja S27. Meraki puhas äritulu kasvab pidevalt, sest lisanduvad uued sõlmitud rendilepingud, viimati kolis detsembris uuele pinnale Narbutas.

Vainodese tulemused olid stabiilsed, samas kui North Stari ja Lincona puhul esines mõningane puhta äritulu vähenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, tingituna ajutisest vabade rendipindade kasvust, millega tegeletakse ennetavalt. Meie jõupingutusi toetab renditegevuse hüppeline kasv North Staris, kus aasta viimastes kvartalites sõlmitu lepingud viie uue rentnikuga, sealhulgas Maisto Bankase, Edrana Baltic ja FSQUARE.

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 31.12. 2024	Puhas renditulu 2024	Puhas renditulu 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	Õiglase väärtus 31.12. 2024	Puhas renditulu 2024	Puhas renditulu 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%

Teave esitatakse võrreldavuse alusel, et võrrelda järjepidevalt kogu aruandeperioodi jooksul hoitavate kinnisvaraobjektide tulemuslikkust. See annab ülevaate portfelli tegelikust tulemuslikkusest, välistades võõrandamiste mõju.



“

Lähtudes strateegiast „Kaasaegne linnaelu“, oleme pühendunud elujõulise ja kohanemisvõimelise linnaruumi loomisele, mis mitte ainult ei vasta meie rentnike ja kogukondade muutuvatele vajadustele, vaid edendab ka kestlikku majanduskasvu ja väärtust meie investorite jaoks.

Jätkusuutlikkus

Me mõistame, et Baltic Horizoni äritegevus mõjutab ühiskonda ja ümbritsevat keskkonda ning et meil on võimalus ning ühtlasi iseenesest mõistetav kohustus teha kõik endast olenev, et see mõju oleks positiivne. Oleme veendunud, et tõhus ja jätkusuutlik tegevus on pikaajalise väärtuse loomise eeldus.

Meie väärtused

Oleme oma äritegevuses vastutustundlikud ja arvestame investeerimisotsuseid tehes ning äritegevuse protsesse kujundades ja hallates keskkonna, sotsiaalseid ja juhtimise (ESG) aspekte.

Oleme oma tegevuse korraldanud turu parimate standardite kohaselt. Baltic Horizon fondi fondivalitseja ja Northern Horizoni kontsern on EPRA, INREV-i ja SIPA liikmed. Northern Horizoni kontsern ühines 2014. aastal ÜRO vastutustundliku investeerimise põhimõtetega (UN PRI) ja esitab seetõttu UN PRI aruandeid ning Fond osaleb üleilmses kinnisvara võrdlusindeksis.

Meie tegevuspõhimõtted

Peamised põhimõtted, mis kirjeldavad meie kestlikkuse kaalutlusi Baltic Horizons, on Northern Horizoni kontserni vastutustundliku investeerimise ja minimaalsete kaitsemeetmete põhimõtted. Need põhinevad ÜRO vastutustundlike investeeringute põhimõtetel, et lisada ESG tegurid ja riskid investeeringute analüüsi, otsuste tegemisse ja riskijuhtimisse. NHG kontserni põhimõtted tuginevad üheksale põhimõttele, mida me järgime ESG küsimuste haldamise käigus investeerimisotsuste tegemisel ja omandisuhete ajal. Baltic Horizons vastutavad nende põhimõtete järgimise eest fondivalitsejad.

2024. aastal vaatasime läbi oma vastutustundliku investeerimise poliitika, et viia hoolekohustuse ja varahalduse põhimõtted kooskõlla kasvavate ootustega kestlikkusele. Meie poliitika on kättesaadav siin.

Meie mõju, riskid ja võimalused

2024. aastal korraldasime kahekordse olulisuse hindamise, et paremini hinnata BHF-i mõju, võimalusi ja riske seoses kestlikkusega. Teemad valiti välja Fondi kestlikkuse kohustuste põhjal, mis on võetud seoses lepingueelse teabe avaldamisega, ettevõttesiseste riskihindamistega, sealhulgas inimõigustega seotud riskide hindamisega, ning kliimarisikide hindamisega ja sidusrühmade kaasamisega.

Lisateave olulisuse analüüsi ja oluliste teemade kohta on esitatud Fondi 2024. aasta eraldiseisvas kestlikkusaruandes.

SFDR ja EL-i taksonoomia

Vastavalt jätkusuutlikkust käsitleva teabe avalikustamise määrusele (2019/2088) on Baltic Horizon fond artikli 8 kohane fond. Lisateave Fondi kestlikkuseesmärkide ja -näitajate kohta on esitatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande lisas.

Meie osalemine vastastikustes eksperdi hinnangutes

ÜRO vastutustundliku investeerimise põhimõtted

Northern Horizoni kontsern ühines ÜRO vastutustundliku investeerimise põhimõtetega (UN PRI) 2026. aastal. 2024. aasta hindamisel sai Northern Horizoni kontsern 4 täрни 5-st (tulemusega 72%) poliitika, juhtimise ja strateegia osas. See hinnang on eelmise aastaga samal tasemel ja ületab tublisti lõigu mediaani.

Kinnisvara otseinvesteeringute osas saime 3 täрни 5-st (tulemusega 62%). Oleme väga uhked selle punktisumma üle, mis on eelmise aastaga võrreldes märkimisväärselt paranenud (42%). Paranenud tulemus tähendab, et saavutame mediaani ja oleme väga lähedal 4 täрни künnisele (> 65%).

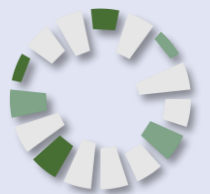
Usaldusväarsuse suurendamise meetmete osas oleme saavutanud samuti 3 täрни 5-st (tulemusega 60%), mis on väga lähedal 4 täрни tasemele (> 65%). Punktisumma on sama mis eelmisel aastal ja jääb siiski veidi alla lõigu mediaani.

GRESB-i hinnang

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

2024. aastal sai Fond GRESB-i hinnangus 3 täрни. Fond suurendas oma punktisummat juhtimismoodulis 27 punktilt 29 punktini (30-st), kuid tulemuslikkuse mooduli punktisumma vähenes 55 punktilt 50 punktini (70-st), kuna puudusid andmed aruandeperioodil müüdnud kinnisvara kohta ja väline isik ei vaadanud andmeid üle. 2024. aastal rakendas Fond GRESB-i täiustamiskava ja kavatses 2025. aastal saada taas 4 täрни.

GRESB-i hinnang 2024. aastal



GRESB
☆☆☆☆ 2024

Sertifitseerimine

Fondi üks eesmärke on investeerida varadesse, millel on keskkonnasertifikaat, nagu BREEAM. 2022. aastal oli sertifitseeritud 35,5% Fondi varadest. 2023. aastal sertifitseeris Fond kogu ostukeskuste portfelli ja jätkas bürooportfelli sertifikaatide uuendamisega. 2024. aastal sai Baltic Horizon oma esimese BREEAM-i suurepärase sertifikaadi ning Meraki ärikeskus sai lõpliku sertifikaadi. 2025. aastal keskendub Fond asjaomaste sertifikaatide uuendamisele, et 100% sertifitseerimine säilitada.

Taastuenergia

Üks Fondi pikaajalistest eesmärkidest on saavutada oma tegevuse süsinikuneutraalsus. Selleks et saavutaksime 2030. aastaks oma eesmärgid on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid.

Selleks et tagada taastuvatest energiaallikatest toodetud elektrienergia kasutamine meie hoonetes, on Fond sõlminud elektriostulepingud tuule- ja päikeseenergia ostmiseks. 2024. aastal jõustusid North Stari ja Meraki elektrienergia ostulepingud ning kinnisvara saab suurema osa oma elektrist päikese- ja tuuleparkidest. Samuti oleme sõlminud rohkem elektrienergia ostulepinguid, et hakata 2025. aastal oma Lätis asuvate varade ja Europa kaubanduskeskuse puhul kasutama otse tuule- ja päikeseenergia energiat.

Käitusel tekkiva süsinikdioksiidi heide

Fondi eesmärk on olla 2030. aastaks oma tegevuses süsinikuneutraalne. Energiatõhususe parandamine ja taastuvelektri soetamine on osa Fondi üleminekust CO₂-neutraalseks. 2024. aastal uuendas Fond oma kestlikkusandmete kogumise protsessi ja alustas ka turupõhiste heitkoguste registreerimist, et näidata taastuvelektri lahenduste mõju. Fondi CO₂ heide on esitatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande lisas.

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 tavapärastesse rendilepingutesse rohelisi klausleid, mis käsitlevad jätkusuutlikku 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. aastal kasvas meie ostukeskuste portfelli roheliste rendilepingute osakaal 97%-ni. Bürooportfelli roheliste rendilepingute osakaal oli 99%, mis teeb roheliste rendilepingute osakaaluks kokku 98%.

Inimeste tervis ja heaolu

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

Oktoobris võõrustas Galerija Centrs kodanikuühiskonna integratsiooni sihtasutuse algatust „Beneficial Journeys“. Ürituse eesmärk oli suurendada teadlikkust diskrimineerimisest vanuse, puude ja etnilise päritolu alusel, edendades kaasatust, eelkõige noorte seas. Osalejad sattusid ainulaadsele teekonnale, kuulates kolleegide lugusid ja avastades erinevaid vaatenurki, et paremini mõista tõrjutud rühmade ees seisvaid probleeme.

Tuginedes partnerlusele Baltic Horizonti ja Leedu Punase Ristiga, on Europa ostukeskus korraldanud mitmeid Punase Risti üritusi, mille eesmärk on suurendada teadlikkust tervisest ja ohutusest. 11.–15. novembril kutsusid Europa ostukeskuse vabatahtlikud ja Leedu Punase Risti töötajad külastajaid üles hankima teavet tsiviilohutuse, perekonna kriisikava ja kriisivaru kohta, et saada rohkem teavet tegutsemise kohta suurõnnetuste ja kriiside ajal tegutsemiseks.



BREEAM-i 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: puhaskahjum 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 konsolideeritud puhast renditulu (2023: 14,6 miljonit). 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 võrreldav puhas renditulu oli 2024. aastal 11,8% väiksem kui 2023. aastal. Seda tingisid peamiselt vakantsed pinnad Läti büroohoonetes, kuna lõppes rendileping Upmalas Biroji bürookompleksi põhirentnikuga ja S27 keskus vabanes 100%, samuti väiksem renditulu Europas, mis oli tingitud sellest, et uus ankurrentnik IKI sisustas oma ruume ja avas märtsis.

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

Südalinnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (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: 41,8%), Leedu 22,8% (2023: 31,1%) ja Eesti 32,8 % (2023: 27,1%).

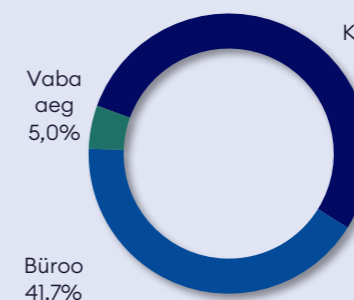
Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus oli 31. detsembri 2024. aasta seisuga 256,0 miljonit eurot (31. detsembril 2023: 261,1 miljonit eurot). Vähenemine võrreldes eelmise aastaga oli peamiselt seotud Fondi kinnisvarainvesteeringute negatiivse ümberhindamisega ligikaudu 15,6 miljoni euro võrra ning selle korvas osaliselt uute osakute suunatud pakkumine, mis toimus septembris ja mille tulemusel suurenes raha ligikaudu 6,29 miljoni euro võrra.

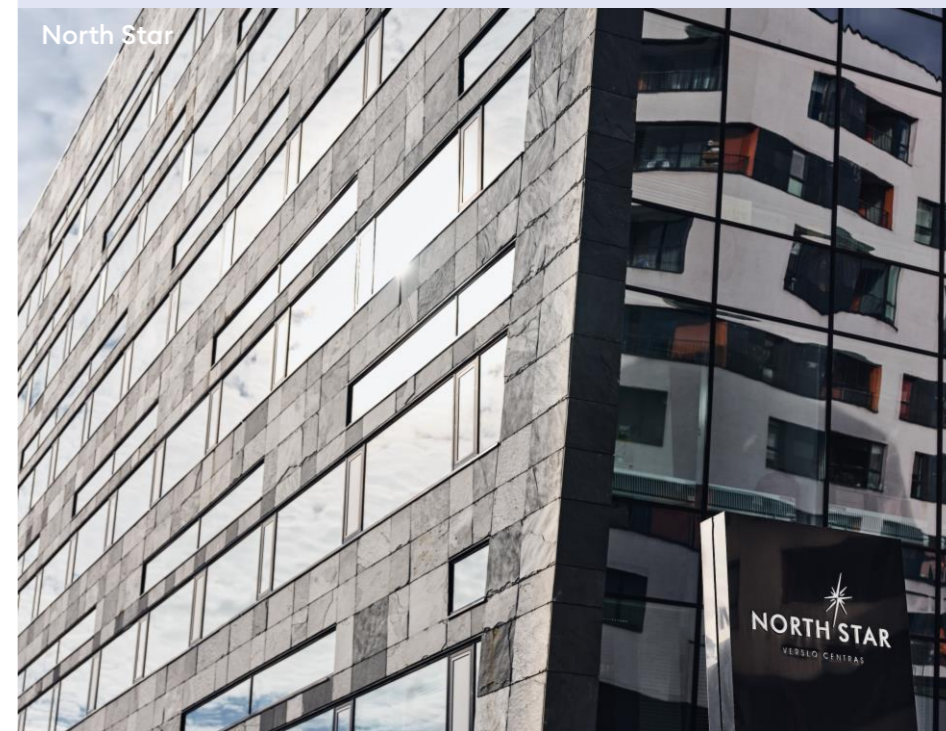
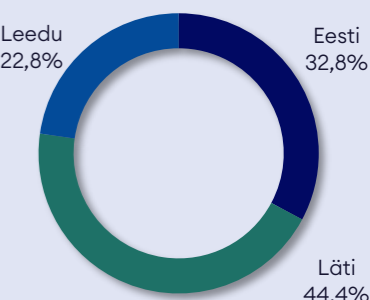
Kinnisvarainvesteeringud

2024. aasta lõpus kuulus Baltic Horizoni portfelli 12 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli õiglane väärtus oli 2024. aasta detsembri lõpus 241,2 miljonit eurot (31. detsembril 2023: 250,4 miljonit eurot) ja hõlmas neto renditavat pinda kokku 118,3 tuhat m². Portfelli väärtuse muutuse peamised põhjused olid projektidest väljumise kapitalisatsioonimäärade muutused ja kaalutud keskmise kapitalihinna (WACC) ülespoole korrigeerimine. 2024. aastal oli kontserni investeeringute kogusumma 6,0 miljonit eurot, mis kulus pindade kohandamisele rentnike vajadustega.

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 laenujäägist. 2024. aasta juulis allkirjastas Fond Bigbankiga Meraki laenu kogusummas 10,3 miljonit eurot. Suurem osa laenust kasutati lühiajaliste võlakirjade tagasimaksmiseks summas 8,0 miljonit eurot, mille tähtaeg oli 2024. aasta juulis.

31. detsembri 2024. aasta seisuga olid Fondi konsolideeritud raha ja raha ekvivalendid 10,1 miljonit eurot (31. detsembri 2023. aasta seisuga 6,2 miljonit eurot).

Rahavood

Põhitegevusest tulenev rahavoog oli 2024. aastal 9,9 miljonit eurot (2023. aastal raha laekumine 11,4 miljoni euro ulatuses). Põhitegevusest tulenev rahavoog vähenes peamiselt Duetto ja Domus Pro kinnisvara müügi tõttu 2023. aasta esimesel poolaastal ning suurema hulga vabade pindade tõttu, peamiselt S27-s ja Upmalas Bürois. Investeeringutegevusest tulenev raha rahavoog oli negatiivne: 7,0 miljonit eurot (2023. aastal positiivne rahavoog 19,9 miljonit eurot), mis tuleneb investeeringutest olemasolevasse kinnisvarasse ja tehingukuludest. Finantseerimisegevuse rahavoog oli positiivne summas 1,0 miljonit eurot (2023: negatiivne summas 30,5 miljonit eurot). 2024. aasta neljandas kvartalis tegi Fond 2,7 miljoni euro ulatuses laenude ettemakseid ning maksis pangalaenudelt ja võlakirjadelt regulaarset amortisatsiooni ja intressi.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade netoväärtus oli 31. detsembri 2024. aasta seisuga 98,1 miljonit eurot (31. detsembril 2023: 109,5 miljonit eurot). Varade puhasväärtuse vähenemine tulenes peamiselt kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest. 2024. aasta septembri lõpus emiteeriti 23 927 085 uut osakut, mille tulemuseks oli ligikaudu 6,29 miljonit eurot uusi omavahendeid. Seisuga 31. detsember 2024 vähenes osaku IFRS puhasväärtus 0,6833 euroni (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). EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 0,6797 eurot (31. detsember 2023: 0,9122 eurot).

Peamised kasumlikkuse näitajad

tuhandetes eurodes	2024	2023	Muutus (%)
Puhas renditulu	11 588	14 617	-20,7%
Halduskulud	-2 373	-2 617	-9,3%
Muu puhas äritulu (kulud)	18	44	-59,1%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-863	-4 047	-78,7%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-15 581	-21 876	-28,8%
Ärikasum/-kahjum	-7 211	-13 879	-48,0%
Finantskulud (neto)	-10 344	-9 750	6,1%
Maksustamiseelne 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	-36,8%



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 varade puhasväärtus – IFRS NAV	98 095	109 532	-10,4%
EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV)	104 333	114 205	-8,6%
Ringluses olevate osakute arv	143 562 514	119 635 429	20,0%
Osaku puhasväärtus – IFRS NAV osaku kohta (eurodes)	0,6833	0,9156	-25,4%
EPRA puhas taastamisväärtus (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. 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. Laenu ja väärtuse suhe langes 2024. aasta lõpuks 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 osaleb aktiivselt algatustes, mille eesmärk on vähendada laenu ja väärtuse suhet lühiajalises perspektiivis ligikaudu 55%-ni ja pikas perspektiivis 50%-ni.

8. juulil 2024 lunastas fond ennetähtaegselt võlakirjade ülejäänud lühiajalise osa summas 8,0 miljonit eurot. Võlakirjade nominaalsumma kokku on 2024. aasta detsembri seisuga 22 miljonit eurot.

2. juulil 2024 allkirjastasid BH Meraki UAB ja Bigbank uue laenulepingu summas 10,3 miljonit eurot. Osa 5-aastasest laenust saadi 2024. aasta kolmandas ja neljandas kvartalis ning ülejäänud 0,5 miljonit eurot makstakse välja 2025. aasta jaanuaris Meraki rendipindade kohandamise rahastamiseks. 24. juulil 2024 pikendati Galerija Centrsi pangalaenu 2025. aasta augustini. S27 ja Vainodese laene pikendati 2025. aasta märtsini.

12. detsembril 2024 refinantseeris CC Plaza edukalt oma varem Swedbankile antud laenu, sõlmides Bigbankiga uue lepingu. Refinantseerimise raames suurendati laenu raamatupidamisväärtust 4,4 miljoni euro võrra.

31. detsembri 2024. aasta seisuga ületasid Fondi lühiajalised kohustused (56,1 miljonit eurot) selle lühiajalisi varasid (13,7 miljonit eurot). Aruandekuupäeva seisuga on Vainodes I SIA (raamatupidamisväärtus: 9,9 miljonit eurot) ja BH S27 SIA (raamatupidamisväärtus: 7,7 miljonit eurot) laene pikendatud veel ühe aasta võrra ning Galerija Centrsi laenu puhul raamatupidamisväärtus: 29,0 miljonit eurot) kinnitas pank, et seda pikendatakse veel kahe aasta võrra. Lisaks saadi Meraki müügist piisavalt tulu (16 miljonit eurot), et katta lunastamata lühiajalised võlakirjad (raamatupidamisväärtus: 3,2 miljonit eurot). Arvestades laenude pikendamist ja Meraki müügist saadud uusi vahendeid, puuduvad märgid tegevuse jätkuvuse riski kohta.

Parempoolne tabel annab üksikasjaliku ülevaate Fondi laenukohustistest seisuga 31. detsember 2024. Intressikandvad võlakohustised koosnesid pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 127,6 miljonit eurot ja 22,0 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenud on võtnud tütarettvõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud viieaastased tagamata võlakirjad. Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaja jooksul. Seisuga 31. detsember 2024 moodustasid laenude ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 641 tuhat eurot.

Kaalutud keskmine võlaperiood lõpptähtajani oli 2,8 aastat ja kaalutud keskmine riskimaandamisperiood lõpptähtajani oli 31. detsembri 2024. aasta seisuga 1,3 aastat.

Laenude, võlakirjade ja riskimaanduste lõpptähtajad 31. detsember 2024. aasta seisuga
tuhandetes eurodes



Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. detsember 2024

Kinnisvara-investeering	Tagasimakse-tähtpäev	Va-luuta	Raamatu pidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa-tähtsus	Maandatud osa (%)
Galerija Centrs	26. august 2025	EUR	29 000	19,4%	103%
CC Plaza ja Postimaja	15. november 2029	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	31. märts 2025	EUR	9 915	6,6%	50%
North Star	5. veebruar 2029	EUR	8 951	6,0%	101%
S27	31. märts 2025	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 SC	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) 7. november 2025		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		euro	148 989	100,0%	

1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

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.

Finantseerimise hajutatus

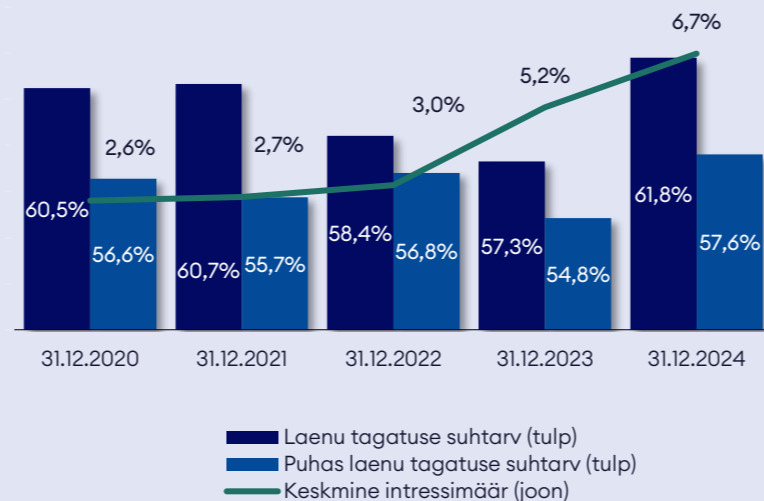
Seisuga 31. detsember 2024 täitis Fond kõiki 8. mail 2023 kehtima hakanud ja 30. septembril 2024 muudetud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Seisuga 31. detsember 2024 täitis Fond kõiki laenulepingute eritingimusi, välja arvatud Galerija Centrsi, Europa, Vainodese, Sky and S27 kinnisvarainvesteeringuga seotud eritingimusi, kuid see ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, sest laenuandja loobus sellest ametlikult.

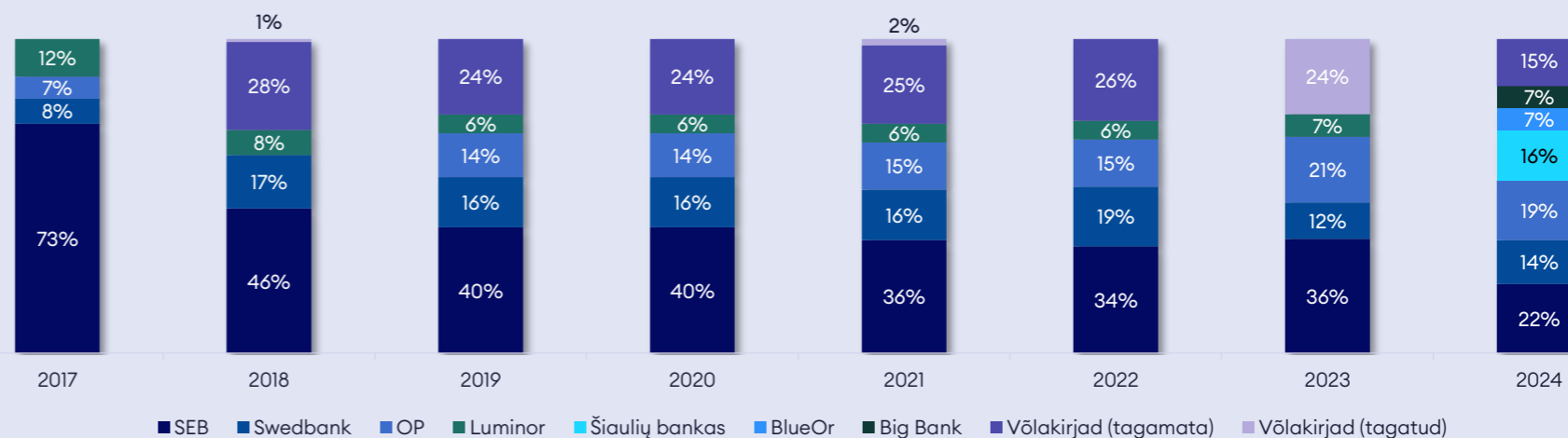
Finantseerimise mitmekesistamine

Parempoolne diagramm näitab, et Fondi laenukapitali hankimine on hajutatud: kasutatakse Balti riikide 6 kõige mainekamat kohalikku ja rahvusvahelist pankat ning tagamata ja tagatud võlakirju. SEB osakaal on langenud 73%-lt 2017. aastal 22%-ni 2024. aastal. Viieaastaste tagamata võlakirjade osakaal Fondi kogu laenukapitalis oli 2024. aastal 15%.

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



Finantseerimise mitmekesistamine



Fondi tasandil emiteeritud tagamata võlakirjade eritingimused seisuga 31. detsember 2024

Omakapitali suhtarv

Omakapital jagatud varade kogusummaga.

Võlateeninduse kattekordaja

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

Eritingimus	Nõue	Suhtarv 31.12.2024
Omakapitali suhtarv	> 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%.

** Nagu on märgitud 26.septembril 2024 muudetud võlakirjade tingimustes, peab kontserni võlateeninduse kattekordaja ajavahemikul 30. septembrist 2024 kuni 30. juunini 2025 olema suurem kui 0,75, ajavahemikul 1. juulist 2025 kuni 30. septembrini 2026 üle 1,00 ja hiljem üle 1,20.

EPRA tulemuslikkuse näitajad

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 esitab kord kvartalis aruande EPRA kasumi, EPRA NRV, NTA, NDV ja EPRA LTV näitajate kohta, samal ajal kui muud EPRA näitajad esitatakse kord poolaastas.

Baltic Horizon pälvis EPRA kuldtaseme auhinna

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 varade puhasväärtus 31.12.2024

tuhandetes eurodes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	98 095	98 095	98 095
Välja arvamised:			
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	
Sisse arvamised:			
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 kavatseb oma Leedu kinnisvarainvesteeringuid hoida, mitte müüa.

EPRA varade puhasväärtus 31.12.2023

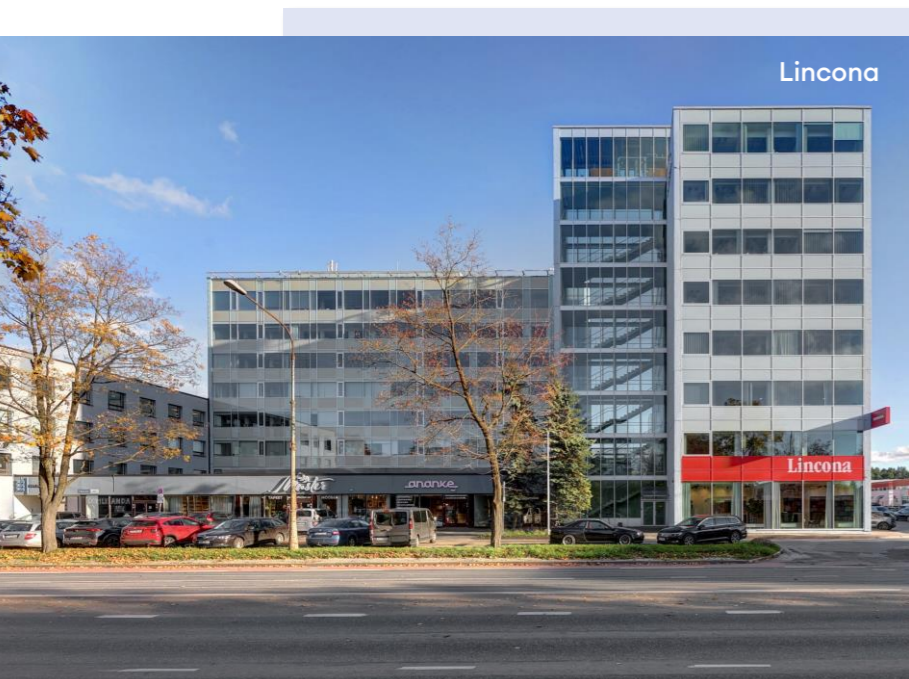
tuhandetes eurodes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	109 532	109 532	109 532
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus ¹	5 204	5 204	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	40	40	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-571	-571	-
Sisse arvamised:			
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 kavatseb oma Leedu kinnisvarainvesteeringuid hoida, mitte müüa.

EPRA näitajate ja definitsioonide kohta vt EPRA näitajate ja definitsioonide ülevaadet punktis „Mõisted ja lühendid“.

EPRA vakantsuse määr

EPRA vakantsuse määr langes 17,1%-lt 2023. aasta lõpus 15,9%-ni 2024. aasta lõpus. Languse tingis peamiselt suurem vakantsus büroosegmenendis, eelkõige LNK otsus lõpetada rendileping S27-s ja vähendada rendipinda Upmalas Biroji ja North Stari rendipindadel.

**EPRA kasum**

tuhandetes eurodes	2024	2023
Kasum/kahjum IFRS	-16 781	-22 973
Välja arvamised:		
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	15 581	21 876
II. Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringu võõrandamisest	863	4 047
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-804	-656
EPRA kasum	-1 141	2 294
Perioodi kaalutud osakute arv	126 303 633	119 635 429
EPRA kasum osaku kohta	-0,01	0,02

EPRA vakantsuse määr

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Vabade pindade hinnanguline rendiväärtus	3 059	2 984
Kogu portfelli hinnanguline rendiväärtus	19 198	17 491
EPRA vakantsuse määr	15,9%	17,1%

EPRA laenu ja väärtuse suhe (EPRA LTV)

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

EPRA kulusuhted

tuhandetes eurodes	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	3 548	3 126
Haldus- ja üldkulud	2 373	2 617
Kapitaliseeritud üldkulud ¹	-	-
Kapitaliseeritud halduskulud ¹	-	-
EPRA kulud (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A)	5 921	5 743
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-948	-999
EPRA kulud (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B)	4 973	4 744
Renditulu	15 136	17 743
Bruto renditulu (C)	15 136	17 743
EPRA kulusuhe (sh otsesed vakantsusega seotud kulud) (A/C, %)	39,1%	32,4%
EPRA kulusuhe (v.a otsesed vakantsusega seotud kulud) (B/C, %)	32,9%	26,7%

1. 2024. ja 2023. aastal ei kapitaliseeritud haldus- ega üldkulusid.

EPRA esmane puhastootlus (NIY) ja korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Kinnisvarainvesteeringud	241 158	250 385
Välja arvamised:		
Arendused	-	-
Lõpetatud kinnisvarainvesteeringute portfelli brutoväärtus (GAV)		250 385
Aruandekuupäeval kehtivatel rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud renditulu	17 548	15 593
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikele edasi ei esitata	-3 711	-4 030
Annualiseeritud puhas renditulu	13 837	11 562
Sisse arvamised:		
Rendivabade perioodide või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	530	318
Korrigeeritud (Topped-up) annualiseeritud puhas renditulu	14 367	11 880
EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)	5,7%	4,6%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (EPRA Topped-up NIY)	6,0%	4,7%

EPRA kapitalikulud

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Arendused	-	-
Kinnisvarainvesteeringud:		
Ilma rendipindade suurendamiseta	6 382	3 328
Kapitalikulud kokku	6 382	3 328
Ümberarvestus tekkepõhiselt kassapõhiseks	-28	2 360
Kapitalikulud kokku (kassapõhine)	6 354	5 688

2024. ja 2023. aastal uut kinnisvara ei omandatud. Rendipindade kapitalikulud tulenesid pindade kohandamisest rentnike vajadustele ja parendamisest. Ühisettevõtteid ei ole; kõik esitatud kinnisvaraandmed kuuluvad 100% omandisse (kontserni osa).

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), tuginedes Nasdaq Tallinna börsi sulgemisturu hindadele. 2024. aastal kaubeldi Baltic Horizon 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 kogutootlus oli negatiivne 20,0%. 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 suunatud pakkumisena 23 927 085 uut osakut väärtusega ligikaudu 6,29 miljonit eurot, mis tähendab, et Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsidel kaubeldavate osakute koguarv oli 2024. aasta lõpus 143 562 514. 2024. aasta kauplemismaht ulatus ligikaudu 15,1 miljoni osakuni. Teine diagramm näitab Fondi osakute aastaseid kauplemismahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

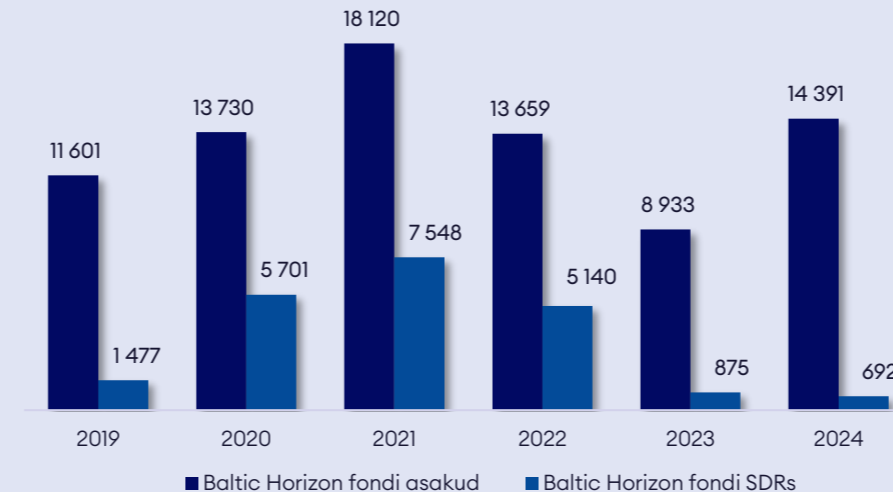
Võlakirjad

8. maist 2023 kuni 8. maini 2028 on Baltic Horizon fondi võlakirjad (ISIN EE3300003235) kantud Nasdaq Tallinna börsi nimekirja. Võlakirjade aastane intressimäär on 8% + 3 kuu EURIBOR. 31. detsembri 2024. aasta seisuga oli ühe võlakirja nimiväärtus ligikaudu 52 tuhat eurot. Võlakirjaomanike hulka kuulub kaks võlakirjaomanikku erakontorite ja pensionifondide sektorist, kellest kumbki omab võrdselt 50% kõigist võlakirjadest.

Baltic Horizon fondi kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil (%)



Aastane kauplemismaht Nasdaq Tallinna ja Stockholmi börsil (tuhat osakut)



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 NAV osaku kohta (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.

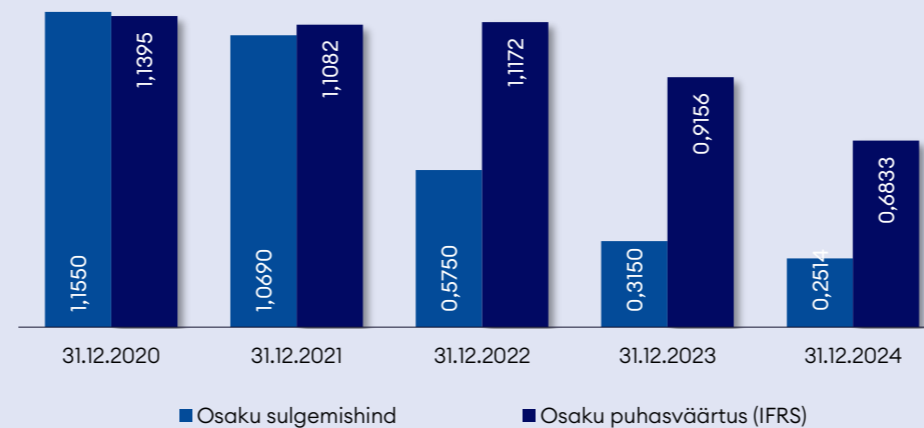
2024. aastal kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2024. aasta detsembri lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 63,1% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus (IFRS NAV) ja 65,3% madalam kui EPRA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

Dividendide maksmise võime

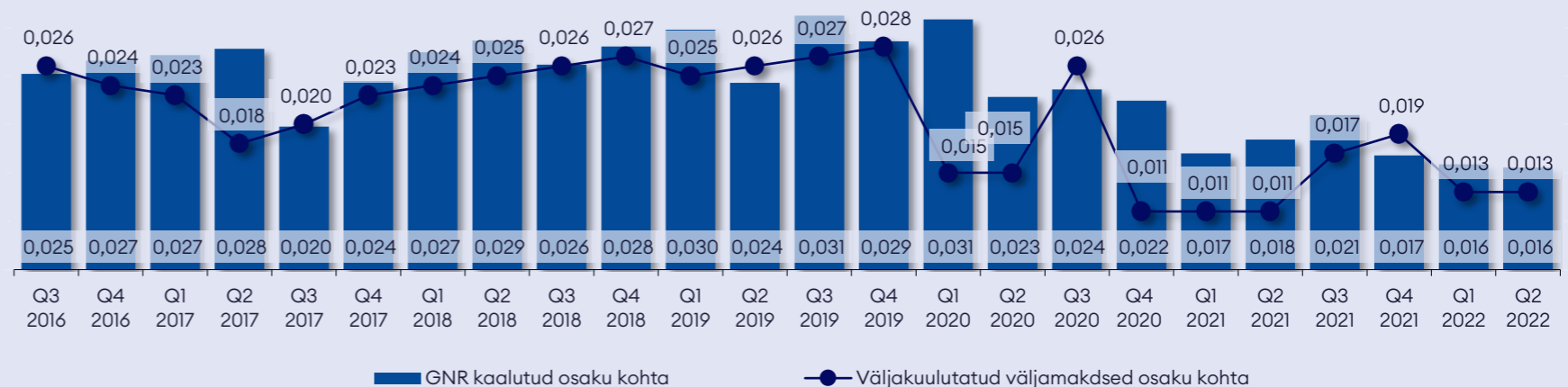
Seisuga 23. mai 2016 avaldatud Fondi tingimuste kohaselt toimub väljamaksete tegemine investoritele juhul, kui kõik järgnevad tingimused on täidetud:

- 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.

Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil võrreldes puhasväärtusega (eurodes)



Dividendid osaku kohta (eurodes)



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.

Rahaliste väljamaksete sagedus

Baltic Horizon fondi fondivalitseja on heaks kiitnud muudatused rahaliste väljamaksete sageduses. Alates 2022. aasta juulist muudeti Baltic Horizon fondi kvartaalset rahaliste väljamaksete sagedust Korralisel üldkoosolekul tehti teatavaks otsus mitte teha osakuomanikele rahalisi väljamakseid 2024. aastal, et tugevdada Fondi ja suurendada Fondi varade tulemuslikkust.

Genereeritud neto rahavoo arvutamine

tuhandetes eurodes	IV kv 2024	III kv 2024	II kv 2024	I kv 2024	IV kv 2023
(+) Puhas renditulu	2 719	2 886	3 189	2 794	2 894
(-) Fondi halduskulud	-644	-615	-529	-585	-631
(-) Välised intressikulud	-2 466	-2 509	-2 508	-2 374	-2 321
(-) Kapitalikulud	-2 632	-1 656	-1 116	-950	-1 094
(+) Tagasi lisatud omandamisega/võõrandamisega seotud kulud	-	-	-	-	-
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	-3 023	-1 894	-964	-1 115	-1 152
GNR kaalutud osaku kohta (eurodes)	-0,021	-0,028	-0,017	-0,009	-0,010
12 kuu jooksev GNR tootlus¹ (%)	-29,9%	-20,8%	-16,1%	-5,5%	1,3%

Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

1. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind vastava kvartali lõpu seisuga (2024. aasta IV kvartali osaku turuhind on esitatud seisuga 31. detsember 2024).

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*).

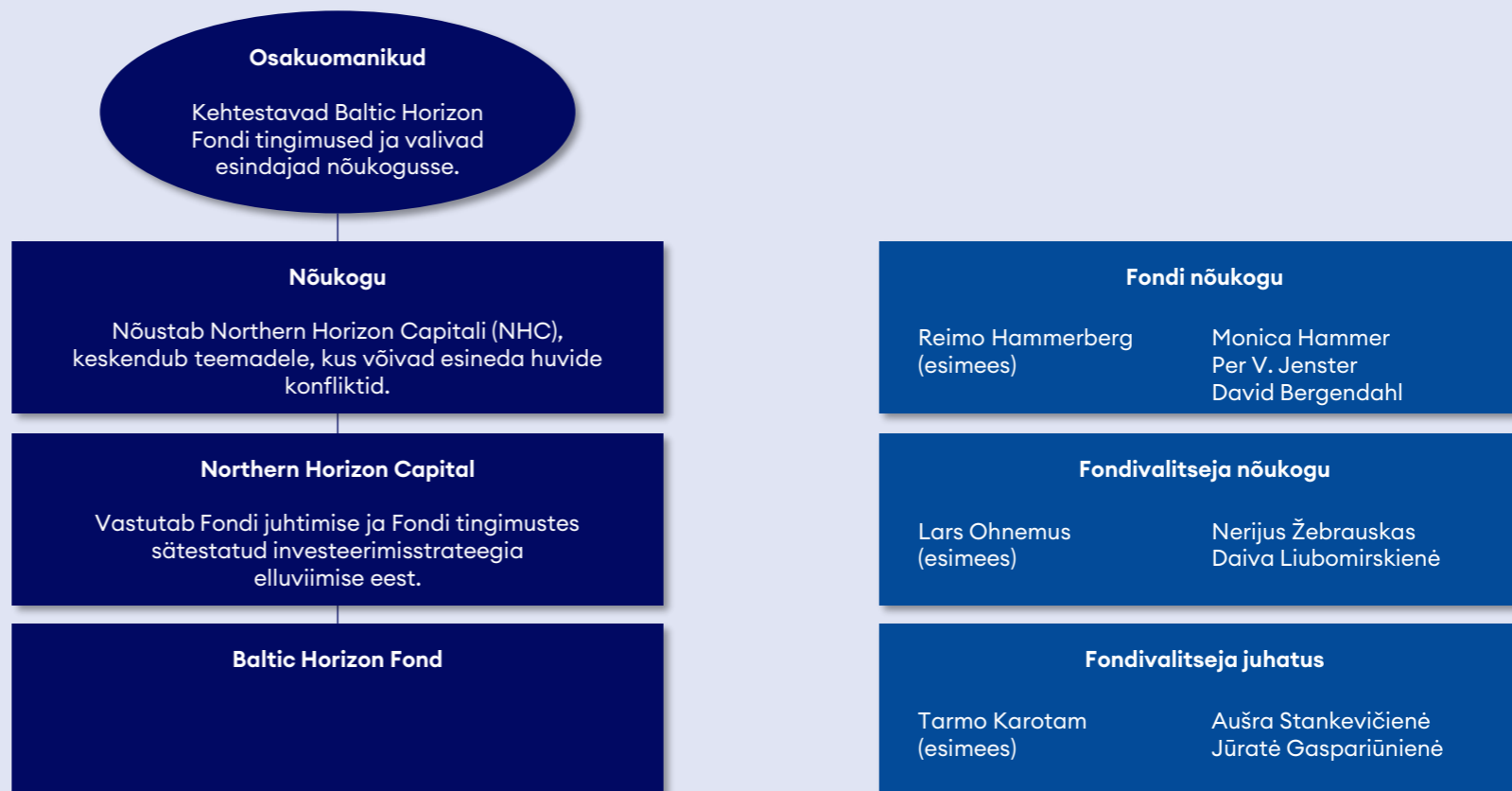
Fondi valitseb fondivalitseja, kelleks on Northern Horizon Capital AS. Vahejuhtkond koosneb fondivalitseja juhatusest, mida juhib fondijuht, ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

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.

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja arvestab alati investorite parimate huvidega, et tagada kõigi investorite õiglane kohtlemine. Fondivalitseja juhatus 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 juhistega täiendama.

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. Alates 1. detsembrist 2024 valiti Jūratē Gaspariūnienē Northern Horizon Capital AS-i juhatuse liikmeks. Uue juhatuse liikme ametisse nimetamine on seotud Edvinas Karbauskase juhatusest tagasiastumisega, millest teatati turul 30. aprillil 2024.

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.

Fondivalitseja juhatuse liikmete biograafia

Tarmo Karotam
Juhatusesimees / Fondijuht



Tarmo Karotam on Baltic Horizon fondi fondijuht. Ta on äriühingu Northern Horizon Capital investeringute juhtimise meeskonna pikaajaline liige ja BOF-i (Baltic Horizon Fundi eelkäija) fondijuht selle loomisest saadik. Tarmol on palju aastaid kogemusi Balti kinnisvarasektoris. Ta omandas École Hôtelière de Lausanne'i ülikoolis bakalaureusekraadi (B.Sc.) 2005. aastal ning on ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS (MRICS) liige.

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige /
Fonditeenuste direktor



Aušra Stankevičienė on fonditeenuste direktor. Ta on töötanud Northern Horizonis üle 15 aasta, kõigepealt varahoidja ja hiljem Fondi haldusjuhina. Enne Northern Horizoni tööleasumist töötas Aušra ettevõtete finantskonsultandi ja vanemlaenuanalüütikuna Leedu Swedbankis. Aušral on magistriskraad panganduses ning CFA (Chartered Financial Analyst) kutsetunnistus. Aušra omandas 1998. aastal Vilniuse ülikoolis magistriskraadi (MBA).

Jūratē Gaspariūnienė
Juhatuseliige /
Varahalduse juht



Jūratē Gaspariūnienė on Baltic Horizon fondi varahalduse juht. Ta keskendub Fondi varaportfelli strateegilise väärtuse haldamisele ja suurendamisele. Jūratēl on üle kümne aasta kogemusi Leedu ostukeskuste haldamisel ning tal on tugev kogemus laienemis- ja renoveerimisprojektide valdkonnas. Jūratēl on bakalaureusekraad äri-, juhtimis-, turundus- ja seotud tugiteenuste erialal.

Investeeringiskomitee

Ettevõttesisesel investeeringiskomiteel on oluline roll portfelli haldust käsitlevate otsuste kvaliteedi ja vastavuse tagamisel organisatsioonis. Selle peamine eesmärk on vaadata läbi portfelli halduse funktsiooni investeeringu ettepanekud ja anda juhatusele soovitusi lõplike otsuste tegemiseks. Komitee tagab, et investeeringuid käsitletakse ettevaatlikult, hoolikalt ning kooskõlas kohaldatavate eeskirjade ja määrustega. Investeeringiskomitee liikmed on Daiva Liubomirskienė, Aušra Stankevičienė, Jussi Rouhento, Kasper Wehner.

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 teostab 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. KPMG valiti audiitoriks kolmeaastaseks ametiajaks range avaliku pakkumismenetluse kaudu, tagades, et tema väärtused ja asjatundlikkus on kooskõlas pühendumusega tiptasemele ja läbipaistvusele. Kaaluti mitut nn suure neliku ettevõtet, tunnistades, et nende ulatuslikud kogemused, ülemaailmne ulatus ja professionaalsuse kõrge tase muudavad nad auditivajaduste rahuldamiseks sobivaks.

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

Fondi nõukogu liikmete biograafia

Reimo Hammerberg

Nõukogu esimees

Reimo Hammerberg oli üle 13 aasta advokaadibüroo Sorainen partner ning tal on palju kogemusi kapitaluturgude ja finantsteenuste valdkonnas. Reimo on ka Igniumi asutaja ja tegevjuht, kust ta 2023. aastal lahkus. Viimastel aastatel on Reimo Hammerberg olnud tihedalt seotud finantstehnoloogia ja plokiahela projektide ja ettevõtetega. Praegu tegutseb Reimo Hammerberg ka elektrooniliste krediitkaartide firma ja Holm Banki juhatuse liikmena. Reimo Hammerberg on alates 2010. aastast nõustanud Baltic Horizon fondi ja selle eelkäijat. Reimol on Tartu Ülikooli bakalaureusekraad õigusteaduses (2003) ja San Diego ülikooli L.L.M. kraad (2006).

Monica Hammer

Nõukogu liige

Monica Hammeril on finantssektoris 15 aastat kogemusi, millest 6 aastat juhtivatel ametikohtadel. Monica Hammer on olnud juhatuse liige ja büroopindade rendiosakonna direktor rahvusvahelises investeeringute haldamise ettevõttes Colliers International ning ärivaldkonna juht arhitektuuri- ja projekteerimisettevõttes SIGNAL. Praegu on Monica Hammer ülemaailmse kinnisvarainvesteeringute haldamise ettevõtte CBRE töökohakonsultantide valdkonna juht.

Professor Per V. Jenster

Nõukogu liige

Dr. Per V. Jenster, taanlane, on omandanud doktorikraadi (PH.D) Pittsburghi ülikoolis, tal on pikaajaline töökogemus kinnisvaravaldkonnas (20 aastat Balti riikides) ning ta on olnud ka ärianduse professor IMD, Kopenhaageni Ärikoolis ja CEIBSis Shanghais. Per V. Jenster on Southwest Jiao Tongi ülikooli emeriitprofessor ja Hiina esimese Riikliku Interdistsiplinaarse Vananemisuuringute Instituudi rahvusvaheline dekaan ning tegutseb praegu Šveitsis asuva Rahvusvahelise Juhtimis- ja Tööstusarengu Keskuse juhina. Per V. Jenster astus hiljuti tagasi Niche Masters fondi juhatuse esimehe kohalt pärast 10 aastat tegutsemist selle investeeringu juhatuse esimehena.

David Bergendahl

Nõukogu liige

David Bergendahl on Fondi nõukogu liige. Ta on Hammarplast AB asutaja ja tegevjuht ning tal on varasem kogemus Venemaa kinnisvaraturul. David Bergendahl on lõpetanud Göteborgi ülikooli. Tal on äri- ja majandusteaduste magistrikraad.

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 juhatusele.

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

Fondi peamised riskid

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. Kuigi Fondi portfelli on kindlaksmääratud geograafiliste piirkondade ja turusegmentide lõikes hästi mitmekesine, võib esineda riske, mis võivad mõjutada mitut geograafilist piirkonda või turgu. See võib avaldada negatiivset mõju kinnisvarainvesteeringute täitumuse määrale, rendimäärale ja Fondi renditulule.
Likviidsusrisk	Fond on avatud likviidsusriskile seoses tähtaeguva rahastuse uuendamisega. Kui rahastust ei õnnestu vastuvõetavatel tingimustel uuendada või võlakohustiste eritingimusi rikutakse, võib Fondil tekkida varade võõrandamise vajadus. Täiendavat teavet võlakohustiste tähtaegade kohta leiab lisast 16. Enamik rahastuslepinguid näevad ette laenude täiendavat amortiseerimist, kui võlakohustiste 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.

Risk	Riski kirjeldus
Intressimäära risk	Fond on avatud intressimäära riskile kinnisvarainvesteeringute rahastamiseks kasutatava finantsvõimenduse (pangalaenu või võlakirjad) tõttu. Fond maandab intressimäära riski kas 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 rahavooriga maandamiseks, mitte kauplemiseks.
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 ettenägematuid 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 ■ 2024. aasta 12 kuu vahearuanne

17. veebruar ■ Osaku puhasväärtus jaanuari seisuga

17. märts ■ Osaku puhasväärtus veebruari seisuga

31. märts ■ Auditeeritud majandusaasta aruanne 2024

15. aprill ■ Osaku puhasväärtus märtsi seisuga

24. aprill ■ Fondivalitseja Northern Horizon Capital AS auditeeritud majandusaasta aruanne 2024

6. mai ■ Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks

18. mai ■ 2025. aasta 3 kuu vahearuanne

15. mai ■ Osaku puhasväärtus aprilli seisuga

2. juuni ■ Investorite korraline üldkoosolek

16. juuni ■ Osaku puhasväärtus mai seisuga

15. juuli ■ Osaku puhasväärtus juuni seisuga

6. august ■ Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks

7. august ■ 2025. aasta 6 kuu vahearuanne

15. august ■ Osaku puhasväärtus juuli seisuga

15. september ■ Osaku puhasväärtus augusti seisuga

15. oktoober ■ Osaku puhasväärtus septembri seisuga

6. november ■ Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks

7. november ■ 2025. aasta 9 kuu vahearuanne

17. november ■ Osaku puhasväärtus oktoobri seisuga

15. detsember ■ Osaku puhasväärtus novembri seisuga

Teave Baltic Horizonsi kohta

Meie eesmärk on luua väärtust ärikinnisvara aktiivse haldamisega. Meie strateegilises fookuses on „**Kaasaegne linnaelu**“ ning riiklike ja sotsiaalsete rentnike kontseptsiooni realiseerimine Vilniuses, Riias ja Tallinnas.

Baltic Horizon fond on reguleeritud kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016.

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 Stockholmi börsil.

Fondi fondivalitseja (AIFM) on Northern Horizon Capital AS. Nii Fondi kui ka fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon.

Fondi peamine eesmärk on teha otseinvesteeringuid Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse ärikinnisvarasse, eelkõige pealinnades: Tallinnas, Riias ja Vilniuses.

Fond eelistab investeerida stabiilse rahavooga kaubandus-, büroo-, vaba aja ja avalike hoonete segmenti kinnisvarasse, millele aktiivne valitsemine võimaldab väärtust lisada ning millel on strateegiline asukoht, tugevad rentnikud või kvaliteetne rentnike struktuur ja pikaajalised rendilepingud.

Fondi eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 50% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65%.

Fondi eesmärk on kasvada, tehes investoritele ligitõmbavaid investeeringuid ning hajutades ühtlasi riske eri geograafiliste piirkondade, kinnisvarasegmentide, rentnike ja laenuandjate vahel.

Meie ärimudel

Me loome väärtust, investeerides ärikinnisvarasse, seda hallates, parendades ja võõrandades.



Kaasaegse linnaelu kontseptsioon

Asukoht ja ligipääs	Segaotstarbega kinnisvara	Jätksuutlikkus ja heaolu
<ul style="list-style-type: none">• Südalinn• Hea transporditaristu• Jalgsi ja jalgrattaga juurdepääsetavus	<ul style="list-style-type: none">• Mitmeotstarbelised ruumid• Terviklik elu- ja töökeskkond• Toitlustus ja meelelahutus	<ul style="list-style-type: none">• Rohelised rendilepingud ja kujundus-elementid• Tervishoiu- ja heaoluasutused

Juhatus kinnitus

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Aušra Stankevičienė ja Jūratė Gaspariūnienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2024. aasta lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne, 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 jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruandele.

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Baltic Horizon Fundi osakuomanikele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud Baltic Horizon Fundi (Fond või Kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2024, konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet, omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamusel kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamusel.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringute väärtus konsolideeritud finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2024 oli 241 158 tuhat eurot; 2024. aasta kasumi- ja muu koondkasumi aruandes kajastatud kahjum ümberhindlusest oli 15 581 tuhat eurot.

Viitame järgmistele konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisadele: Lisa 2d (olulised arvestuspõhimõtted), Lisa 6 (tegevussegmentid) ja Lisa 12 (kinnisvarainvesteeringud).

Peamine auditi asjaolu

Fondi peamine tegevus on ärikinnisvarasse investeerimine. Sellest tulenevalt moodustavad kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2024 koostatud finantsseisundi aruandes suurima osa Fondi varadest.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse õiglaselt väärtuses, mida Fond hindab välise hindamiskspertide kaasabil diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Määratlesime selle valdkonna peamiseks auditi asjaoluks, kuna hindamismetoodika ja -eelduste valikul ja rakendamisel tuleb langetada olulisi otsuseid ja teha olulisi hinnanguid. Kinnisvarainvesteeringute väärtused on peamiste, sh kapitalisatsiooni määra ja hinnangulise netotuluga seotud eelduste suhtes väga tundlikud ning eelduste muutused võivad hindamistulemust märkimisväärselt mõjutada.

Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:

- hindasime protsessi, mille põhjal juhatus valib, kontrollib ja hindab Fondi poolt palgatud väliseid hindamisksperte ja nende tööd;
- hindasime välise hindamiskspertide objektiivsust ja kompetentsust ning selgitasime nendega kokkulepitud töövõtu tingimused, et tuvastada, kas esines asjaolusid, mis võisid mõjutada välise hindamiskspertide sõltumatust või seada piiranguid nende tööle;
- koostöös meie enda hindamisspetsialistidega:
 - hindasime Fondi välise hindamiskspertide poolt kasutatud hindamismetoodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega ja teiste hindamiskspertide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud metoodikatega;
 - kontrollisime Fondi poolt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatud peamiste eelduste ja sisendite (sh turupõhiste rendihindade ning projektist väljumise kapitalisatsiooni-, inflatsiooni- ja vakantsuse määrade) põhjendatust, võrreldes neid näitajatega, mille tuletasime sõltumatult, lähtudes kogemustest, mis meil on Fondi majandussektoris, ja välistest allikatest (nt juhtivate kinnisvarahindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabest);
 - võrdlesime prognoositud rahavooge kehtivate rendilepingute tingimustega;
 - tegime saadaoleva turuinfo põhjal alternatiivsed diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) arvutused ja võrdlesime seda määraga, mida oli kasutatud Fondi arvutustes.
- hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste suhtes) on piisav ja asjakohane.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja majandusaasta aruande lisasid lehekülgedel 83-96, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millistki teavitada ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulisel osal kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas kontsern suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeaudiitori

aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätkata oma tegevust;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

Aruanne muude õiguslike ja reguleerivate nõuete kohta

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandevormingu regulatiivsete tehniliste standardite (ESEF RTS) nõuetele

Oleme teostanud põhjendatud kindlust andva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite osas, mis sisalduvad Baltic Horizon Fund koostatud digitaalsetes andmefailides nimega Baltic_Horizon_Fund_2024-12-31_ET.zip.

Juhatus kohustused seoses digitaalsete andmefailide koostamisega vastavalt ESEF RTS-i nõuetele

Juhatus vastutab digitaalsete andmefailide koostamise eest vastavalt ESEF RTS-i nõuetele. See vastutus hõlmab:

- asjakohaste iXBRL-märgendite valimist ja rakendamist, kasutades vajadusel otsustust;
- digitaalse teabe ja inimloetavas vormingus esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande vastavuse tagamist;
- ESEF RTS-i kohaldamisega seotud sisekontrollide kavandamist, rakendamist ja alalhoidmist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kogutud tõendusmaterjali põhjal arvamust selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektrooniline märgistamine vastab olulises osas ESEF-i regulatiivsetele tehnilistele standarditele (ESEF RTS).

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitika ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

Viisime läbi põhjendatud kindlust andva töövõtu vastavalt rahvusvahelisele kindlustandvate teenuste standardile (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad teenused, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE (EE) 3000 (muudetud)).

Standardi ISAE (EE) 3000 (muudetud) kohane põhjendatud kindlust andev töövõtt hõlmab protseduuride läbiviimist, et koguda tõendusmaterjali vastavuse kohta ESEF RTS-iga. Protseduuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeaudiitori otsustest, sealhulgas hinnangust ESEF RTS-i nõuetest pettuse või vea tõttu olulise kõrvalekaldumise riski kohta.

Põhjendatud kindlust andev töövõtt sisaldab:

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2024;
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt kasutatud laiendtaksonoomia elementide kinnistamist põhitaksonoomia elementide külge.

Usume, et meie hangitud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusel.

Meie arvates on Baltic Horizon Fund 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega Baltic_Horizon_Fund_2024-12-31_ET.zip märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).

Muud audiitori aruande nõuded tulenevalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusest (EL) nr 537/2014

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid esmakordselt 29. märts 2016 auditeerima Baltic Horizon Fundi seisuga 31. detsember 2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult 10 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2015 kuni 31. detsember 2024.

Kinnitame, et:

- meie auditarvamus on kooskõlas kontserni nõukogule esitatud täiendava aruandega;
- me ei ole osutanud kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

Tallinn, 31. märts 2025

Helen Veetamm
Vandeaudiitori
number 606

Liisa Piirsalu
Vandeaudiitori
number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti

Tel +372 626 8700
www.kpmg.ee

Konsolideeritud
raamatupidamise
aastaruanne



Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2024	2023
Renditulu		15 136	17 743
Teenustasutulu	7	4 744	6 008
Renditegevuse kulud	7	-8 292	-9 134
Puhas renditulu	6	11 588	14 617
Halduskulud	8	-2 373	-2 617
Muu äritulu (-kulu)		18	44
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	12	-863	-4 047
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	12	-15 581	-21 876
Ärikasum/-kahjum		-7 211	-13 879
Finantstulud		196	104
Finantskulud	9	-10 540	-9 854
Finantskulud (neto)		-10 344	-9 750
Maksueelne kasum/kahjum		-17 555	-23 629
Tulumaks	6, 11	774	656
Perioodi kahjum	6	-16 781	-22 973

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

tuhandetes eurodes	Lisa	2024	2023
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	15b	-1 003	-1 273
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumiga/-kahjumiga seotud tulumaks	15b,11	52	123
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku		-951	-1 150
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/-kahjum kokku		-17 732	-24 123
Tavakasum/-kahjum osaku kohta (eurodes)	10	-0,13	-0,19
Lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	10	-0,12	-

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6, 12	241 158	250 385
Immateriaalsed põhivarad		4	11
Materiaalsed põhivarad		5	4
Tuletisinstrumendid	21	1	295
Muud põhivarad		1 225	647
Põhivarad kokku		242 393	251 342
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	13	2 800	2 591
Ettemaksed		802	402
Tuletisinstrumendid	21	-	621
Raha ja raha ekvivalendid	14	10 053	6 182
Käibevarad kokku		13 655	9 796
Varad kokku	6	256 048	261 138
Omakapital			
Sissemakstud kapital	15a	151 495	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	15b	-420	531
Jaotamata kasum/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	16	98 491	64 158
Edasilükkunud tulumaksukohustised	11	1 898	2 774
Muud pikaajalised kohustised		1 446	1 079
Pikaajalised kohustised kokku		101 835	68 011
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	16	50 736	79 584
Võlad tarnijatele ja muud võlad	17	4 473	3 343
Tulumaksukohustis		14	6
Muud lühiajalised kohustised		895	662
Lühiajalised kohustised kokku		56 118	83 595
Kohustised kokku	6	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 kasum/kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 1. jaanuar 2023		145 200	1 681	-13 226	133 655
Koondkasum (-kahjum)					
Perioodi puhaskasum (-kahjum)		-	-	-22 973	-22 973
Muu koondkasum (-kahjum)	15b	-	-1 150	-	-1 150
Koondkasum (-kahjum) kokku		-	-1 150	-22 973	-24 123
Seisuga 31. detsember 2023		145 200	531	-36 199	109 532
Seisuga 1. jaanuar 2024		145 200	531	-36 199	109 532
Koondkasum (-kahjum)					
Perioodi puhaskasum (-kahjum)		-	-	-16 781	-16 781
Muu koondkasum (-kahjum)	15b	-	-951	-	-951
Koondkasum (-kahjum) kokku		-	-951	-16 781	-17 732
Kapitali suurenemine		6 295	-	-	6 295
Seisuga 31. detsember 2024		151 495	-420	-52 980	98 095

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2024	2023
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kasum/kahjum		-17 555	-23 629
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine		15 581	21 876
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	12	863	4 047
Tuletisinstrumentide väärtuse korrigeerimine		317	-
Materiaalse põhivara kulum		6	5
Muutus nõuete allahindluses		202	248
Finantstulud		-196	-104
Finantskulud	9	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 kohustuste muutus		-84	-684
Tasutud tulumaks		-43	-
Rahavood äritegevusest kokku		9 892	10 839

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

tuhandetes eurodes	Lisa	2024	2023
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		196	104
Materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade omandamine		-	-13
Kinnisvarainvesteeringute võõrandamisest saadud tulu/kulu	12	-863	25 962
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
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-311	-955
Laekumised osade emiteerimisest		6 295	-
Rendikohustiste tagasimaksed		-17	-15
Makstud intressid		-10 583	-8 653
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		1 000	-30 369
Raha ja raha ekvivalentide muutus (neto)		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
aastaruande
lisad



Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Baltic Horizon fond 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: kontsern või Fond).

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, kinnisvarainvesteeringute portfelliges ja/või kinnisvaraettevõtetele investeerimise teemise ja neist investeeringutest 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 investeerimist 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%

Baltic Horizon fondi ühinemine Baltic Opportunity fondiga

30. juunil 2016 ühines Baltic Horizon fond Baltic Opportunity fondiga; selleks emiteeriti iga Baltic Opportunity fondi osaku eest 100 Baltic Horizon fondi osakut (suhtega 1:100). Tallinna börsil 41 979 150 osakut, pakkumishinnaks oli 1,3086 eurot osaku kohta, emissiooni tulu kokku moodustas 29,7 miljonit eurot. Fondi kapitali suurendati 21 miljoni euro võrra. Ülejäänud 8,7 miljonit eurot kasutati selleks, et Fondist väljuda soovivate osakuomanike osakud tagasi osta (7,5 miljonit eurot) ja tasuda märkimistasud (1,2 miljonit eurot).

Ühinemist käsitati kui ühise kontrolli all olevate majandusüksuste ümberkorraldamist. Baltic Horizon fondi ja Baltic Opportunity fondi ühinemisel kajastati varad ja kohustised nende raamatupidamisväärtustes ehk summades, milles need olid kajastatud Baltic Opportunity fondi raamatupidamisaruandes. Ühinemise tulemusena firmaväärtust ei tekkinud. Ühinemise ajal Baltic Horizon fondil enda varasid ja kohustisi ei olnud. Seega on Baltic Opportunity fondi ajaloolised ühinemiseelsed finants- ja tegevustulemused otseselt võrreldavad Fondi ühinemisejärgsete tulemustega. Käesolevas konsolideeritud aruandes on Baltic Opportunity fondi ühinemiseelsed finantstulemused esitatud Fondi tulemustena.

Neljal täiendaval avalikul pakkumisel, mis toimusid 2016., 2017. ja 2020. aastal, ning seitsmel suunatud pakkumisel, mis toimusid 2018. ja 2019. aastal, kaasas Fond täiendavalt 99 424 tuhat eurot kapitali (netosumma). 2018. aastal ostis Fond tagasi ja tühistas 404 294 enda arvel hoitud osakut. 2024. aasta septembri keskel emiteeris Fond suunatud emissioonil 23 927 085 uut osakut. Uute osakute pakkumise ja omaosakute tühistamise tulemusena on Fondi osakute koguarv 143 562 514.

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Aruande koostamise alused

Kontserni 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit need on vastu võtnud.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued rakendatud finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Fond on rakendanud teatud standardeid ja standardite muudatusi, mis kohalduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2024 või hiljem. Uued standardid ja standardite muudatused ei mõjutanud esmakordsel rakendamisel oluliselt Fondi konsolideeritud raamatupidamise aruannet.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud

Standardi IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõju“ muudatused: „Vahetatavuse puudumine“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2025 või hiljem)

IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõju“ kohaselt kasutab ettevõtte välisvaluutatehingu ümberarvestamisel hetkekursi. Mõnes jurisdiktsioonis ei ole hetkekurs kättesaadav, sest valuutat ei saa mõne teise valuuta vastu vahetada.

IAS 21 muudatustega selgitatakse järgmist:

- millal on valuuta teise vastu vahetatav ja
- kuidas ettevõtte määrab hinnangulise hetkekursi, kui valuuta ei ole vahetatav. Muudatused sisaldavad ka täiendavaid avalikustamismõndeid, mis aitavad kasutajatel hinnata hinnangulise vahetuskursi kasutamise mõju raamatupidamise aruandele.

Standardite IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: „Finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2026 või hiljem)

Standardeid IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 muudatustega selgitatakse järgmist:

- kuidas finantsvarasid ja -kohustisi arvelduspäeval kajastatakse ja kuidas nende kajastamine lõpetatakse, välja arvatud uue erandi tingimustele vastavate finantsvarade ja -kohustiste tavapärasel viisil ostmine või müük;
- suunised selle kohta, kuidas hinnata finantsvarade lepingulisi rahavooge, mida kohaldatakse kõigi tingimuslike rahavoogude suhtes, sealhulgas keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisalastest (ESG) aspektidest tulenevate rahavoogude suhtes;
- uute avalikustamismõnede kehtestamine.

Uued IFRSi raamatupidamisstandardid: IFRS 18 „Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2027 või hiljem)

Standard IFRS 18 asendab standardi IAS 1, milles sätestatakse finantsaruannete esitusviisi ja põhiteabe avalikustamise nõuded.

IFRS 18-ga kehtestatakse:

- nõue liigitada tulud ja kulud kolme uude kategooriasse – äritegevus, investeerimine ja finantseerimine – ning esitada ärikasum või -kahjum ning kasum või kahjum enne finantseeringuid ja tulumaksu;
- kulude laadi üksikasjalikum esitamine funktsioonide kaupa, avaldades rohkem teavet kulude olemuse kohta;
- täiustatud suunised raamatupidamise aastaaruandes sisalduva teabe koondamiseks ja liigendamiseks;
- uued avalikustamismõned juhtkonna määratud tulemusnäitajate puhul ning rahavoogude aruandes intressi ja dividendide liigitamise võimaluste kaotamine.

Kontsern eeldab, et uus standard võib avaldada esmakordsel rakendamisel olulist mõju kontserni raamatupidamisaruannetele. Kontsern hindab praegu võimalikku mõju, mida standardi IFRS 18 kohaldamine võib tema raamatupidamise aastaaruandele avaldada.

Kontsern eeldab, et muudatused ei avalda olulist mõju tema raamatupidamise aastaaruandele nende esmakordsel rakendamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

Fondi olulised arvestuspõhimõtted:

2a. Esitusvaluuta

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui pole teisiti märgitud. Fondi arvestus- ja esitusvaluuta on euro.

2b. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne sisaldab Fondi ja selle tütarettevõtete (koos nimetatud kontsern) finantsnäitajaid. Fond omab tütarettevõtte üle kontrolli, kui ta on avatud või tal on õigused tütarettevõttes osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab kasutada oma mõjuvõimu tütarettevõtte üle, et selle kasumi suurust mõjutada. Tütarettevõtte konsolideerimine algab kuupäevast, mil Fond omandab kontrolli tütarettevõtte üle ja lõpeb siis, kui Fond kaotab kontrolli tütarettevõtte üle.

Kontsernisisesed varad ja kohustised ja kontserni üksuste omavaheliste tehingute tulemused, kaasa arvatud realiseerumata kasumid ja kahjumid, elimineeritakse konsolideeritud aruande koostamisel.

Omandatud varad kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kontsern saab tõenäoliselt varast tulevast majanduslikku kasu ja varade väärtust saab usaldusväärselt mõõta.

Omandatud kohustised kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustise täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustise õiglast väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esmasel kajastamisel mõõdetakse omandatud varasid ja kohustisi soetusmaksumuses. Pärast esmast kajastamist mõõdetakse omandatud varasid ja kohustisi, nagu eespool kirjeldatud.

2c. Välisvaluutatehingute ja -saldode ümberarvestamine

Iga kontserni ettevõtte määratleb oma arvestusvaluutana valuuta, mis on tema peamise majanduskeskkonna valuuta. Kõik tehingud, mis tehakse valuutas, mis ei ole arvestusvaluuta, on välisvaluutatehingud.

Välisvaluutatehing arvestatakse ümber arvestusvaluutasse, kasutades algse tehingu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga ametlikku vahetuskurssi. Igal aruandekuupäeval arvestatakse välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised ümber, kasutades aruandekuupäeva vahetuskurssi.

Rahalistest tehingutest tulenevate valuutakursi vahede kumulatiivne mõju kajastatakse realiseerunud kasumi või kahjumina raha liikumise perioodi konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes.

Kui välismaise äriüksuse arvestusvaluuta erineb emaettevõtte arvestusvaluutast, siis konsolideerimisel arvestatakse selle välismaise äriüksuse varad ja kohustised ümber aruandekuupäeval kehtiva vahetuskursi alusel.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruande kirjed arvestatakse ümber tehingupäevadel kehtinud vahetuskurssidega. Ümberarvestamisest tulenevad valuutakursi vahed kajastatakse omakapitalis eraldi komponendina nimetuse all „Valuutakursi vahede reserv“. Välismaise äriüksuse müümisel kajastatakse muus koondkasumis kajastatud ja omakapitali kogunenud valuutakursi vahede summa kasumis või kahjumis (kasumiaruandes).

Välismaise äriüksuse omandamisel tekkinud firmaväärtust ja õiglase väärtuse korrigeerimisi käsitletakse omandatud äriüksuse varade ja kohustistena. Need arvestatakse ümber tehingu kuupäeval kehtinud vahetuskursi alusel.

2d. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara (maa või ehitised – või osa ehitistest – või mõlemad), mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks kaupade tootmisel, teenuste osutamisel või halduslikel eesmärkidel või müügiks tavapärase majandustegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringut mõõdetakse esmasel kajastamisel selle soetusmaksumuses. Soetusmaksumus sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi, nt kinnisvara võõrandamisega seotud makse ja teenustasusid juriidiliste teenuste eest. Kinnisvarainvesteeringutega seotud hilisemad väljaminekud, mis lisavad kinnisvarainvesteeringule uusi või paremaid omadusi ja seeläbi suurendavad kinnisvarainvesteeringu tootlust, lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele. Kulutusi, mis kinnisvarainvesteeringule uusi või paremaid omadusi ei lisa, kajastatakse tegevuskuludena.

Nagu näeb ette finantsaruandluse standard IAS 40, mõõdetakse kinnisvarainvesteeringuid pärast soetamist sõltumatute kinnisvara hindajate poolt määratud õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimisi kajastatakse kasumis või kahjumis kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumi või kahjumi koosseisus.

2e. Dividendid (kasumi väljamaksed)

Väljamakse summa, mille kohta on tehtud jaotusettepanek, kajastatakse kohustisena siis, kui väljamakse välja kuulutatakse.

2f. Eraldised

Eraldis kajastatakse siis, kui kontsernil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustuse summa on usaldusväärselt hinnatav.

Eraldised vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja nende väärtust korrigeeritakse, et need väljendaksid antud hetke kõige põhjendatumat hinnangut. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, siis kajastatakse eraldisena kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdsväärtus.

2g. Tuletisinstrumentid

Kontsern teeb intressimäära riski maandamiseks tehinguid tuletisinstrumentidega. Tuletisinstrumente kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes õiglasest väärtusest. Kui tuletisinstrumenti hinnanguline õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse see varana ja kui tuletisinstrumenti hinnanguline õiglane väärtus on negatiivne, kajastatakse see kohustisena.

Kui tuletisinstrument ei ole riskimaandamisinstrument, siis kajastatakse selle õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid nende tekkimise perioodi kasumis või kahjumis.

2h. Riskimaandamisarvestus

Kontsern rakendab kõigi intressimäära vahetuslepingute arvestamisel riskimaandamisarvestuse nõudeid. Riskimaandamise efektiivsuse hindamiseks võrreldakse maandatava alusinstrumenti või -teingu väärtust ja riskimaandamisinstrumenti lepingutingimustes fikseeritud nominaalväärtust.

Kontsern on liigitanud oma riskimaandamise rahavoogude riski maandamiseks. Rahavoogude riski maandamine on selliste rahavoogude kõikumiste riskile avatud positsioonide maandamine, mis tulenevad mingist konkreetsest kajastatud vara või kohustisega seotud riskist või prognoositud tehingust.

Kui rahavoogude riskimaandamine vastab riskimaandamisarvestuse nõuetele, siis see osa riskimaandamisinstrumentidest tulenevast kasumist või kahjumist, mis on määratletud efektiivse riskimaandajana, kajastatakse esmalt muus koondkasumis või -kahjumis ja see osa, mis on ebaefektiivne, kajastatakse kasumis või kahjumis. Algselt muus koondkasumis või -kahjumis kajastatud efektiivsest rahavoo riski maandamisest tulenevad kasumid ja kahjumid liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse selles perioodis, mil maandatav tehing kasumit või kahjumit mõjutab või kui riskimaandamissuhe lõpeb.

2i. Intressikandvad laenukohustised

Võlakohustised pankade ja finantseerimisasutuste ees võetakse esmalt arvele õiglasest väärtusest, mille sisse ei arvestata tehingukulusid. Hilisemas arvestuses kajastatakse selliseid kohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit.

Sisemise intressimäära meetod on meetod finantsvara või -kohustise korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude või -kulude asjakohasele perioodile jaotamiseks. Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased maksed või laekumised finantsinstrumenti eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi vältel täpselt finantsvara või -kohustise neto raamatupidamisväärtusesse (jääkväärtusesse). Sisemise intressimäära arvutamisel prognoosib kontsern rahavoogusid, võttes arvesse finantsinstrumenti kõiki lepingulisi tingimusi. Arvestus hõlmab kõiki lepingu osapoolte vahel makstud või saadud tasusid, mis on sisemise intressimäära lahutamatuks osadeks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi.

Kontsern liigitab oma finantskohustised lühiajalisteks, kui need tuleb tasuda 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva isegi siis, kui:

- (a) esialgne tähtaeg oli pikem kui 12 kuud; ja
- (b) pikaajaline refinantseerimise või maksegraafiku muutmise leping on sõlmitud pärast aruandekuupäeva ja enne konsolideeritud raamatupidamise aruande avaldamise heakskiitmist.

Finantskohustis eemaldatakse finantsseisundi aruandest siis, kui see on täidetud, tühistatud või aegunud.

2j. Muud kohustised

Muid kohustisi, mille hulka kuuluvad võlad tarnijatele, rentnikelt saadud tagatisrahad ja muud võlakohustised, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit.

Tulevaste perioodide ettemakstud tulu kajastatakse kohustisena.

2k. Finantsvarad

Kontsern kajastab finantsvara oma finantsseisundi aruandes ainult siis, kui kontsernist saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusala järvaid finantsvarasid liigitatakse järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglasest väärtusest läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglasest väärtusest läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvara lepinguliste rahavoogude tunnustest ja haldamise ärimudelitest.

Kontserni finantsvarade hulka kuuluvad nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, raha ja raha ekvivalendid ning tuletisinstrumentid. Kui pole kirjeldatud teisiti, siis hoiab kontsern oma finantsvarasid lepinguliste rahavoogude saamiseks ja lepingulised rahavood koosnevad ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksetest. Seetõttu mõõdab kontsern oma finantsvarasid korrigeeritud soetusmaksumuses. Tuletisinstrumentid ei vasta korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvarade kriteeriumitele ja neid mõõdetakse õiglasest väärtusest läbi kasumi või kahjumi.

Kajastamine ja kajastamise lõpetamine

Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglasest väärtusest. Juhul kui tegu on investeringuga, mis ei ole õiglasest väärtusest läbi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, liidetakse õiglasele väärtusele ka finantsvara omandamisega otseselt seotud tehingukulud. Kontsern määratleb, mis kategooriasse finantsvara kuulub selle esmasel kajastamisel. Kui see on lubatud ja vajalik, siis hinnatakse finantsvara määratluse asjakohasust iga aruandeperioodi lõpus.

Kõiki tavapärasel tingimustel toimuvaid finantsvara oste ja müüke, st oste ja müüke vastavalt lepingutele, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kehtestatud õigusaktidega või on konkreetsel turul kokkuleppeliselt välja kujunenud, kajastatakse tehingupäeval (tehingupäev on kuupäev, mil kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse). Muudel juhtudel kajastatakse vastavaid tehinguid tuletisinstrumentidena, kuni jõuab kätte nende arvelduspäev.

Kontsern lõpetab finantsvara (või finantsvara osa või sarnaste finantsvarade rühma) kajastamise siis, kui:

- tema õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad;
- ta annab üle õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks, kuid ta võtab endale kohustuse need rahavood arvete edasi esitamise kokkuleppe alusel olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda; ja
- ta kas a) on andnud üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved või b) ta pole andnud üle ega ka säilitanud sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid, kuid ta on andnud üle kontrolli finantsvara üle.

Väärtuse langus

Pärast standardi IFRS 9 rakendamist hindab kontsern oma korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvaradega seotud eeldatavaid krediidikahjumeid tulevikku vaatava mudeli abil. Kasutatav väärtuse languse arvestamise meetod sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud või mitte.

Kontsern kasutab standardis IFRS 9 sätestatud eeldatava krediidikahjumi mudelit ainult järgmiste finantsvarade puhul: nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning raha ja raha ekvivalendid. Finantsvarade puhul, mis liigituvad gruppi nõuded ostjate vastu, kasutab kontsern standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mille kohaselt kajastatakse nõudele (pärast selle esmast kajastamist) allahindlus kehtivusaja jooksul eeldatava krediidikahjumi summas.

Eeldatavate kahjumite määrade aluseks on nõuete tasumise profiilid (lepingutingimused) 36 kuu jooksul enne aruandekuupäeva ja sama perioodi ajaloolised krediidikahjumid. Ajaloolisi kahjumi määrasid korrigeeritakse, võttes arvesse jooksvat ja tulevikku vaatavat teavet makromajanduslike tegurite kohta, mis mõjutavad rentnike nõuete tasumise võimet. Tulevikku vaatav teave hõlmab muu hulgas järgnevat:

- muutused majanduslikes, regulatiivsetes, tehnoloogilistes ja keskkonna tegurites (nt tööstusharu väljavaate, SKP, tööhõive, poliitika jm muutused); ja
- välised turunäitajad; ja
- rentnike baas.

Nõue ostja vastu kantakse maha, kui ei ole mõistlik oodata, et see tasutakse. Nõude tasumist ei ole mõistlik oodata muu hulgas siis, kui on tõenäoline, et võlgnik on maksejõuetu või suurtes rahalistes raskustes. Nõuded, mille väärtus on langenud, kantakse maha, kui nad hinnatakse lootusetuks.

Kontserni hinnangul on raha ja raha ekvivalentide krediidirisk madal, kui kohustuse täitmata jätmise risk on madal ja vastaspoole lühiajaline rahavooliste kohustuste täitmise võime on hea.

2l. Nõuded

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Individuaalsete allahindluste vajadust hinnatakse aasta jooksul, vaadeldes nõudeid iga kliendi vastu eraldi. Kontsern hoiab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid eesmärgiga saada lepingulisi rahavoogusid.

2m. Raha ja raha ekvivalendid

Rahana kajastatakse kontserni arvelduskontodel olevaid vahendeid. Raha ekvivalendid on lühiajalised (kuni kolmekuulise tähtajaga) eriti likviidsed investeeringud, mida saab kergesti vahetada teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumise risk on väike.

2n. Tingimuslikud varad ja kohustised

Tingimuslikku kohustist ei kajastata konsolideeritud finantsseisundi aruandes. Tingimuslik kohustis avalikustatakse, välja arvatud juhul, kui majanduslikku kasu sisaldavate ressursside vähenemise võimalus on äärmiselt vähetõenäoline.

Tingimuslikku vara ei kajastata konsolideeritud finantsseisundi aruandes. Tingimuslik vara avalikustatakse, kui majandusliku kasu saamine on tõenäoline.

2o. Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Pärast aruandekuupäeva toimunud sündmused, mis annavad täiendavat informatsiooni kontserni finantsseisundi kohta aruandekuupäeval (korrigeerivad sündmused), võetakse konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel arvesse, korrigeerides aruandes kajastatud summasid. Olulised aruandekuupäevajärgsed mittekorrigeerivad sündmused avalikustatakse konsolideeritud raamatupidamise aruande lisades.

2p. Tulu kajastamine

Kasutusrendilepingute alusel saadavat renditulu, mis koosneb klientidelt saadavatest rendisummadest, kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Renditulust arvatakse maha võimalikud müügimaksud. Rentnikele rendilepingute sõlmimiseks või pikendamiseks antud stiimuleid kajastatakse rendiperioodi jooksul renditulu lahutamatu osana.

Teenustasutulused kajastatakse kasumis või kahjumis brutosummas, kui kontsern ei tegutse kolmanda isiku nimel (käsundisaajana/esindajana). Tulu esitatakse brutosummas, kui kontsern sõlmib kolmandast isikust teenusepakujaga lepingu ja võtab lepingust tulenevad riskid enda kanda. Teenustasutulu kajastatakse perioodil, mil teenust osutatakse. Tehinguhind sisaldab fikseeritud ja muutuvaid tasusid, mis on sätestatud kliendiga sõlmitud lepingu tingimustes. Teenustasu arveid esitatakse kord kuus ja tavapärase tasumise tähtaeg on 30 päeva. Kui kontsern tegutseb käsundisaajana kolmanda isiku nimel, siis kajastatakse rentnikult kaupade ja teenuste eest laekunud summad vastavalt standardile IFRS 15 netosummas kasumis või kahjumis ja arvete edasiesitamise tulu kajastatakse teenitud vahendustasu summas.

2q. Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Kontsern kajastab kulusid konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes, välja arvatud kinnisvarainvesteeringute soetamisel tekkivad kulud, mis lisatakse kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusele, ja laenukasutuse kulutused, mis kapitaliseeritakse. Tegevuskulud sisaldavad majandusaasta jooksul renditulu teenimisega seoses tekkinud kulusid, sh kinnisvarainvesteeringute käitus- ning remondi- ja hoolduskulusid.

2r. Halduskulud

Halduskulud sisaldavad majandusaasta jooksul kinnisvarainvesteeringute ja kontserni juhtimisega seoses tekkinud kulusid.

2s. Tasumisele kuuluv tulumaks

Kontserni tütarettevõtete maksustamine

Kontserni konsolideeritavaid tütarettevõtteid maksustatakse riikides, kus nad tegutsevad. Tasumisele kuuluv tulumaks arvestatakse tütarettevõtete maksustatavale kasumile kohalduvate maksumäärade alusel. Alates 1. jaanuarist 2025 on Eesti ja Leedu rakendanud uusi tulumaksumäärasid vastavalt 22% ja 16%. Lätis kohaldatakse äriühingu tulumaksu määra 20%.

Fondi maksustamine

Kasu vara võõrandamisest

Lepingulise investeerimisfondi kasu vara võõrandamisest maksustatakse tulumaksuga, kui:

1. müüdüd kinnisasi asub Eestis; või
2. võõrandatud asja- või nõudeõigus oli seotud Eestis asuva kinnisasja või ehitise kui vallasasjaga; või
3. võõrandati või tagastati osalus äriühingus, lepingulises investeerimisfondis või muus varakogumis, mille varast võõrandamise või tagastamise ajal või mõnel perioodil sellele eelnenud kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt üle 50% Eestis asuvad kinnisasjad või ehitised kui vallasasjad ja milles võõrandajal oli nimetatud tehingu tegemise ajal vähemalt 10% osalus; või
4. kasu saadi punktis 3 nimetatud tingimustel samas punktis nimetatud äriühingu, lepingulise investeerimisfondi või muu varakogumi likvideerimisel.

Tulumaksuga ei maksustata punktis 3 nimetatud osaluse tagastamisel või punktis 4 nimetatud likvideerimise korral saadud kasu osa, mille aluseks olev tulu on tulumaksuga maksustatud tulumaksuseaduse sätete kohaselt või osaluse tagasi ostnud või likvideerimisjaotist maksnud äriühingu tasemel.

2t. Edasilükkunud tulumaks

Fondi Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaks:

Edasilükkunud tulumaksu arvestatakse kohustise meetodil kõigilt aruandekuupäeval esinevatelt ajutistelt erinevustelt. Ajutine erinevus on varade või kohustiste raamatupidamisväärtuse ja maksustamisbaasi vahe.

Edasilükkunud tulumaksukohustis kajastatakse kõigi maksustatavate ajutiste erinevuste kohta, välja arvatud juhul, kui:

- (i) edasilükkunud tulumaksukohustis tekib vara või kohustise esmasel kajastamisel tehingu puhul, mis ei ole äriühendus ega mõjuta tehingu toimumise ajal arvestuslikku kasumit ega ka maksustatavat kasumit (maksukahjumit); ja
- (ii) maksustatavad ajutised erinevused on seotud investeeringutega tütarettevõtetesse, sidusettevõtetesse ja osalustega ühistes ettevõtmistes, mille puhul on võimalik ajutise erinevuse tühistumise ajastamist kontrollida ja on tõenäoline, et ajutist erinevust ei tühistata lähitulevikus.

Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse kõikide mahaarvatavate ajutiste erinevuste, edasikantud kasutamata maksukahjumite ja edasikantud kasutamata maksukrediitide puhul ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustatavale kasumile, mille suhtes saab mahaarvatavat ajutist erinevust, edasikantud kasutamata maksukahjumit ja edasikantud kasutamata maksukrediiti kasutada, välja arvatud juhul, kui:

- (i) ajutisest erinevusest tulenev edasilükkunud tulumaksuvara tekib vara või kohustise esmasest kajastamisest tehingus, mis ei ole äriühendus ja ei mõjuta tehingu toimumise ajal arvestuslikku kasumit ega ka maksustatavat kasumit (maksukahjumit); ja
- (ii) mahaarvatavad ajutised erinevused on seotud investeeringutega tütarettevõtetesse, sidusettevõtetesse ja osalemistega ühistes ettevõtmistes – nende puhul kajastatakse edasilükkunud tulumaksuvara üksnes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et kõnealune ajutine erinevus lähitulevikus tühistub ja tulevikus tekib maksustatav kasum, mille arvelt saab ajutist erinevust kasutada.

Edasilükkunud tulumaksuvarade raamatupidamisväärtus vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja seda vähendatakse ulatuses, mille puhul ei ole enam tõenäoline, et tekib piisavalt maksustatavat kasumit, mis võimaldab kogu edasilükkunud tulumaksuvara või selle osa kasutada. Finantsseisundi aruandes kajastamata edasilükkunud tulumaksuvarad hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber. Eelnevalt kajastamata edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse finantsseisundi aruandes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et tulevane maksustatav kasum võimaldab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

Edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste mõõtmiseks kasutatakse maksumäärasid, mida eeldatavasti rakendatakse vara realiseerimise või kohustise arveldamise perioodil, lähtudes aruandekuupäeval kehtinud või olulises osas kehtima hakanud maksumääradest (ja maksustamist reguleerivatest seadustest).

Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised saldeeritakse ainult juhul, kui on juriidilist jõudu omav õigus saldeerida tasumisele kuuluvaid tulumaksuvarasid ja -kohustisi ning edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised on seotud sama majandusüksuse tulumaksuga, mida haldab sama maksuhaldusamet.

Edasilükkunud tulumaks, mis on seotud otse omakapitalis kajastatavate tehingute ja sündmustega, kajastatakse omakapitalis, mitte kasumis või kahjumis. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse vastavalt selle aluseks oleva tehingu olemusele kas kasumis või kahjumis või otse omakapitalis.

Eesti ja Läti seaduste kohaselt ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidelt makstav tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib Eestis dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval ja Lätis dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 20. kuupäeval.

2u. 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 turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised 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 konkreetses 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 (lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline).

2v. Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse omandamismeetodil, välja arvatud juhul, kui äriühendus toimub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel.

2w. Sissemakstud kapital

Osakute emiteerimise või tagasiostuga otseselt seotud lisakulud kajastatakse otse omakapitalis, kus need kas arvatakse laekunud summadest maha või kajastatakse tagasiostukulude koosseisus. Omakapitalitehingu tehingukuludega seotud tulumaksu arvestatakse kooskõlas standardi IAS 12 nõuetega.

Omandamismeetodi rakendamine

Omandamismeetodit rakendatakse selliste uute tütarettevõtete omandamisel, mis vastavad äriks liigitamise tingimustele. Omandamismeetodi rakendamisel mõõdetakse omandatud ettevõtete eristatavaid varasid ja kohustisi ning tingimuslikke kohustisi nende kajastamisel omandamise kuupäeva õiglastes väärtustes. Omandatud ettevõtte soetusmaksumus koosneb üleantud tasu (raha või omaaktsiate) õiglasest väärtusest. Juhul kui makstava tasu lõplik suurus sõltub ühest või mitmest tulevikusündmusest, siis võetakse neid soetusmaksumuse kajastamisel arvesse vaid siis, kui viidatud sündmus või sündmused on tõenäolised ja nende maksumust saab usaldusväärselt mõõta. Hilisemaid muutusi varaks või kohustiseks liigitatud tingimusliku tasu õiglasest väärtusest kajastatakse vastavalt finantsaruandluse standardi IFRS 9 nõuetele kas kasumis või kahjumis või muu koondkasumi muutusena. Kui tingimuslik tasu liigitatakse omakapitaliks, siis seda ei mõõdetata ümber enne, kui toimub selle lõplik tasumine.

Kui omandamistehing ei liigitu äriühenduseks, arvestatakse seda kui eraldiseisvate varade ja kohustiste soetamist. Sel juhul jaotatakse omandamisel makstud tasu omandatud eraldiseisvate varade ja kohustiste vahel vastavalt nende eest makstud hinnale.

Omandatud varad kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kontsern saab tõenäoliselt varast tulevast majanduslikku kasu ja varade väärtust saab usaldusväärselt mõõta.

Omandatud kohustised kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustise täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustise õiglast väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esmasel kajastamisel mõõdetakse omandatud varasid ja kohustisi soetusmaksumuses. Pärast esmast kajastamist mõõdetakse omandatud varasid ja kohustisi, nagu eespool kirjeldatud.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel

Äriühendus toimub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel, juhul kui:

- lõplik kontroll ühinevate majandusüksuste üle kuulub samale isikule (või isikutele) nii enne kui pärast äriühendust; ja
- see ühine kontroll ei ole ajutine.

Kui äriühendus liigitub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vaheliseks äriühenduseks, siis arvestatakse seda ühinemiseelsete väärtuste meetodil. Selle meetodi puhul võetakse omandatud varad ja kohustised arvele nende ühinemiseelses raamatupidamisväärtuses ja firmaväärtust ei kajastata.

3. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel peab juhtkond tegema otsuseid, andma hinnanguid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslike kohustisi. Hinnangute ja eelduste olemusliku ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused hinnangutest erinevaks kujuneda ja seetõttu võivad nendega seotud varade ja kohustiste raamatupidamisväärtused tulevikus märkimisväärset korrigeerimist vajada.

Otsustused

Teenustasutulu esitus

Juhtkond loeb teenustasutulude kajastamisel järgmisi asjaolusid tunnuseks, et kontserni ettevõtte on rentnikega sõlmitud lepingute täitmisel käsundiandja: ettevõtte on peamine vastutaja lepingu täitmise eest ja tal on õigus kommunaal- ja muude teenuste lepinguid igal ajal lõpetada, peatada või muuta, sõlmida lepinguid teiste teenusepakkujatega või vahetada osutatava teenuse liiki.

Kui rentnikel on õigus kontserni ettevõtte eelneval kirjalikul nõusolekul kommunaalteenuste pakkujatega ka otse lepinguid sõlmida, siis on kontserni ettevõtte käsundiandja.

Kui kontsern tegutseb käsundiandjana, siis kajastatakse teenustasutulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes brutosummas.

Kui kontsern tegutseb käsundiandjana, siis kajastatakse tulud ja kulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes saldeeritult ning tulu arvete edasiesitamisest kajastatakse teenitud vahendustasu summas.

Kasutusrendi lepingud – kontsern kui rendileandja

Kasutusrendiks liigitatakse rendilepingud, mille alusel kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad rendileandjale. Kontsern on hinnanud lepingute ja kokkulepete tingimusi ja jõudnud otsusele, et kõik kinnisvarainvesteeringute omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad kontsernile, mistõttu kinnisvarainvesteeringutega seotud rendilepingud on liigitatud kasutusrendi lepinguteks. Fondi ühel kinnisvarainvesteeringul (Vainodes) on ainult üks rentnik, kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping. Lepingu tingimuste kohaselt on leping liigitatud kasutusrendiks, kuna:

- kõik olulised kinnisvarainvesteeringu omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad kontsernile;
- kontsern jääb rendiperioodi lõpus vara omanikuks;
- ei ole sõlmitud kokkulepet, mille kohaselt rentnikul oleks võimalus osta kinnisvarainvesteering soodushinnaga või
- hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus;
- algselt kokku lepitud rendiperioodi pikkus oli 20 aastat kuni 11. juulini 2034. Rentnikul on õigus rendileping igal ajal alates 11. juulist 2024 lõpetada. Seega ei hõlma rendiperiood suuremat osa kinnisvarainvesteeringu majanduslikust elueast;
- rentnikuga ei ole sõlmitud kokkulepet, mis võimaldaks rentnikul jätkata kinnisvarainvesteeringu rentimist teise perioodi jooksul hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui turuhind;
- rendi jõustumise kuupäeval ei olnud rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus sama suur kui renditava vara õiglase väärtus.

Hinnangud ja eeldused

Edasilükkunud tulumaks

Kontsernile kohalduvad erinevate jurisdiktsioonide tulu- ja kapitalimaksud. Tasumisele kuuluvate ja edasilükkunud maksude arvestamine nõuab olulisi hinnangutel põhinevaid otsuseid. On palju tehinguid ja arvutusi, mille lõplikud maksumummad ja nende summade arveldamise aeg on tavapärase äritegevuse käigus ebakindlad. Näiteks sõltub kinnisvarainvesteeringutest tulenevatele ajutistele erinevustele rakenduv tegelik maksumäär kinnisvarainvesteeringu müügi viisist ja ajast.

Kontsern kajastab eeldatavate maksuvaidluste katteks kohustisi, mis põhinevad hinnangutel selle kohta, kas on vaja tasuda täiendavaid makse. Kui tegelikud tulemused erinevad algselt kajastatud summadest, siis mõjutavad need erinevused puhaskasumit ja edasilükkunud tulumaksu perioodides, kus erinevus ilmnes.

2018. aastal hakkas Lätis kehtima tulumaksusüsteem, mis sarnaneb Eesti omaga. Selle rakendamisel hakati aga edasilükkunud tulumaksu konsolideeritud IFRS aruannetes kajastama viisil, mis erines Eestis seni kasutusel olnud käsitlusest. Läti käsitluse alusel tuleb tütarettevõtetesse tehtud investeeringutelt tekkivat edasilükkunud tulumaksu kajastada ka siis, kui need investeeringud asuvad riikides, kus ettevõtte tulumaks kuulub tasumisele kasumi jaotamisel (Eesti ja Läti), välja arvatud juhul, kui ettevõtte suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine lähemas tulevikus ei ole tõenäoline. Eestis selle ajani kasutusel olnud käsitluse kohaselt edasilükkunud tulumaksukohustist sellisel juhul ei kajastatud.

Eesti rahandusministeerium küsis IFRS standardite tõlgendamise komitee (IFRIC) arvamust standardi IAS 12 „Tulumaks“ korrektse tõlgendamise kohta. IFRIC avaldas oma arvamuse standardi IAS 12 „Tulumaks“ korrektse tõlgendamise kohta 2020. aasta juunis. Arvamuses on öeldud, et IAS 12 punkti 39 kohaselt peab majandusüksus kajastama edasilükkunud tulumaksukohustise kõikide tütarettevõtetesse tehtud investeeringutega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste puhul, välja arvatud erinevused, mille puhul on täidetud järgmised tingimused:

- emaettevõtte suudab kontrollida ajutise erinevuse tühistumise ajastamist ja
- on tõenäoline, et ajutine erinevus ei tühistu lähitulevikus.

Fondi hinnangul suudab Fond kontrollida tütarettevõtetega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumist, sest omab kõikides tütarettevõtetes 100% osalust. Kontserni struktuuri tõttu tütarettevõtetega seotud maksustatavad ajutised erinevused eeldatavasti ei tühistu lähitulevikus kasumi jagamise kaudu. Fond on andnud tütarettevõtetele märkimisväärse suurusega kontsernisisesed laene ja ootab nende laenude tagasimakseid, mitte kasumijaotisi. Kontserni juhtkonna hinnangul on kriteeriumid, mille puhul Fond ei pea edasilükkunud tulumaksukohustist kajastama, täidetud. Kontserni juhatus on otsustanud jätkuvalt rakendada tütarettevõtetesse tehtud investeeringute puhul edasilükkunud tulumaksukohustise arvestamisel seni kehtinud põhimõtet. Selle kohaselt on riikides, kus ettevõtte tulumaks tuleb tasuda kasumi jaotamisel (nt Eesti ja Läti), edasilükkunud tulumaksukohustis alati null, kuna vastavalt IAS 12 paragrahvile 52A mõeldakse nendes riikides asuvatelt investeeringutelt tekkivat edasilükkunud tulumaksukohustist jaotamata kasumile kehtiva 0% tulumaksumääraga.

Maksimaalne tulumaksukohustis, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital dividendidena välja makstaks, on esitatud aastaaruande lisa 11.

Üksikasjalik teave Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste kohta on esitatud lisa 11.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kontsern kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses ja õiglase väärtuse muutusi kasumis või kahjumis. Kontsern tellib õiglase väärtuse hindamised sõltumatutelt ekspertidelt. Teave hindamismeetodite ja rakendatud eelduste kohta on avalikustatud lisa 12.

4. Finantsriski juhtimine

Fondi riskijuhtimise eest vastutab fondivalitseja Northern Horizon Capital AS. Fondijuhi ülesannete hulka kuulub Fondi tururiskide tuvastamine, tururiskide piirmäärade kohta ettepanekute tegemine, piirmääradest kinnipidamise jälgimine ja tururiskide üldise riskianalüüsi koostamine. Fondijuht jälgib, et Fondil oleksid kõik vajalikud, parimale rahvusvahelisele praktikale vastavad riskijuhtimise eeskirjad ja vajaduse korral algatab nende muutmise ja täiendamise. Fondijuhi aruandeperioodi lõpul antud hinnangu kohaselt on Fondi tegevus valitud riskijuhtimise raamistikuga kooskõlas.

4a. Krediidirisk

Kontsern on kehtestanud protseduurid, mis tagavad, et rendilepinguid sõlmitakse klientidega, kellel on nõuetele vastav krediidi ajalugu, ja et vastuvõetava krediidiriski limiite ei ületata. Rentnikega seotud krediidiriski vähendatakse muu hulgas sellega, et nõutakse rentnikelt tagatisraha ja sõlmitakse rendigarantii lepinguid. Nõuetest ostjate vastu ja muudest nõuetest tuleneva krediidiriski piiramiseks kehtestab kontsern neile kuni 30-päevase maksetähtaja. Nõue loetakse mittetöötavaks (võlgnik ei täida kohustusi), kui see on enam kui 90 päeva tähtaja ületanud. Teave nõuete vanuselise jaotuse ja kahjumite kohta on esitatud lisa 13.

Maksimaalne krediidirisk on võrdne kõigi finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarade (sh tuletisinstrumentide) raamatupidamisväärtuste summaga.

Kontsernisiseselt ei esine märkimisväärset krediidiriski kontsentratsiooni. Seisuga 31. detsember 2024 oli krediidiriski positsioon järgmine:

tuhandetes eurodes	2024	2023
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	10 053	6 182
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 13)	2 800	2 591
Tuletisinstrumentid (lisa 21)	-316	916
Krediidiriskipositsioon kokku	12 537	9 689

2024. aasta lõpus oli kontserni halbade võlgade eraldis 649 tuhat eurot (2023. aastal 625 tuhat eurot).

Fondi eesmärk on mitmekesistada oma investeringuid ja eelistada väikese krediidiriskiga vastaspooli. Suuri omandamise ja projektide rahastamise krediidiriske minimeeritakse, jagades need riskid pankade ja kindlustusseltsidega. Likviidsete vahendite paigutamise ja finantsinstrumentidega kauplemisega seotud krediidiriske (vastaspoole krediidirisk) minimeeritakse, sõlmides lepinguid üksnes selliste riigisiseste ja rahvusvaheliste pankade ja finantsasutustega, kellel on kõrge krediidireiting.

4b. Intressimäära risk

Kontserni intressimäära risk tuleneb intressikandvatest laenukohustistest. Intressimäärade kõikumine mõjutab intressikulu (lisa 15b). Kontsern kasutab intressimääradega seotud rahavoo riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid ja 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. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad intressimäära vahetuslepinguid ja intressi ülemmäära lepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

31. detsembril 2024 oli 75,9%-l kontserni laenukohustistest intressimäära risk intressimäära vahetus- või intressi ülemmäära lepingute abil maandatud (31. detsember 2023: 73,9%). Kontserni juhtkonna hinnangul on 75,9% riskimaandamise määr praeguses intressikeskkonnas täiesti piisav. Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ja kui intressikeskkond muutub, siis on võimalik sõlmida täiendavaid riskimaandamislepinguid.

Järgnev tabel näitab kontserni maksueelse kasumi ja omakapitali tundlikkust intressimäärade piisavalt tõenäolise muutumise suhtes (rahavoo riskimaandamise reservile avalduva mõju kaudu) eeldusel, et kõik teised muutujad jäävad konstantseks:

tuhandetes eurodes	2024		2023	
	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile
Suurenemine +50 baaspunkti	389	502	-292	74
Vähennemine -50 baaspunkti	-545	-502	292	-495

4c. Likviidsusrisk

Fond on avatud likviidsusriskile seoses tähtaeguva rahastuse uuendamisega. Kui rahastust ei õnnestu vastuvõetavatel tingimustel uuendada või võlakohustiste eritingimusi rikutakse, võib Fondil tekkida varade võõrandamise vajadus. Enamik rahastuslepinguid näevad ette laenude täiendavat amortiseerimist, kui võlakohustiste 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.

Fondi eesmärk on säilitada tasakaal rahastamise järjepidevuse ja paindlikkuse vahel pangalaenude kasutamise kaudu.

Juhtkond ja rahandusosakond jälgivad hoolikalt kontserni likviidsust ja kaaluvad erinevaid finantseerimisvõimalusi, et tagada Baltic Horizoni investorite jaoks parimad rahastamistingimused. 31. detsembri 2024. aasta seisuga ületasid Fondi lühiajalised kohustused (56,1 miljonit eurot) selle lühiajalisi varasid (13,7 miljonit eurot). Samas aruandekuupäeva seisuga on Vainodes I SIA (raamatupidamisväärtus: 9,9 miljonit eurot) ja BH S27 SIA (raamatupidamisväärtus: 7,7 miljonit eurot) laene pikendatud ühe aasta võrra ning nende uus lõpptähtaeg on 31. märts 2026. Lisaks on Fond koos pangaga kinnitanud, et BH Galerija Centrs SIA laenu (raamatupidamisväärtus: 29,0 miljonit eurot) pikendatakse veel kahe aasta võrra, mille järel on lõpptähtaeg 2027. aasta august.

14. märtsil 2025 viis Fond Meraki müügi lõpule 16 miljoni euro eest. Saadud tulu kasutatakse selleks, et maksta tagasi 3,2 miljoni euro väärtuses lühiajalisi võlakirju, mis tähtaeguvad 2025. aasta novembris.

Arvestades laenu pikendamist ja Meraki müügist saadud uusi vahendeid, puuduvad märgid tegevuse jätkuvuse riski kohta.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate kontserni finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2024. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

tuhandetes eurodes	Alla 3 kuu	4 kuud – 1 aasta	1-2 aastat	2–5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku	Raamatu pidamisväärtus
Intressi kandvad laenukohustised (lisa 16)	17 580	33 156	13 066	85 828	-	149 630	149 227
Tuletisinstrumendid (lisa 21)	-	1	-317	-	-	-316	-316
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 17)	4 473	-	-	-	-	4 473	4 473
Lühi- ja pikaajalised finantskohustised kokku	22 053	33 157	12 749	85 828	-	153 787	153 384

4d. Valuutarisk

Fondi peamine valuuta on euro. 2024. ja 2023. aastal ei olnud kontsernil olulisi varasid ega kohustisi mitte üheski teises valuutas peale euro ja kontsern ei olnud kohustatud tegema pärast seda kuupäeva mingeid olulisi tehinguid mitte üheski teises valuutas peale euro.

5. Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärk on hoida tugevat kapitalibaasi ja samal ajal teenida osakuomanikele pikaajaliselt head tulu. Selle saavutamiseks parandatakse pidevalt kapitalistruktuuri.

Kontserni kapital koosneb laenukohustistest (üksikasjad on esitatud lisa 16) ja omakapitalist. Kapitalistruktuuri, sh kapitalikulu ja iga kapitaliliigiga seotud riske vaadatakse regulaarselt üle.

Juhtkond jälgib kapitali laenu ja väärtuse (LTV) suhte abil. Selle arvutamiseks jagatakse laenukohustised kinnisvara väärtusega. Kontserni eesmärk on, et laenukohustiste ja kinnisvara väärtuse suhe oleks 50% või madalam. Seisuga 31. detsember 2024 täitis kontsern kõiki väliselt kehtestatud kapitalinõudeid.

tuhandetes eurodes	2024	2023
Intressikandvad laenukohustised (välja arvatud rendikohustised)	148 989	143 487
Kinnisvarainvesteeringud	241 158	250 385
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	-	-
Finantsvõimendus (laenukohustiste ja kinnisvarainvesteeringute väärtuse suhe, LTV)	61,8%	57,3%

6. Tegevussegmendid

Kontserni avalikustatavad segmendid 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 segmendiks 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 või -kahjumi alusel.

Informatsioon kõigi tegevussegmentide kohta on esitatud allpool. 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	Kokku
2024:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	11 756	7 005	1 119	19 880
Segmendi puhas renditulu	6 178	4 831	579	11 588
Kasum/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
Segmendi puhaskasum (-kahjum)	-3 160	-8 019	115	-11 064
Seisuga 31.12.2024:				
Segmendi varad	137 098	98 627	13 431	249 156
Kinnisvarainvesteeringud	132 456	95 512	13 190	241 158
Segmendi kohustised	70 441	56 633	8 012	135 086

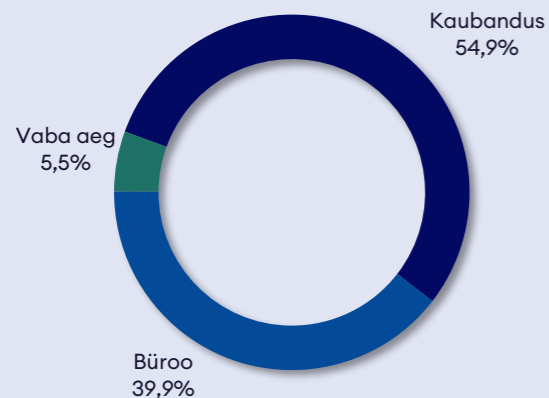
1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.

Tegevussegmentid – 31. detsember 2023

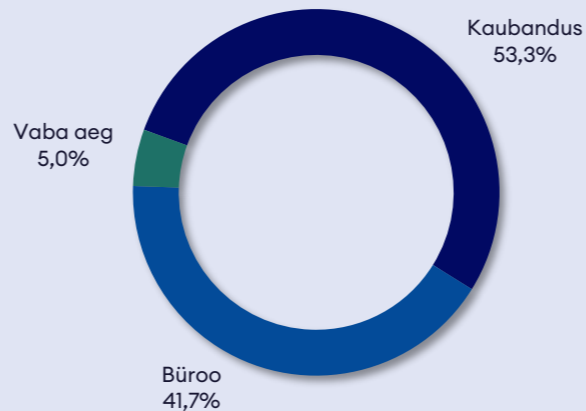
tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Kokku
2023:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	12 924	9 830	997	23 751
Segmendi puhas renditulu	6 375	7 435	807	14 617
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-11 836	-8 881	-1 159	-21 876
Intressikulu ²	-2 862	-2 127	-331	-5 320
Tulumaksutulu (-kulu)	47	609	-	656
Segmendi puhaskasum (-kahjum)	-10 150	-5 515	-702	-16 367
Seisuga 31.12.2023:				
Segmendi varad	140 308	104 702	13 545	258 555
Kinnisvarainvesteeringud	135 259	101 886	13 240	250 385
Segmendi 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.

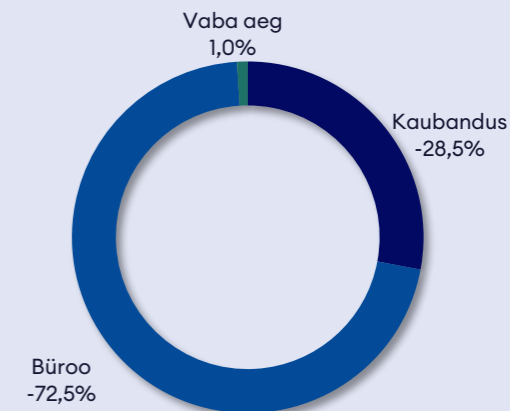
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2024*



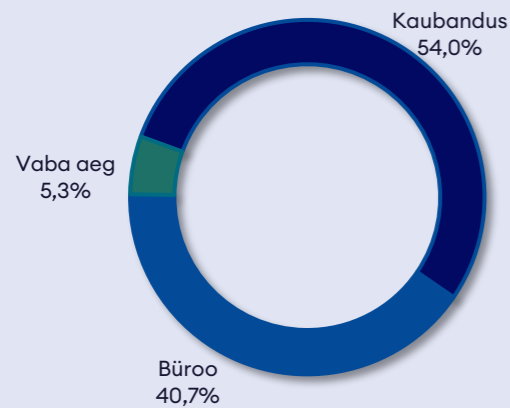
2024. aasta segmentide puhas renditulu*



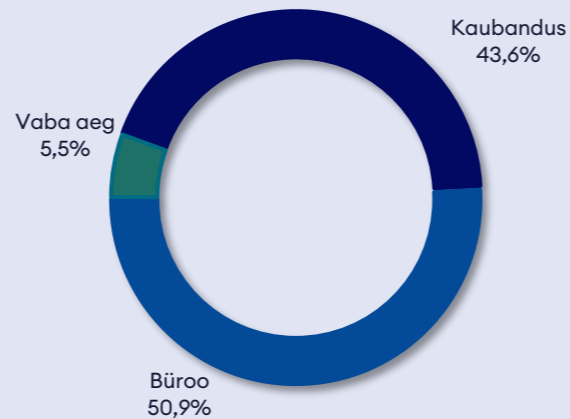
2024. aasta segmentide puhaskahjum*



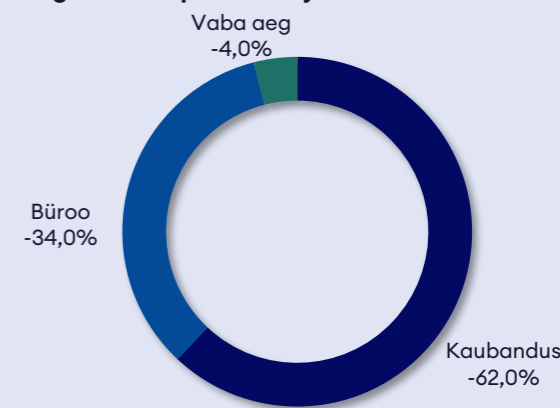
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2023*



2023. aasta segmentide puhas renditulu*



2023. aasta segmentide puhaskahjum*



*Estatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2024

tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2024–31.12.2024:			
Puhaskasum/-kahjum	-11 064	-5 717¹	-16 781
Seisuga 31.12.2024:			
Segmentide varad	249 156	6 892²	256 048
Segmentide kohustised	135 086	22 867³	157 953

2024. aasta segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1278 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (3240 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (116 tuhat eurot), Fondi depootasu (49 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumit (548 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (486 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (6593 tuhat eurot), ja muid 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
01.01.2023–31.12.2023:			
Puhaskahjum	-16 367	-6 606¹	-22 973
Seisuga 31.12.2023:			
Segmentide varad	258 555	2 583²	261 138
Segmentide kohustised	115 713	35 893³	151 606

2023. aasta segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1493 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (3532 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (458 tuhat eurot), Fondi 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 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 ¹	
	2024	2023	31.12.2024	31.12.2023
Leedu	5 670	7 608	71 874	72 805
Läti	9 069	10 489	111 404	121 400
Eesti	5 141	5 654	57 880	56 180
Kokku	19 880	23 751	241 158	250 385

1. Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringute, õiglane väärtus.

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust.

7. Renditegevuse kulud

tuhandetes eurodes	2024	2023
Remondi- ja hoolduskulud	3 273	3 348
Kommunaalkulud	1 290	1 257
Varahalduskulud	1 260	1 053
Kinnisvaramaksud	978	717
Müügi- ja turunduskulud	674	1 958
Varakindlustus	152	151
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	202	248
Muu	463	402
Renditegevuse kulud kokku	8 292	9 134

Osa renditegevuse kogukuludest (peamiselt kommunaalteenuste ning remondi- ja hoolduskulud) esitati rentnikele edasi: 4744 tuhat eurot kaheteistkümne kuu pikkuse perioodi jooksul, mis lõppes 31. detsembril 2024 (6008 tuhat eurot kaheteistkümne pikkuse perioodi jooksul, mis lõppes 31. detsembril 2023).

8. Halduskulud

tuhandetes eurodes	2024	2023
Valitsemistasu kulu	1 278	1 493
Õigusabikulud	189	186
Konsultatsioonikulud	131	172
Auditeerimiskulud	199	163
Fondi turunduskulud	61	83
Depootasu kulu	49	61
Nõukogu tasude kulu	53	51
Muud halduskulud	413	408
Halduskulud kokku	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 lisa 19.

9. Finantskulud

tuhandetes eurodes	2024	2023
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	9 847	8 842
Laenude lepingutasu amortisatsioon	197	170
Kahjum valuutakursside muutustest	1	-
Intressikulu rendikohustistelt	10	10
Muud finantskulud	485	832
Finantskulud kokku	10 540	9 854

10. 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	2024	2023
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	-16 781	-22 973
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	-16 781	-22 973
Kaalutud keskmine osakute arv:		

tuhandetes eurodes	2024	2023
Emiteeritud osakud perioodi lõpus	143 562 514	119 635 429
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	126 303 633	119 635 429

Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta:

tuhandetes eurodes	2024	2023
Tavakasum/-kahjum osaku kohta	-0,13	-0,19
Lahustatud kasum/kahjum osaku kohta*	-0,12	-

*2024. aasta septembris lahustas Fond oma tulu osaku kohta, emiteerides 23 927 085 uut osakut kapitali kaasamiseks suunatud emissiooni kaudu.

11. 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.

2024. aastal oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär -4,4% (2023: -2,8%). 2024. aasta negatiivne tegelik tulumaksumäär tekkis Leedu kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste languse tõttu.

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2024 ja 2023 lõppenud perioodidel:

tuhandetes eurodes	2024	2023
Konsolideeritud kasumiaruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-30	-
Edasilükkunud tulumaks	804	656
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksutulu (-kulu)	774	656
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	52	123
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	52	123

Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised tekivad ainult Fondi Leedus asuvatel tütarettevõtetel.

Edasilükkunud tulumaks seisuga 31. detsember 2024 ja 2023 on seotud järgneva:

tuhandetes eurodes	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne		Kajastatud kasumis või kahjumis	
	31.12.2024	31.12.2023	2024	2023
Edasikantud maksukahjumid	3 935	2 469	1 466	30
Tuletisinstrumentide ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	18	-39	-	-
Muud korrigeerimised	-	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksuvarad	3 953	2 430	-	-
Kinnisvarainvesteeringud	-5 818	-5 204	-629	613
Tuletisinstrumentide ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	-	-	-	-
Muu maksukohustis	-33	-	-33	13
Muud korrigeerimised	-	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksukohustised	-5 851	-5 204	-	-
Edasilükkunud tulumaksutulu/-kulu	-	-	804	656
Edasilükkunud tulumaksukohustised, neto	-1 898	-2 774	-	-
Kajastatud finantsseisundi aruandes:				
Edasilükkunud tulumaksuvarad	-	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksukohustised	-1 898	-2 774	-	-
Edasilükkunud tulumaksukohustised, neto	-1 898	-2 774	-	-

31. detsembril 2024 ja 2023 lõppenud aruandeaastate tegeliku maksumäära võrdlus:

tuhandetes eurodes	2024		2023	
Tulumaksueelne kasum/-kahjum		-17 555		-23 629
Kohalduv maksumäär	0,0%	-	0,0%	-
Välisriikide maksumäärade mõju	-4,8%	841	-2,8%	662
Mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju	0,4%	-67	0,0%	-6
Kajastamata edasilükkunud tulumaksu muutus	0,0%	-	0,0%	-
Tulumaksukulu kokku	-4,4%	774	-2,8%	656

Seisuga 31. detsember 2024 oli kontsernil maksukahjumeid summas 3935 tuhat eurot, mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid.

Maksumäärad riikide lõikes:

	2024	2023
Leedu ¹	15%	15%
Läti ²	0%	0%
Eesti ³	0%	0%

1. Alates 1. jaanuarist 2025 kohaldatakse jaotatava brutokasumi suhtes 16% tulumaksu.

2. Jaotatava kasumi brutosummale kohaldub 20% tulumaksumäär ja netosummale kohaldub 25% tulumaksumäär.

3. Jaotatava kasumi brutosummale kohaldub 20% tulumaksumäär ja netosummale kohaldub 25% tulumaksumäär. Alates 1. jaanuarist 2025 kohaldatakse jaotatava brutokasumi suhtes 22% tulumaksu.

Maksimaalne tulumaksukohustus, miks tekiks, kui kogu Eesti ja Läti tütarettevõtete vaba jaotamata kasum Fondile dividendidena välja makstaks, on 2511 tuhat eurot.

12. Kinnisvarainvesteeringud

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 soovivalt 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.

Uued välised hindamised seisuga 31. detsember 2024 teostas sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec.

Hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoo meetodit. Diskonteeritud rahavoo meetodi puhul leitakse kinnisvara väärtus tulevase netorahavoo nüüdisväärtuse määramise abil, milleks kasutatakse diskontomäära. Selle meetodi puhul arvutatakse esmalt oodatav brutotulu, millest seejärel arvatakse maha hinnangulised vakantsusest ja rendivõlgnevustest tulenevad kahjumid. Tulemuseks on netotulu, mida seejärel kapitaliseeritakse või diskonteeritakse sellise määraga, mis vastab hinnatava kinnisvara omandiõiguse olemuslikule riskile.

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

Hindamisel määratletakse iga kinnisvarainvesteeringu nõutav tootlus (diskontotegur).

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse hooneid, mida rendilepingute alusel välja renditakse.

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Saldo 1. jaanuaril	250 385	333 123
Arendus- ja parenduskulud	-	1 050
Kapitalikulud	6 354	2 278
Võõrandamised ^{1,2}	-	-63 920
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-15 564	-21 859
Lisandumised kasutusõiguse varade hulka (uued rendilepingud)	-	15
Kasutusõiguse varade kajastamise lõpetamine	-	-285
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-17	-17
Perioodi lõppsald	241 158	250 385
Perioodi lõppsald ilma kasutusõiguse varadeta	240 920	250 130

1. 2023. aastal võõrandas kontsern Domus Pro Complexi (23,5 miljonit eurot), Duetto bürood (37,0 miljonit eurot) ja Europa ostukeskuse parkla (4 miljonit eurot).

2. 2024. aastal kandis kontsern Duetto ja Domus Pro 2023. aasta võõrandamisega seotud kulusid summas 863 tuhat eurot. Need võõrandamised kirjendatakse kasumi- või kahjumiaruande jaos „Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist“.

31. detsembri 2024. aasta seisuga kajastati Merakit müügihinnaga 16,4 miljonit eurot vastavalt ostjaga enne aasta lõppu sõlmitud eellepingule. Juhtkond uskus, et müügihind kajastab kinnisvara õiglast väärtust.

Kontsernil on hoonestusõiguse lepingud ja päikeseelektrijaama rendileping, mis kuuluvad IFRS 16 rakendusallas. Seetõttu on kontsern kajastanud kasutusõiguse varad ja rendikohustised. Kasutusõiguse varad, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu määratlusele, on esitatud kinnisvarainvesteeringute koosseisus ja rendikohustised on esitatud intressikandvate võlakohustiste koosseisus. Kasutusõiguse varade raamatupidamisväärtus seisuga 31. detsember 2024 oli 238 tuhat eurot (2023: 255 tuhat eurot).

Õiglase väärtuse hierarhia

Järgnev tabel annab ülevaate finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglastest väärtustest ja nende liigitusest õiglase väärtuse hierarhia tasemetele seisuga 31. detsember 2024:

tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku 3. tase	2024. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum
Läti – Galerija Centrs (kaubandus)	60 020	-5 361
Leedu – Europa (kaubandus)	35 946	-1 969
Eesti – Postimaja (kaubandus)	21 800	1 426
Leedu – North Star (büroo)	19 548	-814
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	19 224	-1 446
Leedu – Meraki (büroo)*	16 380	-2 695
Läti – Vainodes I (büroo)	15 900	-862
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13 190	-64
Eesti – Lincona (büroo)	13 100	-1 312
Läti – S27 (büroo)	11 360	-2 640
Eesti – Pirita (kaubandus)	9 790	1 017
Läti – SKY (kaubandus)	4 900	-861
Kokku	241 158	-15 581

*Meraki väärtust 31. detsembri 2024. aasta seisuga arvestati müügihinna alusel. Lisateave on esitatud lisas 22.

Esitatud aastate jooksul pole kinnisvarainvesteeringuid ühelt tasemelt teisele ümber liigitatud. Õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud õiglaste väärtuste muutustest tulenenud kasumid ja kahjumid moodustasid 31. detsembril 2024 puhaskahjumi summas 15 581 tuhat eurot (2023: puhaskahjum summas 21 859 tuhat eurot). Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes on viidatud summa esitatud real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum“.

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci seisuga 31. detsember 2024 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra. Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

- 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	DCF	Diskontomäär	8,45%– 9,64%
	Tallinn, Eesti			
	Riia, Läti			
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/m ²)	11,85–17,98
Büroo	Vilnius, Leedu	DCF	Diskontomäär	8,45%–9,7%
	Tallinn, Eesti			
	Riia, Läti			
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/m ²)	10,4–13,19
Vaba aeg	Tallinn, Eesti	DCF	Diskontomäär	9%
Renditav netopind	7869 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/m ²)	11,29

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

Varaliik	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse mõotmise tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeeringud	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2024: 7,0%–8,5%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	2024: 8,45%–9,7%	Diskontomäär 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 määr tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute portfelli tundlikkuse analüüs seisuga 31. detsember 2024 projektist väljumise kapitalisatsioonimäär ja diskontomäär (kaalutud keskmise kapitali kulukuse määr WACC) võimalike muutuste alusel:

tuhandetes eurodes	Diskontomäär muutus					
		-0,50%	-0,25%	0,00%	0,25%	0,50%
Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär muutus	-0,50%	258 260	253 870	249 750	245 520	241 460
	-0,25%	253 490	249 370	245 160	241 120	237 140
	0,00%	249 180	245 060	240 940	236 970	233 080
	+0,25%	245 030	240 920	237 040	233 160	229 350
	+0,50%	241 140	237 180	233 290	229 570	225 820

13. 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 tehtud 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
Seisuga 31.12.2024:							
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 346	716	390	231	160	119	730
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-649	-4	-5	-10	-9	-34	-587
Nõuded ostjate vastu (neto)	1 697	712	385	221	151	85	143
Seisuga 31.12.2023:							
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 325	924	288	175	105	181	652
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-625	-5	-5	-6	-5	-88	-516
Nõuded ostjate vastu (neto)	1 700	919	283	169	100	93	136

14. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Raja 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).

15. Omakapital

15a. 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). Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2024	119 635 429	145 200
Osakute arvu ja kapitali suurenemine	23 927 085	6 295
Seisuga 31. detsember 2024	143 562 514	151 495

2024. aasta septembris viis Baltic Horizon fond edukalt lõpule suunatud 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.

15b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavoorigi maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud ja intressi ülemmäära lepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023. Täiendavat teavet leiab lisast 20.

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Saldo aasta alguses	531	1 681
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-1 003	-1 273
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 11)	52	123
Netomuutus perioodi jooksul kokku	-951	-1 150
Saldo perioodi lõpus	-420	531

16. Intressikandvad võlakohustised

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2024	31.12.2023
Pikaajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	Mai 2028	3k EURIBOR + 8,00%	21 490	34 099
Pank 1	Jaan 2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 609	2 792
Pank 1	Veeb 2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 367	4 626
Pank 1	Dets 2027	6k EURIBOR + 2,25%	8 696	9 198
Pank 3 ¹	Jaan 2029	6k EURIBOR + 2,80%	15 610	-
Pank 3 ¹	Veeb 2029	6k EURIBOR + 3,00%	8 951	-
Pank 4	Veeb 2026	6k EURIBOR + 3,00%	20 948	16 720
Pank 5	Aug 2028	6K EURIBOR + 2,50%	9 928	10 363
Pank 6	Juuni 2029	6k EURIBOR + 4,10%	9 810	-
Rendikohustised			238	255
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-4 138	-13 878
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-18	-17
Pikaajalised võlakohustised kokku			98 491	64 158

Laenudest ja võlakirjadest tulenev likviidsusrisk

31. detsembri 2024. aasta seisuga on Fondi lühiajalise kohustuste kattekordaja üle 1, seega on Fond rakendanud meetmeid lühiajaliste laenude ja võlakirjadega seotud likviidsusriski maandamiseks. Aruandekuupäeva seisuga on Vainodes I SIA ja BH S27 SIA laene pikendatud veel ühe aasta võrra ning nende uus lõpptähtaeg on 31. märts 2026. Lisaks on Fond koos pangaga kinnitanud, et BH Galerija Centrs SIA laenu pikendatakse veel kahe aasta võrra, mille järel on lõpptähtaeg 2027. aasta august. Lunastamata lühiajaliste võlakirjade puhul kaalub Fond ennetähtaegset tagasimaksmist, kasutades Meraki müügist saadud tulu summas 16 miljonit eurot. Seda tulu kasutatakse 2025. aasta novembris tähtaeguvate 3,2 miljoni euro suuruste lühiajaliste võlakirjade tagasimaksmiseks ja muude laenude amortiseerimiseks.

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	Nov 2025	3k EURIBOR + 8,00%	3 200	-
Pank 1 ¹	Märts 2024	6k EURIBOR + 2,65%	-	8 998
Pank 1 ¹	Märts 2024	3k EURIBOR + 3,90%	-	8 397
Pank 2	Aug 2025	6k EURIBOR + 3,80%	29 000	29 999
Pank 1	Märts 2025	3k EURIBOR + 1,75%	7 665	7 946
Pank 1	Märts 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.

Pangalaenude eritingimused

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

SIA Vainodes krasti, SIA BOF Sky ja BH S27 SIA, mille laenusummad olid vastavalt ligikaudu 9,9 miljonit eurot, 2,6 miljonit eurot ja 7,7 miljonit eurot, rikkusid 2024. aasta kolmandas ja neljandas kvartalis ühist eritingimust. Ettevõtetel on ühine kohustus tagada, et puhas äritulu on kokku vähemalt 2 miljonit eurot. Kolmanda kvartali lõpus oli aga ühine puhas äritulu 1 960 233 eurot ja neljanda kvartali lõpus kokku 1 787 325 eurot. Ettevõtted said pangalt mõlema kvartali puhul ametliku nõudest loobumise kinnituse.

BH Europa UAB rikkus 2024. aasta kolmandas ja neljandas kvartalis võlateeninduse kattekordaja kokkulepet. Vastavalt pangaga sõlmitud lepingule, mille kohane laenusumma on aasta lõpu seisuga ligikaudu 15,6 miljonit eurot, peab ettevõtte kvartalipõhine võlateeninduse kattekordaja olema suurem kui 1,2. Kolmanda kvartali lõpus oli võlateeninduse kattekordaja siiski 1,08 ja neljanda kvartali lõpus 0,81. Ettevõtte sai pangalt mõlema kvartali puhul ametliku nõudest loobumise kinnituse.

Kogu 2024. aasta jooksul rikkus BH Galerija Centrs SIA kvartaalselt intressikulude kattekordajat (ICR) ning laenu ja väärtuse suhet. Vastavalt laenulepingule, mille laenusumma on 29 miljonit eurot, ei tohi laenu ja väärtuse suhe ületada 45%, samal ajal kui intressikulude kattekordaja peab olema vähemalt 1,8. Kuid kogu majandusaasta jooksul ületas laenu ja väärtuse suhe 45% (I kvartal – 46%; II kvartal – 50%; III kvartal – 50%; IV kvartal – 48%), samal ajal kui intressikulude kattekordaja ei saavutanud 1,8 künnist (I kvartal – 1,27%, II kvartal – 1,24; III kvartal – 1,21; IV kvartal – 1,31). 45% künnise ületamisel peab Galerija Centrs maksma kuue kuu jooksul pärast pangalt vastava teate saamist osa laenust ennetähtaegselt tagasi, et LTV langeks tasemeni, kus see ei ületa 45%. Sellise teate saamisel tuleks kuue kuu jooksul ennetähtaegselt tagasi maksta 1 995 500 eurot. Seni ei ole pangalt sellist teadet saadud. Äriühing vabastati laenu ja vara suhte nõudest kuni 31. detsembrini 2024 ja intressikulude kattekordaja nõudest kuni 30. juunini 2025.

Kohustiste muutuste ja finantseerimistegevuse rahavoogude võrdlus

tuhandetes eurodes	1. jaanuar 2024	Muutus finantseerimis- tegevuse rahavoogudest	Muud muutused	31. detsember 2024
Kohustised				
Intressikandvad laenukohustised (v.a rendikohustised)	143 487	5 169	333	148 989
Rendikohustised	255	-17	-	238
Muud finantskulud	-	317	-317	-
Finantskulude viitvõlad	813	-10 583	10 403 ¹	633
Kohustised finantseerimistegevusest kokku	144 555	-5 114	10 419	149 860
Omakapital				
Sissemakstud kapital	145 200	-	6 295	151 495
Jaotamata kasum/kahjum	-36 199	-	-16 781 ²	-52 980
Omakapitaliga seotud muutused kokku	109 001	-	-10 486	98 515
Kokku	253 556	-5 114	-67	248 375

1. Fondi 2024. aasta intressikulud moodustasid 10 403 tuhat eurot.

2. 2024. aastal teenis Fond puhaskahjumi summas 16 781 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 6.

Aruandekuupäeva seisuga viitab finantsseisund sellele, et 2025. aasta esimeses kvartalis rikutakse eespool märgitud eritingimusi. Samas BH Galerija Centrs SIA, SIA Vaiņodes krasti, SIA BOF Sky ja BH S27 SIA laenude jaoks on nõudest loobumise kinnitused juba olemas ning BH Europa UAB laenu puhul saame nõudest loobumise kinnituse eeldatavasti veidi pärast aruande kuupäeva. Seisuga 31. detsember 2024 on kontsernil muid laenulepingutest tulenevaid eritingimusi, mille kontserni juhatuse soovib täita 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

tuhandetes eurodes	1. jaanuar 2023	Muutus finantseerimis- tegevuse rahavoogudest	Muud muutused	31. detsember 2023
Kohustised				
Intressikandvad laenukohustised (v.a rendikohustised)	194 569	-21 325	-29 757	143 487
Rendikohustised	542	-15	-272	255
Muud finantskulud	-	-376	376	-
Finantskulude viitvõlad	472	-8 653	8 994 ¹	813
Kohustised finantseerimistegevusest kokku	195 583	-30 369	-20 659	144 555
Omakapital				
Sissemakstud kapital	145 200	-	-	145 200
Jaotamata kasum/kahjum	-13 226	-	-22 973 ²	-36 199
Omakapitaliga seotud muutused kokku	131 974	-	-22 973	109 001
Kokku	327 557	-30 369	-43 632	253 556

1. Fondi 2023. aasta intressikulud moodustasid 8994 tuhat eurot.

2. 2023. aastal teenis Fond puhaskahjumi summas 22 973 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 6.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. detsember 2024 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide tagatiseks	Ühishüpoteek	Kogu vara kommertsant
Pank 1	Lincona, SKY, S27, Vainodes I ja Pirita		Pirita ja Lincona hüpoteek Pirita ja Lincona pangalaenude tagatiseks; Vainodes I, SKY ja S27 hüpoteek Vainodes I, SKY ja S27 pangalaenude tagatiseks	Vainodes I, S27
Pank 2	Galerija Centrs	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			

*Kõik kinnisvarad on panditud pangalaenude tagatiseks. Teave tagatiseks panditud varade raamatupidamisväärtuse kohta perioodi lõpus on esitatud lisas 12.

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

17. 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 maksetähtajaks 30 päeva.
- Muud võlad ei ole intressikandvad ja nende keskmine maksetähtaeg on 3 kuud.

18. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustused

18a. Kasutusrent – kontsern rendileandjana

Kontsern rendib kasutusrendilepingute alusel välja kinnisvara. Renditingimused on kooskõlas vastaval turul kehtivate üldlevinud tavadega. Rendilepinguid vaadatakse üle või korrigeeritakse inflatsioonist tulenevalt automaatselt.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute rendilepinguid, mis sisaldavad klauslit, mis annab rentnikule õiguse lõpetada rendileping kuni kuuekuulise etteteatamisega, ei loeta katkestamatuteks rendilepinguteks.

Mittetühistatavatest rendilepingutest tulenevad rendimaksud on esitatud allpool. Käesoleva ajakava kohaldamisel eeldatakse konservatiivselt, et rendileping aegub esimese katkestamisvõimaluse kuupäeval.

tuhandetes eurodes	2024		2023	
Esimese katkestamisvõimaluse aegumise aasta	Saadaolevad summad	%	Saadaolevad summad	%
1 aasta jooksul	14 796	25%	13 087	30%
2 aasta jooksul	12 432	21%	8 586	20%
3 aasta jooksul	9 634	16%	6 907	16%
4 aasta jooksul	7 636	13%	5 686	14%
5 aasta jooksul	4 742	8%	4 409	10%
6 ja enama aasta jooksul	10 255	17%	4 315	10%
Kokku	59 495	100%	42 990	100%

18b. Kohtuvaidlused

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

18c. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. detsember 2024 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

18d. 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 kohustus defektide garantii alusel on 600 tuhat eurot. Käesoleva aruande avalikustamise kuupäeva seisuga ei ole märgitud garantii alusel ühtegi väljamakset tehtud. Käesoleva aruande avalikustamise kuupäeva seisuga on puhta äritulu garantii raames makstud ligikaudu 512 tuhat eurot.

Seisuga 31. detsember 2024 ei olnud kontsernil tingimuslikke kohustisi.

19. 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 8).

Kontserni tehingute maht seotud osapooltega 2024. ja 2023. aastal:

tuhandetes eurodes	2024	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 Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel. 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 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).

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

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 2024. aastal oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 48 tuhat eurot (2023: 48 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 8.

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 järgnevates tabelites:

Seisuga 31. detsember 2024	Osakute arv	Osakaal
Skandinaviska Enskilda Banken AB kliendid	19 918 261	13,9%
Gene Investments OÜ	19 059 220	13,3%
Swedbank AB, Leedu 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	Osakaal
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%

Eelmistes tabelites ei esitatud ühtegi tehingut osakuomanikega.

20. 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				
Pangalaenu	-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

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

31. detsembril 2024 lõppenud periood

tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 800	2 800
Raha ja raha ekvivalendid	-	10 053	-	10 053
Tuletisinstrumentid	-	1	-	1
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-127 499	-127 499
Võlakirjad	-	-	-22 000	-22 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-4 473	-4 473
Tuletisinstrumentid	-	-317	-	-317

31. detsembril 2023 lõppenud periood

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

Juhtkonna hinnangul on raha ja lühiajaliste hoiuste, rendi- ja muude nõuete, tarnijatele tasumata arvete 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 mõotmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõotmisel kasutatakse järgmisi meetodeid ja eeldusi:

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetset riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2024 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõotdetud 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 võlakohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate võlakohustiste hinnanguliste õiglase väärtuste määramiseks kasutati kehtivate lepingute intressimäärasid, mis väljendavad hetke turu intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

21. Tuletisinstrumentid

Kontsern on sõlminud pankadega SEB ja Nordea intressimäärade vahetuslepingud (*interest rate swap* – IRS). Lisaks on kontsern sõlminud intressi ülemmäärade (CAP) lepingud Swedbanki, OP ja SEB-ga.

Tuletisinstrumentide eesmärk on maandada kontserni pikaajaliste ja mõningate lühiajaliste laenu intressimäärade kõikumisest tulenevat intressimäärade riski, kuna kontsern järgib põhimõtet, mille kohaselt intressikulud peaksid olema fikseeritud. Intressimäärade vahetuslepingute kohaselt teeb kontsern pangale fikseeritud määraga intressimakseid ja saab pangalt vastu ujuva määraga intressimakseid. Intressi ülemmäärade seadmine võimaldab piirata intressimäärade kõikumise teatud tasemeni.

Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamisarvestus lubatud tingimusel, et riskimaandamine on efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tulenevat kasumit või kahjumit omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumenti õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumenti kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamisarvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet leiab lisast 15b.

tuhandetes eurodes						Õiglane väärtus	
Tuletis-instrumendi liik	Algus-kuupäev	Tähtpäev	Nominaal-summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	31.12.2024	31.12.2023
IRS	Mai 2018	Apr 2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-	50
IRS	Märts 2018	Aug 2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-	314
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,45%	-103	-
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,39%	-82	-
IRS	Dets 2024	Okt 2027	2 361	3k EURIBOR	2,33%	-15	-
IRS	Dets 2024	Okt 2027	8 012	6k EURIBOR	2,5%	-78	-
IRS	Dets 2024	Okt 2027	4 012	6k EURIBOR	2,5%	-39	-
CAP	Aug 2024	Aug 2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	1	28
CAP	Aug 2023	Aug 2024	10 575	1k EURIBOR	3,0%	-	42
CAP	Veeb 2023	Veeb 2024	17 200	6k EURIBOR	3,0%	-	81
CAP	Apr 2024	Apr 2025	4 921	3k EURIBOR	3,0%	-	13
CAP	Sept 2023	Sept 2024	5 800	3k EURIBOR	3,0%	-	27
CAP	Aug 2022	Märts 2024	3 500	3k EURIBOR	2,0%	-	13
CAP	Aug 2022	Märts 2024	7 000	3k EURIBOR	2,0%	-	27
CAP	Märts 2024	Märts 2025	11 000	6k EURIBOR	3,0%	-	34
CAP	Okt 2022	Mai 2025	30 000	6k EURIBOR	3,0%	-	194
CAP	Sept 2022	Märts 2024	9 000	6k EURIBOR	1,0%	-	67
CAP	Märts 2024	Märts 2025	9 000	6k EURIBOR	3,0%	-	26
Tuletisinstrumendid, varad						1	916
Tuletisinstrumendid, kohustised						-317	-
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-316	916

Tuletisinstrumendid seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023 on kajastatud õiglasel väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumendid 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

22. Aruandekuupäevajärgsed sündmused

13. jaanuaril 2025 allkirjastas Fond eellepingu, et müüa Meraki kinnisvara 16 miljoni euro eest. Õiglast väärtust 31. detsembri 2024. aasta seisuga arvestati müügihinna alusel. Varade müügi- ja ostuleping allkirjastati 7. märtsil 2025 ning tehing viidi lõpule 13. märtsil 2025.

5. märtsil 2025 teatas Fond oma nõukogu liikmete muudatustest. Alates 1. maist 2025 kuuluvad uude nõukogusse Andrius Smaliukas, Milda Dargužaitė, Antanas Anskaitis ja Per V. Jenster.

2025. aasta märtsi lõpus allkirjastas Fond SEB-ga lepingu, et pikendada BH S27 SIA (raamatupidamisväärtus: 7,7 miljonit eurot) ja BH Vainodes Krasti SIA (raamatupidamisväärtus: 9,9 miljonit eurot) laene ühe aasta võrra, tagasimaksetähtajaga 31. märts 2026.

Pärast aruandeperioodi lõppu ei ole toimunud muid olulisi sündmusi.

23. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Hobujaama tn 5 Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varahaldus-ettevõtte	100%
BOF SKY SIA	Audēju iela 16-1, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varahaldus-ettevõtte	100%
BH CC Plaza OÜ	Hobujaama tn 5 Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varahaldus-ettevõtte	100%
BH Europa UAB	Konstitucijos ave. 7A-1, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varahaldus-ettevõtte	100%
Kontor SIA	Mūkusalase tn 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varahaldus-ettevõtte	100%
Pirita Center OÜ	Merivälja 24, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varahaldus-ettevõtte	100%
Vainodes Krasti SIA	Audeju tn 16, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varahaldus-ettevõtte	100%
BH S27 SIA	Skantes iela 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varahaldus-ettevõtte	100%
BH Meraki UAB	Eitminų Str. 3-102, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Varahaldus-ettevõtte	100%
BH Galerija Centrs SIA	Audeju tn 16, Riia, Läti	40003311422	13. juuni 2019	Varahaldus-ettevõtte	100%
BH Northstar UAB	Ulonų str. 2, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varahaldus-ettevõtte	100%

Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi konsolideeritud raamatupidamise aruande avalikustamise heaks 31. märtsil 2025.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Jūratė Gaspariūnienė
Juhatuseliige

Põhimõistete ja lühendite selgitused

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

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.

Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

Diskonteeritud rahavoogude meetod

Diskonteeritud rahavoogude meetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse konkreetseid eeldusi tulude ja kulude kohta, mis vara eluea jooksul omandiõigusega kaasnevad, samuti vara nn lõpp- ehk terminaalväärtuse kohta hetkel, mil projektist väljutakse. Selleks prognoositakse mitut liiki rahavooge, mille suhtes rakendatakse turuandmete alusel valitud diskontomäär, et leida rahavoo nüüdisväärtus. Rahavoo kestus ning sisse- ja väljavoogude ajastus sõltub erinevatest sündmustest ja asjaoludest, nagu näiteks rendihindade korrigeerimisest, olemasolevate rendilepingute uuendamisest, uute rentnike leidmiseks kuluvast ajast, vara ümberarendamisest või renoveerimisest.

Diskontomäär

Analüüsitava perioodi renditegevuse rahavoogude diskonteerimise määr.

Dividend

Rahalised väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

Omakapitali kordaja

Suhtarvu arvutus: investeeringust laekunud kogu rahaline väljamakse jagatud kogu investeeritud omakapitaliga.

Omakapitali suhtarv

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Kapitalisatsioonimäär väljumisel

Määr, mida kasutatakse, et hinnata kinnisvarainvesteeringu edasimüügi väärtust hoidmisperioodi lõpul. Terminaalväärtuse arutamiseks jagatakse eeldatav aastane puhas tegevustulu terminaalkapitalisatsioonimääraga. Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär arvutatakse stabiliseerunud puhta tegevustulu kasvumäära või prognoosi alusel.

Fond

Baltic Horizon fond

Vara brutoväärtus

Fondi vara brutoväärtus (Gross Asset Value, GAV)

Parim kasutus

Kõigi õiglasest väärtuses mõõdetavate kinnisvarainvesteeringute puhul eeldatakse, et viis, kuidas vara hetkel kasutatakse on selle parim kasutus.

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

IRR

Puhas sisemine tulumäär (*internal rate of return*, IRR)

Laenu ja väärtuse suhe (LTV).

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

Fondivalitseja

Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345.

Varade puhasväärtus NAV

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

Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Laenu ja väärtuse suhe (neto)

Laenu ja väärtuse netosuhe (*Net Loan-to-value ratio*). Suhtarvu arvutus: välised võlakohustised miinus rendikohustised (IFRS 16) ja raha ja raha ekvivalendid jagatud kinnisvarainvesteeringute (sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringud) raamatupidamisväärtusega.

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Maksevõime kordaja

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

Renditulu kasv

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.

Varade tootlus

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

Omakapitali tootlus

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

Triple Net rendileping

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

TTM

Jooksev 12 kuud.

EPRA näitajad ja definitsioonid

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 arvatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte 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 võõrandamisstsenaariumi 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 kinnisvarainvesteeringute hinnatud väärtusega võrreldes.
EPRA esmane puhastootlus (EPRA NIY)	Aruandekuupäeval kehtival 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.

Lisad



5 aasta põhinäitajad

Peamised kasumlikkuse näitajad	Ühik	2024	2023	2022	2021	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 kasum (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 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/-kahjum	tuhat eurot	-16 781	-22 973	3 944	1 413	-13 541
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	-110,9	-129,5	19,3	7,2	-62,4
Kasum/kahjum 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
Väljamaksed osaku kohta	eurot/osak	-	-	0,026	0,058	0,067
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta	eurot/osak	-0,06	0,00	0,06	0,07	0,10
Bruto dividenditootlus	%	-	-	4,5	5,4	5,8

5 aasta põhinäitajad

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 suhtarv	%	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 (LTV).	%	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	aastat	2,8	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	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	241 158	250 385	333 123	327 359	339 992
Kinnisvarainvesteeringud	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

Perioodiline artikli 8
kohane aruandlus



IV LISA

Määruse (EL) 2019/2088 artikli 8 lõigetes 1, 2 ja 2a ning määruse (EL) 2020/852 artikli 6 esimeses lõigus osutatud finantstoodete perioodiline avalikustamine

Toote nimetus: Baltic Horizon Fund

Juriidilise isiku tunnus: 5299008IKT93E4SA0G49

Kestlik investering

on investering majandustegevusse, mis aitab saavutada mõnda keskkonnavalast või sotsiaalset eesmärki, tingimusel et investering ei kahjusta oluliselt ühtegi keskkonnavalast või sotsiaalset eesmärki ning et investeerimisobjektiks olevad äriühingud järgivad häid iuhitumistavasid.

EL-i taksonoomia

on määruses (EL) 2020/852 sätestatud klassifitseerimissüsteem, millega kehtestatakse keskkonnakestlike majandustegevuste loetelu. Nimetatud määrus ei sisalda sotsiaalselt kestlike majandustegevuste loetelu. Keskkonnavalast ja kestlikud investeringud võivad olla taksonoomiaga kooskõlas või mitte.

Keskkonnavalased ja/või sotsiaalsed omadused

Kas sellel finantstootel oli kestliku investeerimise eesmärk?

Jah

Ei

Sellega tehti järgmises ulatuses **kestlikke investeringuid, mille oli keskkonnavalane eesmärk: ___%**

majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

Sellega tehti järgmises ulatuses **kestlikke investeringuid, mille oli sotsiaalne eesmärk: ___%**

Sellega edendati keskkonnavalaseid/sotsiaalseid omadusi ning kuigi selle eesmärk ei olnud kestlik investeerimine oli selle selliste kestlike investeringute osakaal 23%

millel oli keskkonnavalane eesmärk ja mis tehti majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

millel oli keskkonnavalane eesmärk ja mis tehti majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

millel oli sotsiaalne eesmärk

Sellega edendati keskkonnavalaseid/sotsiaalseid omadusi, kuid **ei tehtud kestlikke investeringuid**



Mil määral saavutati selle finantstoote poolt edendatud keskkonnavalased ja/või sotsiaalsed omadused?

See finantstode (edaspidi: Fond) edendab keskkonnavalaseid ja sotsiaalseid omadusi, nagu kasvuhoonetega heite vähendamine ning keskkonnavalastuse sertifitseerimine. Uutesse varadesse investeerides keskendub Fond asukohtadele, mis võimaldavad teenustele juurdepääsu jalgsi, jalgratta ja ühistranspordiga.

Keskkonnavalaste omaduste edendamisel on Fond seadnud järgmised eesmärgid:

Kestlikkuse näitajatega

mõõdetakse, kuidas saavutatakse finantstoote poolt edendatavaid keskkonnavalaseid või sotsiaalseid omadusi.

- Tegevuste CO₂-neutraalsus aastaks 2030.
- Aastaks 2030 kasutavad kõik kinnisvaraportfelli kuuluvad varad 100% mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit.
- Aastaks 2030 on 100% varadest sertifitseeritud BREEAM In-Use (kasutuses oleva hoone) või muu sarnase standardi kohaselt.
- 100% rentnikest allkirjastavad rendilepingute roheklauslid, et tagada parimal võimalikul viisil rentnike koostöö kestlikkuse küsimustes.

● Kuidas kestlikkuse näitajad toimusid?

Iga edendatavat omadust jälgiti 2024. aastal eraldi asjakohase mõõdiku alusel:

- (i) mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit kasutavate varade osakaal portfellis (varade brutoväärtuse alusel) oli 89,2%; 10 varal 12 varast oli elektrileping, mille kohaselt kasutati üksnes taastuvenergiat;
- (ii) mittefossiilsetest allikatest toodetud elektri osakaal kogu elektrist oli 86,6%;
- (iii) portfelli asukohapõhiste tegevuste valdkondade 1–3 KHG heide oli 7247 CO₂ ekvivalenttonni. Fond kasutas 2024. aastal ka turupõhist heite arvutust, võttes arvesse hoonetes kasutatavat taastuvelektrit. Turupõhine kasvuhoonegaaside heide oli 4036 CO₂ ekvivalenttonni;
- (iv) sertifitseeritud varade protsentuaalne osakaal portfellis (kogupõrandapinna alusel) oli 100%;
- (v) protsentuaalne osakaal portfellist, mille puhul rentnikud on allkirjastanud roheklauslid (kogupõrandapinna alusel), oli ostukeskuste portfelli puhul 97% ja bürooportfelli puhul 99% ning selliste rendilepingute kogu osakaal oli 98%.

● Ja võrreldes eelmiste perioodidega?

	2022	2023
mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit kasutavate varade protsentuaalne osakaal portfellis	47% (8 vara 17-st)	100% (12 vara 12-st)
mittefossiilsetest allikatest toodetud elektri osakaal	29%	91%
portfelli valdkondade 1–3 KHG heide	9213 tCO ₂	7584 ¹ tCO ₂
sertifitseeritud varade protsentuaalne osakaal portfellis	35% (11 vara 17-st)	100% (12 vara 12-st)

¹ Fondi andmetel on tal 7529 CO₂ ekvivalenttonni. Fond on parandanud kasvuhoonegaaside heitkoguste avaldamisel tehtud vea.

protsentuaalne osakaal portfellig, 62%
mille puhul rentnikud on
allkirjastanud roheklauslid
(kogupõrandapinna alusel)

72%

● **Millised olid finantstoote poolt osaliselt tehtavate kestlike investeeringute eesmärgid ja kuidas aitasid kestlikud investeeringud kaasa nende eesmärkide saavutamisele?**

Fond ei ole võtnud kohustust teha minimaalses summas kestlikke investeeringuid. Samas jälgis Fond oma investeeringute vastavust EL-i taksonoomia kliimamuutuste leevendamise alleesmärgi 7.7 (Hoonete omandamine ja omandiõigus) keskkonaeesmärkidele ja alleesmärgiga seotud põhimõtte „ei kahjusta oluliselt“ kriteeriumidele.

2024. aastal vastas 23% Fondi kinnisvarainvesteeringutest EL-i taksonoomias sätestatud olulise panuse kriteeriumidele. Põhimõtte „ei kahjusta oluliselt“ analüüsi raames vaatas Fond läbi ka oma füüsilise kliimarisiki hindamise. Ajakohastatud riskihindamise põhjal kavandab Fond 2025. aastal meetmeid, et kohaneda kliimarisikidega, mis on seotud kõrgete temperatuuride ja veenappusega.

Põhilised negatiivsed mõjud on investeerimisotsuste kõige suurem negatiivne mõju kestlikusteguritele, mis on seotud keskkonaaalaste, sotsiaalsete ja töötajatega seotud küsimuste, inimõiguste austamisega ning korrupsiooni- ja altkäemaksuvastase

● **Kuidas kestlikud investeeringud, mida finantstoote poolt osaliselt tehti, ei kahjustanud oluliselt ühtegi keskkonaaalast või sotsiaalset kestliku investeerimise eesmärki?**

Investeeringuid analüüsiti vastavalt EL-i taksonoomia kliimamuutuste leevendamise alleesmärgi 7.7 (Hoonete omandamine ja omandiõigus) põhimõtte „ei kahjusta oluliselt“ kriteeriumidele; selleks viidi läbi füüsiliste kliimarisikide hindamine.

— **Kuidas võeti arvesse kestlikusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid?**

Fondi kestlikke investeeringuid on analüüsitud EL-i taksonoomiakriteeriumide alusel. Fondi peamist negatiivset mõju käsitlevat kaalutlust on kirjeldatud punktis „Kuidas võttis finantstoode arvesse põhilist negatiivset mõju kestlikusteguritele?“.

— **Kas kestlikud investeeringud olid koosõlas OECD suunistega hargmaistele ettevõtetele ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtetega? Üksikasjad:**

Northern Horizon Capital on vastu võtnud inimõiguste poliitika, võttes arvesse OECD suuniseid hargmaistele ettevõtetele ning vastutustundliku investeerimise poliitikasse lisatud ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtteid. Fond viis 2022. aastal lõpule oma tegevuse inimõigustealase riskihindamise ja ajakohastas seda 2024. aastal. Inimõigustega seotud riskidega seonduva hoolsuskohustuse hõlmamiseks on Fond lisanud oma investeerimispoliitikasse inimõiguste analüüsi. Lisaks hõlmab Northern Horizonsi pakkumismenetlus pakkujate inimõiguste ja hea ühingujuhtimise tava kontrollnimekirja. Northern Horizon on võtnud kasutusele ka rikkumistest teavitamise kanali, mida sidusrühmad saavad kasutada, et teatada inimõigustega seotud probleemidest.

Northern Horizon tunnistab, et minimaalsete kaitsemeetmete protsess areneb ja nõuab pidevat tööd. Northern Horizon jätkab oma protsesside ja riskihindamiste täiustamist ning täiendab oma põhimõtteid, et tagada nende tõhus rakendamine ja minimaalsete kaitsemeetmete järgimine oma tegevuses.

ELi taksonoomias on sätestatud põhimõte „ei kahjusta oluliselt“, mille kohaselt ei tohiks taksonoomiaga kooskõlas olevad investeeringud oluliselt kahjustada EL-i taksonoomia eesmärke, ning sellega kaasnevad konkreetsed liidu kriteeriumid.

Põhimõtet „ei kahjusta oluliselt“ kohaldatakse ainult finantstoote selliste alusinvesteeringute suhtes, mis võtavad arvesse EL-i keskkonnakestliku majandustegevuse kriteeriume. Finantstoote ülejäänud alusinvesteeringud EL-i keskkonnakestliku majandustegevuse kriteeriume arvesse ei võta.

Mis tahes muud kestlikud investeeringud ei tohi samuti oluliselt kahjustada keskkonnavalaseid ega sotsiaalseid eesmärke.



Kuidas võttis finantstoode arvesse põhilist negatiivset mõju kestlikusteguritele?

Fond võttis arvesse põhilist negatiivset mõju. Fondi eesmärk on vähendada oma investeerimisotsuste põhilist negatiivset mõju, kui see on võimalik ja teostatav. Fond kontrollis praegusi investeeringuid kinnisvara peamiste negatiivse mõju näitajate alusel ja on kavandanud meetmeid negatiivse mõju vähendamiseks. Fond tegi aruandeperioodil olulisuse analüüsi, et toetada peamiste negatiivse mõju näitajate valimist.

Põhilise negatiivse mõju näitajad, mida fond arvestab, on:

Kestlikkusele avalduva negatiivse mõju näitaja	Mõõdik	Mõju 2024. aastal	Mõju 2023. aastal	Mõju 2022. aastal	Selgitus	Võetud meetmed, kavandatud meetmed ja seatud eesmärgid
Avatus fossiilkütustega kinnisvarale	Fossiilkütuste kaevandamine, ladustamine, transpordi või tootmisega seotud kinnisvarasse tehtud investeeringute osakaal	0	0	0	Varad ei ole osutatud tegevustega seotud. Osa varadest võib kasutada gaasikütet, kuid seda ei loeta jätkusuutlikkust käsitleva teabe avalikustamise määrase tähenduses fossiilkütustega kokkupuutumise kriteeriumidele vastavaks.	Varad ei ole osutatud tegevustega seotud, seega ei ole vaja võtta kasutusele täiendavaid meetmeid.
Avatus kehva energiatõhususega kinnisvarale	Kehva energiatõhususega kinnisvarasse tehtud investeeringute osakaal	41%	39%	32%	Kehva energiatõhususega varadena käsitatavatel varadel on B-st madalam energiaklass.	Energiatõhusust tuleb pidada sihtotstarbelise investeeringu hooldusmeetmete kohaldamise osaks ning nende kohta esitatakse investeerimise või investeeringu lõpetamise ettepaneku ühe osana kokkuvõtte

kooskõlas Northern Horizonsi kontserni vastutustundliku investeerimise ja investeerimis-põhimõtetega. 2024. aastal alustas Fond meetmete kavandamist portfelli kuuluvate varade energiareitingute parandamiseks. Tegevuskava valmib 2025. aastal.

KHG heide						
Valdkonna 1 KHG heide	778 CO ₂ ekvivalente ntonni	505 tCO ₂	539,41 tCO ₂		KHG heide hõlmab tegevusega seotud heidet, nt KHG heide kaugküttest, gaasist ja kütustest ning elektritarbimisest. KHG heite arvutamisel kasutati asukohapõhist meetodikat, tuginedes kolmandast isikust ESG andmeplatvormi pakkuja süsinikdioksiidi kalkulaatorile, mis kasutab Rahvusvahelise Energiaagentuuri ja CRREM-i heitekoefitsiente. Andmete standardimise raskuste tõttu põhinevad kaugkütte heitekoefitsiendid ESG andmeplatvormi pakutaval standardkoefitsiendil.	Fondi eesmärk on olla 2030. aastaks oma tegevuses süsinikuneutraalne. Vara KHG heidet tuleb pidada sihtotstarbelise investeeringu hoolsusmeetmete kohaldamise osaks ning nende kohta esitatakse investeerimise või investeeringu lõpetamise ettepaneku ühe osana kokkuvõtte kooskõlas Northern Horizonsi kontserni vastutustundliku investeerimise ja investeerimis-põhimõtetega. 2024. aastal jätkas Fond taastuvelektri ostmist, et piirata oma KHG heidet. Samuti viis Fond ellu projekti, et uurida võimalusi tagada fossiilkütusevaba kütmine, et saavutada süsinikuneutraalsuse eesmärk, ning hakkas Läti kinnisvara puhul kasutama taastuenergiapõhist kaugkütet. Fond jätkab 2025. aastal varade tasandi kavandamist, et saavutada oma portfellis KHG heite edasine vähendamine.
Valdkonna 2 KHG heide	Asukoh a-põhine: 6347 CO ₂ ekvivalente ntonni	5 711 tCO ₂	7028,3 tCO ₂			
	Turu-põhine: 3258 CO ₂ ekvivalente ntonni					
Valdkonna 3 KHG heide	0	1 368 tCO ₂	1645,18 tCO ₂			
KHG heide kokku	Asukoh a-põhine: 7125 CO ₂ ekvivalente ntonni	Asukoh a-põhine: 7584 tCO ₂	Asukoh a-põhine: 9213 tCO ₂		Turupõhiste heitkoguste puhul võetakse arvesse Fondist ostetud taastuvelektrit ja kirjeldatakse KHG heidet, mida võrreldes tavapärase energiaallikatega välditi.	
	Turu-põhine: 4036 tCO ₂					

Energiatarbimise intensiivsus	Omatava kinnisvara energia- tarbimine gigavatt- tundides (GWh) ruutmeetri kohta	182 kWh/m ² / aastas 0,00018 2 GWh/m ² / aastas	190 kWh/m ² / aastas ² 0,00019 0 GWh/m ² / aastas	175 kWh/m ² / aastas 0,00017 5 GWh/m ² / aastas	Energiatarbimine ruutmeetri kohta võttis arvesse elektritarbimist ja kütmiseks/ jahutamiseks kasutatud energiat.	Energiamahukust peetakse sihtotstarbelise investeeringu hooldusmeetmete kohaldamise osaks ning nende kohta esitatakse investeerimise või investeeringu lõpetamise ettepaneku ühe osana kokkuvõtte kooskõlas Northern Horizonsi kontserni vastutustundliku investeerimise ja investeerimis- põhimõtetega. Fond jälgis 2024. aastal oma vara energiamahukust, kasutades CO ₂ -riskiga kinnisvaramoodulit (CRREM). Fond tegeleb energiamahukuse küsimusega, kaasates rentnikke ja kavandades oma kinnisvara tehnoloogilist täiustamist, kui see on rahaliselt teostatav.
Tegevusega seotud jäätmed	Jäätmete sorteerimiseks vajalike rajatisteta ning jäätmete taaskasutamise või ringlussevõtu lepinguga hõlmamata kinnisvara osakaal.	0%	5%	5%	Kõik kinnistud olid hõlmatud jäätmete taaskasutamise või ringlussevõtu lepinguga.	Kõik kinnistud olid hõlmatud jäätmete taaskasutamise või ringlussevõtu lepinguga. Kriteeriumidega seoses ei ole kavandatud täiendavaid meetmeid ega seotud nendega seotud eesmärgid.

² Kuna Fond ei saanud 2023. aastal müüdnud kinnisvara kohta andmeid, oli avaldatud energiamahukuse näitaja 151 kWh/m²/aastas. Fond on käesolevas aruandes intensiivsuse näitajat korrigeerinud, et lisada üksnes kinnisvara, mille kohta Fond sai andmeid.



Millised olid selle finantstoote suurimad investeeringud?

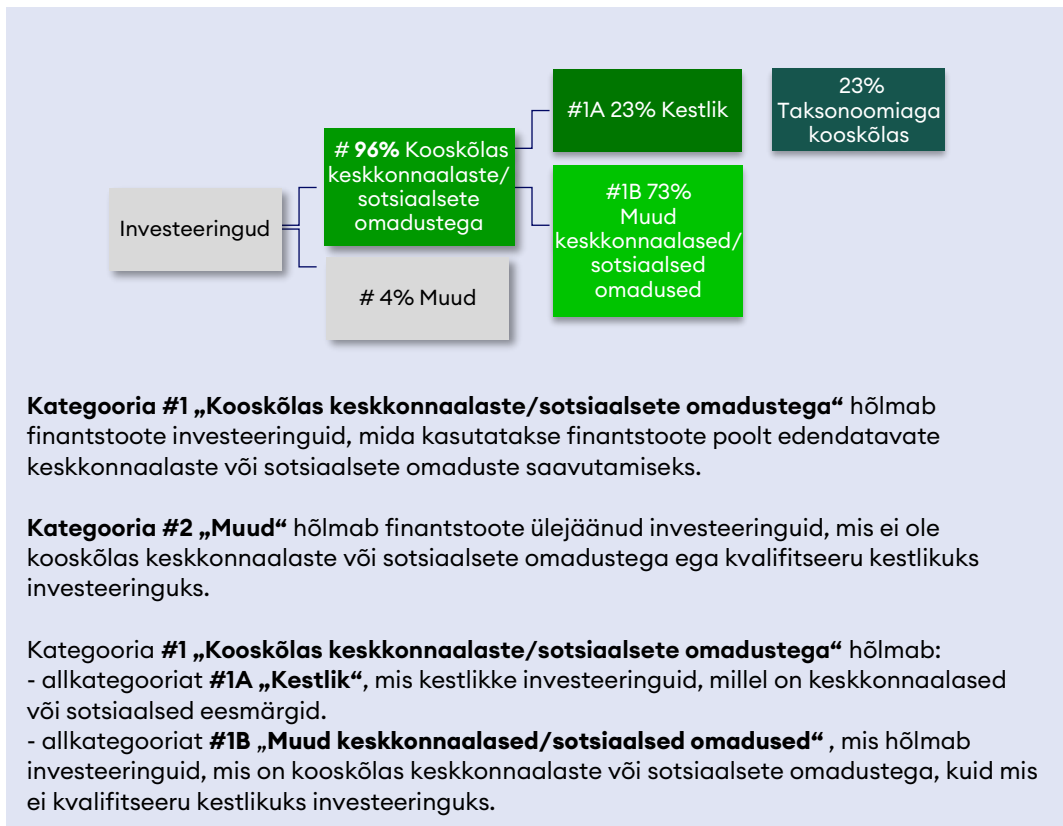
Suurimad investeeringud	Sektor	Varade %	Riik
Galerija Centrs	Kaubandus	24,9%	Läti
Europa	Kaubandus	14,9%	Leedu
Postimaja	Kaubandus	9,0%	Eesti
North Star	Büroo	8,1%	Leedu
Upmalas Biroji	Büroo	8,0%	Läti
Meraki	Büroo	6,8%	Leedu
Vainodes I	Büroo	6,6%	Läti
Coca-Cola Plaza	Vaba aeg	5,5%	Eesti
Lincona	Büroo	5,4%	Eesti
S27	Büroo	4,7%	Läti
Pirita	Kaubandus	4,1%	Eesti
SKY	Kaubandus	2,0%	Läti

Loetelu sisaldab investeeringuid, mis moodustavad **suurima osa finantstoote investeeringutest** vaatlusperioodil, mis on: 1.1-31.12.2024



Kui suur oli kestlikkusega seotud investeeringute osakaal?

Milline oli varade jaotus?



Varade jaotus kirjeldab konkreetsesse varadesse tehtud investeeringute osakaalu.

● Millistesse majandussektoritesse investeringuid tehti?

Tertsiaarsektorisse – kinnisvarasse.



Mil määral olid keskkonnamärgiga kestlikud investeeringud kooskõlas EL-i taksonoomiaga?

Kliimamuutuste leevendamise kriteeriumide 7.7 alusel taksonoomiaga kooskõlla viidud varade turuväärtus oli 55 000 000 eurot, mis vastab 23%-le EL-i taksonoomiaga vastavusse viimisest.

● Kas finantstode investeeris EL-i taksonoomiale vastavatesse maagaasi ja/või tuumaenergiaga seotud tegevustesse³?

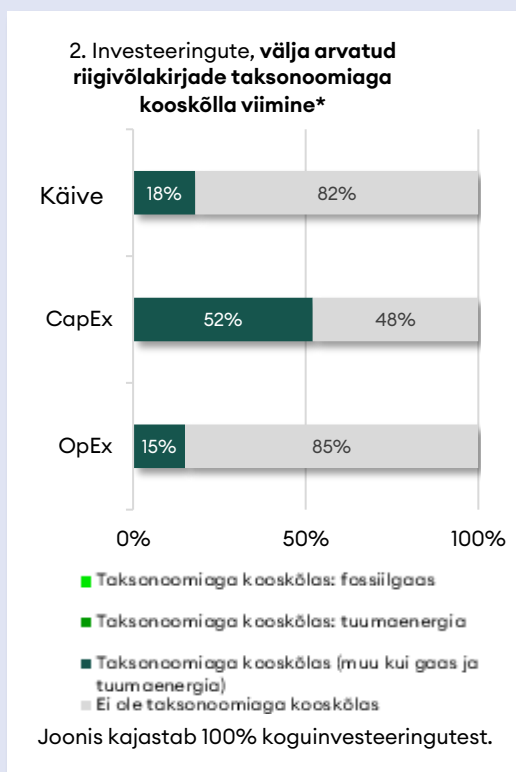
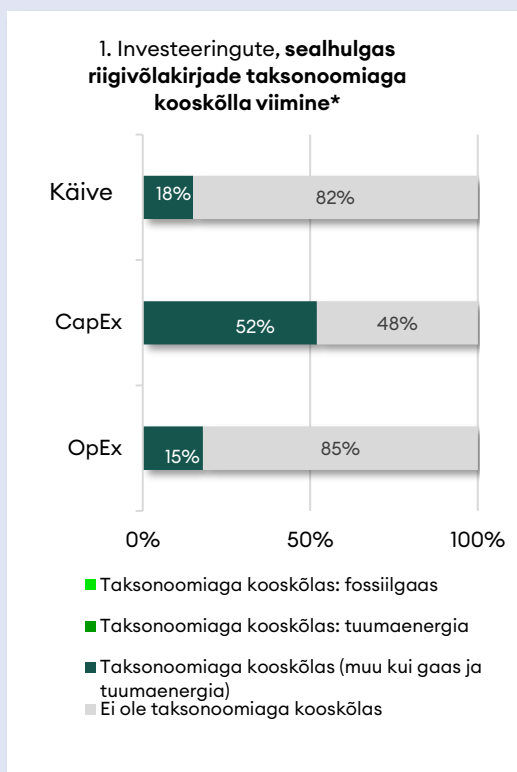
- Jah:

 Fossiilgaasi

 Tuumaenergiasse

 Ei

Allpool esitatud joonistel on rohelisega näidatud EL-i taksonoomiaga kooskõlas olevate investeeringute osakaal. Kuna puudub asjakohane meetodika riigivõlakirjade* taksonoomiaga vastavusse viimiseks, näitab esimene joonis kõigi finantstoodete, sealhulgas riigivõlakirjade investeeringute kooskõla taksonoomiaga, samal ajal kui teisel joonisel on esitatud üksnes muude finantstoodete kui riigivõlakirjade investeeringute kooskõla taksonoomiaga.



* Käesolevate graafikute puhul hõlmavad „riigivõlakirjad“ kõiki riigi riskipositsioone.

³ Fossiilgaasi ja/või tuumaenergiaga seotud tegevus on EL-i taksonoomiaga kooskõlas üksnes juhul, kui see aitab piirata kliimamuutusi (kliimamuutuste leevendamine) ega kahjusta oluliselt ühtegi EL-i taksonoomia eesmärki – vt selgitav märkus vasakus ääres. EL-i taksonoomiale vastava fossiilgaasi ja tuumaenergiaga seotud majandustegevuse täielikud kriteeriumid on sätestatud komisjoni delegeeritud määruses (EL) 2022/1214.

EL-i taksonoomia järgimiseks hõlmavad **fossiilgaasi** puhul kehtestatud kriteeriumid heitkoguste piiramist ja üleminekut 2035. aasta lõpuks täielikult taastuvelektrile või vähese CO₂ heitega kütustele.

Tuumaenergia puhul hõlmavad kriteeriumid põhjalikke ohutus- ja jäätmekäitluseeskirju.

Toetav tegevus võimaldab otseselt teistel tegevustel anda olulise panuse keskkonnamärgi saavutamisse.

Üleminekutegevus on tegevus, millel ei ole veel vähese CO₂ heitega alternatiive ja mille

Taksonoomiaga kooskõlas olevad tegevused on väljendatud järgmiste osakaaludena:

- **käive** näitab, kui suur osa investeerimisobjektideks olevate ettevõtete müügitulust tuleb keskkonnamahulist tegevusest;
- **kapitalikulud** (CapEx) näitavad investeerimisobjektideks olevate ettevõtete rohelisi investeeringuid (nt rohepöörde investeeringud).
- **tegevuskulud** (OpEx) näitavad

Fond on arvanud oma EL-i taksonoomiaga kooskõlas oleva käibe, võttes aluseks eespool esitatud tabelis esitatud taksonoomiaga kooskõlas olevatest varadest saadud brutorenditulu ning nende varadega seotud tegevus- ja kapitalikulud. Kuna Fond investeerib kinnisvarasse, leiab Fond, et taksonoomiaga vastavuse hindamine varade turuväärtuse alusel on õige viis taksonoomiaga vastavuse hindamiseks.



on keskkonnamärgiga kestlikud investeeringud, mille puhul ei võeta arvesse määruse (EL) 2020/852 kohaseid keskkonnamärgiga kestliku majandustegevuse kriteeriume.

● **Kui suur oli ülemineku- ja toetavatesse tegevustesse tehtavate investeeringute osakaal?**

0.

● **Kuidas oli investeeringute osakaal kooskõlas EL-i taksonoomiaga võrreldes eelmiste aruandlusperioodidega?**

2022. aastal oli 12% Fondi varadest taksonoomiaga kooskõlas.

2023. aastal oli 14% Fondi varadest taksonoomiaga kooskõlas.

2024. aastal oli 23% Fondi varadest taksonoomiaga kooskõlas.



Kui suur oli nende keskkonnamärgiga kestlike investeeringute osakaal, mis ei olnud kooskõlas EL-i taksonoomiaga?

Kooskõlas lepinguelse avalikustamisega võttis Fond kestlike investeeringute hindamisel arvesse ainult EL-i taksonoomiakriteeriume.



Kui suur oli sotsiaalselt kestlike investeeringute osakaal?

Fond ei teinud sotsiaalse eesmärgiga kestlikke investeeringuid.



Millised investeeringud kuulusid kategooriasse „Muud“, mis oli nende eesmärk ja kas olid olemas minimaalsed keskkonnamärgiga või sotsiaalsed kaitsemeetmed?

Kategooria #2 „Muud“ – kuni 4% Fondi varadest hoiti rahana või selle ekvivalentidena, et tagada piisav likviidsus.



Milliseid meetmeid on aruandlusperioodil võetud kasutusele keskkonnamärgiga ja/või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks?

Fond töötas selle nimel, et 2030. aastaks kasutaks kõik portfellis olevad kinnisvaraobjektid 100% taastuvallikatest toodetud elektrit. Aruandeperioodil osteti 10 vara puhul 12-st taastuvenegiat, millel on elektritootja roheline elektri sertifikaat või päritolutunnistus. Aruandeperioodil on 86,6% Fondi varade elektrienergiast toodetud taastuvatest

energiaallikatest. Fond sõlmis aruandeperioodil ka energiaostulepingud, et omandada taastuvenergiat otse kaugpäikese-/tuuleparkidest. North Star sai 2024. aastal 67% kogu elektrist ja Meraki 53% kogu elektrist energiaostulepingute kaudu. Fond kavatab eelolevatel aruandlusperioodidel sõlmida veelgi rohkem energiaostulepinguid.

Kuna Fond soovib saavutada 2030. aastaks tegevuse CO₂-neutraalsuse, on ta lisaks taastuvelektri ostule astunud samme ka mittefossiilsetest allikatest kaugkütte kasutuselevõtuks. Fondi kahe Läti kinnistu puhul kasutati 2024. aastal taastuvenergiapõhist kaugkütet.

Varade KHG heite ja energiamahukuse tõhusaks jälgimiseks on Fond võtnud kasutusele uue aruandlusplatvormi, et jälgida tulemusandmeid ja teha järeldusi CRREMi hindamiste kohta. Hindamiste tulemuste põhjal keskendub Fond vara tasandil meetmete kavandamisele ja rakendamisele 2025. aastal.

Fondi eesmärk oli, et 2030. aastaks oleks varad 100% sertifitseeritud (BREEAM-i In-Use või sarnase standardi alusel). 2023. aastal ehk seitse aastat enne eesmärgiks seatud tähtaega sai Fond BREEAM-i sertifikaadid kogu oma ostukeskuste portfelliga. Aruandeperioodil sai Meraki oma lõpliku BREEAM-i sertifikaadi, mille klass oli „suurepärase“. Fondi eesmärk on säilitada edaspidi sertifitseerimistase.

Fond tegi jätkuvalt pingutusi selleks, et rendilepingud sisaldaksid keskkonnahoidlikke klausleid, mis tagaksid rentnike valmiduse teha kestlikkusküsimustes võimaluste piires koostööd. Fondi roheliste rendilepingute osakaal suurenes aruandeperioodil oluliselt ja oli 98% kõigist rendilepingutest. Fond jätkab jõupingutusi roheliste rendilepingute valdkonnas ja suurendab rentnike teadlikkust hoonete kestlikust kasutamisest, korraldades hoonete kestlikkuse teemal kogukonna kaasamise üritusi ja andes vastavaid suuniseid.



Kuidas finantstoode toimis võrreldes võrdlusalusega?

Võrdlusalust ei ole määratud.

- **Kuidas erineb võrdlusalus laiapõhjalisest turuindeksist?**
Ei kohaldata
- **Kuidas finantstoode toimis kestlikkuse näitajate osas, et määrata kindlaks võrdlusaluse kooskõla edendatavate keskkonnavalaste või sotsiaalsete omadustega?**
Ei kohaldata
- **Kuidas finantstoode toimis võrreldes võrdlusalusega?**
Ei kohaldata
- **Kuidas finantstoode toimis võrreldes laiapõhjalise turuindeksiga?**
Ei kohaldata

Võrdlusalused on indeksid, millega mõõdetakse, kas finantstoote saavutatakse sellega edendatavad keskkonnavalaste või sotsiaalsete omadused.



Baltic Horizon fondi haldab alternatiivse investeerimisfondi
valitseja loa omanik Northern Horizon Capital AS.

Roseni 7
10111 Tallinn
Eesti

estonia@nh-cap.com

Baltic Horizon fond soovib kindlalt panustada
tulevaste põlvkondade rohelisemasse tulevikku.



G R E S B
★ ★ ★ ☆ ☆ 2024