

Auditeerimata lühendatud konsolideeritud 3 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31. märtsil 2024

Vahearuanne I kvartal 2024



1. Tegevusaruanne

- 3 Baltic Horizon fond
 - 5 Meie strateegilised püüdlused
 - 7 Väljavaade 2024. aastaks
 - 9 I kvartali põhinäitajad
 - 11 I kvartali põhisündmused
 - 12 Kinnisvara aruanne
 - 18 Jätkusuutlikkus
 - 19 Majandustulemuste ülevaade
 - 21 Finantseerimine
 - 23 EPRA tulemuslikkuse näitajad
 - 25 Investorsuhted
 - 27 Struktuur ja valitsemine
 - 29 Riskijuhtimine
 - 30 2024. aasta finantskalender
 - 31 Juhatuse kinnitus
-

2. Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

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

Meie eesmärk on luua väärtust **ärikinnisvara** aktiivse haldamisega.

Meie strateegiline fookus on kontseptsioonil „**Kaasaegne linnaelu**“ Vilniuses, Riias ja Tallinnas..

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

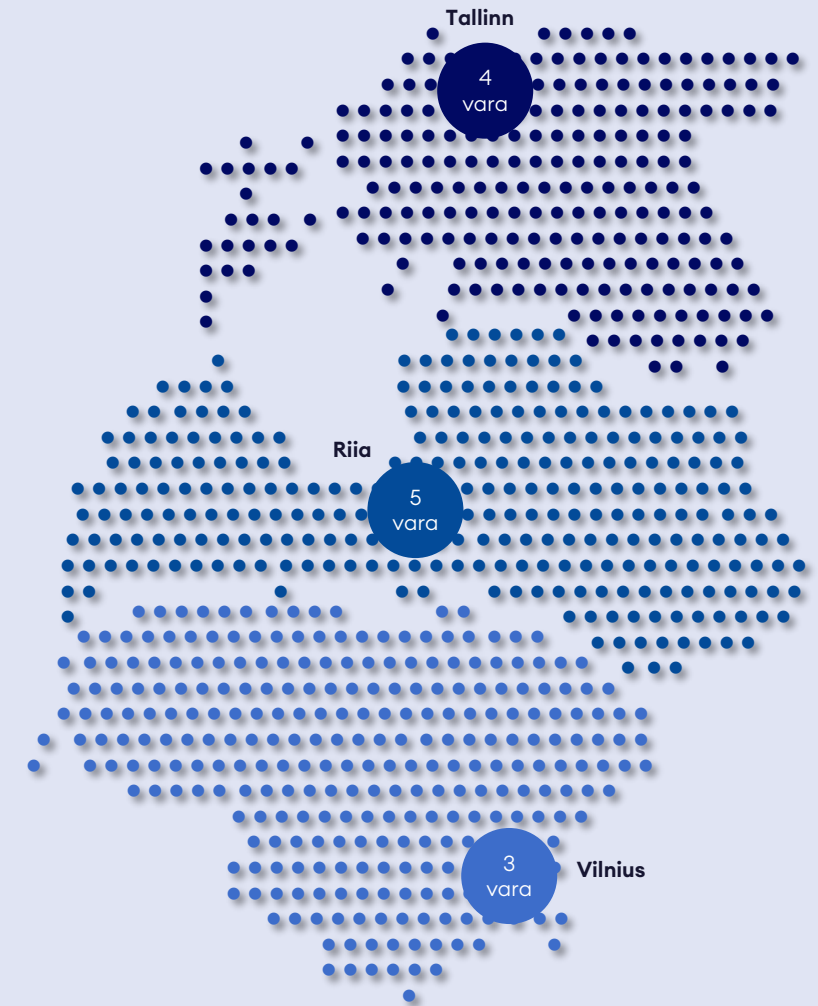
Fond on tähtajatu avalik fond, mille osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Fond on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil.

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

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

Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline finantsvõimendus 55% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi finantsvõimendus ületada 65%.

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



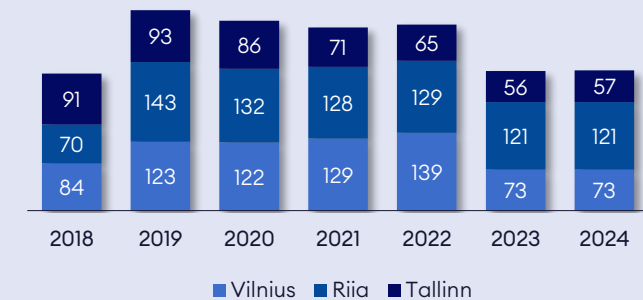
12 tulu teenivat
kinnisvarainvesteeringut

118 650 m²
renditavat pinda

5 suurimat kinnisvarainvesteeringut

Galerija Centrs	25,7%
Europa ostukeskus	14,6%
Upmalas Biroji bürookompleks	8,1%
North Star	8,0%
Postimaja	8,1%
Muud	35,5%

Portfelli väärtus (miljonit eurot)



Tegevusaruanne



Meie strateegilised püüdlused

Viimasel aastal oleme tegelenud oma strateegia ümberkujundamisega, et see toetaks jätkusuutlikku väärtuse loomist, keskendudes tegevustele, mis lubavad meie investoritele usaldusväärset ja järjepidevat kasvu. Võttes arvesse valitsevaid turutingimusi, usume kindlalt, et investorite huve teenib kõige paremini neile 2023. aasta suvel tutvustatud strateegia „Kaasaegne linnaelu“.

Eeldame, et Fond teenib lähiaastatel kaks kolmandikku oma puhtast äritulust „Kaasaegse linnaelu“ kontseptsioonile vastavast keskse asukohaga multifunktsionaalsest kinnisvarast. Need hooned on läbimõeldult kujundatud nii, et nad inspireeriksid tänapäeva inimesi ja kogukondi ning rikastaksid nende elu. Ülejäänud tulu peaks tulema peamiselt valitsusasutustele renditud pindadest, valitud äärelinna supermarketitest ning muudest segmentidest. Meie väärtuspakkumise aluseks on kvaliteet, paindlikkus, kestlikkus ja tiptasemel teenindus, mida toetavad strateegilised asukohad ja klientide muutuvatele vajadustele kohandatud pinnad.

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

Keerulises majanduskeskkonnas ja tiheda konkurentsiga kinnisvaraturul aitavad meie kuus strateegilist eesmärki tagada jätkuvat väärtuse loomist meie investoritele.

6 strateegilist eesmärki



Täitumus

>90%+

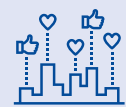
Portfelli täitumus 2024. aasta lõpuks



Laenu ja väärtuse suhe

<50%

Laenu ja väärtuse suhte eesmärk ja 2024. aastal tähtaeguvate võlakirjade lunastamine



Portfelli koosseis

Kaaluda mittestrategiliste varade müüki järgmise 18 kuu jooksul



Tegevustulemused

18 mln eurot

Selge ESG ja parendusstrateegia portfelli puhaskasumi potentsiaali realiseerimiseks kuni 2027. aastani



Varade sertifitseerimine

100%

BREEAM-i või LEED-i sertifikaatidega portfelli



GRESB-i hinnang

=>4 täрни

GRESB-i kinnisvarahinnang

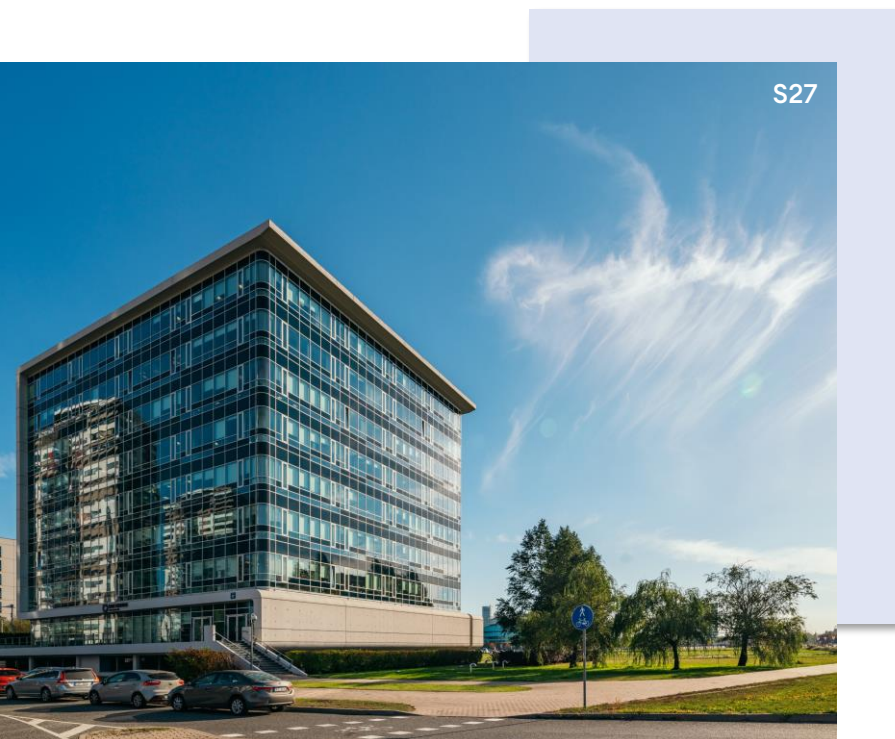
A modern clothing store interior with racks of clothes, mannequins, and a display case. The store is brightly lit with track lighting. The floor is made of light-colored tiles. The walls are white, and the ceiling is also white. The clothing is displayed on metal racks and mannequins. There are shelves with folded clothes and a display case with various items. The overall atmosphere is clean and organized.

“

Meie eesmärk on hallata elujõulist linnakinnisvara, mis integreerib jätkuvat tööd ja eraelu, on erakordne pakkumus ja kohanemisvõime, edendades nii kaasavat ja arenevat kogukonda.

Väljavaade 2024. aastaks

2024. aasta väljavaade peegeldab Baltic Horizoni pühendumust eesmärgile tegutseda edukalt Baltimaade pealinnade kiiresti muutuval ja areneval kinnisvaraturul. Meie hiljutised strateegilised muudatused ja sihipärased jõupingutused Fondi struktuuri optimeerimiseks on suunatud pikaajalise kasvu tagamisele ning osaku hinna ja portfelli väärtuse vahelise lõhe ületamisele.



Lähiajaloo suured väljakutsed on sundinud investoreid kohanema tegevuskeskkonna ebakindlusega. Tundub lausa, et ainus, millele saab kindel olla, on ebakindlus. Põhja- ja Baltimaade kinnisvaraturge on viimastel aastatel mõjutanud mitmed välised šokid, mis on jäädavalt muutnud investeerimiskeskonda. Jätkuvalt on probleemiks materjali-, renoveerimis- ja rahastamiskulude kasv, volatiilsed energiahinnad, varasemast hapram majandus ja tarbijate nõrgenenud kindlustunne.

Kuna hiljutised majanduslikud ja geopoliitilised sündmused on avaldanud mõju teatavate varade tulemuslikkusele ja finantseerimiskuludele, kaubeldakse Baltic Horizoni osakutega praegu hinnaga, mis jääb enam kui 60% võrra alla osaku puhasväärtust. Selline kõrvalekalle ei ole kooskõlas meie standarditega ja on vastuvõetamatu nii meie investoritele kui ka fondivalitsejale Northern Horizonile.

Probleemi lahendamiseks keskendub Fond 2024. aastal keskse asukohaga ostukeskuste portfelli tugevdamisele. See hõlmab uute ankurrentnike leidmist ja täiendavaid kontseptsioonimuudatusi, et ostukeskuste atraktiivsust tõsta ja nende potentsiaali maksimeerida. Samal ajal tegeleb Fond aktiivselt büroohoonete vakantsuse vähendamisega, sõlmides uusi koostöölepinguid valitsusasutustest rentnikega, rakendades paindlikke tööruumilahendusi ja pidades tihedat dialoogi tavapäraste büroopindade rentnikega.

Lisaks jätkab Fond võla teenindamise parandamist ja finantsvõimenduse vähendamist. See on vajalik finantspositsiooni tugevdamiseks ja portfelli üldise vastupidavuse suurendamiseks jätkuvalt volatiilses ja ebakindlas turukeskkonnas. Nende strateegiliste algatustega püüab Fond vähendada praegust lõhet osaku hinna ja varade puhasväärtuse vahel.

Meie viimaste aastate investeerimisfookus on olnud südalinnas asuvate hoonete kontseptsiooni uuendamisel, mille juures oleme võtnud arvesse hübriidkeskuste ehk kaubandus- ja tööruumidega pindade populaarsuse kasvu. Traditsiooniliste kaupluste kõrval leiab meie atraktiivsetest hübriidkeskustest kinosid, spordiklubisid, ilusalonge, kliinikuid, ühiskasutatavaid tööruume ning autentse köögiga kvaliteetseid toidualasid. Europas avatud Dialogi toiduala ja Galerija Centrsis avatud BURZMA toiduala, mis on nii sotsiaalselt kui ka majanduslikult edukaks osutunud, kinnitavad, et oleme teinud õigeid strateegilisi valikuid.

Europa, Galerija Centrsi, Postimaja ja CC Plaza ümberehitatud pindade jätkuv väljarentimine aitavad meie portfelli rakendamata potentsiaali edukalt realiseerida. Galerija Centrsi mahukas rendileping tuntud jaebrändiga ARKET näitab, et oleme jätkuvalt pühendunud kliendikogemuse täiustamisele ja tegevustulemuste parandamisele.

Meie proaktiivne lähenemine Europa uuendamisele on andnud märgatavaid tulemusi, mida tõestab 2023. aasta III kvartalis IKI-ga sõlmitud 1 900 m² pinna 10-aastane rendileping. Peame aktiivselt läbirääkimisi rentnikega, et täiendada Europa ja Galerija Centrsi ülemisi korruseid uuenduslike kontseptsioonidega, mis suurendaksid nende atraktiivsust ja ärilist elujõulisust. Peagi avalikustame Galerija Centrsi uue ankurrentniku, kellega sõlmisime 2024. aasta aprillis enam kui 1 700 m² pinna rendilepingu 14-aastaseks tähtjaks.

Aprillis sõlmis Fond uue kaaluka koostöölepingu Baltikumi suurima meelelahutusettevõtte Apollo Grupiga ligikaudu 2 200 m² rendile andmiseks Coca-Cola Plaza esimesel korrusel. Koostöö Apollo Grupiga, kellest saab ankurrentnik, aitab luua Tallinna südames dünaamilise linnaliku elustiili keskuse, mis pakub laias valikus meelelahutus-, toitlustus- ja ostuvõimalusi. See 10-aastane rendileping koos naabruses asuva Postimaja ostukeskuse koostöölepingute pikendamisega annab hea strateegilise lähtepunkti kompleksi puhta äritulu potentsiaali realiseerimiseks ja sujuva ühenduse loomiseks Rotermanni kvartaliga.

Meie meeskond on teinud aktiivset tööd, et leida lahendusi kõrgetele elektrihindadele. Elektri hinna fikseerimisega soovime pakkuda rentnikele stabiilset ja muutustele vastupidavat kulude juhtimist. Mõistes oma keskkonnaalast vastutust, investeerime aktiivselt roheenergia projektidesse. 2024. aasta lõpuks valmivad mitu kaugpäikesejaama, mis suudavad varustada elektriga meie Leedu ja Läti kinnisvara.

See strateegiline investering ei ole mitte ainult kooskõlas meie jätkusuutlikkuse eesmärkidega, vaid aitab ka vähendada meie süsinikujalajälge ja edendada taastuvaid energiaallikaid.

GRESB-ilt nelja täрни saamine aastatel 2022 ja 2023 oli märkimisväärne saavutus ja oleme otsustanud, et soovime hoida seda taset ka tulevastest hindamistes. Meie pühendumust jätkusuutlikkusele näitab see, et 2023. aasta lõpuks oli kõigil meie portfelli hoonetel BREEAM-i sertifikaat, ja meie keskkonnavalast vastutustundlikkust kinnitab roheklauslite lisamine rendilepingutele.

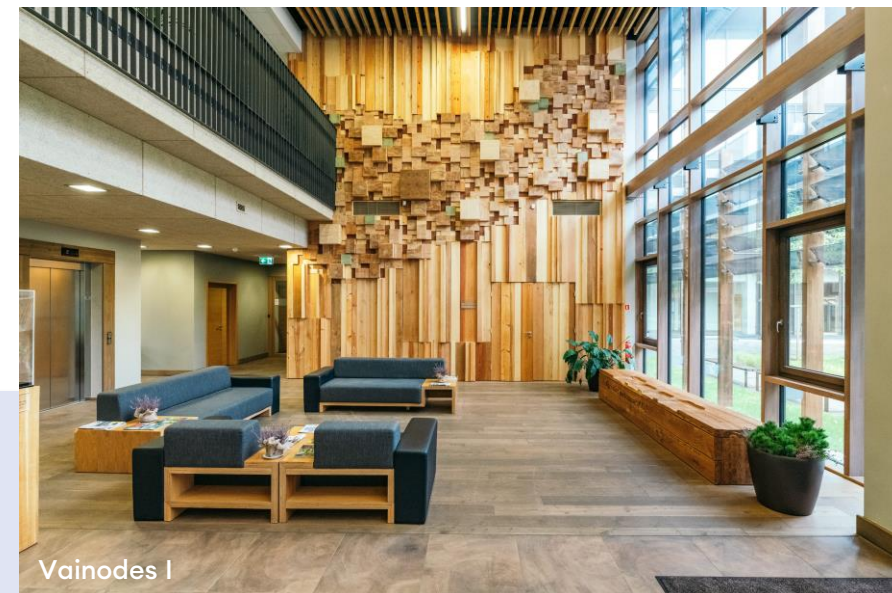
Kooskõlas Fondi strateegiliste eesmärkidega lunastati täiendavalt 4,5 miljoni euro väärtuses võlakirju, et vähendada võlakirjade osakaalu võla struktuuris. Fond kavatseb võlakirjaemissiooni esimese osa ülejäänud võlakirjad väärtuses 8 miljonit eurot täielikult refinantseerida kuluefektiivsema finantseerimisvõimalusega. Refinantseerimisvõimalustest kaalub Fond Meraki finantsvõimenduse suurendamist, kuna pärast edukaid renditehinguid Narbutase ja teistega on finantsasutuste huvi selle vastu kasvanud.

Baltic Horizons juhtkond tunnustab väljakutseid, mille on esitanud kõrged intressimäärad ja inflatsioon. Meie strateegia kohaselt tuleb kasvavatele kuludele vastukaaluks kohasel määral rendihindu indekseerida ja uusi rendilepinguid sõlmida.

Fond on ületamas oma 2024. aastaks kavandatud renditegevuse eesmärgi, mis tõendab meie tublit tööd selle nimel, et saavutada enne aasta lõppu üle 90% täitumus. Rakendame aktiivselt mitmeid kulusäästustrateegiaid, et säilitada tegevuse kasumlikkus ja leevendada võimalikku suurenevate kulude riski. Selle tulemusena on kinnisvaraga seotud tegevus- ja halduskulud 2024. aasta I kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenenud.

Oleme turu arengutele reageerides strateegilistes otsustes paindlikud, et suudaksime tegevus-keskkonna muutustega edukalt kohaneda. Uuendame ja täiustame Fondi südalinnas asuvate varade kontseptsioone, et need toodaksid varasemast suuremat tulu. Samuti teeme tööd selle nimel, et ka muud varad toodaksid stabiilset rahavoogu. Vaid nii saame oma kõrgelt hinnatud investoritele stabiilse tootluse tagada. Nende eesmärkide täitmiseks eraldame täiendavaid ressursse rentimisega tegelevate meeskondade tugevdamiseks, et suudaksime saavutada kõrged täitumusmäärad.

Juhtkond pöörab suurt tähelepanu stabiilse finantsseisundi tagamisele, sest see on Fondi pikaajalise strateegia elluviimise jaoks äärmiselt oluline. Konservatiivse finantsjuhtimise ja aktiivse renditegevusega soovime saavutada kestlikke tulemusi ja panustada kõigi edusse, kes meid usaldavad.



Vainodes I

Konservatiivse finantsjuhtimise ja aktiivse renditegevusega soovime saavutada kestlikke tulemusi ja panustada kõigi edusse, kes meid usaldavad.

I kv põhinäjajad

Tulu ja kasumi põhinäjajad	Ühik	I kv 2024	I kv 2023	I kv 2022
Renditulu	tuhat eurot	3 846	5 274	4 959
Puhas renditulu	tuhat eurot	2 794	4 202	4 193
Puhta renditulu marginaal ¹	%	72,6	79,7	84,6
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-4	-4	-6
EBITDA	tuhat eurot	2 219	3 476	3 541
EBITDA-i marginaal	%	57,7	65,9	71,4
EBIT	tuhat eurot	1 848	1 939	3 535
EBIT-i marginaal ²	%	48,0	36,8	71,3
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	-624	22	1 996
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	-16,2	0,4	40,3
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	-0,01	0,00	0,02
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	-1 115	1 477	1 897
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁴	eurot/osak	-0,010	0,012	0,016

Finantsseisundi põhinäjajad	Ühik	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022
Varad kokku	tuhat eurot	268 273	261 138	343 963
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-8,0	-7,6	1,1
Omakapital kokku	tuhat eurot	108 716	109 532	133 655
Omakapitali suhe	%	40,5	41,9	38,9
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-19,5	-18,9	3,0
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	151 868	143 742	195 111
Kohustised kokku	tuhat eurot	159 557	151 606	210 308
Laenu ja väärtuse suhe	%	60,3	57,3	58,4
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	5,8	5,2	3,0
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,6	2,3	1,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,2	0,1	0,1
Maksevõime kordaja	kord	0,2	0,1	0,1
Rahakordaja	kord	0,2	0,1	0,1
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,9087	0,9156	1,1172

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

I kv põhinõitajad

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinõitajad	Ühik	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	251 331	250 385	333 123
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	12	12	15
Renditav netopind	m ²	118 650	119 714	151 870
Täitumuse määr	%	83,6%	81,1%	90,5%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinõitajad	Ühik	I kv 2024	I kv 2023	I kv 2022
Otsene tootlus	%	3,6	4,7	5,0
Esmane puhastootlus	%	4,5	5,0	5,3

Osaku põhinõitajad	Ühik	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Osaku sulgemishind	euro	0,3150	0,3150	0,5750
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	3,42	3,30	5,60
Turukapitalisatsioon ⁶	euro	37 685 160	37 685 160	68 790 372

EPRA põhinõitajad	Ühik	I kv 2024	I kv 2023	I kv 2022
EPRA kasum	tuhat eurot	-278	1 439	2 097
EPRA kasum osaku kohta	euro	-0,01	0,01	0,02

EPRA põhinõitajad	Ühik	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	113 684	114 205	141 943
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	0,9503	0,9546	1,1865
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	113,684	114,205	141,943
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	0,9503	0,9546	1,1865
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	108 338	109 131	133 313
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	0,9056	0,9122	1,1143
EPRA laenu tagatuse suhtarv (LTV)	%	55,8	55,5	57,9

5. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 12 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.
6. Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna ja arvu alusel.

I kv põhisündmused

Muudatused Läti kinnisvarahalduse meeskondades

Baltic Horizon fond andis hiljuti teada, et valis oma Lätis asuvat kinnisvara haldama kinnisvarafirmad Newsec ja Colliers. Alates 1. veebruarist 2024 osutab Newsec kõiki kinnisvara haldamise teenuseid (sh haldus-, rendi-, raamatupidamis- ja turundusteenuseid) kaubandushoonete portfellile ja Colliers büroohoonete portfellile Lätis. Uued kinnisvarahalduse meeskonnad on koos Fondi juhtkonnaga asunud välja töötama uut ostukeskuste ja büroode strateegiat, et optimeerida hoonete puhta äritulu potentsiaali.

Võlakirjade osaline ennetähtaegne lunastamine

15. märtsil 2024 teatas Baltic Horizon fond kavatsusest lunastada osa võlakirjade lühiajalisest osast summas 4,5 miljonit eurot.

Lunastamine toimus 8. aprillil 2024 ja sellega 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.

Võlakirjatingimuste muudatused

15. märtsil 2024 kiitsid võlakirjaomanikud heaks Baltic Horizon fondi 2028. aastal tähtaeguvate viieaastaste võlakirjade tingimuste muudatused. Võlakirjaomanikud otsustasid pikendada võlakirjade summas 8 miljonit eurot kohustusliku ennetähtaegse lunastamise lõpuleviimise tähtaega 8. juulini 2024 ning muuta võlteeninduse kattekordaja nõue ajavahemikuks 1. jaanuar – 31. detsember 2024 tasemele üle 0,85 ning pärast kõnealuse ajavahemiku lõppu tasemele üle 1,20.



Galerija Centrs

Kinnisvara aruanne

Ülevaade rendilepingutest ja rentnikest

Kuigi turutingimused on endiselt keerulised ja enne 2025. aastat ei ole oodata turu täielikku taastumist, oleme 2024. aasta suhtes ettevaatlikult optimistlikud. Eesmärgiks on saavutada aasta lõpuks portfelli 90% täitumus.

Keerulises turukeskkonnas, mida viimastel perioodidel iseloomustab vakantsuse suurenemine kõigi Balti riikide kinnisvaraturul, on Fond näidanud oma kohanemisvõimet, saavutades 2024. aasta I kvartalis rendilepingute netokasvu. Sellise edu taga on peamiselt suured tehingud tuntud ettevõtetega Europas ja Merakis. 2024. aasta I kvartalis sõlmis Fond rendilepinguid 4 719 ruutmeetri ulatuses, mis tagab tulevaste perioodide renditulu 857 tuhat eurot aastas. Lisaks on meil hea meel teatada, et meie hoonetesse on lisandunud 9 uut rentnikku ning 15 olemasolevat rentnikku on otsustanud meiega koostööd jätkata.

Lisaks sõlmis Fond 2024. aasta aprillis kaks uut rendilepingut, millest kumbki oli 1 700 m² ja rohkem, seda Coca Cola Plazas ning Galerija Centrs'is. Sealjuures on oluline ära märkida, et rendilepingu pikkused olid vastavalt 10 ja 14 aastat. Nende uute rendilepingute ja rendilepingute pikendamisega oleme 2024. aasta aprilli seisuga juba kindlustanud 71% kavandatud rendilepingutest, mis tähendab olulist edasiminekut 90% täitumuse saavutamise eesmärgi suunas.

Fondi meeskond on pidanud aktiivselt läbirääkimisi nii olemasolevate rendilepingute pikendamiseks kui ka uute rentnike leidmiseks, et täita vakantseks jäävaid pindu. Meie eesmärk on jaotada oma rendilepingute tähtajad ühtlaselt nii, et igal aastal ei lõpeks rohkem kui 20% rendilepingutest.

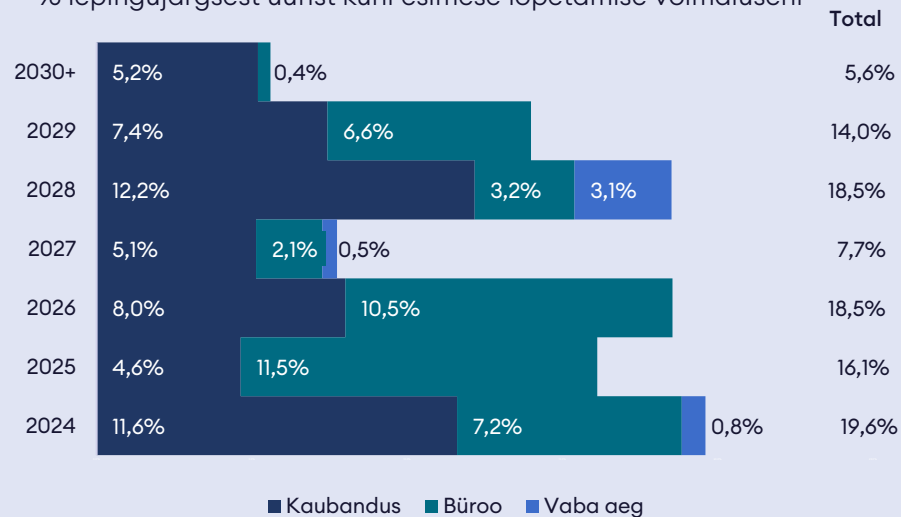
Hiljutisest edukast väljarentimisest annab tunnistust esimese katkestamisvõimaluseni jääva kaalutud keskmise aegumata rendiperioodi pikenemine, mis 2024. aasta 31. märtsi seisuga oli 3,1 aastat (31. detsember 2023: 2,9 aastat).

Aktiivne ja tulemuslik töö uute üürilepingutega näitab klientide usaldust



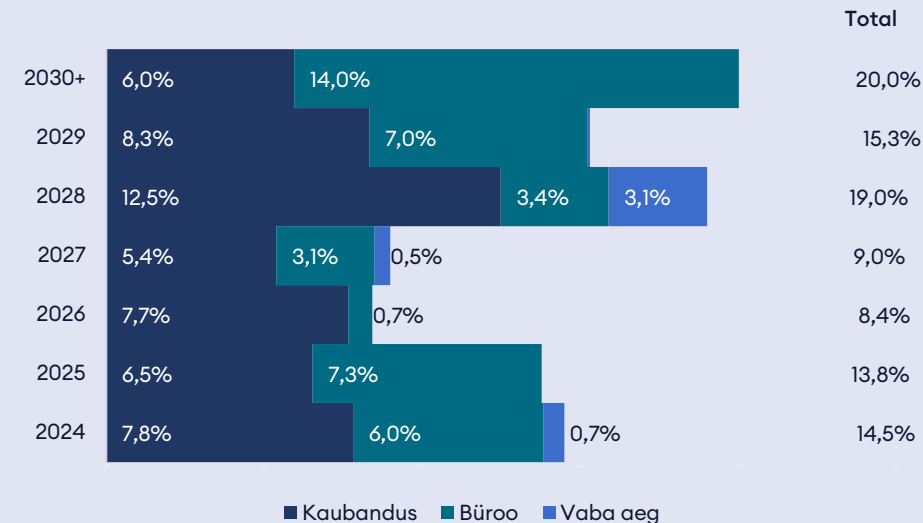
Rendilepingute tähtaja profiil seisuga 31. märts 2024

% lepingujärgsest üürist kuni esimese lõpetamise võimaluseni



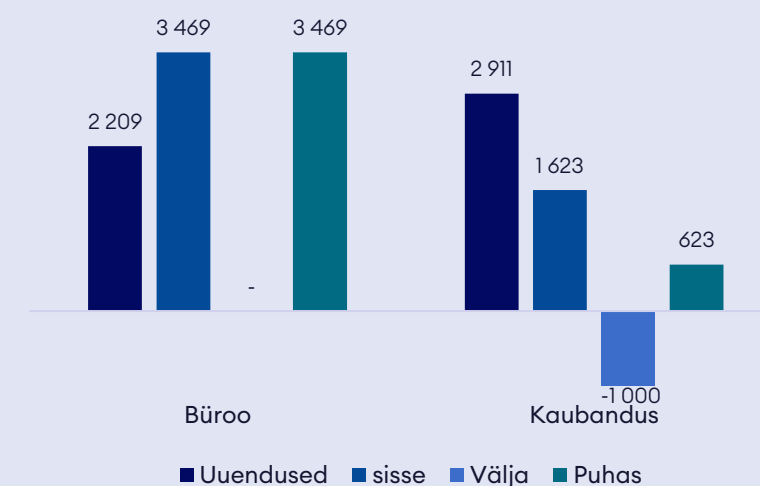
Rendilepingute tähtaja profiil seisuga 31. märts 2024

% lepingujärgsest üürist lepingu lõpuni



Liisingutegevus I kv 2024

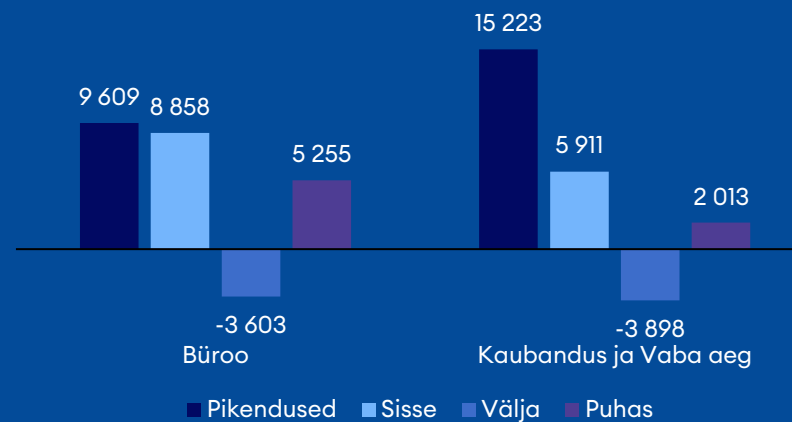
m²



“

2023. aasta septembri madalaimast täitumuse perioodist oleme otsustavalt liikunud Fondi vakantsuse vähendamise ning portfelli väärtuse tõstmise suunas. Oleme sellest hetkest pikendanud u. 40 000 ruutmeetri jagu olemasolevaid üürilepinguid ning allkirjastanud täiesti uusi üürilepinguid 7200 ruutmeetri ulatuses uute ankurüürnikega. See saavutus näitab meie strateegilisi ambitsioone püüda hoida oma seniseid üürnikke ning tõsta hoonete täitumust uute partnerluste kaudu. Tulemuslik aktiivne töö portfelli objektidega rõhutab meie pühendumust jätkusuutliku ja pikaajalise rahavoo kindlustamisele, tugevdades nii oma positsioone ärikinnisvara maastikul väljakutseid esitavas keskkonnas. Need hiljutised edusammud näitavad meie kinnisvara objektide atraktiivsust uues kinnisvaratsükli ning järgmiste kvartalite jooksul on oodata üürnike sissekolimisel ka üüritulu järkjärgulist kasvu.

Liisingutegevus 10.2023 – 04.2024
m²



Portfelli ja turu ülevaade

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

Põhjamaade ja Balti riikide kinnisvaraturg on viimase aja majanduslikest ja geopoliitilistest vapustustest järk-järgult taastumas. Vaatamata hiljutistele kõikumistele kapitaliturgudel prognoositakse 2024. ja 2025. aastaks stabiilsemat väljavaadet, mis annab kinnisvarasektorile kindlustunnet. Fond on reageerinud turu meeleoludele ennetavalt, seades prioriteediks investeeringud ESG strateegiasse. Eelkõige oleme eraldanud vahendeid oma varade energiatõhususe suurendamiseks ja roheliste energiaallikate kasutuselevõtuks, mis on kooskõlas rentnike kasvava nõudlusega kestlike ja keskkonnasõbralike ruumide järele.

Baltikumi areneval kinnisvaramaastikul oma teed otsides teadvustame endale ESG kaalutluste kriitilist rolli rentnike rahulolu suurendamisel ja pikaajalise väärtuse loomisel. Hoolimata püsivatest probleemidest, nagu kinnisvara suurenev vakantsus ja geopoliitiline ebakindlus, annavad meie paindlikud rendilahendused meile hea positsiooni, et kasutada ära uusi võimalusi ja rahuldada rentnike muutuvaid vajadusi. Lisaks sellele oleme pühendunud ümbritsevatele kogukondadele väärtuse lisamisele, rakendades kogu oma portfelli suhtes mitmekülgse kasutuse põhimõtteid. See hõlmab ühisürituste ruumide, roheliste puhkealade ning mitmesuguste meelelahutuse ja sotsiaalse suhtlemise võimaluste, aga ka selliste mugavuste nagu restoranide, kliinikute, spordisaalide ja teeninduskeskuste lisamist.

Ostukeskuste portfelli areng ja tulevane fookus

Kogu 2023. aasta jooksul ja 2024. aasta alguses oleme täheldanud rentnike kasvavat huvi meie kaubandussegmendi vastu ning eeldame, et see suundumus jätkub ka 2024. aasta teisel poolel.

Selle põhjuseks peame Fondile kuuluvate ostukeskuste atraktiivset asukohta ja seda, et oleme jätkuvalt pühendunud nende varade täiustamisele, et need vastaksid kaasaegsete ostukeskuste standarditele.

Sellest annavad tunnistust meie märkimisväärsed investeeringud mitmekülgseid kasutusvõimalusi lubavate kontseptsioonide arendamisse nendes hoonetes. Seetõttu on meie keskse asukohaga kinnisvara üha atraktiivsem mitte üksnes traditsioonilistele kauplustele, vaid ka elustiili-, tervishoiu- ja kutsealaseid teenuseid pakkuvatele rentnikele.

Kliendid külastavad ostukeskusi küll varasemast harvemini, aga nende külastuste ajal tehtavad kulutused on järjepidevalt kasvanud ja ostud rohkem ette planeeritud. Turismi taastumine peaks külastatavust samuti suurendama, sest Galerija Centrs ja Postimaja on traditsiooniliselt olnud turistide seas populaarsed ostukohad.

Meil on hea meel teatada, et sellesse segmenti on lisandunud uusi suurrentnikke, nagu ARKET, H&M Home ja IKI, kes on toonud meie ostukeskuste portfelli uut hingamist ja tutvustanud klientidele uusi kontseptsioone. Nende atraktiivsete kaupluste ja söögikohtade lisandumine Galerija Centrsisse on toonud kaasa rentnike käibe 7% kasvu võrreldes eelmise aastaga, mis on oluliselt toetanud keskuse üldist taastumist. Meie ostukeskuste portfelli arengut näitab see, et Europa ostukeskuses sõlmisime hiljuti lepingud Perfectus Clinicu ja Suit Supplyga. Viimati nimetatud edukas meeste moekauplus sõlmis pikaajalise rendilepingu ja on juba kolinud sisse Europa ostukeskuse 2. korrusele.

Meil hea meel teatada, et Postimaja on nüüd täielikult rentnikega hõivatud – ülejäänud ruumid on välja renditud Kilomaxile. Lisaks tegime strateegilisi jõupingutusi, et täiendada H&M-i kauplust Postimajas H&M Home'i kontseptsiooniga, tugevdamaks meie pikaajalist partnerlust selle võtmerentnikuga.

Tulevikku vaadates ootame, et lähikuudel täienevad meie ostukeskused mitme uue ja põneva alaga, mis tulenevad 2024. aasta aprillis sõlmitud, kokku 4 282 m² pinda hõlmavatest rendilepingutest.

Neid uusi rendilepinguid ei ole veel täitumuse näitajates arvesse võetud. Ostjate aktiivsuse kasv Galerija Centrsis koos Pirita ostukeskuse tugevate tulemustega 2024. aasta I kvartalis tõi kaasa kaubandussegmendi puhta äritulu märkimisväärse kasvu võrreldes 2023. aasta näitajatega.



Postimaja



Europa Shopping Center

Büroohonete portfelli areng ja tulevane fookus

Büroosegmenendis toimus pandeemia ajal nihe töökorralduses – paljud rentnikud läksid võimaluse korral üle kaugtööle. Tänapäevaks on aga töötajad kontoritesse tagasi tulnud, et vahetult suhelda ja tulemuslikumalt koostööd teha. Kontoritöös toimuvaid muutusi arvestades on Baltic Horizon uuendanud suuremaid vabu kontoripindu, kohandades neid väiksemate rentnike vajadustele sobivateks paindlikeks tööruumideks.

Büroohonete puhul on meil hea meel kinnitada, et oleme edukalt pikendanud kõiki peamisi rendilepinguid, mida me perioodil jaanuar – märts 2024 pikendada soovisime. Büroosegmenendis on pikaajaline fookus kaasaegsetel hoonetel ja pikaajalisel koostööl avaliku sektori rentnikega: valitsus- ja omavalitsusasutustega. Kuigi meie rendihinnad ei pruugi alati olla turu kõrgemate seas, kaasneb sellega muid eeliseid, nagu stabiilne renditulu ja väiksem rentnike voolavus, mis avaldavad positiivset mõju.

Meie rendistrateegia edukust näitavad hiljuti sõlmitud lepingud Läti Politseiga Riias enam kui 4 000 m² pinna rentimiseks 12 aastaks ja Eesti Riigi Infosüsteemi Ametiga Tallinnas enam kui 3 000 m² pinna rentimiseks viieks aastaks ning meie kõige uuema büroohoone vabade pindade edukas väljarentimine Vilniuses. 2023. aasta novembrist saadik on meie meeskond teinud edukat tööd, sõlmides lepinguid enam kui 4 500 m² pinna väljarentimiseks Merakis, mille tulemusena on selle täitumus oluliselt tõusnud ja ületab 90%. Rahvusvaheline büroomööbli tootja NARBUTAS sõlmis meiega rekordilise koostöölepingu 3 200 m² pinnale ja sai Meraki ärikeskuses meie partneriks.

Turul toimuvate muutuste tõttu otsib Fond vabadele büroopindadele aktiivselt uusi rentnikke, arvestades muu hulgas EMERGN-i otsust vähendada rendipinda S27-s.

Otsime aktiivselt uusi väikerentnikke, kes asuksid S27 vabadele pindadele. Hoone hästi läbimõeldud põhiplaan võimaldab pakkuda ruume väiksematele ettevõtetele või anda kogu hoone ühe või kahe suure rentniku käsutusse. Käimas on läbirääkimised mitme S27 võimaliku suure rentnikuga, mida toetab meie uus strateegiline partnerlus Läti juhtiva rendiagentuuriga Colliers.

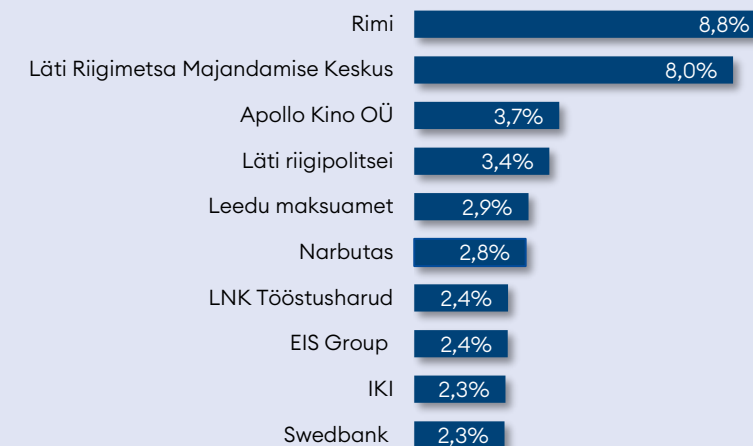
Sellele lisaks uurime kõnealuse hoonega seoses veel mitme alternatiivse kontseptsiooni rakendamise võimalust, kuna turu-uuringud näitavad, et uudsete pakkumiste järele on nõudlust.

Peame aktiivseid läbirääkimisi ka Lincona hoone täitumuse optimeerimiseks. Hiljuti jõudsimme kokkuleppele Pet24-ga lemmikloomapoe avamiseks esimesel korrusel. Lisaks sellele on lõppjärgus läbirääkimised valitsussektori rentniku leidmiseks 4. korrusele, mis eeldatavasti tõstab selle hoone täitumuse üle 90%.

Hiljutine pindade vabanemine S27 ja Upmalas Biroji hoonetes mõjutab tõenäoliselt bürooportfelli tulemusi. Siiski eeldame, et seda mõju leevendab osaliselt stabiilsus, mida pakuvad ülejäänud portfelli fikseeritud rendilepingud ja uute rentnikega sõlmitud lepingud, mis hakkavad mõju avaldama 2024. aasta lähikuudel. Fondil õnnestus hiljuti lepinguid pikaajaliselt pikendada ja sõlmida uusi rendilepinguid, millega on hõlmatud ligikaudu 2 700 m² pinda North Staris ja ligikaudu 6 600 m² pinda Linconas. Tuleb märkida, et rendi indekseerimine mängib olulist rolli bürooportfelli tulemuste orgaanilise kasvu säilitamisel. 2024. aasta alguses kohaldas Fond indekseerimise ülempiirita rentnikele rendi indekseerimist 5–9% ulatuses.

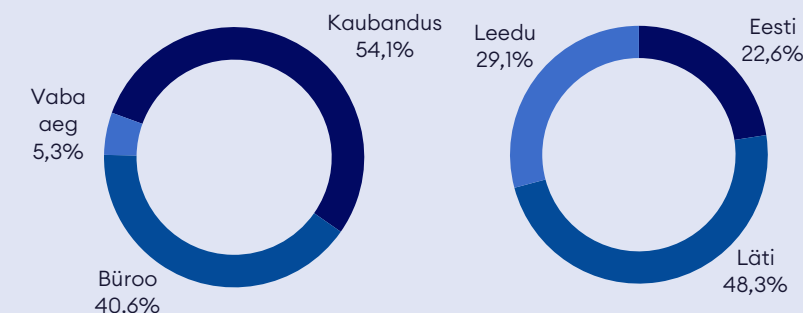
Kokkuvõttes saab öelda, et Baltic Horizonti büroohood kas näitavad stabiilseid tulemusi või neid kohandatakse ümber, et nad vastaksid tänasele turunõudlusele, samas kui keskse asukohaga ostu- ja vaba aja keskused jätkavad stabiilset taastumist tippulemuste saavutamise kursil. Tugevate tulemuste saavutamiseks teeb Fond kõik endast oleneva, et reageerida kiiresti muutuvatele turutingimustele parimal viisil, tegeleda väljakutsetega ennetavalt ja kasutada ära võimalusi heade tulemuste saavutamiseks.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon: 10 suurimat rentnikku seisuga 31. märts 2024



Muud üürnikud moodustavad 61,0%.

Varade segmendid ja riikide jaotus seisuga 31. märts 2024



Fondi juhtkond esitab tegevusaruandes kahte erineval viisil arvestatud tootlust. Kinnisvarainvesteeringu otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Fondi portfelli keskmine tegelik täitumus oli 2024. aasta I kvartalis 81,6% (IV kv 2023: 78,4%). Seisuga 31. märts 2024 oli täitumus 83,9% (31. detsember 2023: 81,1%). Üldine täitumuse kasv tulenes eelkõige märkimisväärsest kasvust Merakis ja Postimajas. Lisaks sõlmiti uusi rendilepinguid Upmalas Biroji büroohoones ja Europa ostukeskuses ning enamiku portfelli varade rendilepinguid pikendati.

Kooskõlas olemasoleva kinnisvara väärtuse suurendamise strateegiaga valis Fond oma Läti büroo- ja kaubandushoonete haldamiseks uued partnerid. Juhtkond eeldab, et see kiirendab rendiprotsessi Läti turul, mida näitab ka kinnisvara vaatamise sageduse hiljutine kasv ja käimasolevad läbirääkimised tuntud turuosalistega.

Fond tegeleb aktiivselt eelmise aasta lõpus vabanenud pindade väljarentimisega, kuid uute lepingute majanduslik mõju 2024. aasta I kvartali näitajates veel täielikult ei kajastu. Enamik uutest rendilepingutest hakkab tulu teenima ja tootlust positiivselt mõjutama lähikuudel.

Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. märts 2024

Kinnisvarainvesteering	Segment	Omandamise aeg	Õiglane väärtus ¹ (tuhanded eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus I kv 2024 ²	Esmase puhastootlus I kv 2024 ³	Täitumuse määr	Puhta äritulu jaotus				
								I kv 2024	I kv 2023	2023	2022	2021
Europa ostukeskus	Kaubandus	2015	36 740	17 047	2,6%	3,0%	84,2%	278	363	1 508	1 028	1 006
North Star	Büroo	2019	20 056	10 631	7,3%	7,8%	99,7%	390	383	1 495	1 371	1 208
Meraki	Büroo	2022	16 419	8 224	0,9%	1,1%	90,2%	47	62	63	-101	-
Kokku Vilnius			73 215	35 902	3,4%	3,9%	90,7%					
Upmalas Biroji	Büroo	2016	20 482	11 212	3,6%	3,9%	58,8%	204	438	1 318	1 763	1 740
Vainodes I	Büroo	2017	16 710	8 128	6,4%	8,3%	100,0%	341	343	1 431	1 383	1 449
S27	Büroo	2018	13 960	7 450	1,7%	2,1%	42,8%	74	295	814	1 132	1 088
Sky supermarket	Kaubandus	2013	5 660	3 259	7,8%	7,1%	100,0%	101	100	420	423	395
Galerija Centrs	Kaubandus	2019	64 594	19 361	2,2%	2,7%	79,5%	442	254	2 139	2 193	1 448
Kokku Riia			121 406	49 410	3,2%	3,8%	74,0%					
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	2018	20 338	9 232	3,4%	6,2%	100,0%	461	522	2 126	2 044	1 805
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	2015	13 242	7 914	5,0%	4,5%	81,1%					
Lincona	Büroo	2011	14 370	10 767	6,2%	7,0%	83,6%	251	275	1 068	1 102	1 114
Pirita ostukeskus	Kaubandus	2016	8 760	5 425	6,5%	9,3%	97,1%	205	177	761	664	484
Kokku Tallinn			56 710	33 338	4,8%	6,5%	89,8%					
Aktiivsed kinnisvarainvesteeringud								2 794	3 212	13 143	13 002	11 737
Võõrandatud kinnisvarainvesteeringud⁴⁻⁶								-	990	1 474	4 428	5 267
Portfell kokku			251 331	118 650	3,6%	4,5%	83,5%	2 794	4 202	14 617	17 430	17 004

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2023 teostatud hindamisel ja kajastatud kasutusõiguse varadel.
2. Otsese tootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.
3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
4. Fond viis Duetto I ja Duetto II müügi lõpule 6. juunil 2023.
5. Fond viis Domus PRO kaubandus- ja bürookompleksi müügi lõpule 6. märtsil 2023.
6. Fond viis G4S-i peahoone müügi lõpule 8. novembril 2021.

Fondi portfelli 2023. aasta puhas äritulu oli 2,8 miljonit eurot (I kv 2023: 4,2 miljonit eurot). Võrreldava puhta renditulu muutus annab paremini võrreldava ülevaate varade tulemustest, sest sellest on välja arvatud kontserni 2024. ja 2023. aasta omandamis , arendus- ja võõrandamistingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõjud.

Võrreldava puhta renditulu muutus annab ülevaate portfelli selle osa puhta renditulu muutusest, mis on esitatud perioodide vältel pidevalt renditulu tootnud (ei ole olnud arendusjärgus). 2023. aastal müüdud varad, sh Duetto ja Domus PRO, on arvutustest välja jäetud.

2024. aasta I kvartalis vähenes portfelli võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu märkimisväärselt, peamiselt puhta äritulu märkimisväärse vähenemise tõttu S27 ja Upmalas Biroji bürookompleksis. Vähenemine tulenes rentnike EMERGN ja SEB lahkumisest. Ehkki käimas on nende varade uutele rentnikele üleandmise protsess, võtab ruumide täielik uuesti kasutuselevõtt aega ja mõjutab eeldatavasti puhast äritulu.

Kaubandussegmentis toimus positiivne muutus: võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu suurenes märkimisväärselt: 9,9%. Puhta renditulu suurenemine tulenes peamiselt rendi indekseerimisest ning rendi laekuma hakkamisest Europa ja Galerija Centrsi ostukeskuste äsja renoveeritud aladelt. Hiljutine renditegevus peaks toetama nende varade puhta äritulu edasist kasvu.

Kaubandussegmenti puhta äritulu positiivne areng on mõjutanud soodsalt ka uute pangalaenude tingimusi, mis on võimaldanud meil finantseerimiskulusid kokku hoida.

Galerija Centrsi, SKY ja Piritä ostukeskuste puhas renditulu 2024. aasta I kvartalis kasvas võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Postimaja ja CC Plaza kompleksi ja Europa ostukeskust mõjutab praegu jätkuvalt aga osade rentnike vahetumine. Lepingud on siiski juba allkirjastatud ja peaksid peagi puhta äritulu kasvu toetama hakkama.

Büroosegmenti tulemustes toimus negatiivne muutus: võrreldav puhas renditulu langes 45,5%. Nagu varem märgitud, on see langus seotud peamiselt kahe büroohoonega - Upmalas Biroji bürookompleks ja S27. Teised büroohood teenivad aga kas stabiilset tulu või on kandnud 2024. aasta I kvartalis ühekordseid kulusid seoses uute rentnike tulekuks valmistumisega. Kui uued rendilepingud jõustuvad, peaksid need hooned 2023. aastaga võrdseid või veelgi paremaid tulemusi näitama. Lisaks sellele on tegevuskulude kasvu mõju piiratud, kuna enamikus Fondi büroofoonetes on kasutusel laialt levinud Triple Net rendilepingud.

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.03.2024	Puhas renditulu I kv 2024	Puhas renditulu I kv 2023	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	136 092	1 339	1 218	121	9,9%
Büroo	101 997	1 307	1 796	-489	-27,2%
Vaba aeg	13 242	148	198	-50	-25,3%
Võrreldavad varad kokku	251 331	2 794	3 212	-418	-13,0%
Võõrandatud varad	-	-	990	-990	-100,0%
Portfelli varad kokku	251 331	2 794	4 202	-1 408	-33,5%

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.03.2024	Puhas renditulu I kv 2024	Puhas renditulu I kv 2023	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	56 710	917	974	-57	-5,9%
Läti	121 406	1 162	1 430	-268	-18,7%
Leedu	73 215	715	808	-93	11,5%
Võrreldavad varad kokku	251 331	2 794	3 212	-418	-13,0%
Võõrandatud varad	-	-	990	-990	-100,0%
Portfelli varad kokku	251 331	2 794	4 202	-1 408	-33,5%

Jätkusuutlikkus

Sertifitseerimine

2023. aastal viis Fond lõpule kogu kaubandusportfelli sertifitseerimise ja uuendas bürooportfelli sertifikaate. Meraki sai BREEAM-i ajutise, projekteerimisetapi sertifikaadi ja eeldatavasti saab 2024. aastal BREEAM-i uue hoone sertifikaadi. Seega on Fond saavutanud 100% sertifitseerimise.

GRESB-i hinnang

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

2023. aastal sai Fond GRESB-i hinnangus 4 täрни. Fond sai juhtimismoodulis 27 punkti (30-st) ja tulemuslikkuse moodulis 55 punkti (70-st).

Taastuenergia

Üks Fondi pikaajalistest eesmärkidest on saavutada oma tegevuse süsinikuneutraalsus. Selleks et saavutaksime oma eesmärgid 2030. aastaks on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid. Meie Pirita ja Meraki hooned on varustatud kohapealsete päikesepaneelidega. 2024. aasta I kvartalis ostsid kõik Fondi varad taastuenergiat. Fond otsib pidevalt uusi meetodeid taastuenergia kasutamise suurendamiseks.

Rohelised rendilepingud

Oma jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamiseks peame tegema koostööd rentnikega. Selleks, et meie jätkusuutlikkuse töö kannaks vilja ja meie portfellis olevad hooned muutuksid tulevikukindlaks, oleme hakanud lisama oma tavapärasele rendilepingutesse rohelisi klausleid, mis käsitlevad 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. aasta I kvartalis kasvas meie ostukeskuste portfelli roheliste rendilepingute osakaal 77%-ni. Bürooportfelli roheliste rendilepingute osakaal oli 66%, mis teeb roheliste rendilepingute osakaaluks kokku 72%.

Inimeste tervis ja heaolu

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

Üks neist, kampaania „Peatu enne kui seisma jääd“, oli suunatud teadlikkuse tõstmisele läbipõlemisest. Europa ostukeskuses toimus mitu heaolu ja vaimset tervist toetavat seminari, mida täiendas vastav sotsiaalmeedia sisu.

Koos lähedalasuvate kontoritega tähistati Europa ostukeskuses töötajate tunnustamise päeva. Kogu päeva kestnud programm sisaldas hommikukohvi sarvesaiadega ja pärastlõunal arutelu töö- ja eraelu tasakaalustamisest, kus osales mitu selle valdkonna tippeksperiti. Fond toetas aktiivselt ka Leedu Punase Risti algatusi: esmaabi festival suurendas teadlikkust esmaabioskuste tähtsusest ning üritusel „LRK kalba“ (Leedu Punase Risti vestlused) jagasid vabatahtlikud oma kogemusi.



Meraki büroohoone

GRESB reiting 2023



BREEAM sertifikaadid



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 I kvartali puhaskahjum oli 624 tuhat eurot (I kv 2023: puhaskasum 22 tuhat eurot). Tulemit mõjutasid tugevalt suuremad finantskulud ja ühekordsed tehingutasud. 2024. aasta I kvartali kahjum osaku kohta oli 0,01 eurot (I kv 2023: 0,00 eurot).

Kontsern teenis 2024. aasta I kvartalis 2,8 miljonit eurot puhast renditulu (I kv 2023: 4,2 miljonit eurot). 2023. aasta I kvartali tulemustes kajastub 2023. aasta veebruaris müüdud Domus PRO ostu- ja ärikeskuse kahe kuu puhas renditulu summas 0,3 miljonit eurot ja 2023. aasta mais müüdud Duetto hoonete kogu kvartali puhas renditulu summas 0,7 miljonit eurot.

2024. aasta I kvartali puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 46,8% (I kv 2023 võrreldav puhas renditulu: 55,9%), kaubandus 47,9% (I kv 2023 võrreldav puhas renditulu: 37,9%) ja vaba aeg 5,3% (I kv 2023: 6,2%).

Südalinnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) renditulu moodustas 37,0% Fondi portfelli 2024. aasta I kvartali puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2024. aasta I kvartali puhta renditulu osakaal oli 10,9%.

Fondi 2024. aasta I kvartali puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 41,6% (I kv 2023 võrreldav puhas renditulu: 44,5%), Leedu 25,6% (I kv 2023 võrreldav puhas renditulu: 25,1%) ja Eesti 32,8% (I kv 2023 võrreldav puhas renditulu: 30,2%).

Portfelli EPRA võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu oli eelmise aasta sama kvartaliga võrreldes 13% väiksem. Seda tingisid peamiselt vakantsed pinnad Läti büroohoonetes, kuna lõppes rendileping Upmalas Biroji bürookompleksi põhirentnikuga, EMERGN-i otsus renditavat pinda S27 vähendada ja renditulu langus Europa ostukeskuses, kus uus ankurrentnik IKI sisustas ruume ja avas ukсед märtsis.

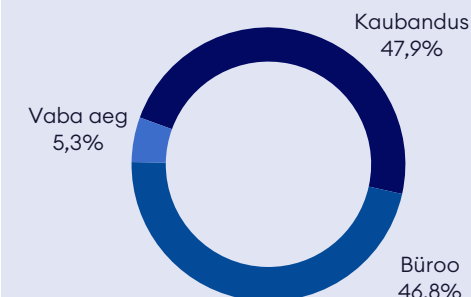
Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus kasvas aruandeperioodil 3,1% ja oli 2024. aasta I kvartali lõpus 268,3 miljonit eurot (31. detsember 2023: 261,1 miljonit eurot). Kasv on seotud peamiselt Europa ja North Stari uute laenudega pangalt Šiaulių bankas, mida kasutati põhiliselt võlakirjade lühiajalise osa osaliseks ennetähtaegseks lunastamiseks.

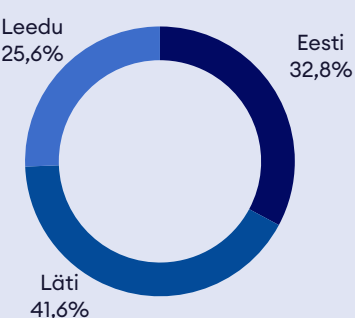
Kinnisvarainvesteeringud

2024. aasta I kvartali lõpus kuulus Baltic Horizonsi portfelli 12 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli õiglane väärtus oli 251,3 miljonit eurot (31. detsember 2023: 250,4 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 118,6 tuhat m². 2024. aasta I kvartalis investeeris kontsern ligikaudu 0,95 miljonit eurot, et kohendada pindasid rentnike vajadustele.

Puhas renditulu segmentide lõikes seisuga I kv 2024



Puhas renditulu riikide lõikes seisuga I kv 2024



Meraki büroohoone



Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Seisuga 31. märts 2024 moodustasid intressikandvad laenud ja võlakirjad (ilma rendikohustisteta) 151,6 miljonit eurot (31. detsember 2023: 143,5 miljonit eurot). Pangalaenude jääk suurenes Europa ja North Stari täiendavate laenude tõttu – neid kasutati peamiselt võlakirjade lühiajalise osa osaliseks ennetähtaegseks lunastamiseks 8. aprillil 2024 väärtuses 4,5 miljonit eurot. Aastane laenuamortisatsioon moodustas 1,5% kogu tasumata laenujäägist.

2024. aasta veebruaris refinantseeris Fond edukalt Europa ja Northstari laenud pangas Šiaulių bankas. Peale selle pikendas Fond 2024. aasta aprillis S27 pangalaenu. Seisuga 31. märts 2024 oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 12,5 miljonit eurot (31. detsember 2023: 6,2 miljonit eurot).

Rahavood

2024. aasta I kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 1,8 miljonit eurot (I kv 2023: positiivne summas 2,9 miljonit eurot). Investeeringutegevuse rahavoog oli olemasolevasse kinnisvarasse tehtud investeeringute ja tehingukulude tõttu negatiivne summas 1,3 miljonit eurot (I kv 2023: positiivne summas 7,7 miljonit eurot). Finantseeringutegevuse rahavoog oli positiivne summas 5,7 miljonit eurot (I kv 2023: negatiivne summas 8,5 miljonit eurot). 2024. aasta I kvartalis sai Fond täiendavad laenud Europale ja Northstarile summas 8,6 miljonit eurot ning tasus pangalaenuidelt ja võlakirjadelt tavapäraseid laenu- ja intressimakseid.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus oli seisuga 31. märts 2024 108,7 miljonit eurot (31. detsember 2023: 109,5 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 0,7%. Tegevustulemusi mõjutasid 0,3 miljoni euro suurused ühekordsed tehingukulud ja finantskulud. Seisuga 31. märts 2024 oli osaku IFRS puhasväärtus 0,9087 eurot (31. detsember 2023: 0,9156 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 0,9503 eurot (31. detsember 2023: 0,9546 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 0,9056 eurot (31. detsember 2023: 0,9122 eurot) osaku kohta.

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	I kv 2024	I kv 2023	Muutus (%)
Puhas renditulu	2 794	4 202	-33,5%
Halduskulud	-585	-736	-20,5%
Muu äritulu/-kulu	10	10	-
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-367	-1 533	-76,1%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-4	-4	-
Ärikahjum	1 848	1 939	-4,7%
Finantskulud (neto)	-2 497	-2 037	22,6%
Maksueelne kahjum	-649	-98	562,2%
Tulumaks	25	120	-79,2%
Perioodi puhaskasum/-kahjum	-624	22	-2 936,4%
Kasum/kahjum osaku kohta (-eurodes)	-0,01	0,00	-



Europa ostukeskus

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.03. 2024	31.12. 2023	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	251 331	250 385	0,4%
Varade brutoväärtus (GAV)	268 273	261 138	2,7%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	151 617	143 487	5,7%
Kohustised kokku	159 557	151 606	5,2%
IFRS NAV	108 716	109 532	-0,7%
EPRA NRV	113 684	114 205	-0,5%
IFRS NAV osaku kohta -eurodes)	0,9087	0,9156	-0,7%
EPRA NRV osaku kohta -eurodes)	0,9503	0,9546	-0,5%
Laenu ja väärtuse suhe (%)	60,3%	57,3%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	5,8%	5,2%	-

Finantseerimine

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

Pangalaenude pikendamine

2024. aasta I kvartalis refinantseeris kontsern Europa ja North Stari pangalaenuid. 1. veebruaril 2024 sõlmiti viieaastane laenuleping Šiaulių bankas ja Europa vahel ning 6. veebruaril 2024 North Stariga. BH Northstar UAB pangalaenu kogusumma on 9,5 miljonit eurot ja BH Europa UAB oma 16,5 miljonit eurot. S27 pangalaenu pikendati kuni 2024. aasta novembrini.

Pangalaenu ja võlakirjad

2024. aasta I kvartalis oli pangalaenu tavapärase amortisatsioon 2,1%-ni (1,7 miljonit eurot) aastas. 2024. aasta I kvartali lõpuks tõusis laenu ja väärtuse suhe ajutiselt 60,3%-ni (31. detsember 2023: 57,3%). Pärast aruandeperioodi lõppu toimus võlakirjade lunastamine, mida kirjeldatakse järgmistes lõikudes ja mille tulemusel laenu ja väärtuse suhe 2024. aasta aprillis vähenes. Keskmine intressimäär tõusis ja oli seisuga 31. märts 2024 5,8% (31. detsember 2023: 5,2%). Juhtkond tegeleb aktiivselt algatustega, mille eesmärk on vähendada laenu ja väärtuse suhet lühiajaliselt ligikaudu 55%-ni ja pikaajaliselt 50%-ni.

15. märtsil 2024 muudeti Fondi võlakirjade tingimusi, sealhulgas võlateeninduse katekordaja nõuet. Ajavahemikul 1. jaanuar – 31. detsember 2024 peab võlateeninduse katekordaja olema üle 0,85 ning alates 1. jaanuarist 2025 üle 1,2. Pärast hiljutist võlakirjade lühiajalise osa osalist lunastamist 2024. aasta aprillis pikendati võlakirjade lühiajalise osa summas 8 miljonit eurot lunastustähtaega 8. juulini 2024.

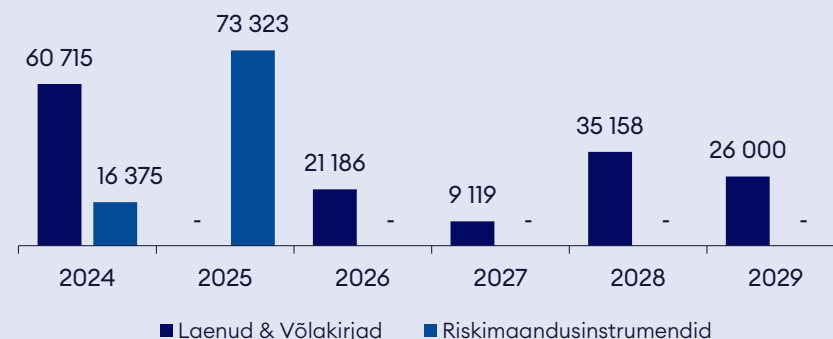
8. aprillil 2024 lunastas Fond enne tähtaega osa võlakirjade lühiajalisest osast summas 4,5 miljonit eurot. Võlakirjade nominaalsumma, mis enne lunastamist oli 34,5 miljonit eurot, vähenes lunastamisjärgselt 30 miljoni euroni.

Järgnev tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustistest. Seisuga 31. märts 2024 koosnesid intressikandvad võlakohustised pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 117,7 miljonit eurot ja 34,5 miljonit eurot. Kõigi laenu ja võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenu on võtnud tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenu tagatiseks panditud. Emaettevõte on emiteerinud viieaastased tagatud võlakirjad. Laenu tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaaja jooksul. Seisuga 31. märts 2024 moodustasid laenu ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 561 tuhat eurot.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli seisuga 31. märts 2024 2,6 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1 aasta.

1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaaja jooksul.

Laenu, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tähtajad seisuga 31. märts 2024 tuhandetes eurodes



Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. märts 2024

Kinnisvara-investeering	Tagasimaksetähtpäev	Vaaluuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa tähtsus (%)	Maandatud osa (%)
Galerija Centrs	26. august 2024	EUR	30 000	19,8%	100,0%
CC Plaza ja Postimaja	12. veebruar 2026	EUR	16 598	10,9%	0,0%
Europa	15. märts 2024	EUR	16 500	10,8%	111,5%
Upmalas Biroji	2. august 2028	EUR	10 390	6,9%	101,8%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	10 268	6,7%	47,9%
North Star	15. märts 2024	EUR	9 500	6,2%	94,7%
S27	2. aprill 2024	EUR	7 947	5,2%	73,0%
Lincona	31. detsember 2027	EUR	9 119	6,0%	0,0%
Pirita	20. veebruar 2026	EUR	4 588	3,0%	0,0%
Sky	31. jaanuar 2028	EUR	2 768	1,8%	0,0%
Pangalaenu kokku		EUR	117 678	77,3%	76,0%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ¹		EUR	-183		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenu kokku		EUR	117 495		
5-aastased tagatud võlakirjad (lühiajaline osa) 8. juuli 2024		EUR	12 500	8,2%	0,0%
5-aastased tagatud võlakirjad (pikaajaline osa) 8. mai 2028		EUR	22 000	14,5%	0,0%
Võlakirjad kokku		EUR	34 500	22,7%	0,0%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirja-emissiooni korraldamise tasud ¹		EUR	-378		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	34 122		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	151 617	100,0%	76,0%

Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamis-instrumendid

Seisuga 31. märts 2024 oli 76,0% laenukohustistest intressimäärariski suhtes maandatud ning 24,0% laenukohustistest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärariski maandamiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega.

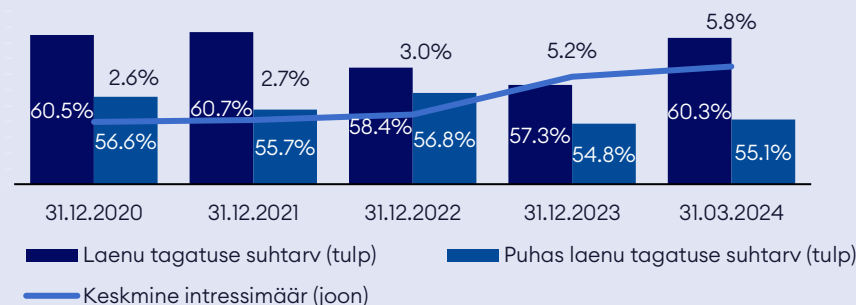
Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 31. märts 2024 täitis Fond kõiki 8. mail 2023 kehtima hakanud ja 15. märtsil 2024 muudetud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Seisuga 31. märts 2024 täitis Fond kõiki laenulepingute eritingimusi, välja arvatud Galerija Centrsi kinnisvarainvesteeringuga seotud eritingimusi. Galerija Centrsi kinnisvara-investeeringu (laenu raamatupidamisväärtus 30 miljonit eurot) intressiteeninduse kattekordaja oli 2024. aasta I kvartali lõpus allapoole nõutavat taset (1,8), kuid see ei toonud kaasa tagajärgi, sest Fond saavutas pangaga kokkuleppe, et nimetatud eritingimuse rikkumise kohta väljastatakse ametlik nõudest loobumise kinnitus.

Seisuga 31. märts 2024 oli Galerija Centrsi laenu ja väärtuse suhe (LTV) üle nõutava taseme, st üle 45%. 45% künnise ületamisel peab Galerija Centrs maksma 6 kuu jooksul pärast pangalt vastava teate saamist osa laenust ennetähtaegselt tagasi, et LTV langeks tasemeni, kus see ei ületa 45%. Sellise teate saamisel tuleks ennetähtaegselt tagasi maksta 939 000 eurot. Seni ei ole pangalt sellist teadet saadud.

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



Fondi tasandil emiteeritud tagatud võlakirjade eritingimused seisuga 31. märts 2024

Omakapitali suhe

Omakapital jagatud varade kogusummaga.

Võlateeninduse kattekordaja

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

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 31.03.2024
Omakapitali suhe	> 35.0%*	42.3%
Võlateeninduse kattekordaja	> 0.85**	0.95

* Omakapitali suhe peab olema kuni tagatise vabastamiseni üle 35,0% ja seejärel üle 37,5%

** 15. märtsil 2024 muudetud võlakirjade tingimuste kohaselt peab kontserni võlateeninduse kattekordaja olema ajavahemikul 1. jaanuar – 31. detsember 2024 üle 0,85 ning pärast kõnealuse ajavahemiku lõppu üle 1,2.

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

EPRA varade puhasväärtus NAV 31.03.2024

Tuhandetes eurodes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	108 716	108 716	108 716
<i>Välja arvamised:</i>			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus ¹	5 307	5 307	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	12	12	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-351	-351	-
<i>Sisse arvamised:</i>			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-378
Varade puhasväärtus NAV	113 684	113 684	108 338
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	0,9503	0,9503	0,9056

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

EPRA varade puhasväärtus NAV 31.12.2023

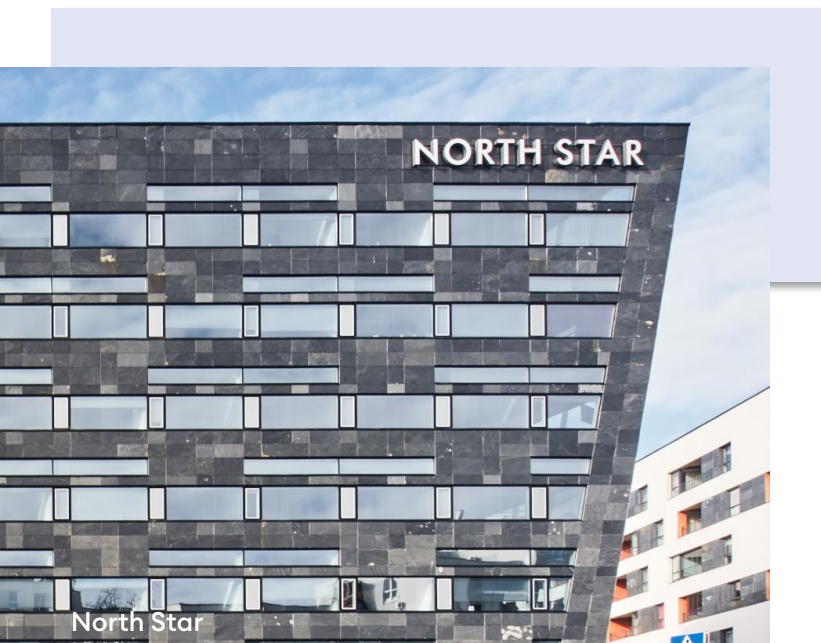
Tuhandetes eurodes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	109 532	109 532	109 532
<i>Välja arvamised:</i>			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus ¹	5 204	5 204	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	40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

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

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

EPRA kuldtaseme auhind

Baltic Horizon fond pälvis Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA 2023. aasta aastakonverentsil neljandat 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 182 börsil noteeritud Euroopa kinnisvaraettevõtte raamatupidamise aruandeid.



EPRA kasum I kv 2024

Tuhandetes eurodes	I kv 2024	I kv 2023
Kasum/kahjum – IFRS	-624	22
<i>Välja arvamised:</i>		
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	4	4
II. Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute vöörandamisest	367	1 533
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-25	-120
EPRA kasum/kahjum	-278	1 439
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	119 635 429
EPRA kasum/kahjum osaku kohta	-0,01	0,01

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

Tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023
Netovõlg		
<i>Sisse arvamised:</i>		
Laenud finantsasutustelt	117 678	109 509
Võlakirjadega seotud laenukohustised	34 500	34 500
Netovõlad	537	1 018
<i>Välja arvamised:</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	-12 459	-6 182
Netovõlg (A)	140 256	138 845
Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
<i>Sisse arvamised:</i>		
Kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel	251 331	250 385
Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	251 331	250 385
EPRA LTV (A/B)	55,8%	55,5%

Investorsuhted

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

Kauplemisinformatsioon

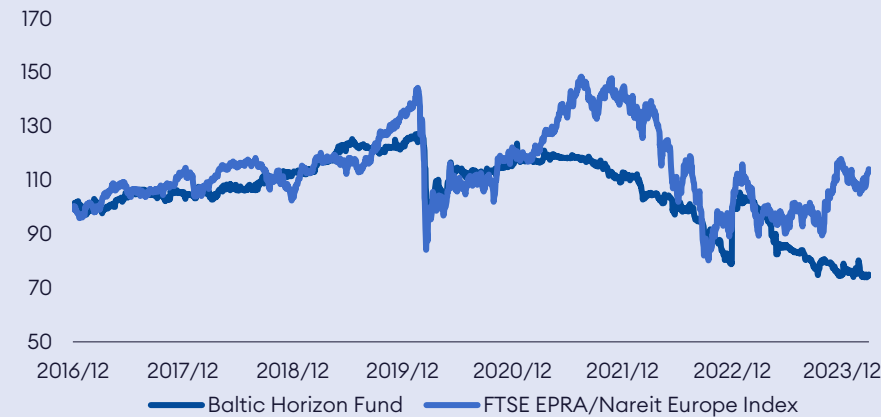
Osakute Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide turu viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 31. märts 2024 ligikaudu 37,7 miljonit eurot (31. detsember 2023: 37,7 miljonit eurot). 2024. aasta I kvartalis kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus.

2024. aasta märtsi lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,3150 eurot. Pärast 2023. aastal täheldatud hinnalangust on osaku hind stabiliseerunud, liikudes selle aasta algusest alates peamiselt vahemikus 0,3–0,35 eurot.

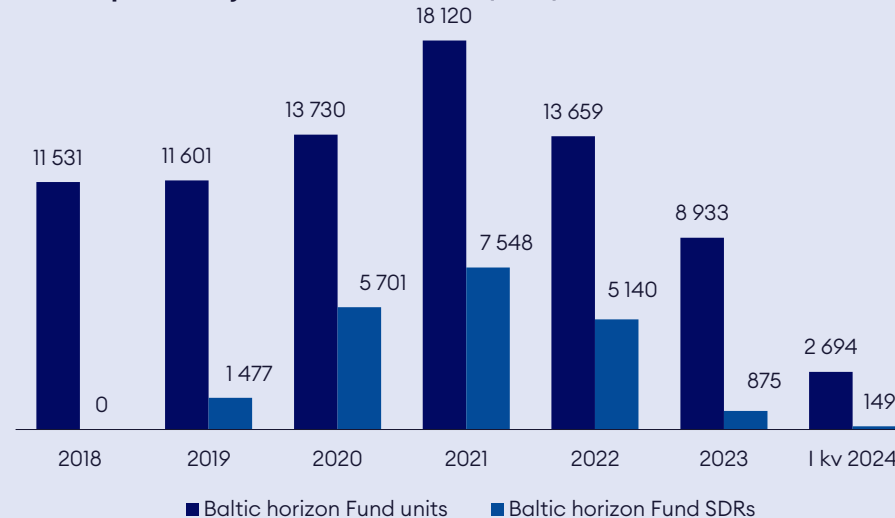
Baltic Horizon fondi osaku 2024. aasta I kvartali kogutootlus oli 0,00%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 2024. aasta I kvartali kauplemismaht oli 2,8 miljonit osakut. Esimene diagramm all näitab Fondi osakute aastaseid kauplemismahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

Baltic Horizon fondi osaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil (%)



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



Põhinäitajad

Tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	37 685 160	37 685 160
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	0,9087	0,9156
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest ² (%)	-65,3%	-65,6%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	0,9503	0,9546
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-66,9%	-67,0%
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	0,3730	0,6547
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,3010	0,3000
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,3150	0,3150
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	3,58	6,40
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	3,26	3,26
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	3,42	3,30

1. Alus: Nasdaq Tallinna and Nasdaq Stockholmi 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. aasta I kvartalis kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2024. aasta märtsi lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 65,3% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus (IFRS NAV) ja 66,9% madalam kui EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta.

See annab hea võimaluse investoritele, kes võivad oodata, et osaku hind läheneb puhasväärtuse tasemele – sellist suundumust täheldati Fondi kauplemissajaloos aastatel 2016–2021. Teine diagramm all näitab Fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtusega kauplemise algusest alates.

Dividendide maksmise võime

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

- Fondil on olemas Fondi tegevuse nõuetekohaseks korraldamiseks vajalikud reservid.
- Väljamaksete tegemine ei sea ohtu Fondi likviidsust.
- Fond on teinud vajalikud jätkuinvesteeringud olemasolevasse kinnisvarasse, st investeeringud Fondile kuuluva olemasoleva kinnisvara arendamiseks ja uute investeeringute tegemiseks. Niisuguste investeeringute tegemiseks Fondi iga-aastasest puhastulust reserveeritav summa võib moodustada 20% Fondi iga-aastasest puhastulust.

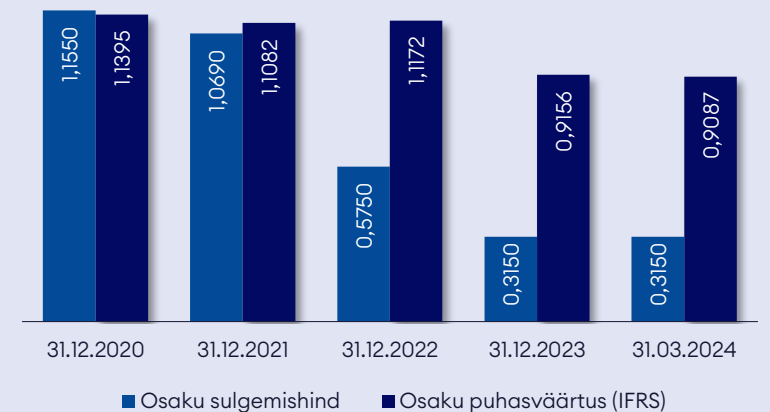
Fondi eesmärgiks on teha osakuomanikele väljamakseid ulatuses, mis ei ole väiksem kui 80% Fondi genereeritud neto rahavoost ja mis ei ole suurem kui realiseerimata kasumite ja kahjumitega korrigeeritud puhaskasum. Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus on ohus, on juhtkonnal õigus otsustada, et Fond teeb väljamakseid, mis on 80% genereeritud neto rahavoost väiksemad.

Baltic Horizonsi fondivalitseja kiitis heaks rahaliste väljamaksete sageduse muutused alates 2022. aasta juulist. Korralisel üldkoosolekul tehti teatavaks otsus mitte teha osakuomanikele rahalisi väljamakseid 2023. aastal, et tugevdada Fondi ja suurendada Fondi varade tulemuslikkust.

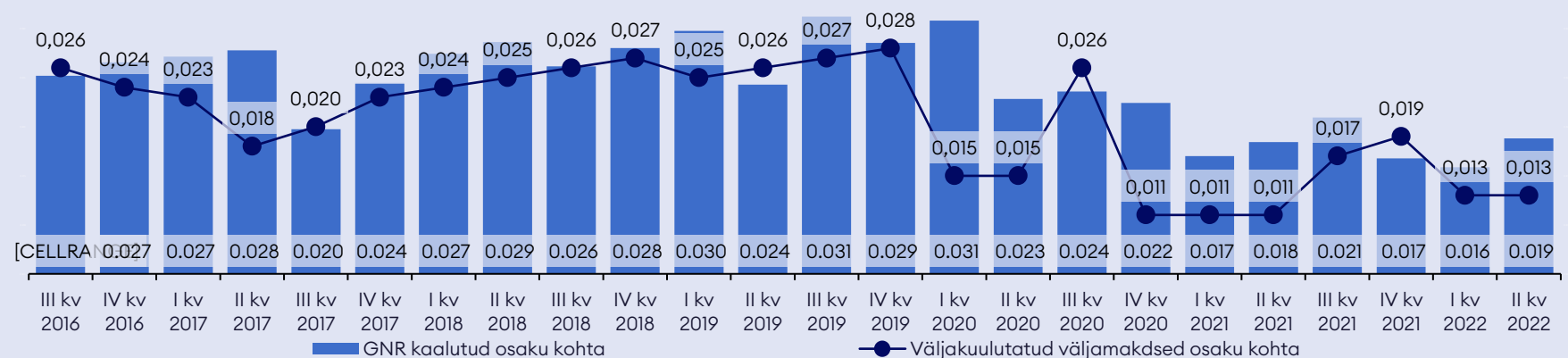
Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhasväärtus (eurodes)



Väljamakse osaku kohta (eurodes)



Struktuur ja valitsemine

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

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

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

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

Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja. Northern Horizon Capital kontsern on tõestanud, et on üks juhtivaid kinnisvarainvestoreid Balti riikides ja mujal ning tunneb põhjalikult neid turge, kus tegutseb. Oma tegevuse vältel on Northern Horizon Capital kontsern suutnud üles ehitada tugeva, sidusa ja mitmekesise taustaga meeskonna, kes on kinnisvara soetamisel ja valitsemisel konservatiivne ja põhjalik, ent ühtlasi aktiivne ja uuendusmeelne.

Investorite, koostööpartnerite ja rentnikega pikaajaliste ärisuhete loomisel järgib fondivalitseja järjekindlalt hea ühingujuhtimise tava põhimõtteid. Fondivalitseja eelistab kõigis suhetes professionaalset, avatud ja vastastikusel usaldusel põhinevat dialoogi ja püüab ära teenida äripartnerite usalduse suure pühendumuse ning läbipaistva ja õiglase äritegevusega. Fondivalitseja arvestab alati investorite parimate huvidega, et tagada kõigi investorite õiglane kohtlemine. Fondivalitseja juhatusteeb 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 poliitika, reegleid ja eeskirju täiendavate juhustega täiendama.

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

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

Fondi nõukogu

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

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

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

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

Kinnisvara hindamine

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

Kõik potentsiaalsed investeeringud läbivad enne omandamist ulatusliku ärilise, õigusliku, tehnilise, finants- ja maksuanalüüsi, mille 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.

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

Juhatus liikmed

Fondivalitseja juhatuse liikmed

Tarmo Karotam (esimees)

Aušra Stankevičienė

Edvinas Karbauskas

Fondivalitseja nõukogu liikmed

Lars Ohnemus (esimees)

Nerijus Žebrauskas

Daiva Liubomirskienė

Fondi nõukogu liikmed

Reimo Hammerberg (esimees)

Monica Hammer

Per V. Jenster

David Bergendahl

Riskijuhtimine

Fondi olemasolevate ja võimalike riskide tuvastamise, mõõtmise, juhtimise ja jälgimise eest vastutab Fondi riskijuhtimise üksus. Riskijuhtimise üksuse üle teostab järelevalvet selleks määratud juhatuse liige (kes ei tegele portfelli juhtimise ega investorsuhetega) ning osaliselt on riskijuhtimise ülesanded delegeeritud fondivalitseja sõsarettevõttele Northern Horizon Capital AFM Oy, kes on Soomes litsentseeritud alternatiivfondide fondivalitseja.

Riskijuhtimise üksus jälgib, et Fondil oleksid kõik vajalikud, parimale rahvusvahelisele praktikale vastavad riskijuhtimise eeskirjad ja vajaduse korral algatab nende muutmise ja täiendamise. Riskijuhtimise üksus annab regulaarselt aru Fondi nõukogule ja juhtkonnale. Riskijuhtimise üksuse aruandeperioodi lõpul antud hinnangu kohaselt on Fondi tegevus valitud riskijuhtimise raamistikuga kooskõlas.

Fondi peamised riskid

Risk	Riski kirjeldus	Risk	Riski kirjeldus
Tururisk	Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse. Ehkki Fondi portfelli on hästi hajutatud ja hõlmab kindlaksmääratud geograafilisi ja turusegmente, võib esineda riske, mis võivad mõjutada mitut geograafilist piirkonda või turgu. See võib avaldada negatiivset mõju kinnisvara täitumusele, rendihindadele ja Fondi rendituludele.	Intressimäära risk	Fond on avatud intressimäära riskile kinnisvarainvesteeringute rahastamiseks kasutatava finantsvõimenduse (pangalaenud või võlakirjad) tõttu. Fond maandab intressimäära riski 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 rahavoori riski maandamiseks, mitte kauplemiseks. Kuna suure osa välise rahastuse ja sellega seotud intressimäära riski maandamise instrumentide tähtsajad saabuvad 2024. aastal ning turuintressimäärad ja riskimaandamise kulud tõusevad, esineb risk, et uue rahastusega kaasnevad suuremad kulud.
Likviidsusrisk	Fond on avatud likviidsusriskile seoses vajadusega uuendada rahastust, mille tähtaeg saabub. Kui rahastust ei õnnestu vastuvõetavatel tingimustel uuendada või võlakohustiste eritingimusi rikutakse, võib Fondil tekkida varade võõrandamise vajadus. Täiendavat teavet varade omandamise kohta leiab lisast 10. Täiendavat teavet võlakohustiste tähtaegade kohta leiab lisast 14. 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.	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 2024



- 9. mai ■ Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks
- 15. mai ■ Osaku puhasväärtus aprill seisuga

- 3. juuni ■ Osakuomanike ja Rootsi hoidmistunnistuse omanike korraline üldkoosolek
- 17. juuni ■ Osaku puhasväärtus mai seisuga

- 15. juuli ■ Osaku puhasväärtus juuni seisuga

- 7. august ■ Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks
- 8. august ■ Q2 2024. aasta vahearuanne (auditeerimata konsolideeritud)
- 15. august ■ Osaku puhasväärtus juuli seisuga

- 16. september ■ Osaku puhasväärtus augusti seisuga

- 15. oktoober ■ Osaku puhasväärtus septembri seisuga

- 7. november ■ Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks
- 7. november ■ Q3 2024. aasta vahearuanne (auditeerimata konsolideeritud)
- 15. november ■ Osaku puhasväärtus oktoobri seisuga

- 16. detsember ■ Osaku puhasväärtus novembri seisuga

Ole kursis Baltic Horizoniga

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

Juhatus

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Edvinas Karbauskas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2024. aasta 3 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2024. aasta 3 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde.

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne



Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Renditulu		3 846	5 274
Teenustasutulu	5	1 048	1 442
Renditegevuse kulud	5	-2 100	-2 514
Puhas renditulu	4	2 794	4 202
Halduskulud	6	-585	-736
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		-367	-1 533
Muu äritulu		10	10
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	10	-4	-4
Ärikasum		1 848	1 939
Finantstulud		4	-
Finantskulud	7	-2 501	-2 037
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 497	-2 037
Maksueelne kahjum		-649	-98
Tulumaks	4, 9	25	120
Perioodi kasum/kahjum	4	624	22

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	13b	-219	-251
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumiga/-kahjumiga seotud tulumaks	13b 9	27	41
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum kokku		-192	-210
Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum kokku		-816	-188
Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	8	-0,01	0,00

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.03.2024	31.12.2023
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	251 331	250 385
Immateriaalsed põhivarad		11	11
Materiaalsed põhivarad		6	4
Tuletisinstrumendid	19	253	295
Muud põhivarad		534	647
Põhivarad kokku		252 135	251 342
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	2 716	2 591
Ettemaksed		588	402
Tuletisinstrumendid	19	375	621
Raha ja raha ekvivalendid	12	12 459	6 182
Käibevarad kokku		16 138	9 796
Varad kokku	4	268 273	261 138
Omakapital			
Sissemakstud kapital	13a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	13b	339	531
Jaotamata kahjum		-36 823	-36 199
Omakapital kokku		108 716	109 532

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.03.2024	31.12.2023
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	89 936	64 158
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	2 712	2 774
Muud pikaajalised kohustised		1 135	1 079
Pikaajalised kohustised kokku		93 783	68 011
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	61 932	79 584
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	3 413	3 343
Tulumaksukohustis		-	6
Muud lühiajalised kohustised		429	662
Lühiajalised kohustised kokku		65 774	83 595
Kohustised kokku	4	159 557	151 606
Omakapital ja kohustised kokku		268 273	261 138

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2023		145 200	1 681	-13 226	133 655
Koondkasum					
Perioodi puhaskasum		-	-	22	22
Muu koondkasum		-	-210	-	-210
Koondkahjum kokku		-	-210	22	-188
Seisuga 31.03.2023		145 200	1 471	-13 204	133 467
Seisuga 01.01.2024		145 200	531	-36 199	109 532
Koondkasum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-624	-624
Muu koondkahjum	13b	-	-192	-	-192
Koondkahjum kokku		-	-192	-624	-816
Seisuga 31.03.2024		145 200	339	-36 823	108 716

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2024 -31.03.2024	01.01.2023 -31.03.2023
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kahjum		-649	-98
Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	4	4
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		367	1 533
Materiaalse põhivara kulum	11	-2	-
Muutus nõuete allahindluses		-20	-8
Finantstulud	7	-4	-
Finantskulud		2 501	2 037
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-104	185
Muu käibevara muutus		39	-11
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		56	15
Võlgade muutus		-94	-662
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-234	-36
Tasutud tulumaks		-10	-12
Rahavood äritegevusest kokku		1 850	2 947

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2024 -31.03.2024	01.01.2023 -31.03.2023
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		4	-
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		-367	9 864
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-	-810
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-950	-1 317
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 313	7 737
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenud		8 600	11 000
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-432	-17 478
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-78	-15
Rendikohustiste tasumine		-5	-4
Makstud intressid		-2 345	-2 039
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		5 740	-8 536
Raha ja raha ekvivalentide muutus		6 277	2 148
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		6 182	5 347
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		12 459	7 495

1. Ühe investori omanduses olnud võlakirjad konverteeriti uuteks võlakirjadeks, ilma et raha oleks liikunud.

Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Baltic Horizon Fund on reguleeritud kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Fondivalitsejaks on Northern Horizon Capital AS. Nii Fondi kui ka fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon. Fondi deponitorium ehk varade hoidja on Swedbank AS. Fond on lõplikku kontrolli omav emaettevõtte kontsernis, mis koosneb Fondist ja selle tütarettevõtetest (koos nimetatud Baltic Horizon fond, Fond või kontsern).

Fond on fikseerimata tähtajaga (tähtajatu) avalik fond. Fondi osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates seadustes sätestatud korras. Fond on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholm börsil.

Fondi registreeritud aadress on Hobujaama 5, 10151 Tallinn, Eesti.

Fondi eesmärk on pakkuda nii atraktiivset tulumäära kui ka keskpikka ja pikaajalist väärtuse kasvu eeskätt ärikinnisvarasse, kinnisvarainvesteeringute portfellidesse ja/või kinnisvaraettevõtetesse investeeringute tegemise ja neist investeeringutest väljumise teel. Kontserni 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 investeeringust väljumisel. Ehkki Fondi eesmärgiks on pakkuda investoritele positiivset tootlust ei ole Fondi tegevuse kasumlikkus garanteeritud.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.03.2024	31.12.2023
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

2. Aruande koostamise alused

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

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

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

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

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

Olulised arvestuspõhimõtted

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

Õiglase väärtuse mõõtmine

Kontsern kajastab teatud finantsinstrumente, nagu näiteks tuletisinstrumente ja mittefinantsvarasid, nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid, õiglases väärtuses, mida mõõdetakse iga aruandeperioodi lõpus. Lisaks avalikustatakse kontserni raamatupidamise aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsinstrumentide õiglase väärtus.

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustise põhiturul; või
- kui põhiturg puudub, siis vara või kohustise jaoks soodsaimal turul.

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

1. tase – varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
2. tase – hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;
3. tase – hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

Varade ja kohustiste korduva õiglase väärtuse mõõtmise korral teeb kontsern kindlaks, kas õiglase väärtuse liigitus mingile hierarhia tasemele võib olla muutunud, viies iga aruandeperioodi lõpul läbi varade ja kohustiste liigituse uue hindamise (läheldes madalaima taseme sisendist, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline).

4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

- Kaubandus - kaubandussegmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), SKY ostukeskuse (Läti), Pirita ostukeskuse (Eesti), Postimaja ostukeskuse (Eesti) ja Galerija Centrsi ostukeskuse (Läti) kinnisvarainvesteeringud.
- Büroo - büroosegmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), Upmalas Biroji büroohoone (Läti), Vainodes I (Läti), S27 (Läti), Meraki (Leedu) ja North Stari (Leedu) kinnisvarainvesteeringud.
- Vaba aeg – vaba aja segmenti kuulub Coca-Cola Plaza (Eesti) kinnisvarainvesteering.

Juhtimise eesmärgil on kontserni äritegevus kinnisvarainvesteeringute liikide alusel kolmeks segmentiks jaotatud. Juhtkond jälgib ärisegmentide tulemusi eraldi, et võtta vastu otsuseid segmentidele eraldatavate vahendite kohta ja hinnata nende tegevuse tulemusi. Segmentide tulemusi hinnatakse puhta renditulu ja puhaskasumi/-kahjumi alusel.

Informatsioon kõigi tegevussegmentide kohta on esitatud 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.

Tegevussegmendid – 31. märts 2024

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.01.2024-31.03.2024:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 776	1 867	251	4 894
Segmendi puhas renditulu	1 339	1 307	148	2 794
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1	-3	-	-4
Intressikulu ²	-750	-546	-62	-1 358
Tulumaksutulu	2	23	-	25
Segmendi puhaskasum	504	387	81	972
Seisuga 31.03.2024:				
Segmendi varad	140 758	104 840	13 571	259 169
Kinnisvarainvesteeringud ³	136 092	101 997	13 242	251 331
Segmendi kohustised	69 277	47 626	6 655	123 558

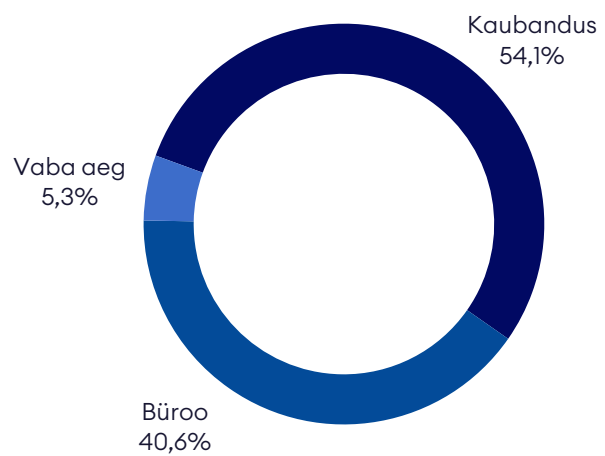
1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.
3. Põhivara lisandumised sisaldavad kapitalikuluseid kinnisvarainvesteeringutele (950 tuhat eurot). Vt ka lisa 10.

Tegevussegmendid – 31. märts 2023

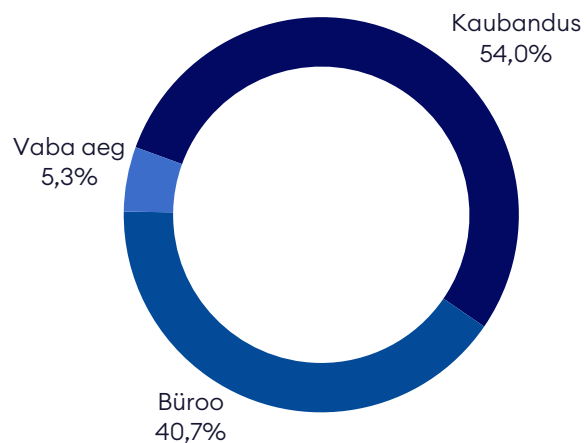
Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.01.2023-31.03.2023:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 274	3 172	270	6 716
Segmendi puhas renditulu	1 443	2 561	198	4 202
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-	-4	-	-4
Intressikulu ²	-695	-537	-53	-1 285
Tulumaksutulu/-kulu	209	-89	-	120
Segmendi puhaskasum/-kahjum	-629	1 707	150	1 228
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, Meraki võlakirjade intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.

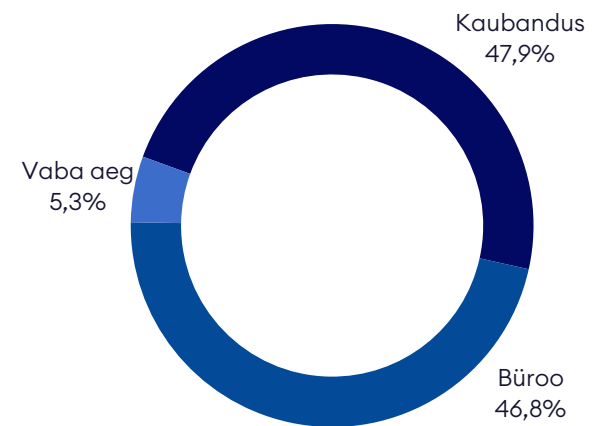
**Kinnisvarainvesteeringud seisuga
31. märts 2024***



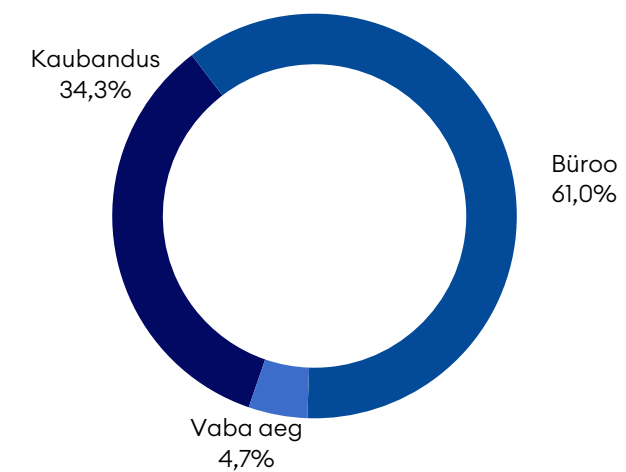
**Kinnisvarainvesteeringud seisuga
31. detsember 2023***



**2024. aasta I kvartali
segmentide puhas renditulu***



**2023. aasta I kvartali
segmentide puhas renditulu***



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. märts 2024

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2024-31.03.2024:			
Puhaskahjum/-kahjum	972	-1 596 ¹	-624
Seisuga 31.03.2024:			
Segmentide varad	259 169	9 104 ²	268 273
Segmentide kohustised	123 558	35 999 ³	159 557

2024. aasta I kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (330 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 016 tuhat eurot), depootasu (13 tuhat eurot), intressitulu (4 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (241 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (8 805 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (299 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (34 122 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (553 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (1 324 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. märts 2023

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2023-31.03.2023:			
Puhaskahjum/-kahjum	1 228	-1 206 ¹	22
Seisuga 31.12.2023:			
Segmentide varad	258 555	2 583 ²	261 138
Segmentide kohustised	115 713	35 893 ³	151 606

2023. aasta I kvartali segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (387 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (537 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (17 tuhat eurot), depootasu (17 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (248 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (2 284 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (299 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (34 099 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (577 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (859 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (358 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus	
	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023
Leedu	1 390	2 698	73 215	72 805
Läti	2 280	2 734	121 406	121 400
Eesti	1 224	1 284	56 710	56 180
Kokku	4 894	6 716	251 331	250 385

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rendilepingut, millelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmendi rentnikuga sõlmitud rendilepingult teenitud renditulu moodustas 2024. aasta I kvartalis 319 tuhat eurot (I kv 2023: 319 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Remondi- ja hoolduskulud	823	893
Kommunaalkulud	419	537
Varahalduskulud	343	341
Kinnisvaramaksud	240	297
Müügi- ja turunduskulud	171	274
Varakindlustus	35	36
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	-20	-8
Muu	89	144
Renditegevuse kulud kokku	2 100	2 514

Osa renditegevusega seotud kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud) esitati edasi rentnikele: 31. märtsil 2024 lõppenud 3-kuulisel perioodil 1 048 tuhat eurot (31. märtsil 2023 lõppenud 3-kuulisel perioodil 1 442 tuhat eurot).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Valitsemistasu kulu	330	387
Õigusabikulud	39	146
Konsultatsioonikulud	31	23
Auditeerimiskulud	31	31
Fondi turunduskulud	19	31
Depootasu kulu	13	17
Nõukogu tasude kulu	12	12
Muud halduskulud	110	89
Halduskulud kokku	585	736

Fondivalitsejal on õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel. Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulus esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 17.

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Intressikulu välistelt võlakohustistelt	2 372	1 818
Laenude lepingutasu amortisatsioon	40	48
Intressikulu rendikohustistelt	2	4
Muud finantskulud	87	167
Finantskulud kokku	2 501	2 037

8. Kasum 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/kahjumist:

Tuhandetes eurodes	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	-624	22
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	-624	22

Kaalutud keskmine osakute arv:

Tuhandetes eurodes	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635,429	119 635 429
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	119 635,429	119 635 429

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

Tuhandetes eurodes	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*	-0,01	0,00

* Kontsern ei ole väljastanud potentsiaalselt lahustavaid instrumente. Seetõttu on lahustatud kasum osaku kohta võrdne tavakasumiga osaku kohta.

9. Tulumaks

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

31. märtsil 2024 lõppenud 3-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär -4,0% (31. märtsil 2023 lõppenud 3-kuulisel perioodil -122,4%).

Seisuga 31. märts 2024 oli kontsernil maksukahjumeid summas 2 617 tuhat eurot (31. detsember 2023: 2 469 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 31. märts 2024 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksukohustis summas 12 tuhat eurot (31. detsember 2023: kohustis summas 39 tuhat eurot). Seisuga 31. märts 2024 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustiste ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 5 318 tuhat eurot (31. detsember 2023: 5 204 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 31. märtsil 2024 ja 2023 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Konsolideeritud kasumiaruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-
Edasilükkunud tulumaks	25	120
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	25	120
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	27	41
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	27	41

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023
Perioodi algsaldo	250 385	333 123
Arendus- ja parenduskulud	-	1 050
Kapitalikulud	950	2 278
Võõrandamine	-	-63 920
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-	-21 859
Kasutusõiguse varade lisandumine (uued rendilepingud)	-	15
Kasutusõiguse varade kajastamise lõpetamine	-	-285
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-4	-17
Perioodi lõppsaldo	251 331	250 385
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	251 080	250 130

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kinnitab sõltumatute hindamistulemuste alusel fondivalitseja juhatus. Sõltumatud hindamised teostatakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud ka rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Nende kohaselt on turuväärtus hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamiskuupäeval minema üle tehingut sooritada 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.

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

3. taseme õiglaste väärtuste määramisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Colliersi ja Newseci seisuga 31. detsember 2023 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Kinnisvarainvesteering		Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus	Vilnius Leedu	DRM*	Diskontomäär	9,3%
Renditav netopind	17 047 m ²		Rendihinna kasv aastas	2,0% - 7,0%
Segment	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	5,0% - 10,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2004		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	14,1
Lincona bürookompleks	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	9,3%
Renditav netopind	10 767 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 3,4%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	10,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2002/2008		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	10,1
Coca-Cola Plaza	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	8,6%
Renditav netopind	7 914 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 7,1%
Segment	Vaba aeg		Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	1999		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	11,7
SKY supermarket	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	9,1%
Renditav netopind	3 259 m ²		Rendihinna kasv aastas	2,1% - 5,0%
Segment	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2000/2010		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	11,5

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kinnisvarainvesteering		Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Upmalas Biroji	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	8,9%
Renditav netopind	11 212 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 5,0%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2008		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	13,8
Pirita ostukeskus	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	10,0%
Renditav netopind	5 425 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 3,4%
Segment	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2016		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	8,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	13,9
Vainodes I¹	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind	8 128 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 3,4%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2014		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,9%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	15,4
Postimaja	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	8,6%
Renditav netopind	9 232 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 7,1%
Segment	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	1980		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	14,0

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

1. Vainodes I hindamistulemused sisaldavad ka hoone laiendamise õigust. Täiendava hoonestusõiguse turuväärtus on 1,0 miljonit eurot.

Kinnisvarainvesteering		Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
S27	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	8,45%
Renditav netopind	7 450 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 5,0%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2006/2014		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,5%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	14,65
Galerija Centrs	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	9,5%
Renditav netopind	19 361 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 5,0%
Segment	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	3,5% - 5,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	1939/2006		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	17,25
North Star	Vilnius, Leedu	DRM*	Diskontomäär	8,8%
Renditav netopind	10 631 m ²		Rendihinna kasv aastas	2,4% - 9,1%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	5,0% - 15,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2009		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	12,6
Meraki	Vilnius, Leedu	DRM*	Diskontomäär	9,9%
Renditav netopind	16 221 m ²		Rendihinna kasv aastas	1,9% - 3,0%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2021		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	11,2

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2023 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse määramisel.

Vara liik	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeering	DRM*	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2023: 6,5% - 8,0%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara-investeeringute väärtust.
		Diskontomäär	2023: 8,2% - 10,0%	Diskontomäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2023: 0,0% - 9,1%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2023: 2,0% - 15,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. märts 2024:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku, 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	64 594
Leedu - Europa (kaubandus)	36 740
Läti - Upmalas Biroji (büroo)	20 482
Eesti - Postimaja (kaubandus)	20 338
Leedu - North Star (büroo)	20 056
Läti - Vainodes I (büroo)	16 710
Leedu - Meraki (büroo)	16 419
Eesti - Lincona (büroo)	14 370
Läti - S27 (büroo)	13 960
Eesti - Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13 242
Eesti - Pirta (kaubandus)	8 760
Läti - SKY (kaubandus)	5 660
Kokku	251 331

11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 650	2 325
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-605	-625
Viitlaekumised	318	433
Muud nõuded	353	458
Kokku	2 716	2 591

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

Seisuga 31. märts 2024 olid nõuded ostjate vastu summas 605 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2023: 625 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023
Saldo seisuga 1. jaanuar	-625	-513
Perioodi vältel kajastatud allahindlused	-	-248
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	-	136
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	20	-
Perioodi lõppsaldo	-605	-625

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
31.03.2024	2 045	674	485	297	139	321	129
31.12.2023	1 700	919	283	169	100	93	136

12. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023
Raha pangas ja kassas	12 459	6 182
Raha ja raha ekvivalendid kokku	12 459	6 182

Seisuga 31. märts 2024 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 1 150 tuhandet eurot (31. detsember 2023: 1 150 tuhandet eurot).

13. Omakapital

13a. Sissemakstud kapital

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

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2024 ja 31. märts 2024	119 635 429	145 200

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. märts 2024 ja 31. detsember 2023 ühtegi Fondi osakut.

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

13b. Rahavoogude riskimaandamise reserve

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

Tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023
Saldo perioodi alguses	531	1 681
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-219	-1 273
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	27	123
Muutus perioodi jooksul kokku	-192	-1 150
Saldo perioodi lõpus	339	531

14. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	31.03.2024	31.12.2023
Pikaajalised võlakohustised				
Tagatud võlakirjad	05.2028	3k EURIBOR + 8,00%	34 122	34 099
Bank 1	01.2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 763	2 792
Bank 3 ¹	01.2029	6k EURIBOR + 2,80%	16 450	-
Bank 3 ¹	01.2029	6k EURIBOR + 3,00%	9 472	-
Bank 1	02.2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 585	4 626
Bank 4	02.2026	6k EURIBOR + 1,75%	16 593	16 720
Bank 1	12.2027	6k EURIBOR + 2,25%	9 118	9 198
Bank 5	08.2028	6k EURIBOR + 2,50%	10 303	10 363
Rendikohustised			251	255
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-13 703	-13 878
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-18	-17
Pikaajalised võlakohustised kokku			89 936	64 158

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	31.03.2024	31.12.2023
Lühiajalised võlakohustised				
Pank 1 ¹	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	-	8 998
Pank 1 ¹	03.2024	3k EURIBOR + 3,90%	-	8 397
Pank 2	08.2024	6k EURIBOR + 3,10%	30 000	29 999
Pank 1 ²	11.2024	3k EURIBOR + 1,75%	7 947	7 946
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,60%	10 264	10 349
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			13 703	13 878
Rendikohustiste lühiajaline osa			18	17
Lühiajalised võlakohustised kokku			61 932	79 584
Kokku			151 868	143 742

1. Laenu refinantseerimise leping sõlmiti teise pangaga 6. veebruar 2024.

2. Laenu pikendamise leping sõlmiti sama pangaga 15. aprillil 2024.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. märts 2024 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide tagatiseks	Ühis-hüpoteek	Kogu vara kommertspant
Pank 1	Lincona, SKY, S27, Vainodes I ja Pirita	Vainodes I	Pirita ja Lincona hüpoteek ja Lincona pangalaenude tagatiseks; Vainodes I, SKY ja S27 hüpoteek	Pirita ja Lincona pangalaenude tagatiseks; Vainodes I, SKY ja S27 pangalaenude tagatiseks
Pank 2	Galerija Centrs	Galerija Centrs		Galerija Centrs
Pank 3	Europa ja Northstar			
Pank 4	Coca-Cola Plaza ja Postimaja			
Pank 5	Upmalas Biroji			Upmalas Biroji
Tagatud võlakirjad	Meraki			

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

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Pangakontode pant	Käendus/garantii
Pank 1	Vainodes I ja SKY S27 pangalaenule, S27 ja SKY Vainodes I pangalaenule; Vainodes I ja S27 SKY pangalaenule	Lincona, SKY ja Europa		SKY, S27 ja Vainodes I	Vainodes Krasti SIA, BH S27 SIA
Pank 2	Baltic Horizon fond Galerija Centrs SIA-le kuni 1 500 000 euro ulatuses				BH Galerija Centrs SIA
Pank 3				Europa, Northstar	
Pank 5	Baltic Horizon fond Upmalas Birojile				Upmalas Biroji

15. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele	908	974
Fondivalitsemise tasu võlg	1 035	859
Finantskulude viitvõlad	842	813
Viitvõlad	178	166
Maksuvõlad	146	162
Muud võlad	304	369
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	3 413	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.

16. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

16a. Kohtuvaidlused

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

16b. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. märts 2024 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

16c. Tingimuslikud kohustised

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

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

17. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Tehingute maht seotud osapooltega 2024. ja 2023. aasta I kvartali jooksul:

Tuhandetes eurodes	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	330	387

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

Tuhandetes eurodes	01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	1 035	859

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

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

Fondi nõukogu

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

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

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

Seisuga 31. märts 2024	Oskaute arv	Protsent
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	24 878 020	20,8%
SEB Bank AB kliendid	18 134 581	15,2%
Swedbank AB kliendid	15 784 259	13,2%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	9 533 317	8,0%

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

18. Finantsinstrumendid

Õiglase väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 716	2 591	2 716	2 591
Raha ja raha ekvivalendid	12 459	6 182	12 459	6 182
Tuletisinstrumendid	628	916	628	916
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-117 495	-109 388	-117 495	-109 388
Võlakirjad	-34 122	-34 099	-34 500	-34 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 413	-3 343	-3 413	-3 343

Õiglase väärtuse hierarhia

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

Seisuga 31. märts 2024

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 716	2 716
Raha ja raha ekvivalendid	-	12 459	-	12 459
Tuletisinstrumendid	-	628	-	628
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-117 495	-117 495
Võlakirjad	-	-	-34 500	-34 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 413	-3 413

Seisuga 31. detsember 2023

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
Tuletisinstrumendid	-	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 tähtajaliste 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, konkreetsed riigiriski tegurid, kliendi krediidivõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. märts 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 krediidireitinguga 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 õiglaste väärtuste määratlemiseks kasutati kehtivate lepingute intressimäärasid, mis väljendavad hetke turu intressimäärasid.

Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

19. Tuletisinstrumendid

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

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

Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamisarvestus lubatud tingimusel, et riskimaandamine on efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumendi õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamisarvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet leiab lisast 13b.

Tuhandetes eurodes						Õiglase väärtus	
Tuletis-instrument	Algus-kuupäev	Tähtpäev	Nominaal-summa	Muutuv määr - saadud)	Fikseeritud määr - tasutud)	31.03.2024	31.12.2023
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	23	50
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	193	314
CAP	08.2024	08.2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	52	28
CAP	08.2023	08.2024	10 575	1k EURIBOR	3,0%	33	42
CAP	02.2023	02.2024	17 200	6k EURIBOR	3,0%	-	81
CAP	04.2024	04.2025	4 921	3k EURIBOR	3,0%	11	13
CAP	09.2023	09.2024	5 800	3k EURIBOR	3,0%	22	27
CAP	08.2022	03.2024	3 500	3k EURIBOR	2,0%	-	13
CAP	08.2022	03.2024	7 000	3k EURIBOR	2,0%	-	27
CAP	03.2024	03.2025	11 000	6k EURIBOR	3,0%	57	34
CAP	10.2022	05.2025	30 000	6k EURIBOR	3,0%	190	194
CAP	09.2022	03.2024	9 000	6k EURIBOR	1,0%	-	67
CAP	03.2024	03.2025	9 000	6k EURIBOR	3,0%	47	26
Tuletisinstrumendid, varad						628	916
Tuletisinstrumentide netoväärtus						628	916

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

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel

Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Pikaajalised	-	-	253	295
Lühiajalised	-	-	375	621
Kokku	-	-	628	916

20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

8. aprillil 2024 lunastas Fond enne tähtaega osa võlakirjade lühiajalisest osast summas 4 499 997,60 eurot. Lunastamisega kaasnes võlakirjade nimiväärtuse vähendamine: võlakirja uus nimiväärtus on 71 428,57 eurot. Enne lunastamist oli võlakirjade nominaalsumma kokku 34 499 997 eurot ja pärast lunastamist on see 29 999 999,40 eurot.

15. aprillil 2024 pikendati BH S27 SIA pangalaenu kuni 2024. aasta novembrini.

21. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/om andamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Hobujaama str. 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus-ettevõte	100%
BOF SKY SIA	Audēju iela 16 – 1, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus-ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ (ühines BH P80 OÜ-ga 5. juulil 2023)	Hobujaama str. 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Europa UAB	Konstitucijos ave. 7A-1, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus-ettevõte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas str. 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus-ettevõte	100%
Pirita Center OÜ	Merivälja str. 24, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus-ettevõte	100%
Vainodes Krasti SIA	Audeju str. 16, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus-ettevõte	100%
BH S27 SIA	Skanstes iela 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Meraki UAB	Eitminų Str. 3-102, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Galerija Centrs SIA	Audeju str. 16, Riia, Läti	40003311422	13. juuni 2019	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Northstar UAB	Ulonų str. 2, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varavaldus-ettevõte	100%

Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud vahearuande avalikustamise heaks 9. mail 2024.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Edvinas Karbauskas
Juhatuseliige

Lisad



Põhimõistete ja lühendite selgitused

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (Alternative Investment Fund Manager)

Dividend

Rahalised väljamaksud, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

Fond

Baltic Horizon Fund

Fondivalitseja

Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (International Financial Reporting Standards)

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

Laenu ja väärtuse suhe

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

Lühiajaliste kohustiste katekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

Maksevõime kordaja

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

Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Omakapitali tootlus

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

Osaku puhaskväärtus

Fondi vara puhaskväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

Puhas laenu ja väärtuse suhe

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

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

Triple Net rendileping

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

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Varade brutoväärtus

Fondi varade brutoväärtus (Gross Asset Value, GAV)

Varade puhaskväärtus

Fondi varade puhaskväärtus (Net Asset Value, NAV)

Varade tootlus

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

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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

Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
EPRA puhas taastamisväärtus EPRA NRV	Näitaja eeldab, et ettevõtted varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraetevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta erinevate stsenaariumite korral.
EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA	Eeldab, et ettevõtted ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	
EPRA puhas võõrandamisväärtus EPRA NDV	Väljendab omanikele kuuluvat väärtust võõrandamis-stsenaariumi puhul, kus edasilükkunud maksu, finantsinstrumente ja teatud muid korrigeerimisi arvestatakse kohustuse täies ulatuses, arvestades maha tekkivad maksud.	
EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV	Võlg jagatud kinnisvarainvesteeringute turuväärtusega	Näidata, kui suur on võla osakaal kinnisvara-investeeringute hinnatud väärtusega võrreldes.
EPRA esmane puhastootlus EPRA NIY	Aruandekuupäeval 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 vakantsuse pinna mõõdik.
EPRA kulusuhe	Haldus- ja tegevuskulud (otsesed vakantsusega seotud kulud kaasa arvatud ja välja arvatud) jagatud bruto rendituluga.	Üks peamisi näitajaid, mis aitab mõõta ettevõtte tegevuskuludes toimunud muutusi.

5 aasta põhinäitajad

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I kv 2024	I kv 2023	I kv 2022	I kv 2021	I kv 2020
Renditulu	tuhat eurot	3 846	5 274	4 959	4 677	6 209
Puhas renditulu	tuhat eurot	2 794	4 202	4,193	4 173	5 772
Puhta renditulu marginaal	%	72,6	79,7	84,6	89,2	93,0
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-4	-4	-6	-4	-4
EBITDA	tuhat eurot	2 219	3 476	3 541	3 428	4 891
EBITDA-i marginaal	%	57,7	65,9	71,4	73,3	78,8
EBIT	tuhat eurot	1 848	1 939	3 535	3 424	4 887
EBIT-i marginaal	%	48,0	36,8	71,3	73,2	78,7
Puhaskasum	tuhat eurot	-624	22	1 996	1 905	3 354
Puhaskasumi marginaal	%	-16,2	0,4	40,3	40,7	54,0
Kasum osaku kohta	euro	-0,01	0,00	0,02	0,02	0,03
Genereeritud neto rahavoog	tuhat eurot	-1 115	1 477	1 897	2 034	3 496
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta	eurot/osak	-0,010	0,012	0,016	0,017	0,031
Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Varad kokku	tuhat eurot	269 165	261 138	343 963	346 338	355 602
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-8,0	-7,6	1,1	0,4	-3,7
Omakapital kokku	tuhat eurot	108 716	109 532	133 655	132 584	136 321
Omakapitali suhe	%	40,5	41,9	38,9	38,3	38,3
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-19,5	-18,9	3,0	1,1	-9,4
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	151 868	143 742	195 111	199 147	205 892
Kohustised kokku	tuhat eurot	160 449	151 606	210 308	213 754	219 281
Laenu ja väärtuse suhe	%	60,3	57,3	58,4	60,7	60,5
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	5,8	5,2	3,0	2,7	2,6
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,6	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	0,9087	0,9156	1,1172	1,1082	1,1395
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I kv 2024	I kv 2023	I kv 2022	I kv 2021	I kv 2020
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	251 331	250 385	333 123	327 359	339 992
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	12	12	15	15	16
Renditav netopind	m ²	118 650	119 201	151 870	144 081	153 345
Täitumuse määr	%	83,6%	81,1%	90,5	92,1	94,3



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

Hobujaama 5
10151 Tallinn
Eesti

estonia@nh-cap.com

Baltic Horizon Fund soovib kindlalt panustada tulevaste põlvkondade rohelisemasse tulevikku.



G R E S B
★★★★☆ 2023