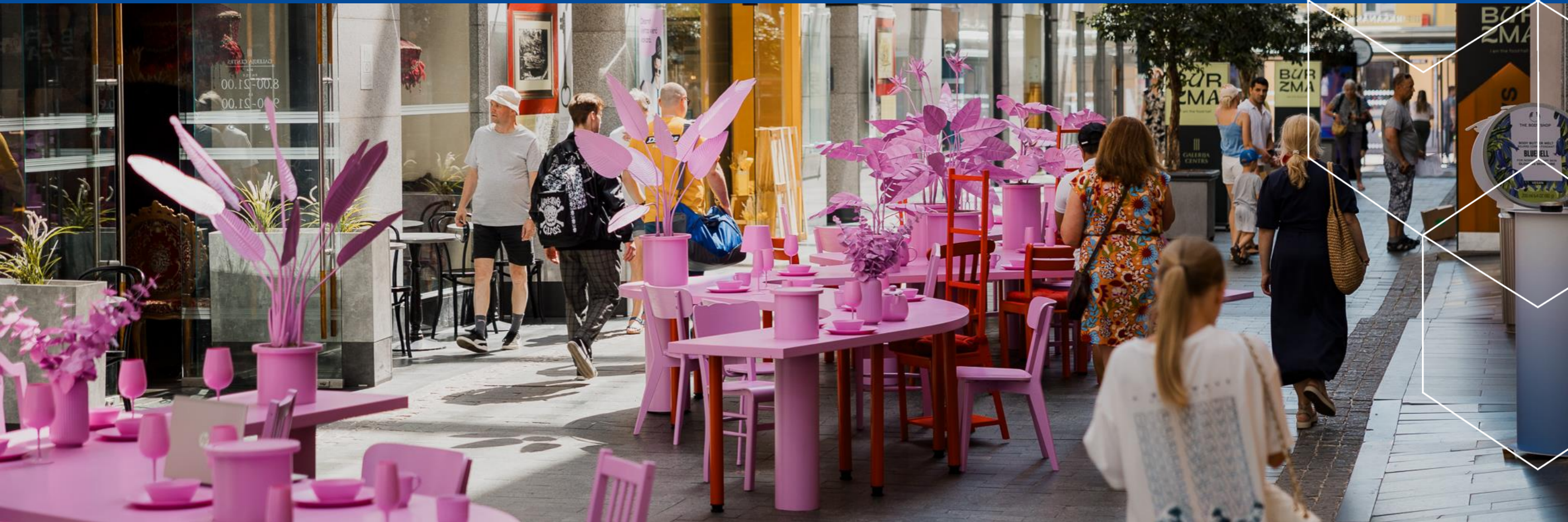


Auditeerimata lühendatud konsolideeritud 6 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 30. juunil 2024

# Vahearuanne I poolaasta 2024



## 1. Tegevusaruanne

---

- 3 Baltic Horizon fond
  - 5 Meie strateegilised püüdlused
  - 7 Väljavaade 2024. aastaks
  - 9 I poolaasta põhinäitajad
  - 11 I poolaasta olulised sündmused
  - 12 Kinnisvara aruanne
  - 17 Kinnisvara hindamine
  - 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
  - 34 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.

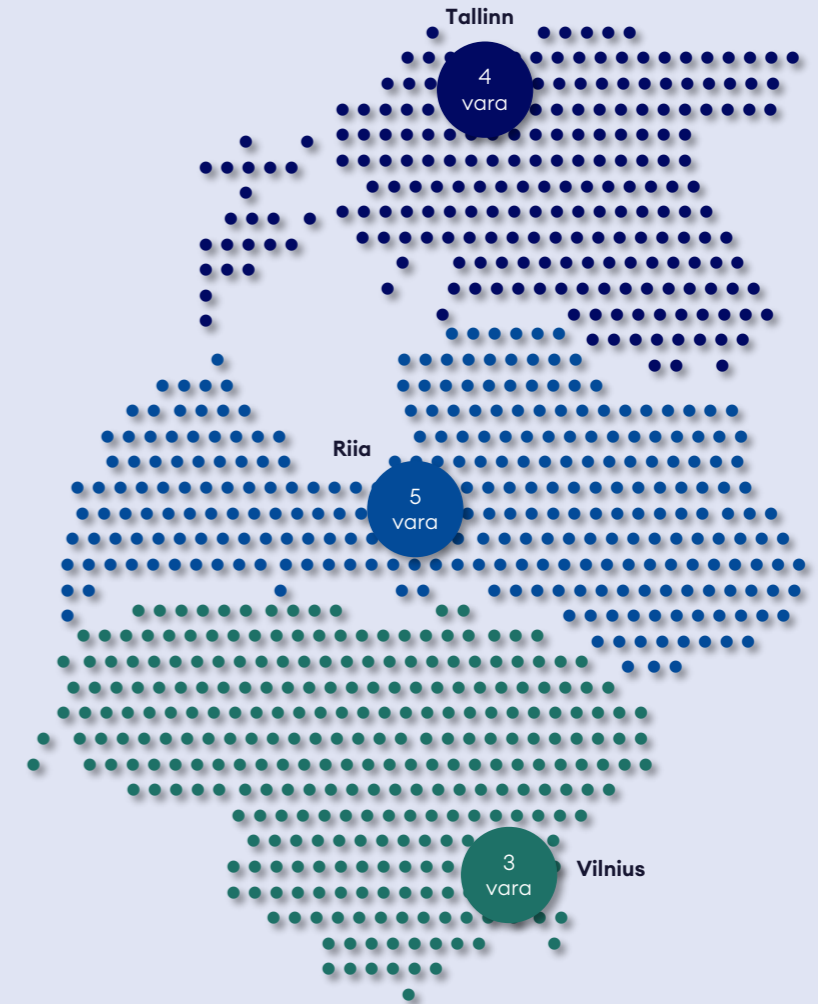
Fond on tähtajatu avalik fond, mille osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Fond on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil.

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.

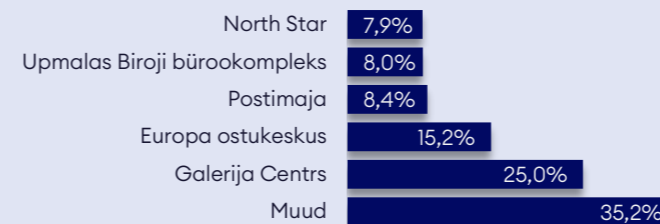
Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline finantsvõimendus 50% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi finantsvõimendus ületada 65%.

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

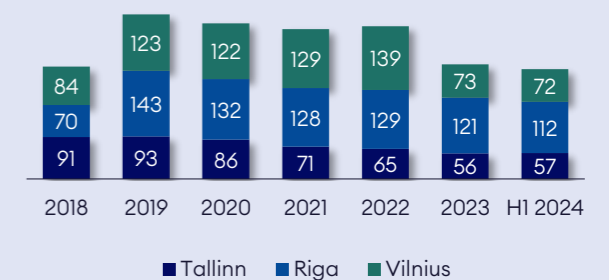


**12** tulu teenivat kinnisvarainvesteeringut **118 751** m<sup>2</sup> renditavat pinda

5 suurimat kinnisvarainvesteeringut



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 need 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 klientide muutuvatele vajadustele kohandatud strateegilised asukohad.

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 võrdlusaluseta ei saa hinnata Fondi edusamme oma eesmärkide poole liikumisel. Konkreetsete peamiste tulemusnäitajate määratlemisega soovib meeskond suurendada läbipaistvust ja vastutust ning parandada otsustusprotsesse.

Tänaseks oleme edukalt lunastanud 2024. aasta juulis tähtaegunud võlakirjade lühiajalise osa, saavutanud portfelli 100% sertifitseerimise ning liigume täituvus suhte eesmärgi ning puhta äritulu potentsiaali realiseerimise suunas.

**Keerulises majanduskeskkonnas ja tiheda konkurentsiga kinnisvaraturul aitavad meie 6 strateegilist eesmärki tagada jätkuvat väärtuse loomist meie investoritele.**

## 6 strateegilist eesmärki



### Täitumus

**>90%**

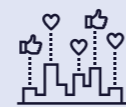
Portfelli täitumus 2024. aasta lõpuks



### Laenu ja väärtuse suhe LTV

**<50%**

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



### Portfelli koosseis

Kaaluda mittestrategiliste varade müüki järgmise 18 kuu jooksul



### Puhas äritulu (aastas)

**18 mln eurot**

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



### Varade sertifitseerimine

**100%**

BREEAM-i või LEED-i sertifikaatidega portfelli



### GRESB-i hinnang

**>4 täärni**

GRESB-i kinnisvarahinnang

“

Meie strateegilises fookuses on „Kaasaegse linnaelu“ kontseptsioon – keskse asukohaga hooned, mis pakuvad moodsaid töö- ja suhtlemisvõimalusi.



# Väljavaade 2024. aastaks

**2024. aasta II poolaasta väljavaade peegeldab Baltic Horizonsi 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.**

Meraki Business Home



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- ja renoveerimiskulude kasv, kallim finantseerimine, 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 Horizonsi 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. Käimas on aktiivsed läbirääkimised enam kui 10 500 m<sup>2</sup> büroopinna väljarentimiseks.

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.

Peame rentnikega aktiivseid läbirääkimisi, et täiendada Europa ja Galerija Centrsi ülemisi korruseid uuenduslike kontseptsioonidega. Nende pindade väljarentimine koos hiljutise äärmiselt tulemusliku renditegevusega Postimajas ja Coca-Cola Plazas aitab meil portfelli potentsiaali edukalt realiseerida.

Meie proaktiivne lähenemine Europa ostukeskuse uuendamisele on andnud märgatavaid tulemusi, mida tõestab hiljutine uue, 1900 m<sup>2</sup> pinnaga IKI supermarketi avamine. Leping kaupluse operaatoriga on sõlmitud 10 aastaks. Keskuse atraktiivsust ja majanduslikku tasuvust suurendavad ka mitmed tuntud teenusepakkujad, sh Eurokos ja Perfectuse ilukliinik, kes keskuses lähikuudel ukсед avavad, ning esimesele korrusele kavandatud uus toiduala, kus on võimalik valida kolme erineva restorani vahel ja nautida Konstitucijos puiestele avanevat vaadet.

Viimased suured Galerija Centrsis sõlmitud rendilepingud, sh Arketiga, kes otsustas avada meie keskuses oma esimese kaupluse Lätis, ja uue ankurrentniku MyFitnessiga, kes rentis meilt 2024. aasta aprillis ligi 2000 m<sup>2</sup> 14 aastaks, kinnitavad, et kesksed asukohad on atraktiivsed nii rentnikele kui ka ostukeskuste küllastajatele. Peame hetkel läbirääkimisi ka teise ankurrentnikuga, kes on huvitatud ligi 1700 m<sup>2</sup> rentimisest Galerija Centrsi ülemistel korrustel. Tehingu realiseerumine avaldaks positiivset mõju Fondi puhtale äritulule ning ühtlasi suurendaks märkimisväärselt keskuse küllastatavust.

Aprillis sõlmis Fond olulise uue koostöölepingu Baltimaade suurima meelelahutusettevõtte Apollo Groupiga ligi 2200 m<sup>2</sup> rentimiseks Coca-Cola Plaza esimesel korrusel. Koostöö ankurrentniku Apollo Groupiga aitab luua Tallinna südamesse dünaamilise urbanistliku elustiilikeskuse, mis pakub küllastajatele laia valikut meelelahutus-, toitlustus- ja jaekaubandusteenuseid. See 10 aastaks sõlmitud rendileping ning kõrvalasuv Postimaja ostukeskuses pikendatud koostöölepingud aitavad realiseerida hoonete strateegiat ja puhta äritulu potentsiaali ning toetavad nende integratsiooni Rotermanni kvartaliga. Ülemistel korrustel jätkab pikaajalist tegevust kino.

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 kaugpäikesijaama, 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 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 keskkonnaalast vastutustundlikkust kinnitab roheklauslite lisamine rendilepingutesse.

Vastavalt oma strateegilistele eesmärkidele lunastas Fond 8. juulil 2024 edukalt võlakirjade lühiajalise osa. Võlakirjad summas 8 miljonit eurot refinantseeriti kuluefektiivsema pangalaenuga, mis võeti Meraki kinnisvarainvesteeringu tagatisel.

Ehkki Fondi eesmärk on, et laenu ja väärtuse suhe (LTV) ei ületaks 50%, on kulutaseme langetamine aeganõudev, eriti praeguses turusituatsioonis. Fond kavatseb pikendada olemasolevaid ja sõlmida uusi rendilepinguid võimalikult soodsatel tingimustel, kuid mõnikord on pindade ümberkohandamisest ja ettevalmistamisest tingitud täiendavad kapitalikulud vältimatud. Fondi juhtkond kavatseb 2024. aasta teises pooles korraldada uute osakute otsepakkumise. Kaasatavat kapitali soovime kasutada pindade kohandamiseks ja ettevalmistamiseks rentnikele ning tegevusteks, mis on vajalikud Baltic Horizonsi strateegia elluviimiseks: täitumuse suurendamiseks, ilma et see kergitaks praegust laenu ja väärtuse suhet.

**Konservatiivse finantsjuhtimise ja aktiivse renditegevusega soovime saavutada kestlikke ja investorite jaoks edukaid tulemusi.**

Baltic Horizonsi juhtkond tunnistab väljakutseid, mille on esitanud kõrged intressimäärad ja inflatsioon. Meie strateegia kohaselt tuleb kasvavatele kuludele vastukaaluks kohasel määral rendihindu indekseerida ja uusi rendilepinguid sõlmida. Fondi renditegevus on edenenud vastavalt 2024. aastaks seatud eesmärkidele, mis tõendab meie tublit tööd selle nimel, et saavutaksime aasta lõpuks üle 90% täitumuse. Rakendame aktiivselt mitmeid kulusäästustrateegiaid, et säilitada tegevuse kasumlikkus ja maandada võimalikku suurenevate kulude riski. Selle tulemusena on kinnisvaraga seotud tegevus- ja halduskulud 2024. aasta I poolaastal eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenenud.

Oleme turu arengutele reageerides strateegilistes otsustes paindlikud, et suudaksime tegevuskeskkonna 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.

Pöörame suurt tähelepanu stabiilse finantsseisundi tagamisele, sest see on Fondi pikaajalise strateegia elluviimise jaoks äärmiselt oluline. Konservatiivse finantsjuhtimise ja aktiivse renditegevusega soovime saavutada kestlikke ja investorite jaoks edukaid tulemusi.

## Upmalas Biroji





# I p o a

## põhinäjajad

Tulu ja kasumi põhinäjajad	Ühik	I pa 2024	I pa 2023	I pa 2022
Renditulu	tuhat eurot	7 667	10 095	10 070
Puhas renditulu	tuhat eurot	5 983	8 495	8 675
Puhta renditulu marginaal <sup>1</sup>	%	78,0	84,2	86,1
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	- 12 524	- 14 623	172
EBITDA	tuhat eurot	- 8 204	- 11 333	7 628
EBITDA-i marginaal	%	-107,0	-112,3	87,9
EBIT	tuhat eurot	- 8 118	- 11 278	7 740
EBIT-i marginaal <sup>2</sup>	%	-105,9	-111,7	76,9
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	- 12 849	- 15 005	4 239
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	-167,6	-148,6	42,1
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	-0,11	-0,13	0,04
Genereeritud neto rahavoog <sup>3</sup>	tuhat eurot	- 2 079	2 686	4 147
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta <sup>4</sup>	eurot/osak	-0,017	0,022	0,035

Finantsseisundi põhinäjajad	Ühik	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
Varad kokku	tuhat eurot	250 164	261 138	343 963
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-8,1	-7,6	1,1
Omakapital kokku	tuhat eurot	96 398	109 532	133 655
Omakapitali suhe	%	39,3	41,9	38,9
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-20,2	-18,9	3,0
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	146 694	143 742	195 111
Kohustised kokku	tuhat eurot	153 765	151 606	210 308
Laenu ja väärtuse suhe	%	61,3	57,3	58,4
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	6,4	5,2	3,0
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,3	2,3	1,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,1	0,1	0,1
Maksevõime kordaja	kord	0,1	0,1	0,1
Rahakordaja	kord	0,1	0,1	0,1
Osaku puhaskasuväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,8058	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 p o a

## põhinäitajad

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	239 927	250 385	333 123
Kinnisvarainvesteeringud <sup>5</sup>	tk	12	12	15
Renditav netopind	m <sup>2</sup>	118 751	119 714	151 870
Täitumuse määr	%	79,1	81,1	90,5

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I pa 2024	I pa 2023	I pa 2022
Otsene tootlus	%	3,9	5,0	5,1
Esmane puhastootlus	%	4,8	5,5	5,4

Osaku põhinäitajad	Ühik	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
Ringluses olevate osakute arv	osak	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Osaku sulgemishind	euro	0,2798	0,3150	0,5750
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	3,34	3,30	5,60
Turukapitalisatsioon <sup>6</sup>	euro	33 473 993	37 685 160	68 790 372

EPRA põhinäitajad	Ühik	I pa 2024	I pa 2023	I pa 2022
EPRA kasum	tuhat eurot	-282	2 672	4 608
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,00	0,02	0,04

EPRA põhinäitajad	Ühik	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	101 975	114 205	141 943
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	0,8524	0,9546	1,1865
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	101 975	114 205	141 943
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	0,8524	0,9546	1,1865
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	96 036	109 131	133 313
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	0,8027	0,9122	1,1143
EPRA laenu tagatuse suhtarv (LTV)	%	58,9	55,5	57,9

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

# I p o a

## olulised sündmused

### Võlakirjade osaline ennetähtaegne lunastamine

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

### Võlakirjade lühiajalise osa kohustuslik lunastamine

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

### Korraline üldkoosolek

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

### Võlakirjaomanike nõusolek Meraki varadele teise järjekoha hüpoteegi seadmiseks

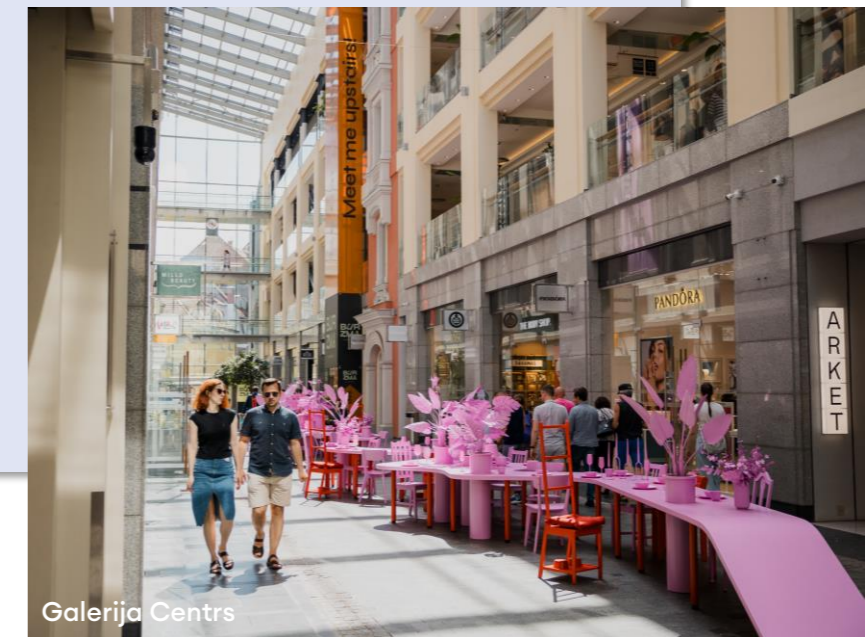
Baltic Horizon fond esitas 21. juunil 2024 kirjaliku hääletusprotsessiga taotluse, et võlakirjainvestorid vabastaksid Fondi võlakirjade tingimustes sätestatud kohustusest ja annaksid nõusoleku seada BH Meraki UAB varadele teise järjekoha hüpoteek, et Fondil oleks võimalik saada välist rahastust. Otsuste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

### Muutus Northern Horizon Capital AS-i juhatuses

Edvinas Karbauskas lahkus Northern Horizon Capital AS-i juhatuselt. Tema ametiaja viimane päev oli 22. juuni 2024. Juhatus jätkab kahe senise liikmega, kelleks on Tarmo Karotam ja Aušra Stankevičienė.

### Jätkusuutlikkuse (ESG) aruanne

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



Galerija Centrs

# Kinnisvara aruanne

## Ülevaade rendilepingutest ja rentnikest

Keerulises turukeskkonnas, mida viimastel perioodidel iseloomustab vakantsuse suurenemine kõigi Balti riikide kinnisvaraturul, on Fond näidanud oma kohanemisvõimet, sõlmides 2024. aasta I poolaastal märkimisväärselt palju rendilepinguid. Edu tõid peamiselt märtsis ja aprillis sõlmitud olulised tehingud selliste tuntud rentnikega nagu Narbutas Merakis (3200 m<sup>2</sup>), MyFitness Galerija Centrsis (1700 m<sup>2</sup>) ja Apollo Group Coca-Cola Plazas (2200 m<sup>2</sup>).

Pärast 2024. aasta esimese nelja kuu rendilepingute sõlmimise lainet on renditegevuse aktiivsus suvekuudel langenud. Aeglustumisele vaatamata ületas I poolaastal ja juulis sõlmitud uutest rendilepingutest tulenev lisandumine (väljarenditud pindade kasv) rendilepingute (pikalt teadaolnud) lõppemisest tingitud vähenemist ligi 630 m<sup>2</sup> võrra. Kui aga võtta arvesse ka eelkõikuleppeid, mida oleme praeguseks sõlminud potentsiaalsete rentnikega, kes on huvitatud meie hoonetesse kolimisest, siis oleks väljarenditud pinna netokasv 6030 m<sup>2</sup>. Lepingute allkirjastamine suurendab eeldatavasti täitumuse 84,5%-ni.

2024. aasta I poolaastal sõlmisime uusi rendilepinguid 11457 m<sup>2</sup> ulatuses, mille alusel saab Fond järgnevatel perioodidel renditulu 1811 tuhat eurot aastas. Meil on ka hea meel teatada, et oleme leidnud oma hoonetesse 18 uut rentnikku ning 26 olemasolevat rentnikku on otsustanud meiega koostööd jätkata.

2024. aasta juuli seisuga oleme juba sõlminud 75% kavandatud rendilepingutest, mis tähendab olulist edasiminekut 90% täitumuse eesmärgi saavutamise suunas.

Fondi meeskond on pidanud aktiivselt läbirääkimisi nii olemasolevate rendilepingute pikendamiseks kui ka uute rentnike leidmiseks, et täita vakantseks jäävaid pindu. Nimelt lõpeb rohkem kui 72% Baltic Horizon fondi rendilepingutest pärast 2025. aastat, ülejäänud aga 2024. ja 2025. aastal. Meie eesmärk on rendiperioode hajutada, et ühelgi aastal ei aeguks rohkem kui 20% rendilepingutest. Fondi viimase aja renditegevuse edukust näitab esimese katkestamisvõimaluseni jääva kaalutud keskmise aegumata rendiperioodi (WAULT) pikenedamine, mis 2024. aasta 30. juuni seisuga oli 3,8 aastat (31. detsember 2023: 2,9 aastat).

### Aktiivset renditegevust ja klientide usaldust kinnitavad näitajad



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

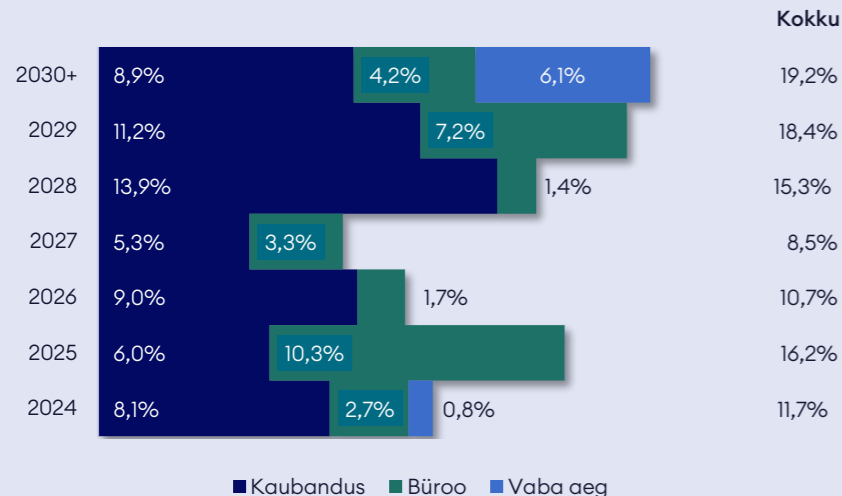
**3,8a**  
WAULT kuni esimese katkestamisvõimaluseni 30. juuni 2024

**75%**  
2024. aasta täitumuse eesmärgi saavutamiseks vajalikest rendilepingutest juuliks juba sõlmitud

**90%+**  
Strateegiline täitumuse eesmärk 31. detsembriks 2024

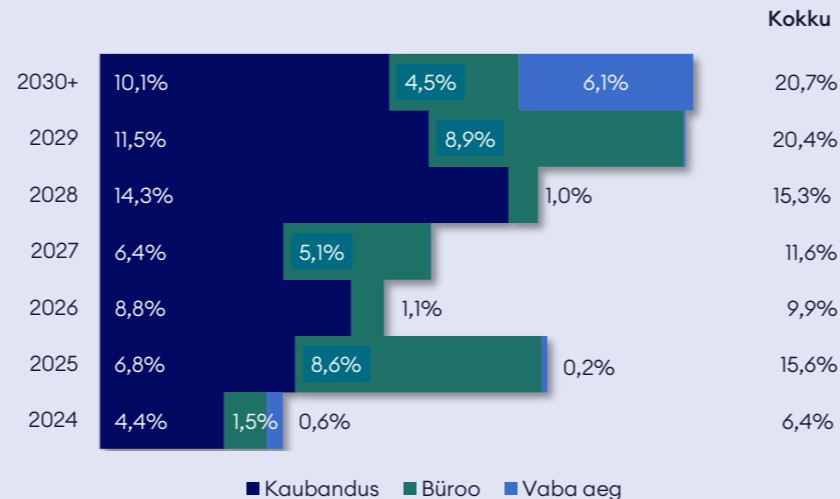
### Rendilepingute tähtajaline jaotus seisuga 30. juuni 2024

% lepingujärgsest rendist kuni esimese katkestamisvõimaluseni



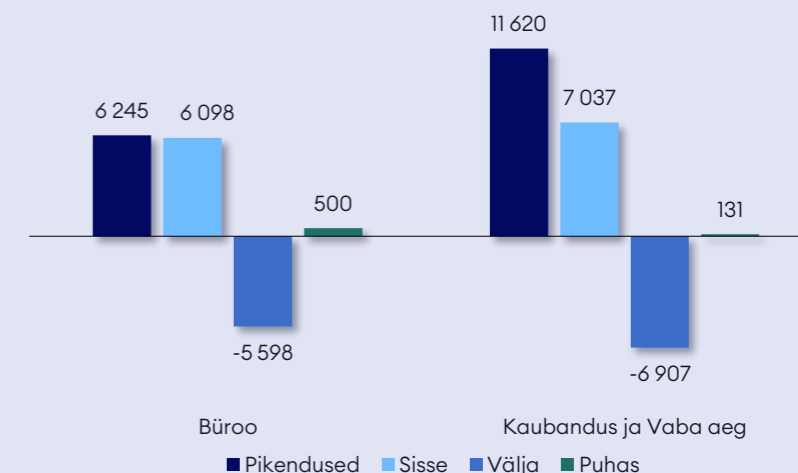
### Rendilepingute tähtajaline jaotus seisuga 30. juuni 2024

% lepingujärgsest rendist kuni lepingu lõpuni



### Renditegevus jaanuar-juuli 2024

m<sup>2</sup>



## Portfelli ja turu ülevaade

**2024. aasta II 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 kinnisvaraturud on hakanud viimase aja majanduslikest ja geopoliitilistest vapustustest tasapisi taastuma. Vaatamata hiljutistele kõikumistele kapitaliturgudel prognoositakse 2024. ja 2025. aastaks stabiilsemat väljavaadet, mis annab kinnisvarasektorile kindlustunnet. Fond on reageerinud turu meeleoludele ennetavalt, seades prioriteediks investeeringud jätkusuutlikkuse (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 portfelliile 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 ka 2024. aasta I poolaastal rentnike huvi meie kaubandussegmenti vastu kasvas. Selle põhjuseks peame Fondi ostukeskuste atraktiivset asukohta ja seda, et oleme pühendunud nende järjepidevale täiustamisele, et need vastaksid kaasaegsete ostukeskuste standarditele.

Sellest annavad tunnistust meie märkimisväärsed investeeringud mitmekülgseid kasutusvõimalusi pakkuvate kontseptsioonide arendamisse nendes hoonetes. Seetõttu on meie keskse asukohaga ostukeskused üha atraktiivsemad mitte üksnes traditsioonilistele kauplustele, vaid ka elustiili-, tervishoiu-, meelelahutus- ja kutsealaseid teenuseid pakkuvatele rentnikele. 2023. aasta lõpus ja 2024. aasta alguses tutvustasime oma ostukeskuste küllastajatele mitmeid uusi ja tuntud suurrentnikke, nagu ARKET, H&M Home ja IKI, kes on muutnud meie keskusi atraktiivsemaks ja lisanud küllastajate valikusse täiendavaid kontseptsioone.

Uute kaupluste ja söögikohtade lisandumine Galerija Centrsisse on toonud kaasa rentnike käibe 4% kasvu võrreldes eelmise aastaga, mis on oluliselt toetanud keskuse üldist taastumist. Eeldatavasti kasvab keskuse küllastatavus 2024. aasta lõpust veelgi, kuna Fond on sõlminud 12-aastase rendilepingu MyFitnessiga, kes peaks oma 2000 m2 pinnal ukseid avama detsembris. Läbirääkimised on käimas ka teise ankurrentnikuga, kes on juba allkirjastanud eelkõkkulepe 1700 m2 pinna rentimiseks Galerija Centrsi ülemistel korrustel. See mitte üksnes ei suurenda täitumust, vaid laiendab ka keskuse küllastajatele pakutavate teenuste valikut.

Europa ostukeskus tähistas hiljuti uuenenud Suit Supply, Tpsi ja uue meelelahutuskeskuse Kosmopark avamist. Lähiajal peaksid keskuses ukseid avama ka Eurokos ja Perfectuse ilukliinik ning kavas on uuendada esimesel korrusel asuv restoranide ala, et pakkuda keskuse küllastajatele täiendavaid einestamisvõimalusi. See annab tunnistust nii meie rendimeeskonna heast tööst kui ka Fond soovist keskuse naabruses elavate kogukondade vajadusi rahuldada.

Postimaja on nüüd täielikult välja renditud – viimased ruumid rentisime Kilomaxile. Lisaks tegime strateegilisi jõupingutusi, et täiendada H&M-i kauplust Postimajas H&M Home'i kontseptsiooniga, tugevdamaks meie pikaajalist partnerlust selle võtmerentnikuga.



Europa Shopping Center

## Büroohoonete portfelli areng ja tulevane fookus

Büroosegmenendis toimus pandeemia ajal nihe töökorralduses – paljud rentnikud läksid võimaluse korral üle kaugtööle. Täna 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.

Büroohoonete puhul on meil hea meel kinnitada, et oleme edukalt pikendanud kõiki peamisi rendilepinguid, mida me 2024. aasta I poolaastal pikendada soovisime. Büroosegmenendis on pikaajaline fookus kaasaegsetel hoonetel ja pikaajalisel koostööl avaliku (valitsus- ja omavalitsusasutused) ja erasektori rentnikega. Kuigi meie rendihinnad ei pruugi alati olla turu kõrgemate seas, kaasneb sellega muid eeliseid, nagu stabiilne renditulu ja väiksem rentnike volavus, mis avaldavad positiivset mõju.

Meie rendistrateegia edukust näitavad hiljuti sõlmitud lepingud Läti Politseiga Riias enam kui 4000 m<sup>2</sup> rentimiseks 12 aastaks ja Eesti Riigi Infosüsteemi Ametiga Tallinnas enam kui 3000 m<sup>2</sup> rentimiseks viieks aastaks ning Meraki vabade pindade edukas väljarentimine. 2024. aasta I poolaastal sõlmiti Merakis mitmeid uusi rendilepinguid, muu hulgas selliste tuntud rentnikega nagu Narbutas ja Hertz, ning olemasoleva pinna laiendamise lepinguid kokku enam kui 4500 m<sup>2</sup> ulatuses.

Ka North Stari ärikeskuses Vilniuses on Fond püüdnud piirkonna kogukondade vajadusi võimalikult hästi rahuldada: oleme sõlminud uue rendilepingu Affidea meditsiinikeskusega ning alustanud läbirääkimisi teise meditsiiniteenuste pakkujaga. Lisaks on meil hea meel teatada, et Fondi sotsiaalse vastutuse põhimõtetest lähtuvalt oleme sõlminud rendilepingu maineka mittetulundusühinguga Maisto Bankas. Et anda oma panus kogukondade kaasamise, sõlmisime Maisto Bankasega ka toetuslepingu, mille alusel annab Fond ühingule kindlaksmääratud perioodi jooksul rahalist abi. Selline partnerlus väljendab meie soovi edendada kogukondade arengut ja toetada algatusi, mis ühtivad meie väärtustega.

Turul toimuvate muutuste tõttu otsib Fond vabadele büroopindadele aktiivselt uusi rentnikke.

Kaalume erinevaid strateegiaid ja kontseptsioone, mida rakendada S27 ärikeskuses, mille vakantsuse määr oli II kvartali lõpus, kui endiste rentnike (EMERGN ja LNK Industries) rendilepingud lõppesid või lõpetati, 100%. Läbirääkimised mitme potentsiaalse suure rentnikuga on hästi edenenud ja jõuavad eeldatavasti lähinädalatel ka lõpule.

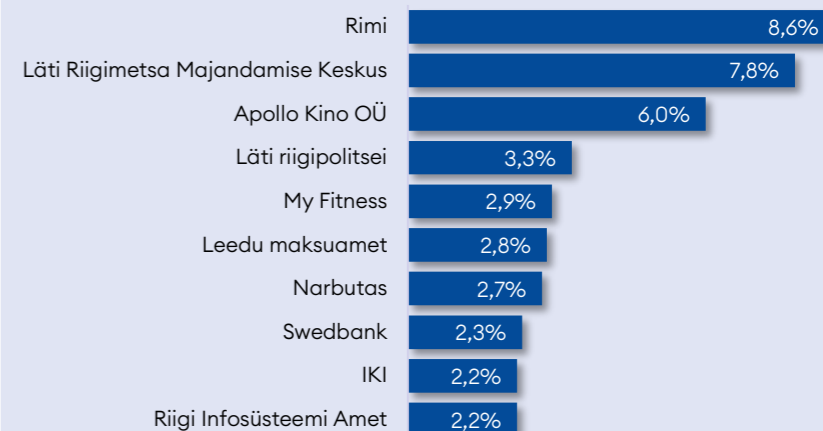
Peame intensiivseid läbirääkimisi ka Lincona hoone täitumuse optimeerimiseks. Hiljuti PET24-ga sõlmitud rendileping ning olemasoleva rentniku Riigi Infosüsteemi Ametiga sõlmitud rendipinna laiendamise leping on kergitanud hoone täitumuse ligi 90%-ni.

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

Hoolimata meie edust pindade väljarentimisel, mõjutab S27 ja Upmalas Biroji hoonetes tekkinud vakants bürooportfelli tulemusi tulemusi tõenäoliselt veel pool aastat. Siiski eeldame, et seda mõju leevendab osaliselt stabiilsus, mille tagavad ülejäänud portfelli fikseeritud hinnaga rendilepingud ja uute rentnikega sõlmitud lepingud, mis hakkavad mõju avaldama 2024. aasta teisel poolaastal ja 2025. aasta alguses. Lisaks peame aktiivseid läbirääkimisi potentsiaalsete rentnikega enam kui 10 500 m<sup>2</sup> väljarentimiseks. Kui vastavad lepingud õnnestub sõlmida, aitavad need kaasa Fondi puhta äritulu ja täitumuse strateegiliste eesmärkide saavutamisele.

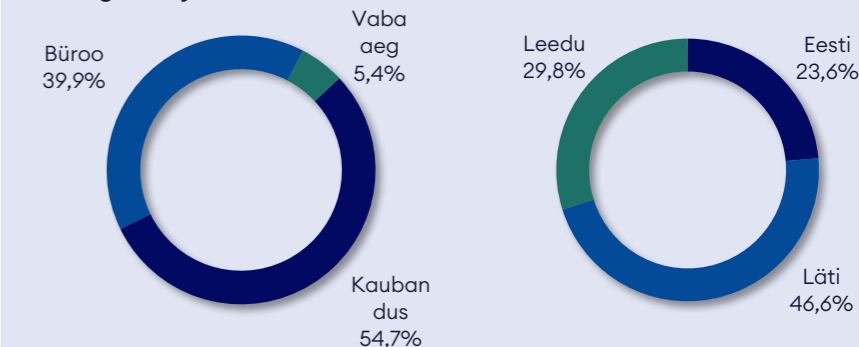
Kokkuvõttes saab öelda, et Baltic Horizonti büroohooned kas näitavad stabiilseid tulemusi või neid kohandatakse ümber, et nad vastaksid tänasele turunõudlusele, samas kui keske asukohaga ostu- ja vaba aja keskused jätkavad stabiilset taastumist tippulemuste saavutamise kursil. Tugevate tulemuste saavutamiseks 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 30. juuni 2024



Muude rentnike osakaal on 59,2%.

## Fondi kinnisvarainvesteeringud segmentide ja riikide lõikes seisuga 30. juuni 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 II kvartalis 82,3% (I kv 2024: 81,6%). Seisuga 30. juuni 2024 oli täitumus 79,1% (31. märts 2024: 83,5%). Langus oli ootuspärane ja tulenes peamiselt rentniku LNK Industries rendilepingu lõpetamisest S27 büroohoones.

2024. aasta veebruarist on Fond palganud oma Läti büroo- ja kaubandushoonete haldamiseks uued partnerid. Juhtkond loodab, et see kiirendab rendiprotsessi Läti turul, millest annab tunnistust hiljutine tõhus abi potentsiaalsete klientide leidmisel, kellega peetakse juba läbirääkimisi.

Fond sõlmis 2024. aasta I poolaastal uusi rendilepinguid ligi 11500 m<sup>2</sup> ulatuses. Uute lepingute majanduslik mõju ei kajastu veel täielikult 2024. aasta I poolaasta näitajates. Enamik uutest rendilepingutest hakkab tulu teenima ja tootlust positiivselt mõjutama III ja IV kvartalis.

## Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. juuni 2024

Kinnisvarainvesteering	Segment	Omandamise aeg	Õiglane väärtus <sup>1</sup> (tuhanded eurodes)	Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	Otsene tootlus I pa 2024 <sup>2</sup>	Esmase puhastootlus I pa 2024 <sup>3</sup>	Täitumuse määr	Puhta äritulu jaotus				
								I kpa 2024	I pa 2023	2023	2022	2021
Europa ostukeskus	Kaubandus	2015	36 587	17 081	2,6%	3,1%	80,0%	572	744	1 508	1 028	1 006
North Star	Büroo	2019	19 148	10 631	7,1%	7,6%	88,9%	750	753	1 495	1 371	1 208
Meraki	Büroo	2022	15 950	8 114	1,1%	1,3%	83,9%	109	63	63	-101	-
<b>Kokku Vilnius</b>			<b>71 685</b>	<b>35 826</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,9%</b>	<b>83,5%</b>	<b>1 431</b>	<b>1 560</b>	<b>3 066</b>	<b>2 298</b>	<b>2 214</b>
Upmalas Biroji	Büroo	2016	19 231	11 213	3,7%	4,2%	58,8%	423	923	1 318	1 763	1 740
Vainodes I	Büroo	2017	15 860	8 128	8,7%	8,5%	100,0%	706	706	1 431	1 383	1 449
S27	Büroo	2018	11 570	7 450	0,8%	0,9%	0,0%	65	569	814	1 132	1 088
Sky supermarket	Kaubandus	2013	4 940	3 259	8,4%	7,9%	100,0%	216	204	420	423	395
Galerija Centrs	Kaubandus	2019	60 091	19 331	3,1%	3,9%	77,7%	1 228	1 057	2 139	2 193	1 448
<b>Kokku Riia</b>			<b>111 692</b>	<b>49 381</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,4%</b>	<b>66,8%</b>	<b>2 638</b>	<b>3 459</b>	<b>6 122</b>	<b>6 894</b>	<b>6 120</b>
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	2018	20 363	9 232	3,6%	6,6%	100,0%	980	1 074	2 126	2 044	1 805
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	2015	13 067	8 121	5,3%	4,8%	92,7%					
Lincona	Büroo	2011	13 850	10 766	6,4%	7,2%	83,7%	515	548	1 068	1 102	1 114
Pirita ostukeskus	Kaubandus	2016	9 270	5 425	6,7%	9,5%	96,7%	419	376	761	664	484
<b>Kokku Tallinn</b>			<b>56 550</b>	<b>33 544</b>	<b>5,0%</b>	<b>6,8%</b>	<b>92,5%</b>	<b>1 914</b>	<b>1 998</b>	<b>3 955</b>	<b>3 810</b>	<b>3 403</b>
<b>Aktiivsed kinnisvarainvesteeringud</b>			<b>239 927</b>	<b>118 751</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,8%</b>	<b>79,1%</b>	<b>5 983</b>	<b>7 017</b>	<b>13 143</b>	<b>13 002</b>	<b>11 737</b>
<b>Võõrandatud kinnisvarainvesteeringud<sup>4-6</sup></b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 478</b>	<b>1 478</b>	<b>4 428</b>	<b>5 267</b>
<b>Portfell kokku</b>			<b>239 927</b>	<b>118 751</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,8%</b>	<b>79,1%</b>	<b>5 983</b>	<b>8 495</b>	<b>14 621</b>	<b>17 430</b>	<b>17 004</b>

1. Põhineb viimasel, seisuga 30. juuni 2024 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 2024. aasta I poolaasta puhas äritulu oli 6,0 miljonit eurot (I pa 2023: 8,5 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.

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

2024. aasta I poolaastal portfelli võrreldav puhas renditulu vähenes, peamiselt seetõttu, et S27 ja Upmalas Biroji bürookompleksi puhas äritulu kahanes märkimisväärselt, sest rentnikud EMERGN, LNK Industries ja SEB lahkusid. Fond peab potentsiaalsete rentnikega aktiivseid läbirääkimisi nende hoonete vabade pindade väljarentimiseks, ent nende puhta äritulu kasvu ei oodata enne 2024. aasta lõppu.

Kaubandussegmentis toimus mõningane positiivne muutus: võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu kasvas 1,7%. Kasvu allikateks olid Galerija Centrs, SKY ostukeskus ja Pirita ostukeskus, mille puhas renditulu tõusis rendi indekseerimise tõttu. Lisaks algas Galerija Centrsis rendi tasumine ka hiljuti rekonstrueeritud pindadelt. Europa puhas äritulu eelmise aasta sama perioodiga võrreldes langes. Põhjusteks olid detsembris langetatud otsus vahetada välja ankurrentnikuks olev toidukauplus, mille tõttu puhas äritulu ajutiselt langes, sest IKI supermarket avas ukсед alles märtsi alguses, ning planeeritud ümberkolimised ja rentnike baasi muutused. Esimesele korrusele kavandatud restoranide ala ja uute tuntud rentnike, nagu Perfectuse ilukliinik, lisandumine peaksid küllastajate nõudlusele vastama ja küllastatavust suurendama.

Postimaja tulemused jäid eelmise aasta tasemele, kuid Coca-Cola Plaza puhas äritulu kujunes väiksemaks kui 2023. aasta samal perioodil. Langus on ajutine, sest II kvartalis sõlmis Fond pikaajalise rendilepingu 2200 m<sup>2</sup> väljarentimiseks Apollole. Fond ja selle investorid hakkavad Coca-Cola Plaza täiendavast renditulust kasu saama alates 2025. aasta algusest.

Büroosegmeni tulemustes toimus negatiivne muutus: võrreldav puhas renditulu langes 26,6%. See tulenes peamiselt kahest büroohoonest – Upmalas Biroji bürookompleks ja S27. Meraki puhas äritulu on hiljuti sõlmitud lepingute toel järjepidevalt kasvanud. Kõige uuematele rentnikele antakse pinnad üle sügisel ja detsembris ning nendest tulenev täiendav puhas äritulu lisandub Fondi tulemustesse aasta lõpus ja 2025. aasta alguses. Muude portfelli kuuluvate büroohoonete tulemused olid ootuspärased ning 2023. aasta tasemel.

### EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.06. 2024	Puhas rendi- tulu I pa 2024	Puhas rendi- tulu I pa 2023	Muutus (tuhan- detes euro- des)	Muutus (%)
<b>Võrreldavad varad</b>					
Kaubandus	131 251	3 096	3 043	53	1,7%
Büroo	95 609	2 568	3 562	-994	-27,9%
Vaba aeg	13 067	319	412	-93	-22,6%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>239 927</b>	<b>5 983</b>	<b>7 017</b>	<b>-971</b>	<b>-14,7%</b>
Võõrandatud varad	-	-	1 478	-1 478	-100,0%
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>239 927</b>	<b>5 983</b>	<b>8 495</b>	<b>-2 512</b>	<b>-29,6%</b>

### EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.06. 2024	Puhas rendi- tulu I pa 2024	Puhas rendi- tulu I pa 2023	Muutus (tuhan- detes eurodes)	Muutus (%)
<b>Võrreldavad varad</b>					
Eesti	56 550	1 914	1 998	-84	-4,2%
Läti	111 692	2 638	3 459	-821	-23,7%
Leedu	71 685	1 431	1 560	-129	-8,3%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>239 927</b>	<b>5 983</b>	<b>7 017</b>	<b>-971</b>	<b>-14,0%</b>
Võõrandatud varad	-	-	1 478	-1 478	-100,0%
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>239 927</b>	<b>5 983</b>	<b>8 495</b>	<b>-2 512</b>	<b>-29,6%</b>



# Kinnisvara hindamine

Kõigi Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga, et määratleda kinnisvaraportfelli turuväärtus. Sõltumatu kinnisvarahindaja hindas Fondi kinnisvaraportfelli väärtust 2023. aastal kaks korda ja teeb seda ka 2024. aastal kaks korda. Välised hindamised tehti 2023. aastal seisuga 30. juuni ja 31. detsember ning esimene väline hindamine 2024. aastal tehti seisuga 30. juuni.

Fondivalitseja tagab, et Fondi kinnisvara väärtust hindab üksnes atesteeritud sõltumatu kinnisvarahindaja, kellel on hea maine ja piisav kogemus sarnase vara hindamisel ning kes tegutseb hinnatava vara asukohariigis. Välised hindamised seisuga 31. detsember 2023 tegid sõltumatud kinnisvarahindajad Colliers International ja Newsec. 2024. aastal korraldati hange ja Fondi uueks väliseks kinnisvarahindajaks kinnitati järgmiseks kolmeks aastaks Newsec, kes hindas Fondi kinnisvara väärtust esimest korda pärast kinnitamist 2024. aasta juuni lõpu seisuga.

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

Fondi portfelli võrreldavaks korrigeeritud õiglase väärtus vähenes 250,4 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2023 239,9 miljoni euroni seisuga 30. juuni 2024. Fond kajastas 2024. aasta I poolaastal kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kahjumi summas 12,5 miljonit eurot (I pa 2023: kahjum 14,6 miljonit eurot).

Kinnisvarahindaja vahetumine toob sageli kaasa väiksemad muutused kinnisvara väärtuses. Põhjuseks on erinevused andmete tõlgendamises, mida on näha ka seisuga 31. detsember 2023 ja 30. juuni 2024 läbi viidud hindamiste tulemustest.

Kõige suurem oli Galerija Centrsi (-4,5 miljonit eurot) ja S27 (2,3 miljonit eurot) väärtuse langus. Väärtuseid korrigeeriti madalamaks, kuna rakendati kõrgema vakantsuse ja madalama rendihinna eeldusi. Portfelli väärtust mõjutasid muu hulgas projektidest väljumise kapitalisatsioonimäärade muutused ja kaalutud keskmise kapitalihinna (WACC) ülespoole korrigeerimine 2024. aasta I poolaastal.

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

Kinnisvarainvesteeringute hindamise kokkuvõtte leiab Fondi veebilehelt.

## Portfelli õiglase väärtuse muutus segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 30.06. 2024	Õiglase väärtus 31.12. 2023	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 30.06.2024
<b>Võrreldavad varad</b>					
Kaubandus	131 251	135 259	-4 008	-2,9%	54,7%
Büroo	95 609	101 886	-6 277	-6,1%	39,9%
Vaba aeg	13 067	13 240	-173	-1,3%	5,4%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>239 927</b>	<b>250 385</b>	<b>-10 458</b>	<b>-4,2%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>239 927</b>	<b>250 385</b>	<b>-10 458</b>	<b>-4,2%</b>	<b>100,0%</b>

## Portfelli õiglase väärtuse muutus riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 30.06. 2024	Õiglase väärtus 31.12. 2023	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)	Osatähtsus portfellis (%) 30.06.2024
<b>Võrreldavad varad</b>					
Eesti	56 550	56 180	370	0,6%	23,6%
Läti	111 692	121 400	- 9 708	-8,0%	46,6%
Leedu	71 685	72 805	- 1 120	-1,5%	29,8%
<b>Võrreldavad varad kokku</b>	<b>239 927</b>	<b>250 385</b>	<b>- 10 458</b>	<b>-4,2%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Portfelli varad kokku</b>	<b>239 927</b>	<b>250 385</b>	<b>- 10 458</b>	<b>-4,2%</b>	<b>100,0%</b>

# 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. Meraki ajutist sertifikaati arvesse võttes saavutas Fond aruandeperioodil 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 kinnisvarahinnang 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. Oma hoonetele taastuvelektri tagamiseks on Fond sõlminud elektriostu lepinguid, mis tagavad varustatuse tuule- ja päikeseenergiaga. North Stari ja Meraki elektriostu lepingud jõustusid 2024. aasta II kvartalis ning need hooned saavad suurema osa oma elektrist päikese- ja tuuleparkidest. 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 tavapärasesse 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 II kvartalis kasvas meie ostukeskuste portfelli roheliste rendilepingute osakaal 81%-ni. Bürooportfelli roheliste rendilepingute osakaal oli 79%, mis teeb roheliste rendilepingute osakaaluks kokku 80%.

## Inimeste tervis ja heaolu

Ostukeskused ja bürood on igapäevaelu lahutamatu osa – seetõttu tegeleb Baltic Horizon aktiivselt tervislikuma elustiili edendamise ja kogukondade võimestamisega. 2024. aasta I poolaastal 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.



### 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 poolaasta puhaskahjum oli 12,9 miljonit eurot (I pa 2023: puhaskahjum 15,0 miljonit eurot). Tulemust mõjutas peamiselt kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadud kahjum. 2024. aasta I poolaasta kahjum osaku kohta oli 0,11 eurot (I pa 2023: 0,13 eurot).

Kontsern teenis 2024. aasta I poolaastal 6,0 miljonit eurot puhast renditulu (I pa 2023: 8,5 miljonit eurot). 2023. aasta I poolaasta tulemustes kajastub 2023. aasta veebruaris müüdud Domus PRO ostu- ja ärikeskuse kahe kuu puhas renditulu summas 0,3 miljonit eurot ja 2023. aasta mais müüdud Duetto hoonete viie kuu puhas renditulu summas 1,2 miljonit eurot.

Portfelli EPRA võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu oli eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 14% väiksem. Seda tingisid peamiselt vakantsed pinnad Läti büroohoonetes, kuna lõppes rendileping Upmalas Biroji bürookompleksi põhirentnikuga ja S27 oli 100% vakantne, ning renditulu langus Europa ostukeskuses, kus uus ankurrentnik IKI sisustas ruume ja avas ukсед märtsis.

2024. aasta I poolaasta puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: büroo 42,9% (I pa 2023 võrreldav puhas renditulu: 56,7%), kaubandus 51,7% (I pa 2023 võrreldav puhas renditulu: 38,5%) ja vaba aeg 5,3% (I pa 2023: 4,8%).

Südalinnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) renditulu moodustas 41,4% Fondi portfelli 2024. aasta I poolaasta puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2024. aasta I poolaasta puhta renditulu osakaal oli 10,6%.

Fondi 2024. aasta I poolaasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 44,1% (I pa 2023 võrreldav puhas renditulu: 40,7%), Leedu 23,9% (I pa 2023 võrreldav puhas renditulu: 35,8%) ja Eesti 32,0% (I pa 2023 võrreldav puhas renditulu: 23,5%).

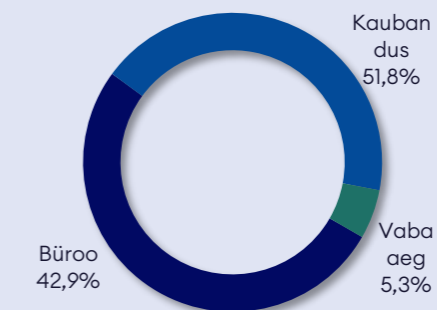
### Varade brutoväärtus (GAV))

Fondi varade brutoväärtus oli 2024. aasta I poolaasta lõpus 250,1 miljonit eurot (31. detsember 2023: 261,1 miljonit eurot). Ligi 11 miljoni euro suurune varade brutoväärtuse langus tulenes peamiselt Fondi kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 2024. aasta I poolaasta lõpus.

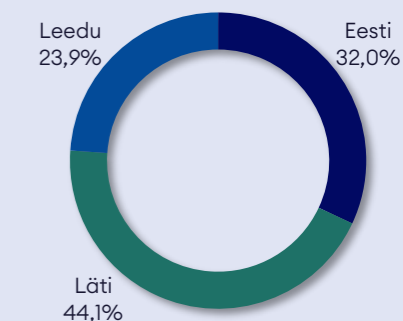
### Kinnisvarainvesteeringud

2024. aasta I poolaasta lõpus kuulus Baltic Horizonsi portfelli 12 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli õiglane väärtus oli 2024. aasta juuni lõpus 239,9 miljonit eurot (31. detsember 2023: 250,4 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 118,8 tuhat m<sup>2</sup>. Portfelli väärtust mõjutasid peamiselt muutused kapitalisatsioonimäärades (kapitalisatsioonimäärad projektist väljumisel) ja kaalutud keskmise kapitalikulu (WACC) ülespoole korrigeerimine. 2024. aasta I poolaastal investeeris kontsern ligikaudu 1,9 miljonit eurot, et kohandada pindasid rentnike vajadustele.

### Puhas renditulu segmentide lõikes seisuga I pa 2024



### Puhas renditulu riikide lõikes seisuga I pa 2024



### Lincona



## Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Seisuga 30. juuni 2024 moodustasid intressikandvad laenud ja võlakirjad (ilma rendikohustisteta) 146,4 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 summas 4,5 miljonit eurot. Aastane laenuamortisatsioon moodustas 2,2% kogu tasumata laenujäägist. 2024. aasta veebruaris refinantseeris Fond edukalt Europa ja North Stari laenud pangas Šiaulių bankas. Peale selle pikendas Fond 2024. aasta aprillis S27 pangalaenu. Seisuga 30. juuni 2024 oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 5,4 miljonit eurot (31. detsember 2023: 6,2 miljonit eurot).

## Rahavood

2024. aasta I poolaasta äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 3,7 miljonit eurot (I pa 2023: positiivne summas 6,2 miljonit eurot). Äritegevuse rahavoog vähenes 40%. Selle tingisid Duetto ja Domus Pro kinnisvarainvesteeringute müük 2023. aasta I poolaastal ning vakantsete pindade kasv, peamiselt S27 ja Upmalas Biroji büroohoonetes. Investeermistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 2,5 miljonit eurot (I pa 2023: positiivne summas 22,3 miljonit eurot), mis tulenes olemasolevasse kinnisvarasse tehtud investeeringutest ja tehingukuludest. Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 2,0 miljonit eurot (I pa 2023: negatiivne summas 15,6 miljonit eurot). 2024. aasta I poolaastal sai Fond täiendavad laenud Europale ja North Starile summas 8,6 miljonit eurot ning tasus pangalaenudelt ja võlakirjadelt tavapäraseid laenu- ja intressimakseid. Lisaks lunastas Fond 2024. aasta I poolaastal võlakirjade lühiajalise osa kogusummas 4,5 miljonit eurot.

## Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus seisuga 30. juuni 2024 oli 96,4 miljonit eurot (31. detsember 2023: 109,5 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 11,9%. Languse peamiseks põhjuseks oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus. Seisuga 30. juuni 2024 oli osaku IFRS puhasväärtus 0,8058 eurot (31. detsember 2023: 0,9156 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 0,8523 eurot (31. detsember 2023: 0,9546 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 0,9056 eurot (31. detsember 2023: 0,8057 eurot) osaku kohta.

## Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	I pa 2024	I pa 2023	Muutus (%)
<b>Puhas renditulu</b>	<b>5 983</b>	<b>8 495</b>	<b>-29,6%</b>
Halduskulud	-1 114	-1 414	-21,2%
Muu äritulu/-kulu	-16	15	-206,7%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	- 447	- 3 751	-88,1%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	- 12 524	-14 623	-14,4%
<b>Ärikahjum</b>	<b>-8 118</b>	<b>-11 278</b>	<b>-28,0%</b>
Finantskulud (neto)	-5 135	- 4 424	16,1%
<b>Maksueelne kahjum</b>	<b>-13 253</b>	<b>-15 702</b>	<b>-15,6%</b>
Tulumaks	404	697	-42,0%
<b>Perioodi puhaskasum/-kahjum</b>	<b>-12 849</b>	<b>-15 005</b>	<b>-14,4%</b>
<b>Kasum/kahjum osaku kohta (-eurodes)</b>	<b>-0,11</b>	<b>-0,13</b>	<b>-14,4%</b>



## Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	30.06. 2024	31.12. 2023	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	239 927	250 385	-4,2%
<b>Varade brutoväärtus (GAV)</b>	<b>250 164</b>	<b>261 138</b>	<b>-4,2%</b>
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	146 447	143 487	2,06%
<b>Kohustised kokku</b>	<b>153 766</b>	<b>151 606</b>	<b>1,4%</b>
<b>IFRS NAV</b>	<b>96 398</b>	<b>109 532</b>	<b>-12,0%</b>
<b>EPRA NRV</b>	<b>101 975</b>	<b>114 205</b>	<b>-10,7%</b>
<b>IFRS NAV osaku kohta -eurodes)</b>	<b>0,8058</b>	<b>0,9156</b>	<b>-12,0%</b>
<b>EPRA NRV osaku kohta -eurodes)</b>	<b>0,8524</b>	<b>0,9546</b>	<b>-10,7%</b>
Laenu ja väärtuse suhe (%)	61,3%	57,3%	7,0%
Keskmine sisemine intressimäär (%)	6,4%	5,2%	23,1%

# Finantseerimine

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

## Pangalaenud ja võlakirjad

2024. aasta I poolaastal oli pangalaenude tavapärase amortisatsioon 2,1% (1,7 miljonit eurot) aastas. 2024. aasta II kvartali lõpuks tõusis laenu ja väärtuse suhe ajutiselt 61,3%-ni (31. detsember 2023: 57,3%). Pärast aruandeperioodi lõppu toimus võlakirjade lunastamine, mida kirjeldatakse järgmistes lõikudes 2024. aasta juulis. Keskmine intressimäär tõusis ja oli seisuga 30. juuni 2024 6,4% (31. detsember 2023: 5,2%). Juhtkond tegeleb aktiivselt algatustega, mille eesmärk on vähendada laenu ja väärtuse suhet lühiajaliselt ligikaudu 55%-ni ja pikaajaliselt 50%-ni.

8. juulil 2024 lunastas Fond võlakirjade ülejäänud lühiajalise osa summas 8.0 miljonit eurot. Võlakirjade nominaalsumma, mis enne lunastamist oli 30.0 miljonit eurot, vähenes lunastamisjärgselt 22 miljoni euroni.

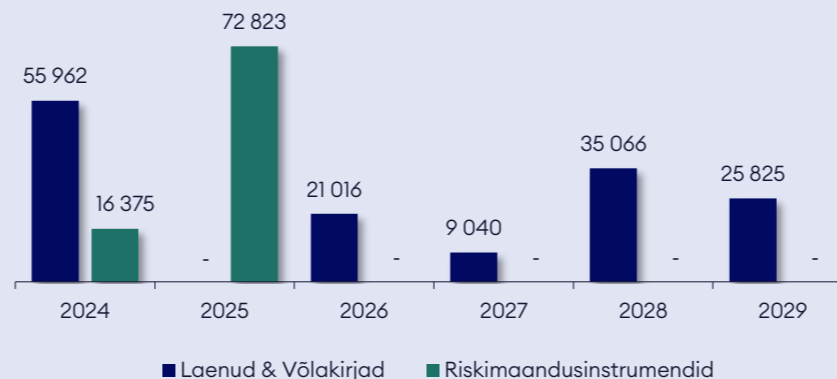
Paremal asuv tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustistest. Seisuga 30. juuni 2024 koosnesid intressikandvad võlakohustised pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 116,9 miljonit eurot ja 30 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenud on võtnud tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõte on emiteerinud 5-aastased tagatud võlakirjad. Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaaja jooksul. Seisuga 30. juuni 2024 moodustasid laenude ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 463 tuhat eurot.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli seisuga 30. juuni 2024 2,3 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 0,8 aastat.

1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaaja jooksul.

## Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tähtajad seisuga 30. juuni 2024

tuhandetes eurodes



## Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 30. juuni 2024

Kinnisvara-investeering	Tagasimaksetähtpäev	Vaaluuta	Raamatu pidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa tähtsus (%)	Maandatud osa (%)
Galerija Centrs	26. august 2024	EUR	30 000	20,4%	100,0%
CC Plaza ja Postimaja	12. veebruar 2026	EUR	16 469	11,2%	0,0%
Europa	31. jaanuar 2029	EUR	16 389	11,2%	112,3%
Upmalas Biroji	2. august 2028	EUR	10 327	7,0%	102,4%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	10 180	6,9%	48,3%
North Star	5. veebruar 2029	EUR	9 436	6,4%	95,4%
S27	13. november 2024	EUR	7 783	5,3%	74,5%
Lincona	31. detsember 2027	EUR	9 040	6,2%	0,0%
Pirita	20. veebruar 2026	EUR	4 547	3,1%	0,0%
Sky	31. jaanuar 2028	EUR	2 739	1,9%	0,0%
<b>Pangalaenud kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>116 910</b>	<b>79,6%</b>	<b>76,0%</b>
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud <sup>1</sup>		EUR	-101		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>116 809</b>		
5-aastased tagatud võlakirjad (lühiajaline osa) 8. juuli 2024		EUR	8 000	4,6%	0,0%
5-aastased tagatud võlakirjad (pikaajaline osa) 8. mai 2028		EUR	22 000	15,8%	0,0%
<b>Võlakirjad kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>30 000</b>	<b>20,4%</b>	<b>0,0%</b>
Miinus: kapitaliseeritud võlakirja-emissiooni korraldamise tasud <sup>1</sup>		EUR	-362		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>29 638</b>		
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku</b>		<b>EUR</b>	<b>146 447</b>	<b>100,0%</b>	<b>76,0%</b>

### Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamisinstrumendid

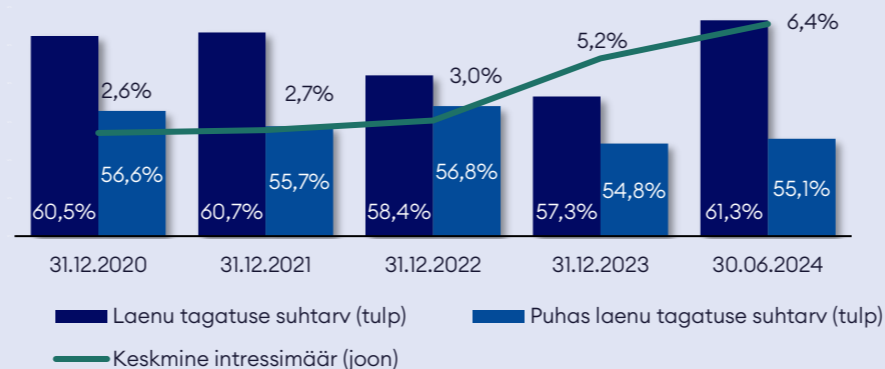
Seisuga 30. juuni 2024 oli 76,0% laenukohustistest intressimäärariski suhtes maandatud ning 24,0% laenukohustistest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärariski maandamiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega.

### Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 30. juuni 2024 täitis Fond kõiki 8. mail 2023 kehtima hakanud ja 15. märtsil 2024 muudetud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Seisuga 30. juuni 2024 täitis Fond kõiki laenulepingute eritingimusi, välja arvatud Galerija Centrsi kinnisvarainvesteeringuga seotud eritingimusi, kuid see ei toonud kaasa tagajärgi, sest Fond sai nimetatud eritingimuse rikkumise kohta laenuandjalt ametliku nõudest loobumise kinnituse.

### Laenu ja väärtuse suhe ning keskmine intressimäär seisuga 30. juuni 2024



### Fondi tasandil emiteeritud tagatud võlakirjade eritingimused seisuga 30. juuni 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 30.06.2024
Omakapitali suhe	> 35,0%*	39,3%
Võlateeninduse kattekordaja	> 0,8500**	0,8512

\* 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 30.06.2024

Tuhandetes eurodes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV</b>	<b>96 398</b>	<b>96 398</b>	<b>96 398</b>
<i>Välja arvamised:</i>			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus <sup>1</sup>	5 823	5 823	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-1	-1	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-245	-245	-
<i>Sisse arvamised:</i>			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-362
<b>Varade puhasväärtus NAV</b>	<b>101 975</b>	<b>101 975</b>	<b>96 036</b>
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
<b>Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)</b>	<b>0,8524</b>	<b>0,8524</b>	<b>0,8027</b>

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
<b>IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV</b>	<b>109 532</b>	<b>109 532</b>	<b>109 532</b>
<i>Välja arvamised:</i>			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus <sup>1</sup>	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
<b>Varade puhasväärtus NAV</b>	<b>114 205</b>	<b>114 205</b>	<b>109 131</b>
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
<b>Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)</b>	<b>0,9546</b>	<b>0,9546</b>	<b>0,9122</b>

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.



Coca-Cola Plaza

## EPRA kasum I pa 2024

Tuhandetes eurodes	II kv 2024	II KV 2023	I pa 2024	I pa 2023
<b>Kasum/kahjum – IFRS</b>	<b>-12 225</b>	<b>-15 027</b>	<b>-12 849</b>	<b>-15 005</b>
<b>Välja arvamised:</b>				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	12 520	14 619	12 524	14 623
II. Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute väärtandamisest	80	2 218	447	3 751
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-379	-577	-404	-697
<b>EPRA kasum/kahjum</b>	<b>-4</b>	<b>1 233</b>	<b>-282</b>	<b>2 672</b>
Perioodi kaalutud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
<b>EPRA kasum/kahjum osaku kohta</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02</b>

## EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV seisuga 30. juuni 2024

Tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023
<b>Netovõlg</b>		
<b>Sisse arvamised:</b>		
Laenud finantsasutustelt	116 910	109 509
Võlakirjadega seotud laenukohustised	30 000	34 500
Netovõlad	-185	1 018
<b>Välja arvamised:</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	-5 371	-6 182
<b>Netovõlg (A)</b>	<b>141 354</b>	<b>138 845</b>
<b>Kinnisvarainvesteeringute väärtus</b>		
<b>Sisse arvamised:</b>		
Kinnisvarainvesteeringud õiglas väärtuses	239 927	250 385
<b>Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)</b>	<b>239 927</b>	<b>250 385</b>
<b>EPRA LTV (A/B)</b>	<b>58,9%</b>	<b>55,5%</b>



# Investorsuhted

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

## Kauplemisinformatsioon

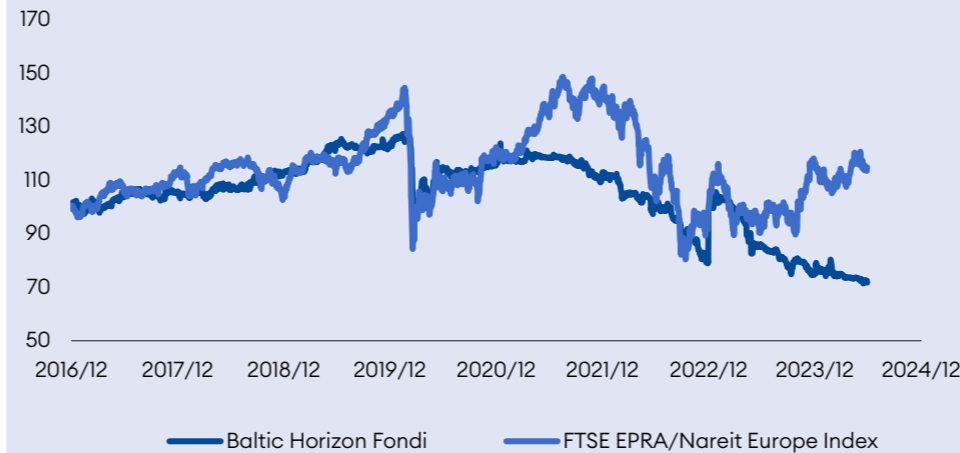
Osakute Nasdaq Tallinna börsi viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 30. juuni 2024 ligikaudu 33,5 miljonit eurot (31. detsember 2023: 37,7 miljonit eurot). 2024. aasta I poolaastal kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus.

2024. aasta juuni lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,2798 eurot.

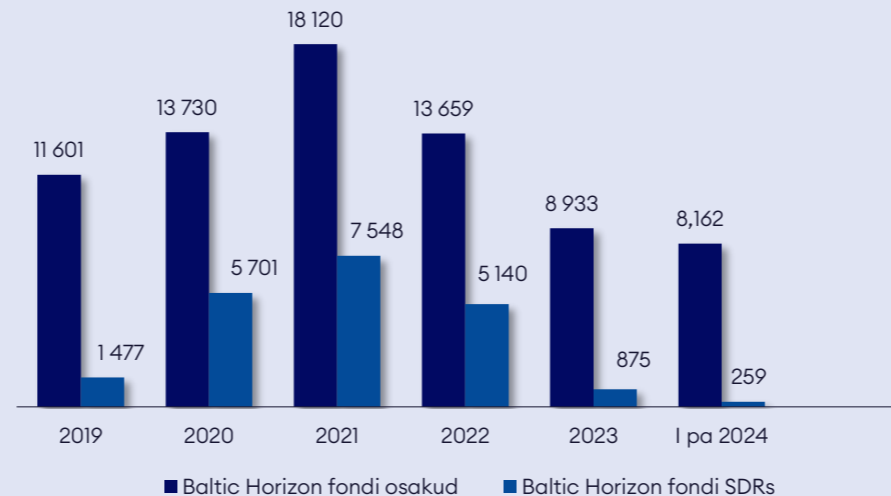
Baltic Horizon fondi osaku 2024. aasta I poolaasta kogutootlus oli negatiivne: -11,2%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

Kokku kaubeldi Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil 119 635 429 Fondi osakuga. 2024. aasta I poolaasta kauplemismaht oli 8,4 miljonit osakut. Teine diagramm näitab Fondi osakute aastaseid kauplemismahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

## Baltic Horizon fondi osaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil (%)



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



## Põhinäitajad

Tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023
Emiteeritud osakute arv	119 635 429	119 635 429
Turukapitalisatsioon <sup>1</sup> (eurodes)	33 473 993	37 685 160
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	0,8058	0,9156
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest <sup>2</sup> (%)	-65,3%	-65,6%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	0,8524	0,9546
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta <sup>3</sup> (%)	-67,2%	-67,0%
<b>Nasdaq Tallinn:</b>		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	0,3730	0,6547
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,2670	0,3000
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,2798	0,3150
<b>Nasdaq Stockholm:</b>		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	3,58	6,40
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	3,22	3,26
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	3,34	3,30

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

2024. aasta I poolaastal kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhaskväärtus. 2024. aasta juuni lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 65,3% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtus (IFRS NAV) ja 67,2% madalam kui EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta.

See annab hea võimaluse investoritele, kes võivad oodata, et osaku hind läheneb puhaskväärtuse tasemele – sellist suundumust täheldati Fondi kauplemissajaloos aastatel 2016–2021. Esimene diagramm näitab Fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtusega 2020. aastast alates.

### Dividendide maksmise võime

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

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

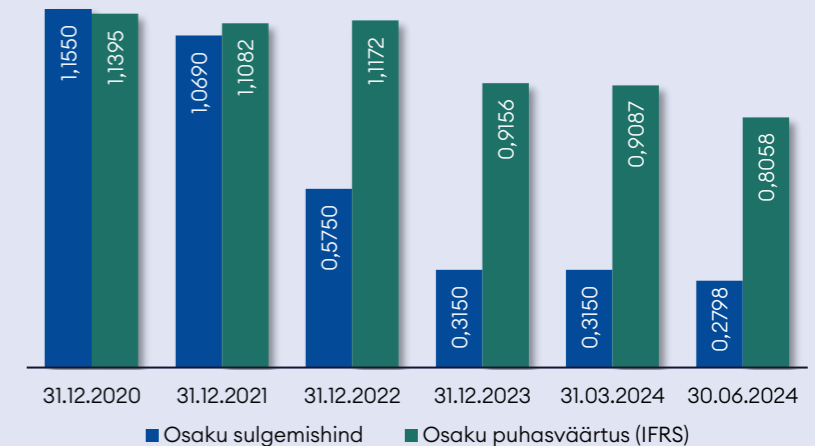
Fondi eesmärgiks on teha osakuomanikele väljamakseid ulatuses, mis ei ole väiksem kui 80% Fondi genereeritud neto rahavoost ja mis ei ole suurem kui realiseerimata kasumite ja kahjumitega korrigeeritud puhaskasum. Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus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

Baltic Horizoni fondivalitseja on kiitnud heaks rahaliste väljamaksete sageduse muutused alates 2022. aasta juulist. Korralisel üldkoosolekul tehti teatavaks otsus mitte teha osakuomanikele rahalisi väljamakseid 2024. aastal, et tugevdada Fondi ja suurendada Fondi varade tulemuslikkust.

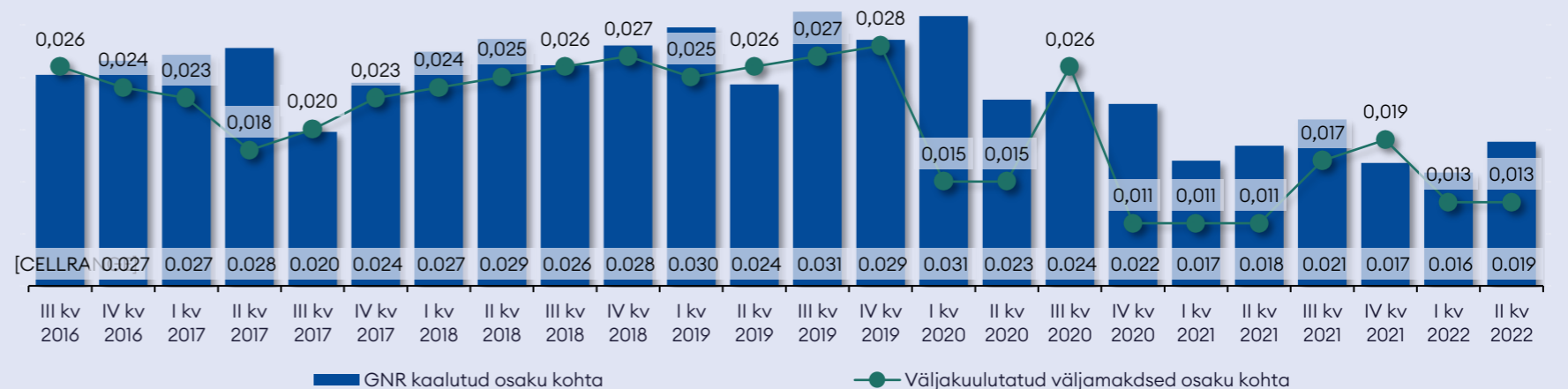
### Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

Kirje	Kommentaar
(+) Puhaskväärtulu	
(-) 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
<b>Genereeritud neto rahavoog (GNR)</b>	

### Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhaskväärtus (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

### 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
<b>Tururisk</b>	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.	<b>Intressimäära risk</b>	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 tähtjajad saabuvad 2024. aastal ning turuintressimäärad ja riskimaandamise kulud tõusevad, esineb risk, et uue rahastusega kaasnevad suuremad kulud.
<b>Likviidsusrisk</b>	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.	<b>Üldised kinnisvara-investeeringutega seotud riskid</b>	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 plaaniväliselt remonti või hoolduskulusid. Samuti võib olla vaja teha hoonetesse investeeringuid selleks, et täita rentnike muutuvaid vajadusi või regulatiivseid ja keskkonnanõudeid.

# Finantskalender 2024



- 2. juuli ■ Osakuomanike ja Rootsi hoidmistunnistuse omanike erakorraline üldkoosolek
- 15. juuli ■ Osaku puhasväärtus juuni seisuga

- 6. august ■ Osakuomanike ja Rootsi hoidmistunnistuse omanike korduskoosolek
- 7. august ■ Völakirjadele 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 ■ Völakirjadele 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](http://www.baltichorizon.com). Samuti on teil võimalik Baltic Horizon Fondi jälgida aadressil [www.baltichorizon.com](http://www.baltichorizon.com) ning [LinkedIn](#), [Facebook](#), [X](#) ja [YouTube](#) keskkondades.

# Juhatus

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2024. aasta 6 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 6 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.

# Konsolideeritud raamatupidamise aruanne





# Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.04.2024	01.04.2023	01.01.2024	01.01.2023
		-	-	-	-
		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Renditulu		3 821	4 821	7 667	10 095
Teenustasutulu	5	1 315	1 745	2 363	3 187
Renditegevuse kulud	5	-1 947	-2 273	-4 047	-4 787
<b>Puhas renditulu</b>	<b>4</b>	<b>3 189</b>	<b>4 293</b>	<b>5 983</b>	<b>8 495</b>
Halduskulud	6	-529	-678	-1 114	-1 414
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		-80	-2 218	-447	-3 751
Muu äritulu		-26	5	-16	15
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	10	-12 520	-14 619	-12 524	-14 623
<b>Ärikasum</b>		<b>-9 966</b>	<b>-13 217</b>	<b>-8 118</b>	<b>-11 278</b>
Finantstulud		15	1	19	1
Finantskulud	7	-2 653	-2 388	-5 154	-4 425
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-2 638</b>	<b>-2 387</b>	<b>-5 135</b>	<b>-4 424</b>
<b>Maksueelne kahjum</b>		<b>-12 604</b>	<b>-15 604</b>	<b>-13 253</b>	<b>-15 702</b>
Tulumaks	4, 9	379	577	404	697
<b>Perioodi kasum/kahjum</b>	<b>4</b>	<b>-12 225</b>	<b>-15 027</b>	<b>-12 849</b>	<b>-15 005</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.04.2024	01.04.2023	01.01.2024	01.01.2023
		-	-	-	-
		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
<b>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</b>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	13b	-110	78	-319	-173
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumiga/-kahjumiga seotud tulumaks	13b, 9	17	-14	34	27
<b>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum kokku</b>		<b>-93</b>	<b>64</b>	<b>-285</b>	<b>-146</b>
<b>Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum kokku</b>		<b>-12 318</b>	<b>-14 963</b>	<b>-13 134</b>	<b>-15 151</b>
<b>Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>8</b>	<b>-0,10</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,11</b>	<b>-0,13</b>

# Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2024	31.12.2023
<b>Põhivarad</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	239 927	250 385
Immateriaalsed põhivarad		17	11
Materiaalsed põhivarad		6	4
Tuletisinstrumendid	19	241	295
Muud põhivarad		742	647
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>240 933</b>	<b>251 342</b>
<b>Käibevarad</b>			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	2 842	2 591
Ettemaksed		869	402
Tuletisinstrumendid	19	149	621
Raha ja raha ekvivalendid	12	5 371	6 182
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>9 231</b>	<b>9 796</b>
<b>Varad kokku</b>	4	<b>250 164</b>	<b>261 138</b>
<b>Omakapital</b>			
Sissemakstud kapital	13a	145 200	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	13b	246	531
Jaotamata kahjum		-49 048	-36 199
<b>Omakapital kokku</b>		<b>96 398</b>	<b>109 532</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2024	31.12.2023
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Intressikandvad võlakohustised	14	85 022	64 158
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	2 258	2 774
Muud pikaajalised kohustised		1 288	1 079
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>88 568</b>	<b>68 011</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Intressikandvad võlakohustised	14	61 672	79 584
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	3 114	3 343
Tulumaksukohustis		-	6
Muud lühiajalised kohustised		412	662
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>65 198</b>	<b>83 595</b>
<b>Kohustised kokku</b>	4	<b>153 766</b>	<b>151 606</b>
<b>Omakapital ja kohustised kokku</b>		<b>250 164</b>	<b>261 138</b>

# Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kahjum	Omakapital kokku
<b>Seisuga 01.01.2023</b>		145 200	1 681	-13 226	133 655
<b>Koondkasum</b>					
Perioodi puhaskasum		-	-	-15 005	-15 005
Muu koondkasum		-	-146	-	-146
<b>Koondkahjum kokku</b>		-	-146	-15 005	-15 151
<b>Seisuga 30.06.2023</b>		145 200	1 535	-28 231	118 504
<b>Seisuga 01.01.2024</b>		145 200	531	-36 199	109 532
<b>Koondkasum</b>					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-12 849	-12 849
Muu koondkahjum	13b	-	-285	-	-285
<b>Koondkahjum kokku</b>		-	-285	-12 849	-13 134
<b>Seisuga 30.06.2024</b>		145 200	246	-49 048	96 398

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

# Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2024 -30.06.2024	01.01.2023 -30.06.2023
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
<b>Maksueelne kahjum</b>		<b>-13 253</b>	<b>-15 702</b>
<b>Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:</b>			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	12 524	14 623
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		447	3 751
Materiaalse põhivara kulum	11	-7	1
Muutus nõuete allahindluses		-22	-4
Finantstulud	7	-19	-1
Finantskulud		5 154	4 425
Teostamata vahetuskursi erinevused		-1	-1
<b>Käibekapitali muutused:</b>			
Nõuete muutus		-229	150
Muu käibevara muutus		-243	-129
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		210	-88
Võlgade muutus		-625	-883
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-251	77
Tasutud tulumaks		-	-
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>3 685</b>	<b>6 219</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2024 -30.06.2024	01.01.2023 -30.06.2023
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Laekunud intressid		19	1
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		-447	25 611
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-	-1 588
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-2 082	-1 722
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-2 510</b>	<b>22 302</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		-	23 973
Saadud pangalaenud		8 600	14 567
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-1 205	-17 804
Võlakirjade lunastamine		-4 500	-31 973
Võlakohustistega seotud tehingukulud		-10	-461
Rendikohustiste tasumine		-9	-4
Makstud intressid		-4 862	-3 948
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-1 986</b>	<b>-15 650</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-811</b>	<b>12 871</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>6 182</b>	<b>5 347</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>5 371</b>	<b>18 218</b>

# Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

## 1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

Fondi registreeritud aadress on 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. Fondi eesmärgiks on pakkuda investoritele pidevat ja keskmisest kõrgemat riskiga korrigeeritud tootlust. Eesmärgi täitmiseks soetab Fond kõrge kvaliteediga rahavoogu tootvate ärikinnisvaraobjektide portfelli ja tegeleb selle haldamisega. See võimaldab pakkuda stabiilset jooksvat kõrge kasumlikkusega tulu ning tagada kasumi investeeringust väljumisel. Ehkki Fondi eesmärgiks on pakkuda investoritele positiivset tootlust, ei ole Fondi tegevuse kasumlikkus garanteeritud.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	30.06.2024	31.12.2023
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Meraki UAB	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

## 2. Aruande koostamise alused

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

### Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

### Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

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

### 3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamise vahearauande 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 vahearauande koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

#### Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva lühendatud vahearauande 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 (lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline).

#### 4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

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

**Büroo** büroosegmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), Upmalas Biroji büroohoone (Läti), Vainodes I (Läti), S27 (Läti), Meraki (Leedu) ja North Stari (Leedu) kinnisvarainvesteeringud.

**Vaba aeg** vaba aja segmenti kuulub Coca-Cola Plaza (Eesti) kinnisvarainvesteering.

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

Informatsioon kõigi tegevussegmentide kohta on esitatud järgmisel leheküljel. Segmentide tulemusi hinnatakse nende puhta renditulu alusel, kuna juhtkonna hinnangul on see informatsioon kõige asjakohasem, et segmentide tulemusi hinnata ja neid teiste sama valdkonna majandusüksustega võrrelda.

## Tegevussegmendid – 30. juuni 2024

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
<b>01.04.2024-30.06.2024:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	3 121	1 727	288	5 136
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>1 757</b>	<b>1 261</b>	<b>171</b>	<b>3 189</b>
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-5 592	-6 741	-187	-12 520
Intressikulu <sup>2</sup>	-822	-680	-92	-1 594
Tulumaksutulu/-kulu	147	232	-	379
<b>Segmendi puhaskasum</b>	<b>-4 573</b>	<b>-6 044</b>	<b>-113</b>	<b>-10 730</b>

**01.01.2024-30.06.2024:**

Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	5 897	3 594	539	10 030
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>3 096</b>	<b>2 568</b>	<b>319</b>	<b>5 983</b>
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-5 593	-6 744	-187	-12 524
Intressikulu <sup>2</sup>	-1 572	-1 226	-154	-2 952
Tulumaksutulu/-kulu	149	255	-	404
<b>Segmendi puhaskahjum</b>				
<b>Seisuga 30.06.2024:</b>	<b>-4 069</b>	<b>-5 657</b>	<b>-32</b>	<b>-9 758</b>

**Seisuga 30.06.2024:**

<b>Segmendi varad</b>	<b>135 947</b>	<b>99 159</b>	<b>13 449</b>	<b>248 555</b>
Kinnisvarainvesteeringud	131 251	95 609	13 067	239 927
<b>Segmendi kohustised</b>	<b>69 114</b>	<b>47 121</b>	<b>6 561</b>	<b>122 796</b>

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

## Tegevussegmendid – 30. juuni 2023

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
<b>01.04.2023-30.06.2023:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	3 306	2 990	270	6 566
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>1 827</b>	<b>2 252</b>	<b>214</b>	<b>4 293</b>
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-5 456	-7 197	-1 966	-14 619
Intressikulu <sup>2</sup>	-698	-614	-73	-1 385
Tulumaksutulu/-kulu	-47	624	-	577
<b>Segmendi puhaskasum/-kahjum</b>	<b>-4 478</b>	<b>-7 228</b>	<b>-1 832</b>	<b>-13 538</b>

**01.01.2023-30.06.2023:**

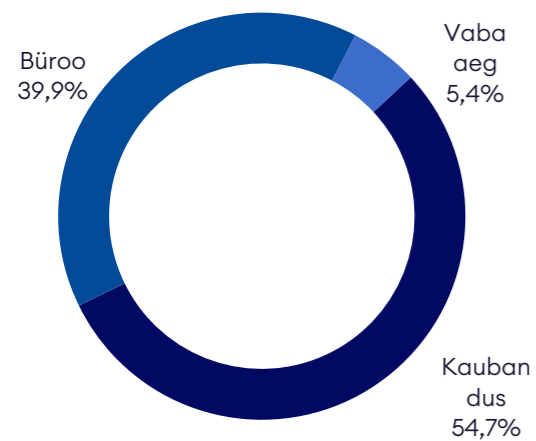
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	6 580	6 162	540	13 282
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>3 270</b>	<b>4 813</b>	<b>412</b>	<b>8 495</b>
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-5 456	-7 201	-1 966	-14 623
Intressikulu <sup>2</sup>	-1 393	-1 151	-126	-2 670
Tulumaksutulu/-kulu	162	535	-	697
<b>Segmendi puhaskahjum</b>				
<b>Seisuga 30.06.2023:</b>	<b>-5 107</b>	<b>-5 521</b>	<b>-1 682</b>	<b>-12 310</b>

**Seisuga 30.06.2023:**

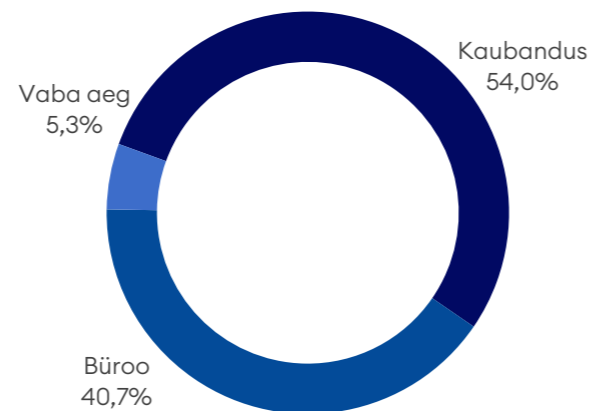
<b>Segmendi varad</b>	<b>144 299</b>	<b>106 175</b>	<b>12 675</b>	<b>263 149</b>
Kinnisvarainvesteeringud	139 989	103 313	12 432	255 734
<b>Segmendi kohustised</b>	<b>62 127</b>	<b>49 270</b>	<b>6 029</b>	<b>117 426</b>

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

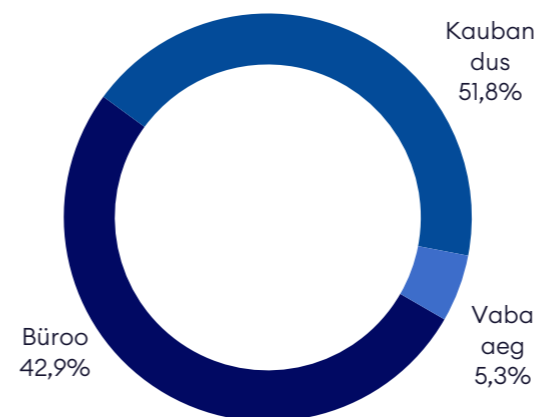
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 30. juuni 2024\*



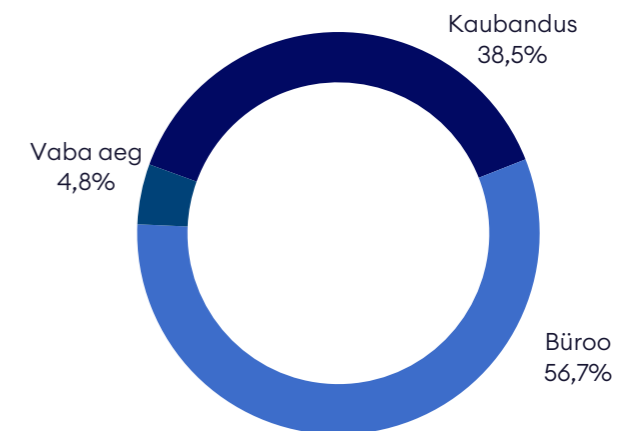
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2023\*



2024. aasta I poolaasta segmentide puhas renditulu\*



2023. aasta I poolaasta segmentide puhas renditulu\*



\*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast



## Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

## Tegevussegmentid – 30. juuni 2024

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
<b>01.04.2024-30.06.2024:</b>			
Puhaskahjum/-kahjum	-10 730	-1 495 <sup>1</sup>	-12 225
<b>01.01.2024-30.06.2024:</b>			
Puhaskahjum/-kahjum	-9 758	-3 091 <sup>2</sup>	-12 849
<b>Seisuga 30.06.2024:</b>			
Segmentide varad	248 555	1 609 <sup>3</sup>	250 164
Segmentide kohustised	122 796	30 970 <sup>4</sup>	153 766

2024. aasta II kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (318 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (914 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (46 tuhat eurot), depootasu (13 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (113 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (99 tuhat eurot).
2024. aasta I poolaasta segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (648 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1930 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (69 tuhat eurot), depootasu (26 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (180 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (246 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (1294 tuhat eurot), ettemakseid (16 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (299 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (29 638 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (496 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (511 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (333 tuhat eurot).

## Tegevussegmentid – 30. juuni 2023

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
<b>01.04.2023-30.06.2023:</b>			
Puhaskahjum/-kahjum	-13 538	-1 489 <sup>1</sup>	-15 027
<b>01.01.2023-30.06.2023:</b>			
Puhaskahjum/-kahjum	-12 310	-2 695 <sup>2</sup>	-15 005
<b>Seisuga 30.06.2023:</b>			
Segmentide varad	263 149	15 673 <sup>3</sup>	278 822
Segmentide kohustised	117 426	42 892 <sup>4</sup>	160 318

2023. aasta II kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (391 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (906 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (20 tuhat eurot), depootasu (16 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (156 tuhat eurot).
2023. aasta I poolaasta segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (778 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1443 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (37 tuhat eurot), depootasu (33 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (404 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (15 581 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (92 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (41 568 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (686 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (531 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (107 tuhat eurot).

## Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud müügitulu				Kinnisvarainvesteeringute Väärtus	
	01.04.2024 - 30.06.2024	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023
Leedu	1 422	2 051	2 812	4 749	71 685	72 805
Läti	2 382	2 920	4 662	5 654	111 692	121 400
Eesti	1 332	1 595	2 556	2 879	56 550	56 180
<b>Kokku</b>	<b>5 136</b>	<b>6 566</b>	<b>10 030</b>	<b>13 282</b>	<b>239 927</b>	<b>250 385</b>

## Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rendilepingut, millelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu müügitulust. Ühelt büroosegmeni rentnikuga sõlmitud rendilepingult teenitud renditulu moodustas 2024. aasta I poolaastal 637 tuhat eurot (2023. aasta I poolaastal: 637 tuhat eurot).

## 5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2024 - 30.06.2024	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Remondi- ja hoolduskulud	855	875	1 678	1 768
Kommunaalkulud	243	546	662	1 083
Varahalduskulud	295	313	638	654
Kinnisvaramaksud	240	271	480	568
Müügi- ja turunduskulud	168	152	339	426
Varakindlustus	39	40	74	76
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	-2	4	-22	-4
Muu	109	72	198	216
<b>Renditegevuse kulud kokku</b>	<b>1 947</b>	<b>2 273</b>	<b>4 047</b>	<b>4 787</b>

Osa renditegevusega seotud kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud) esitati edasi rentnikele: 30. juunil 2024 lõppenud 6-kuulisel perioodil 2363 tuhat eurot (30. juunil 2023 lõppenud 6-kuulisel perioodil 3187 tuhat eurot) ja 2024. aasta II kvartalis 1315 tuhat eurot (2023. aasta II kvartalis 1745 tuhat eurot).

## 6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2024 - 30.06.2024	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Valitsemistasu kulu	310	391	640	778
Õigusabikulud	22	-	61	134
Konsultatsioonikulud	22	57	53	80
Auditeerimiskulud	48	44	79	75
Fondi turunduskulud	14	22	33	53
Depootasu kulu	13	16	26	33
Nõukogu tasude kulu	15	14	27	26
Muud halduskulud	85	134	195	235
<b>Halduskulud kokku</b>	<b>529</b>	<b>678</b>	<b>1 114</b>	<b>1 414</b>

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	01.04.2024 - 30.06.2024	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Intressikulu väliselt võlakohustistelt	2 505	2 287	4 877	4 105
Laenude lepingutasu amortisatsioon	36	40	76	88
Välisvaluuta vahetuskahjud	1	-	1	-
Intressikulu rendikohustistelt	3	3	5	7
Muud finantskulud	108	58	195	225
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>2 653</b>	<b>2 388</b>	<b>5 154</b>	<b>4 425</b>

## 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 või kahjumist:

Tuhandetes eurodes	01.04.2024 - 30.06.2024	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist	-12 225	-15 027	-12 849	-15 005
<b>Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist</b>	<b>-12 225</b>	<b>-15 027</b>	<b>-12 849</b>	<b>-15 005</b>

Kaalutud keskmine osakute arv:

Tuhandetes eurodes	01.04.2024 - 30.06.2024	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	119 635 429	119 635 429	119 635 429	119 635 429
<b>Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv</b>	<b>119 635 429</b>	<b>119 635 429</b>	<b>119 635 429</b>	<b>119 635 429</b>

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

Tuhandetes eurodes	01.04.2024 - 30.06.2024	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
<b>Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta*</b>	<b>-0,10</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,11</b>	<b>-0,13</b>

\* 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 tütaretevõtted amortiseerivad oma kinnisvara soetusmaksumust vastavalt kohalduvatele maksuseadustele. Aruandeperioodi maksustatava tulu arvutamisel arvatakse amortisatsioonikulu (kulum) maksustatavast kasumist maha.

30. juunil 2024 lõppenud 6-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär -3,5% (30. juunil 2023 lõppenud 6-kuulisel perioodil -4,4%).

Seisuga 30. juuni 2024 oli kontsernil maksukahjumeid summas 3578 tuhat eurot (31. detsember 2023: 2469 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 30. juuni 2024 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksukohustus summas 1 tuhat eurot (31. detsember 2023: kohustus summas 39 tuhat eurot). Seisuga 30. juuni 2024 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustiste ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 5835 tuhat eurot (31. detsember 2023: 5204 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütaretevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 30. juunil 2024 ja 2023 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.04.2024 - 30.06.2024	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
<b>Konsolideeritud kasumiaruanne</b>				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-	-	-
Edasilükkunud tulumaks	379	577	404	697
<b>Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks</b>	<b>379</b>	<b>577</b>	<b>404</b>	<b>697</b>

### Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne

Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	17	-14	34	27
<b>Muus koondkasumis kajastatud tulumaks</b>	<b>17</b>	<b>-14</b>	<b>34</b>	<b>27</b>

## 10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023
<b>Perioodi algsaldo</b>	<b>250 385</b>	<b>333 123</b>
Arendus- ja parenduskulud	-	1 050
Kapitalikulud	2 066	2 278
Võõrandamine	-	-63 920
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-12 516	-21 859
Kasutusõiguse varade lisandumine (uued rendilepingud)	-	15
Kasutusõiguse varade kajastamise lõpetamine	-	-285
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-8	-17
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>239 927</b>	<b>250 385</b>
<b>Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta</b>	<b>239 680</b>	<b>250 130</b>

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 mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci seisuga 30. juuni 2024 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

## Seisuga 30. juuni 2024:

Kinnisvarainvesteering		Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Europa ostukeskus</b>	Vilnius Leedu	DRM*	Diskontomäär	9,15%
Renditav netopind	17 081 m <sup>2</sup>		Rendihinna kasv aastas	1,1% - 2,4%
Segment	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	5,0% - 9,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2004		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m <sup>2</sup> )	14,7
<b>Lincona bürookompleks</b>	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	9,45%
Renditav netopind	10 760 m <sup>2</sup>		Rendihinna kasv aastas	2,0% - 3,8%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	9,2%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2002/2008		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
			Keskmine rendihind -EUR/m <sup>2</sup> )	10,3
<b>Coca-Cola Plaza</b>	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	9,15%
Renditav netopind	7 982 m <sup>2</sup>		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 3,8%
Segment	Vaba aeg		Pikaajaline vakantsuse määr	3,5%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	1999		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m <sup>2</sup> )	10,7
<b>SKY supermarket</b>	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	9,6%
Renditav netopind	3 259 m <sup>2</sup>		Rendihinna kasv aastas	1,5% - 2,2%
Segment	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	2,6%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2000/2010		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	8,25%
			Keskmine rendihind -EUR/m <sup>2</sup> )	11,8

\* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kinnisvarainvesteering		Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Upmalas Biroji</b>	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	9,15%
Renditav netopind	11 212 m <sup>2</sup>		Rendihinna kasv aastas	1,5% - 2,4%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	3,9%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2008		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,75%
			Keskmine rendihind -EUR/m <sup>2</sup> )	11,8
<b>Pirita ostukeskus</b>	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	9,7%
Renditav netopind	5 425 m <sup>2</sup>		Rendihinna kasv aastas	2,0% - 3,8%
Segment	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	6,9%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2016		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	8,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m <sup>2</sup> )	14,4
<b>Vainodes I</b>	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	9,15%
Renditav netopind	8 128 m <sup>2</sup>		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,1%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2014		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
			Keskmine rendihind -EUR/m <sup>2</sup> )	13,2
<b>Postimaja</b>	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	9,15%
Renditav netopind	9 232 m <sup>2</sup>		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 3,4%
Segment	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	3,5%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	1980		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m <sup>2</sup> )	14,3

\* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kinnisvarainvesteering		Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>S27</b>	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	8,6%
<b>Renditav netopind</b>	7 788 m <sup>2</sup>		Rendihinna kasv aastas	1,1% - 2,1%
<b>Segment</b>	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
<b>Ehitamise/ renoveerimise aasta</b>	2006/2014		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m <sup>2</sup> )	12,3
<b>Galerija Centrs</b>	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	8,6%
<b>Renditav netopind</b>	19 147 m <sup>2</sup>		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 5,0%
<b>Segment</b>	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	4,4% - 4,7%
<b>Ehitamise/ renoveerimise aasta</b>	1939/2006		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m <sup>2</sup> )	19,2
<b>North Star</b>	Vilnius, Leedu	DRM*	Diskontomäär	8,6%
<b>Renditav netopind</b>	10 631 m <sup>2</sup>		Rendihinna kasv aastas	1,1% - 2,2%
<b>Segment</b>	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	5,0% - 7,0%
<b>Ehitamise/ renoveerimise aasta</b>	2009		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m <sup>2</sup> )	11,9
<b>Meraki</b>	Vilnius, Leedu	DRM*	Diskontomäär	9,15%
<b>Renditav netopind</b>	15 859 m <sup>2</sup>		Rendihinna kasv aastas	1,1% - 2,9%
<b>Segment</b>	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	4,0%
<b>Ehitamise/ renoveerimise aasta</b>	2021		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
			Keskmine rendihind -EUR/m <sup>2</sup> )	11,9

\* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 30. juuni 2024 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeering	DRM*	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2024: 7,0% - 8,25%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara-investeeringute väärtust.
		Diskontomäär	2024: 8,6% - 9,7%	Diskontomäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2024: 0,0% - 5,0%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2024: 2,6% - 9,2%	Pikaajalise vakantsuse määr tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

\* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. juuni 2024:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku, 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	60 091
Leedu - Europa (kaubandus)	36 587
Läti - Upmalas Biroji (büroo)	19 231
Eesti - Postimaja (kaubandus)	20 363
Leedu - North Star (büroo)	19 148
Läti - Vainodes I (büroo)	15 860
Leedu - Meraki (büroo)	15 950
Eesti - Lincona (büroo)	13 850
Läti - S27 (büroo)	11 570
Eesti - Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13 067
Eesti - Pirit (kaubandus)	9 270
Läti - SKY (kaubandus)	4 940
<b>Kokku</b>	<b>239 927</b>

## 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 601	2 325
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-595	-625
Viitlaekumised	441	433
Muud nõuded	395	458
<b>Kokku</b>	<b>2 842</b>	<b>2 591</b>

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

Seisuga 30. juuni 2024 olid nõuded ostjate vastu summas 595 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2023: 625 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023
Saldo seisuga 1. jaanuar	-625	-513
Perioodi vältel kajastatud allahindlused	-	-248
Lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	8	136
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	22	-
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>-595</b>	<b>-625</b>

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
<b>30.06.2024</b>	<b>2 006</b>	621	319	195	142	402	327
<b>31.12.2023</b>	<b>1 700</b>	919	283	169	100	93	136

## 12. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023
Raha pangas ja kassas	5 371	6 182
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>5 371</b>	<b>6 182</b>

Seisuga 30. juuni 2024 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 1150 tuhandet eurot (31. detsember 2023: 1150 tuhandet eurot).

## 13. Omakapital

### 13a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil. Seisuga 30. juuni 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
<b>Seisuga 1. jaanuar 2024 ja 30. juuni 2024</b>	<b>119 635 429</b>	<b>145 200</b>

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 30. juuni 2024 ja 31. detsember 2023 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 30. juuni 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 30. juuni 2024 ja 31. detsember 2023. Täiendavat teavet leiab lisast 18.

Tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>531</b>	<b>1 681</b>
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-319	-1 273
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	34	123
<b>Muutus perioodi jooksul kokku</b>	<b>-285</b>	<b>-1 150</b>
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>246</b>	<b>531</b>

### 14. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	30.06.2024	31.12.2023
<b>Pikaajalised võlakohustised</b>				
Tagatud võlakirjad	05.2028	3k EURIBOR + 8,00%	29 638	34 099
Pank 1	01.2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 735	2 792
Pank 3 <sup>1</sup>	01.2029	6k EURIBOR + 2,80%	16 388	-
Pank 3 <sup>1</sup>	01.2029	6k EURIBOR + 3,00%	9 436	-
Pank 1	02.2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 545	4 626
Pank 4	02.2026	6k EURIBOR + 1,75%	16 464	16 720
Pank 1	12.2027	6k EURIBOR + 2,25%	9 039	9 198
Pank 5	08.2028	6k EURIBOR + 2,50%	10 245	10 363
Rendikohustised			247	255
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-13 697	-13 878
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-18	-17
<b>Pikaajalised võlakohustised kokku</b>			<b>85 022</b>	<b>64 158</b>



Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	30.06.2024	31.12.2023
<b>Lühiajalised võlakohustised</b>				
Pank 1 <sup>1</sup>	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	-	8 998
Pank 1 <sup>1</sup>	03.2024	3k EURIBOR + 3,90%	-	8 397
Pank 2	08.2024	6k EURIBOR + 3,10%	30 000	29 999
Pank 1 <sup>2</sup>	11.2024	3k EURIBOR + 1,75%	7 780	7 946
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,60%	10 177	10 349
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			13 697	13 878
Rendikohustiste lühiajaline osa			18	17
<b>Lühiajalised võlakohustised kokku</b>			<b>61 672</b>	<b>79 584</b>
<b>Kokku</b>			<b>146 694</b>	<b>143 742</b>

1. Laen refinantseeriti Siauliu pangas 2024. aasta veebruaris.
2. Laenu pikendamise leping sõlmiti sama pangaga 15. aprillil 2024.

## Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 30. juuni 2024 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide tagatiseks	Ühis-hüpoteek	Kogu vara kommertspant
<b>Pank 1</b>	Lincona, SKY, S27, Vainodes I, and Pirita	Europa, Vainodes I	Pirita and Lincona for Pirita and Lincona bank loans, Vainodes I, SKY and S27 for Vainodes I, SKY and S27 bank loan	Vainodes I, S27
<b>Pank 2</b>	Galerija Centrs	Galerija Centrs		Galerija Centrs
<b>Pank 3</b>	Europa and North Star			
<b>Pank 4</b>	Coca-Cola Plaza and Postimaja,			
<b>Pank 5</b>	Upmalas Biroji			Upmalas Biroji
<b>Tagatud võlakirjad</b>	Meraki			

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

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Pangakont ode pant	Käendus/garantii
<b>Pank 1</b>	Vainodes I and SKY for S27 bank loan; S27 and SKY for Vainodes I bank loan; Vainodes I and S27 for SKY bank loan	Lincona, SKY		SKY, S27 and Vainodes I	Vainodes Krasti SIA, BH S27 SIA
<b>Pank 2</b>	Baltic Horizon Fund for Galerija Centrs SIA up to EUR 1,500,000				BH Galerija Centrs SIA
<b>Pank 3</b>				Europa, North Star	
<b>Pank 5</b>	Baltic Horizon Fund for Upmalas Biroji				Upmalas Biroji

## 15. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele	914	974
Fondivalitsemise tasu võlg	503	859
Finantskulude viitvõlad	796	813
Viitvõlad	374	166
Maksuvõlad	178	162
Muud võlad	349	369
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>3 114</b>	<b>3 343</b>

Võlgade tingimused:

- Võlad tarnijatele ei ole intressikandvad ja valdavalt on maksetähtjaks 30 päeva.
- Muud võlad ei ole intressikandvad ja nende keskmine maksetähtaeg on 3 kuud.

## 16. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

### 16a. Kohtuvaidlused

Seisuga 30. juuni 2024 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

### 16b. Tingimuslikud varad

Seisuga 30. juuni 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 30. juuni 2024 ei olnud kontsernil muid tingimuslikke kohustisi.

## 17. Seotud osapooled

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

### Northern Horizon Capital AS

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

Tehingud seotud osapooltega 2024. ja 2023. aasta I poolaastal:

Tuhandetes eurodes	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
<b>Valitsemistasud</b>	<b>640</b>	<b>778</b>

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 30. juuni 2024 ja 31. detsember 2023:

Tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023
<b>Northern Horizon Capital AS kontsern</b>		
<b>Valitsemistasude kohustis</b>	<b>503</b>	<b>859</b>

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 30. juuni 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 poolaastal 27 tuhat eurot (2023. aasta I poolaastal: 26 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

## Isikud, kellele on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 30. juuni 2024 ja 31. detsember 2023 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevatel tabelites:

Seisuga 30. juuni 2024	Oskaute arv	Protsent
Swedbank AB / Nordic Issuing AB clients	24 003 674	20,1%
Skandinaviska Enskilda Banken AB	16 235 346	13,6%
Swedbank AB clients	16 160 821	13,5%
Raiffeisen Bank International AG clients	9 001 924	7,5%
SEB banka AS	6 841 316	5,7%

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

**18. Finantsinstrumendid****Õiglane väärtus**

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 842	2 591	2 842	2 591
Raha ja raha ekvivalendid	5 371	6 182	5 371	6 182
Tuletisinstrumendid	390	916	390	916
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-116 809	-109 388	-116 809	-109 388
Võlakirjad	-29 638	-34 099	-30 000	-34 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 114	-3 343	-3 114	-3 343

**Õiglase väärtuse hierarhia**

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 30. juuni 2024 ja 31. detsember 2023:

**Seisuga 30. juuni 2024**

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 842	2 842
Raha ja raha ekvivalendid	-	5 371	-	5 371
Tuletisinstrumendid	-	390	-	390
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-116 809	-116 809
Võlakirjad	-	-	-30 000	-30 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 114	-3 114

**Seisuga 31. detsember 2023**

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 591	2 591
Raha ja raha ekvivalendid	-	6 182	-	6 182
Tuletisinstrumendid	-	916	-	916
<b>Finantskohustised</b>				
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 võlgade ja muude lühiajaliste kohustiste raamatupidamisväärtus nende lühikese tähtaja tõttu ligilähedane nende õiglasele väärtusele.

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetsed riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 30. juuni 2024 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate võlakohustiste hinnangulise õiglase väärtuse leidmiseks kasutati kehtivate lepingute intressimäärasid, mis väljendavad hetke turu intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

## 19. Tuletisinstrumendid

Kontsern on sõlminud SEB ja Nordea pangaga 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)	30.06.2024	31.12.2023
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-	50
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	50	314
CAP	08.2024	08.2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	66	28
CAP	08.2023	08.2024	10 575	1k EURIBOR	3,0%	12	42
CAP	02.2023	02.2024	17 200	6k EURIBOR	3,0%	-	81
CAP	04.2024	04.2025	4 921	3k EURIBOR	3,0%	28	13
CAP	09.2023	09.2024	5 800	3k EURIBOR	3,0%	11	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%	41	34
CAP	10.2022	05.2025	30 000	6k EURIBOR	3,0%	147	194
CAP	09.2022	03.2024	9 000	6k EURIBOR	1,0%	-	67
CAP	03.2024	03.2025	9 000	6k EURIBOR	3,0%	35	26
<b>Tuletisinstrumendid, varad</b>						<b>390</b>	<b>916</b>
<b>Tuletisinstrumentide netoväärtus</b>						<b>390</b>	<b>916</b>

Tuletisinstrumentid seisuga 30. juuni 2024 ja 31. detsember 2023 on kajastatud õiglasel väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

#### Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel

Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Pikaajalised	-	-	241	295
Lühiajalised	-	-	149	621
<b>Kokku</b>	-	-	<b>390</b>	<b>916</b>

#### 20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

Fond lunastas 2024. aasta 8. juulil 8 miljoni euro ulatuses võlakirju. Lunastamine viidi läbi koos võlakirjade nimiväärtuse vähendamisega. Uus nimiväärtus on 52 380,95 eurot võlakirja kohta. Võlakirjade nominaalsumma enne lunastamist oli 29 999 999,40 eurot ja pärast lunastamist on 22 000 000,00 eurot.

BH Meraki UAB sai pangalaenu, millest 8,3 miljonit eurot maksti välja 2024. aasta juuli alguses ja ülejäänud 2 miljonit eurot makstakse välja 2024. aasta sügisel. Laenu kasutati osaliselt lühiajaliste võlakirjade lunastamiseks.

2024. aasta juulis pikendati BH Galerija Centrs SIA pangalaenu 2025. aasta augustini.

#### 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 raamatupidamise vahearuande avalikustamise heaks 8. augustil 2024.

**Tarmo Karotam**  
Juhatusesimees

**Aušra Stankevičienė**  
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
<b>EPRA kasum</b>	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
<b>EPRA puhas taastamisväärtus EPRA NRV</b>	Näitaja eeldab, et ettevõtted varasid kunagi ei müü. Eesmärk on väljendada väärtust, mis on vajalik ettevõtte uuesti üles ehitamiseks.	Korrigeerida IFRS-i nõuete kohaselt arvutatud vara puhasväärtust (IFRS NAV), et huvigrupid saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraetevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta erinevate stsenaariumite korral.
<b>EPRA puhas materiaalne põhivara EPRA NTA</b>	Eeldab, et ettevõtted ostavad ja müüvad varasid ning seega edasilükkunud tulumaks teatud vältimatul tasemel realiseerub.	
<b>EPRA puhas võõrandamisväärtus EPRA NDV</b>	Väljendab omanikele kuuluvat väärtust võõrandamis-stsenaariumi puhul, kus edasilükkunud maksu, finantsinstrumente ja teatud muid korrigeerimisi arvestatakse kohustuse täies ulatuses, arvestades maha tekkivad maksud.	
<b>EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV</b>	Võlg jagatud kinnisvarainvesteeringute turuväärtusega	Näidata, kui suur on võla osakaal kinnisvara-investeeringute hinnatud väärtusega võrreldes.
<b>EPRA esmane puhastootlus EPRA NIY</b>	Aruandekuupäeval kehtivatel rahalistel rendihindadel põhinev annualiseeritud (aastaseks ümber arvestatud) renditulu, miinus kinnisvarainvesteeringu sissenõudmisele mittekuuluvad tegevuskulud, jagatuna kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega, millele on liidetud ostja (hinnangulised) kulud.	Portfellide hindamise võrdlusmõõdik. See mõõdik peaks aitama investoritel hinnata, portfelli X väärtust võrreldes portfelli Y väärtusega.
<b>Korrigeeritud EPRA esmane puhastootlus EPRA Topped-up NIY</b>	EPRA esmane puhastootlus, mida on korrigeeritud, võttes arvesse rendivabade perioodide (või muude kehtivate rendistiimulite, nt allahindlusega rendiperioodide ja ajas muutuvate renditasude) lõppemist.	
<b>EPRA vakantsuse määr</b>	Vabade pindade hinnangulise tururendi väärtus jagatuna kogu portfelli tururendi väärtusega.	„Puhas“ (%) tururendi väärtusel põhinev kinnisvarainvesteeringute vakantse pinna mõõdik.
<b>EPRA kulusuhe</b>	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 pa 2024	I pa 2023	I pa 2022	I pa 2021	I pa 2020
Renditulu	tuhat eurot	7 667	10 095	10 070	9 512	11 282
Puhas renditulu	tuhat eurot	5 983	8 495	8 675	8 530	10 390
Puhta renditulu marginaal	%	78,0	84,2	86,1	89,7	92,1
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-12 524	-14 623	172	-14 259	-15 753
EBITDA	tuhat eurot	-8 204	-11 333	7 628	-7 309	-6 754
EBITDA-i marginaal	%	-107,0	-112,3	87,9	-76,8	-59,9
EBIT	tuhat eurot	-8 118	-11 278	7 740	-7 230	-6 700
EBIT-i marginaal	%	-105,9	-111,7	76,9	-76,0	-59,4
Puhaskasum	tuhat eurot	-12 849	-15 005	4 239	-9 222	-9 456
Puhaskasumi marginaal	%	-167,6	-148,6	42,1	-97,0	-83,8
Kasum osaku kohta	euro	-0,11	-0,13	0,04	-0,08	-0,08
Genereeritud neto rahavoog	tuhat eurot	-2 079	2 686	4 147	4 237	6 085
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta	eurot/osak	-0,017	0,022	0,035	0,035	0,054
Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Varad kokku	tuhat eurot	250 164	261 138	343 963	346 338	355 602
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-12,5	-7,6	1,1	0,4	-3,7
Omakapital kokku	tuhat eurot	96 398	109 532	133 655	132 584	136 321
Omakapitali suhe	%	39,3	41,9	38,9	38,3	38,3
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-31,2	-18,9	3,0	1,1	-9,4
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	146 694	143 742	195 111	199 147	205 892
Kohustised kokku	tuhat eurot	153 765	151 606	210 308	213 754	219 281
Laenu ja väärtuse suhe	%	61,3	57,3	58,4	60,7	60,5
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	6,4	5,2	3,0	2,7	2,6
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,3	2,3	1,8	1,5	2,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,1	0,1	0,1	0,4	1,1
Maksevõime kordaja	kord	0,1	0,1	0,1	0,4	1,0
Rahakordaja	kord	0,1	0,1	0,1	0,3	0,9
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,8058	0,9156	1,1172	1,1082	1,1395
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I pa 2024	I pa 2023	I pa 2022	I pa 2021	I pa 2020
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	239 927	255 734	335 649	328 449	342 267
Kinnisvarainvesteeringud <sup>5</sup>	tk	12	12	15	16	16
Renditav netopind	m <sup>2</sup>	118 751	119 065	144 215	153 351	153 351
Täitumuse määr	%	80,5	84,6	93,3	93,7	97,0



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](mailto:estonia@nh-cap.com)

Baltic Horizon Fund soovib kindlalt panustada tulevaste põlvkondade rohelisemasse tulevikku.



G R E S B  
★★★★☆ 2023