

Auditeerimata lühendatud konsolideeritud 3 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31. märtsil 2025

Vahearuanne I kvartal 2025



1. Tegevusaruanne

- 4 Meie strateegia
 - 5 Väljavaade 2025. aastaks
 - 7 I kvartali põhinäitajad
 - 9 I kvartali olulised sündmused
 - 10 Kinnisvara aruanne
 - 16 Jätkusuutlikkus
 - 17 Majandustulemuste ülevaade
 - 19 Finantseerimine
 - 21 EPRA tulemuslikkuse näitajad
 - 23 Investorsuhted
 - 25 Struktuur ja valitsemine
 - 28 Riskijuhtimine
 - 29 Baltic Horizon Fund
 - 30 2025. 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
 - 54 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele
-

3. Lisad

- 56 Põhimõistete ja lühendite selgitused
 - 57 EPRA näitajad ja nende selgitused
 - 58 5 aasta põhinäitajad
-

Tegevusaruanne



Meie strateegia

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

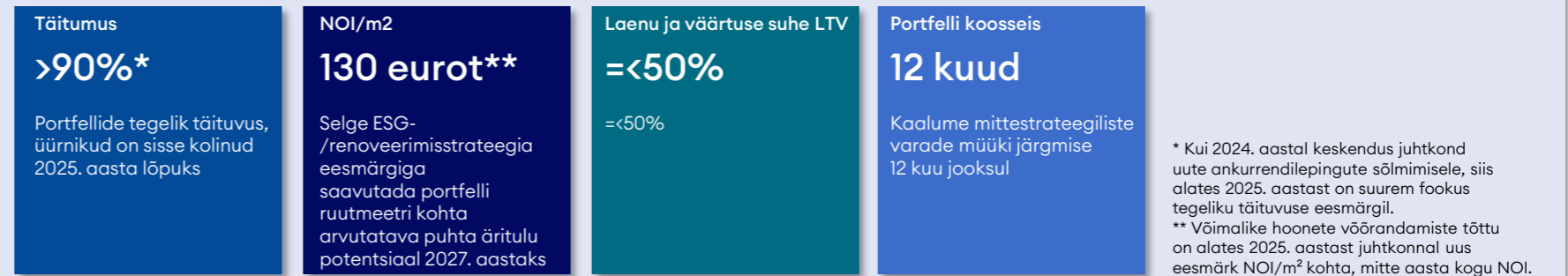
Oleme veendunud, et investorite huve teenib kõige paremini neile 2024. aastal tutvustatud strateegia „Kaasaegne linnaelu“. Strateegias rõhutatakse tsentraalselt paiknevate multifunktsionaalsete hoonete arendamist, mis on kujundatud nii, et need inspireeriksid ja innustaksid tänapäeva linlasi ja kogukondi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

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

2025. aastal keskendub Fond neljale peamisele tulemusnäitajale:

- Täitumus aasta lõpuks vähemalt 90%. Meie eesmärk on vähendada vakantseid pindu kogu portfellis. I kvartali lõpus oli täitumus (üleandmise kuupäeva järgi) 82,3%.
- Eesmärk on saavutada 2027. aastaks puhas äritulu (NOI) 130 eurot ruutmeetri kohta. Tulenevalt võimalikest objektide võõrandamistest on juhtkonnal alates 2025. aastast uus eesmärk – puhas äritulu ruutmeetri kohta (mitte kogu puhas äritulu aastas).
- Laenu ja väärtuse suhe (LTV) ei ületa 50%. Fond tutvustas hiljuti oma objektide võõrandamise strateegiat, mille eesmärk on vähendada rahastamiskulusid ning alandada laenu ja väärtuse suhet. 2025. aasta märtsis müüs Fond Meraki ärikeskuse Vilniuses. Müügist saadud tulu kasutati laenu tagasimaksmiseks ning võlakirjade ennetähtaegseks tagasimaksmiseks summas 3 miljonit eurot.
- Kinnisvaraportfelli optimeerimine, kaaludes mittestrategieiliste varade võõrandamist, kui seda peetakse strateegiliselt kasulikuks.

Peamiste tulemusnäitajate eesmärgid



Ajakohastatud edusammud 31. märtsi 2025. aasta seisuga



Väljavaade 2025. aastaks

2025. aastal keskendub Fond paindlikele ja kestlikele lahendustele, et käia kaasas rentnike soovide ja turutingimustega. Meie peamised eesmärgid on portfelli täitumuse suurendamine ning laenu ja väärtuse suhte vähendamine võlakirjade osalise lunastamise teel.

Eeldatavasti seisab Balti riikide ärikinnisvaraturg 2025. aastal silmitsi nii märkimisväärsete väljakutsete kui ka uute võimalustega. Jätkuva majandusliku ebakindluse tõttu püsib nõudlus äripindade järele tõenäoliselt tagasihoidlik. Seda suundumust mõjutavad peamised tegurid on tarbijate muutuvad eelistused, e-kaubanduse jätkuv kasv ja üleminek kaugtööle, mis kõik kujundavad ümber büroo- ja ostukeskuste kinnisvara vajaduse.

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

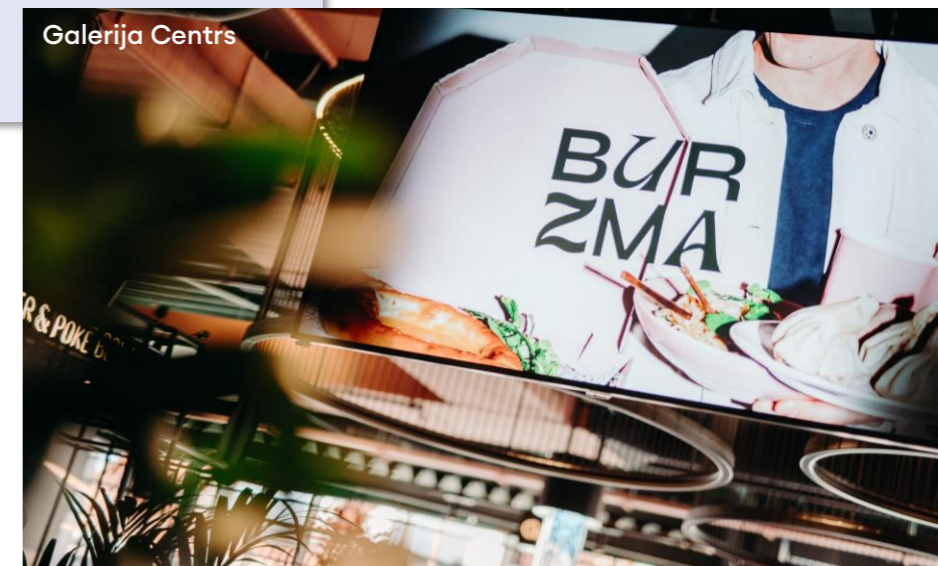
Selle algatuse raames on Fond teatanud strateegilisest kavast võõrandada teatud varad, et viia laenu ja väärtuse suhe (LTV) allapoole 50% taset ja edendada stabiilsemat taastumist. Kolmandast isikust nõustajad on kaasatud testima Meraki ärikeskuse, Pirita ostukeskuse ning Postimaja ja CC Plaza kompleksi turgu. Fond hindab võimalikelt ostjatelt saadud esialgsete pakkumuste alusel, kas neist iga objekti müük oleks investoritele kasulik. Kui võõrandamiskava toimib ootuspäraselt, on Fondil võimalik maksta tagasi märkimisväärne osa oma võlakirjadest, jätkates samal ajal investeerimist allesjäänud kinnisvaraportfelli. See võimaldab Fondil keskenduda oma muude varade väärtuse suurendamisele kooskõlas strateegiliste eesmärkidega, luues tugeva aluse tulevasele kasvule.

7. märtsil 2025 allkirjastas Fond Meraki objekti müümiseks varaostulepingu 16 miljoni euro eest. Tehing viidi lõpule 13. märtsil 2025. 2024. aasta lõpus oli Meraki täitumus 86% ja WAULT 4,3 aastat. Büroopindade sektoris eeldatava vakantsuse ja kasvava pakkumise tõttu otsustas Fond mitte jätkata teise torni arendamisega, mille jaoks jääb luba kehtima. Praegused turutingimused, mida iseloomustab investorite tegevuse taastumine, andsid parema võimaluse kinnisvara müüa. Müügist saadud tulu kasutati laenu tagasimaksmiseks ning osa võlakirjade ennetähtaegseks tagasimaksmiseks summas 3 miljonit eurot.

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

Seda suundumust on näha meie toidutänavate edust, näiteks Burzmas ja Dialogais, aga ka 2025. aasta I kvartalis Galerija Centrsis avatud täiesti uue MyFitnessi klubi populaarsusest, mis meelitab ligi hulgaliselt spordi- ja tervislike eluviiside entusiaste. Suurt huvi pälvis ka Europas praegu avatud liblikanäitus ning Kosmoparki interaktiivne näitus, mis meelitas Europa ostukeskuses ligi märkimisväärset arvu külastajaid ja on praegu avatud Galerija Centrsis. Sellest edust innustatuna sõlmisime meelelahutus-ettevõtjaga uue kolmeaastase rendilepingu, et avada 2025. aasta augustis Europa ostukeskuse teisel korrusel meelelahutuskeskus Danger Park. Lisaks pakume kogukonnale jätkuvalt mitmesuguseid üritusi ja ajutisi ostupunkte mõlemas ostukeskuses.

Galerija Centr



Europa Shopping Center



Kooskõlas strateegilise eesmärgiga suurendada täitumust otsime parimat rentnike kombinatsiooni Europa keskuses. 2025. aasta märtsis sõlmisime rendilepingu 600 m2 suuruse rendipinna osas juhtiva moekauplusega Lindex. Usume, et meelelahutusvõimalused ja mitmekesine valik toitlustuskohti, mis laienevad seniselt toidutänavalt ka uuele restoranialale, mille oleme kavandanud Konstitucijos puiestee poole jäävale esimesele korrusele, koos strateegiliste muudatustega teise ja kolmanda korruse rentnike koosseisus suurendavad tunduvalt külastajate voogu ja kasutavad täielikult ära ostukeskuse potentsiaali.

Ehkki traditsioonilise ostukeskuse motiiv toimib Galerija Centrsi puhul endiselt hästi, nagu näitas suurenev külastajate hulk ja käive, otsime aktiivselt uusi kontseptsioone praeguste vabade pindade kasutamiseks. Hiljuti sõlmisime 500 m2 rendipinna osas rendilepingu Sinsayga, mis täiendab meie rentnike valikut. Lisaks hindame muidki meelelahutusvõimalusi, et laiendada oma külastajatele pakutavate teenuste valikut.

2025. aasta I kvartali lõpu seisuga on Postimaja ja CC Plaza kompleks täielikult välja renditud. Meie koostöö ankurrentniku Apollo grupiga muudab kompleksi taas elavaks linnakeskuseks, kus asub laias valikus meelelahutus-, söögi- ja ostukohti. Samal ajal hindame jätkuvalt võimalusi ning täpsustame oma rentnike valimise strateegiat, et veelgi suurendada kompleksi ligitõmbavust külastajate jaoks.

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

Kohaneme jätkuvalt turunõudlusega, mitmekesistades oma büroohonete rentnike valikut võrreldes traditsiooniliste kasutajatega, integreerides meie büroohonetesse toitlustusettevõtjad, kliinikud ja isegi lasteaiad. Selline lähenemisviis mitte ainult ei suurenda rentnike mitmekesisust, vaid vastab ka klientide kui ka ümbritsevate kogukondade vajadustele.

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

Meie soov toetada olemasolevaid ja tulevase rentnikke ning meie võime kohandada kontoriruumi individuaalsetele vajadustele annab meile võimaluse rentida välja ka North Stari ülejäänud alad. Hiljuti pikendasime Leedu maksuametiga sõlmitud rendilepingut, mis hõlmab rohkem kui 3000 m2 büroopinda North Staris, veel viieks aastaks edasise pikendamise võimalusega. See pikendamine näitab North Stari atraktiivsust ja strateegilist tähtsust.

2025. aastal jätkame sotsiaalsete ja keskkonnaalaste kohustuste täitmist. Kõik meie varad on BREEAM-i sertifikaadiga ning 2025. aasta I kvartali lõpuks saavutasime kogu portfelliga 95% roheliste rendilepingute eesmärgi. Soovime seda osakaalu järgmisel aastal veelgi suurendada.

Meie investeeringud rohelise energia projektidesse on endiselt peamine prioriteet ning alates 2025. aasta I kvartalist läksid kõik meie objektid Lätis ja Leedus üle kaugpäikesepaneelidest ja tuuleparkidest saadud elektri kasutamisele. Fond jälgib hoolikalt nende uute kokkulepetega hõlmatud elektritarbimist. Eestis otsime aktiivselt lahendusi, kuidas vähendada oma objektide sõltuvust gaasist. Lisaks hindame kooskõlas oma ESG-strateegiaga uusi tehnoloogiaid ja kestlikkusalgatusi, suurendades samal ajal energiatõhusust, optimeerides kinnisvara tulemuslikkust ja vähendades tegevuskulusid.

Keerukal renditurul keskendub Baltic Horizon fond halduskulude vähendamisele, et korvata tulu kahanemist. Jälgides korrapäraselt üldkulusid, investeerides tehnoloogilistesse uuendustesse ja pidades läbirääkimisi tasude üle, on Fondi eesmärk suurendada tegevuse tõhusust ja parandada pikaajalist investeeringute tootlust. Need strateegiad on väga olulised hea finantsseisundi säilitamiseks ja tulemuste maksimeerimiseks, hoolimata piiratud tuluvõimalustest.

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



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

Põhinäitajad I kv 2025

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I kv 2025	I kv 2024	I kv 2023
Renditulu	tuhat eurot	3 794	3 846	5 274
Puhas renditulu	tuhat eurot	2 970	2 794	4 202
Puhta renditulu marginaal ¹	%	78,3	72,6	79,7
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-5	-4	-4
EBITDA	tuhat eurot	1 650	2 219	3 476
EBITDA-i marginaal	%	43,5	57,7	65,9
EBIT	tuhat eurot	1 530	1 848	1 939
EBIT-i marginaal ²	%	40,3	48,0	36,8
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	-968	-624	22
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	-25,5	-16,2	0,4
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	-0,01	-0,01	0,00
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	-1 397	-1 115	1 477
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁴	eurot/osak	-0,010	-0,010	0,012

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.03.2025	31.12.2024	31.12.2023
Varad kokku	tuhat eurot	243 208	256 048	261 138
Varade tootlus	%	-6,7	-6,5	-7,6
Omakapital kokku	tuhat eurot	97 173	98 095	109 532
Omakapitali suhe	%	40,0	38,3	41,9
Omakapitali tootlus	%	-16,6	-16,2	-18,9
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	139 155	149 227	143 742
Kohustised kokku	tuhat eurot	146 035	157 953	151 606
Laenu ja väärtuse suhe	%	61,4	61,8	57,3
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	6,5	6,7	5,2
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,5	2,8	2,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,3	0,2	0,1
Maksevõime kordaja	kord	0,3	0,2	0,1
Rahakordaja	kord	0,2	0,2	0,1
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,6769	0,6833	0,9156

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.

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.03.2025	31.12.2024	31.12.2023
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	226 220	241 158	250 385
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	11	12	12
Renditav netopind	m ²	110 653	118 269	119 714
Täitumuse määr	%	82,3	82,1	81,1

Otsene tootlusute portfelli põhinäitajad	Ühik	I kv 2025	I kv 2024	I kv 2023
Otsene tootlus	%	3,9	3,6	4,7
Esmane puhastootlus	%	5,0	4,5	5,0

Osaku põhinäitajad	Ühik	31.03.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ringluses olevate osakute arv	Osak	143 562 514	143 562 514	119 635 429
Osaku sulgemishind	euro	0,2740	0,2521	0,3150
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	2,04	2,76	3,30
Turukapitalisatsioon ⁶	euro	39 336 129	36 192 110	37 685 160

EPRA põhinäitajad	Ühik	I kv 2025	I kv 2024	I kv 2023
EPRA kasum	tuhat eurot	-236	-278	1 439
EPRA kasum osaku kohta	euro	-0,00	-0,01	0,01

EPRA põhinäitajad	Ühik	31.03.2025	31.12.2024	31.12.2023
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	103 496	104 333	114 205
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	0,7209	0,7267	0,9546
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	103 496	104 333	114 205
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	0,7209	0,7267	0,9546
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	96 701	97 585	109 131
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	0,6736	0,6797	0,9122
EPRA laenu tagatuse suhtarv (LTV)	%	56,2	58,5	55,5

5. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 11 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.

6. Näitaja arvestuse aluseks on rendilepingute aruandekuupäeva seisuga järelejäädud rendiperiood, mida on kaalutud lepingute aastatuluga.

Aadressi muudatus

Baltic Horizon fondi fondivalitseja Northern Horizon Capital AS teatas oma registreeritud aadressi muudatusest alates 6. jaanuarist 2025. Uus aadress on Roseni 7, 10111 Tallinn, Eesti.

Rootsi hoidmistunnistuste Nasdaq Stockholmi börsil noteerimise lõpetamine

13. veebruaril 2025 teavitas Northern Horizon Capital AS oma plaanist algsatada Baltic Horizon fondi Rootsi hoidmistunnistuste kava lõpetamine ning lõpetada Rootsi hoidmistunnistuste noteerimine Nasdaq Stockholmi börsil. Rootsi hoidmistunnistuste omanikele saadeti lõpetamisteade Rootsi hoidmistunnistuste tingimuste punkti 17.1 kohaselt 7. aprillil 2025. Rootsi hoidmistunnistused lõpetatakse 14. oktoobril 2025, mis on Rootsi hoidmistunnistuste Eurocleari Rootsi registrist kustutamise kajastamise kuupäev (edaspidi „kajastamiskuupäev“).

Meraki Business Home'i müük Vilniuses

13. märtsil 2025 viidi lõpule Meraki Business Home'i müük. Vara müügihind oli ligikaudu 16 miljonit eurot. Tehingust saadud tulu kasutati Baltic Horizon fondi võlakirjade lunastamiseks 3 miljoni euro ulatuses ning Bigbankilt võetud laenu tagasimaksmiseks.

Võlakirjade osa ennetähtaegne lunastamine

20. märtsil 2025 teatas Fond oma kavast lunastada neljas osa oma võlakirjadest nominaalsummas kokku 3 000 001,20 miljonit eurot. Võlakirjade osaline lunastamine toimus 10. aprillil 2025 ning hõlmas nimiväärtuse muutust. Võlakirja uus nimiväärtus on 45 238,09 eurot. Enne lunastamist oli võlakirjade nominaalsumma kokku 21 999 999 eurot ja pärast lunastamist on see 18 999 997,8 eurot.

Kinnisvara aruanne

Ülevaade rendilepingutest ja rentnikest

Kinnisvaraturg püsis 2025. aasta I kvartalis ettevaatlikuna. Sõlmiti küll mõned suuremad lepingud, ent vakantsuse kogumäär püsis muutumatuna, viidates sellele, et aktiivsus tulenes peamiselt kolimistest ja mitte uutest turule sisenejatest või suuremast nõudlusest büroo- või kaubanduspindade järele. Kuna pakkumine kasvas jätkuvalt – eelkõige büroopindade segmendis – on rendileandjate jaoks väljavaade eelolevates kvartalites endiselt raske.

Keerulisest keskkonnast hoolimata säilitas Baltic Horizon fond 2025. aasta I kvartalis stabiilse vakantsuse määra, pikendades peamisi rendilepinguid ja kindlustades uusi lepinguid. Eelkõige pikendas fond Leedu maksuametiga sõlmitud rendilepingut viieks aastaks. Leping hõlmab rohkem kui 3000 m² pinda North Stari büroohoones.

Ostukeskuste segmendis tugevdas Fond oma portfelli tänu lepingutele tuntud rahvusvaheliste rentnikega. Esile võiks tõsta 500 m² rendilepingu Sinsayga Galerija Centrsis ja 600 m² rendilepingu Lindexiga Europa SC-s.

2025. aasta kolme kuu jooksul sõlmis Fond uusi rendilepinguid kokku ligikaudu 2000 m² kohta. Lisaks pikendati liigkaudu 5500 m² ulatuses rendilepinguid. Meie hoonetesse on lisandunud seitse uut rentnikku ning kaheksa olemasolevat rentnikku on otsustanud meiega koostööd jätkata.

2025. aasta märtsi lõpus oli rendipinna üleandmise kuupäeva põhjal arvatud portfelli täitumus 82,3% ning rendilepingu allkirjastamise kuupäeva põhjal arvatud täitumus 86,9%, mis näitab olulist edasiminekut eesmärgiks seatud 90% suunas.

Nimelt peaks järgmise üheksa kuu jooksul lõppema vähem kui 14% rendilepingutest, samal ajal kui valdav osa rendilepingutest lõpeb 2026. aastal ja hiljem. Meie eesmärk on jaotada oma renditingimused ühtlaselt, nii et igal aastal ei lõpeks enam kui 20% rendilepingutest.

Viimase aja edukas renditegevus kajastub kaalutud keskmise aegumata rendiperioodi pikenemises kuni esimese katkestamise võimaluseni, mis oli 31. märtsi 2025. aasta seisuga 3,6 aastat (võrreldes 3,4 aastaga 31. detsembri 2024. aasta seisuga ning 2,9 aastaga 31. detsembri 2023. aasta seisuga).

Aktiivset renditegevust ja klientide usaldust kinnitavad näitajad

2,9a

WAULT kuni esimese katkestamisvõimaluseni 31. detsember 2023

3,6a

WAULT kuni esimese katkestamisvõimaluseni 31. märts 2025

82,3%

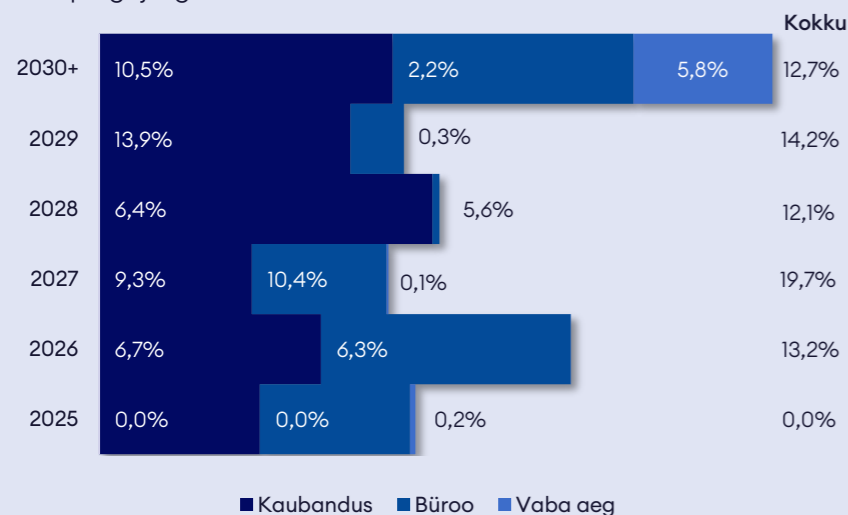
Portfelli täitumuse määr (üleandmise kuupäev) seisuga 31. märts 2025

86,9%

Portfelli täitumuse määr (lepingu sõlmimise kuupäev) seisuga 31. märts 2025

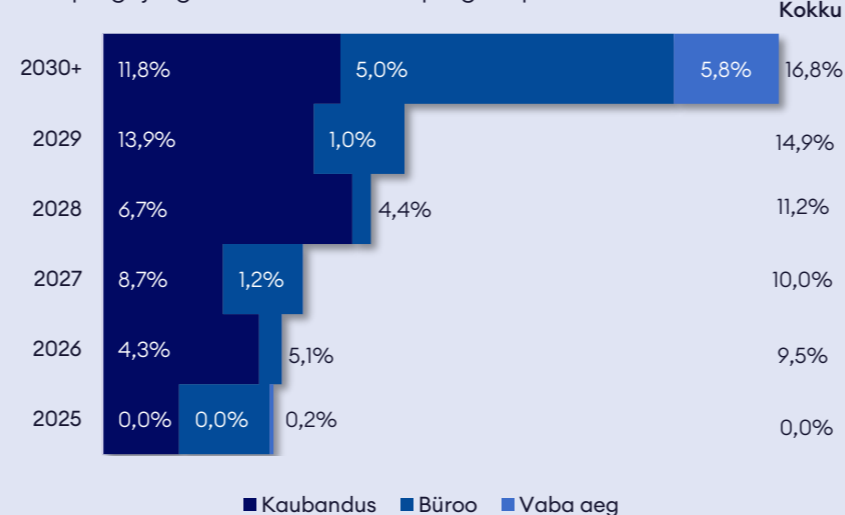
Rendilepingute tähtajaline jaotus seisuga 31. märts 2025

% lepingujärgsest rendist kuni esimese katkestamisvõimaluseni



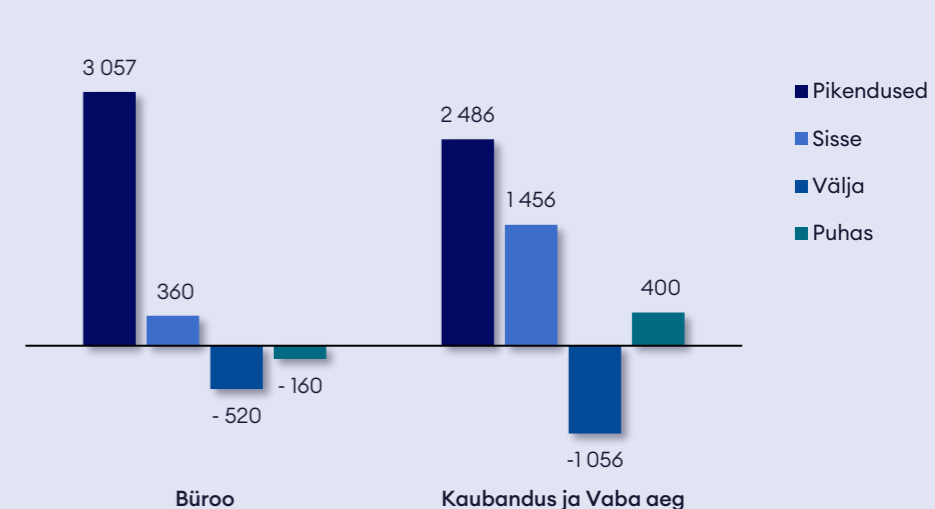
Rendilepingute tähtajaline jaotus seisuga 31. märts 2025

% lepingujärgsest rendist kuni lepingu lõpuni



Renditegevus jaanuar-märts 2025

m²



Portfell

Seisuga 31. märts 2025

226,2 mln eurot

portfelli väärtus

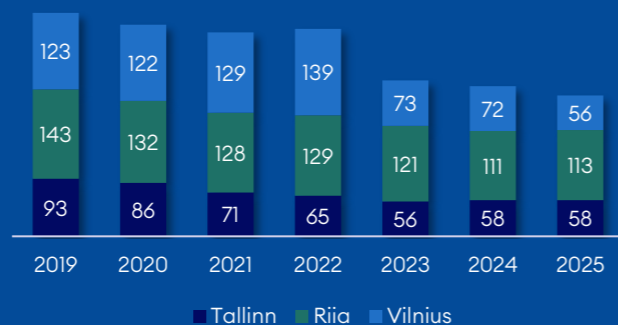
11 tulu

teenivat kinnisvara-
investeeringut

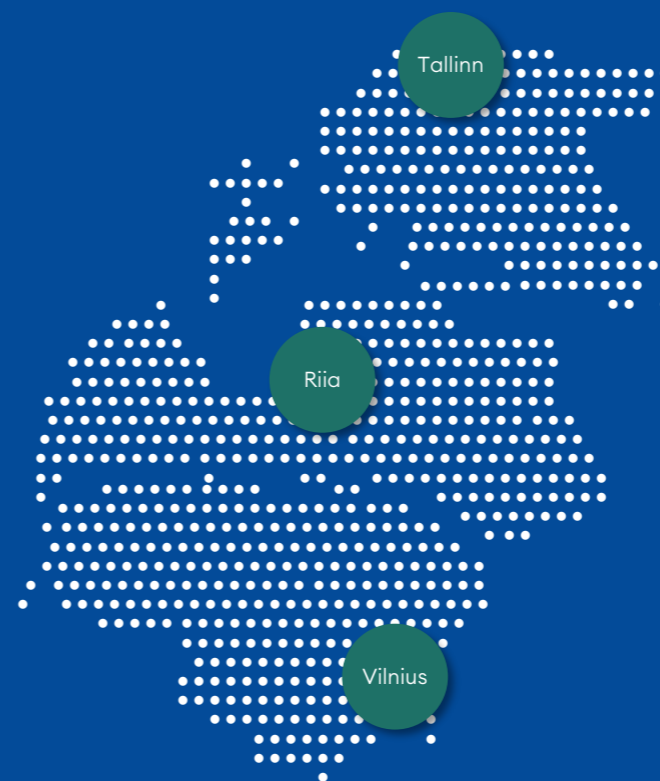
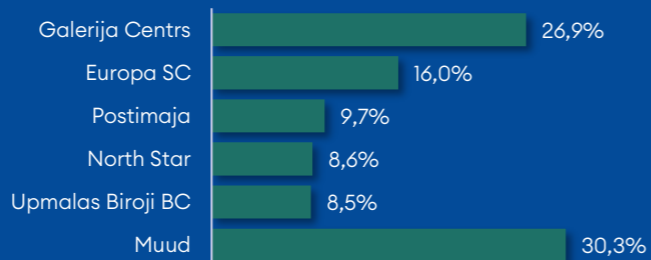
110 653 m²

renditavat pinda

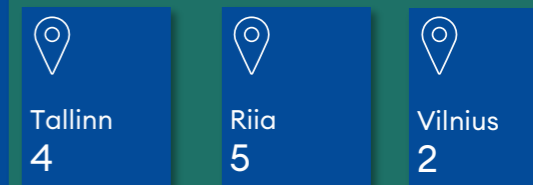
Portfelli väärtus (miljonites eurodes)



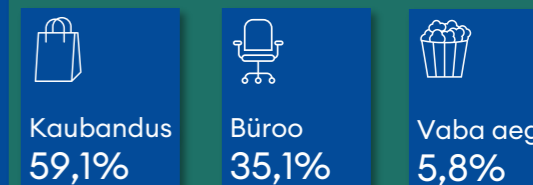
5 olulisimat kinnisvarainvesteeringut



Portfell riikide lõikes



Portfell segmentide lõikes



Portfelli ja turu ülevaade

2025. aasta I kvartali lõpus kuulus Baltic Horizon fondi kinnisvaraportfelli 11 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mis asuvad Balti riikide pealinnades. Baltic Horizon fond on kujundanud mitmekesise investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad keskse asukohaga ostukeskused ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

2025. aasta I kvartalis oli Balti ärikinnisvaraturul eri sektorites erinev aktiivsus. Eestis vähenesid investeerimismahud pärast 2024. aasta häid tulemusi, samas Läti naasis oma pikaajalise keskmise juurde. Leedus nähti riigisestest tehingute kasvu kogumahu ligikaudu 150 miljonit eurot.

Büroopindade segmendis toimub Tallinnas ja Riias endiselt aktiivne arendustegevus, ehkki rentnike nõudlust mõjutab ettevaatlikkus. Vilniuses võib täheldada vakantsuse määra tõusu ja suuremat survet rendiläbirääkimistel. Rendimäärad on üldiselt stabiliseerunud, kuid rendileandjad on rentnike ligimeelitamiseks paindlikumad, motiveerides sisustamisvõimaluste ja renditingimustega.

Kaubanduspindade sektor püsis kõigis kolmes pealinnas tugev – vakantsuse määr oli madal ja renditulu stabiilne. Säästukaupluste, spordiklubide ja toitlustusasutuste poolne nõudlus kasvab. Samas kulutamisharjumused püsivad inflatsioonist ja majanduslikust ebakindlusest tingituna ettevaatlikud. Suured ostukeskuste projektid edenevad, kuid üldine laienemine on ostuharjumuste muutumise tõttu tagasihoidlik ja ettevaatlik.

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

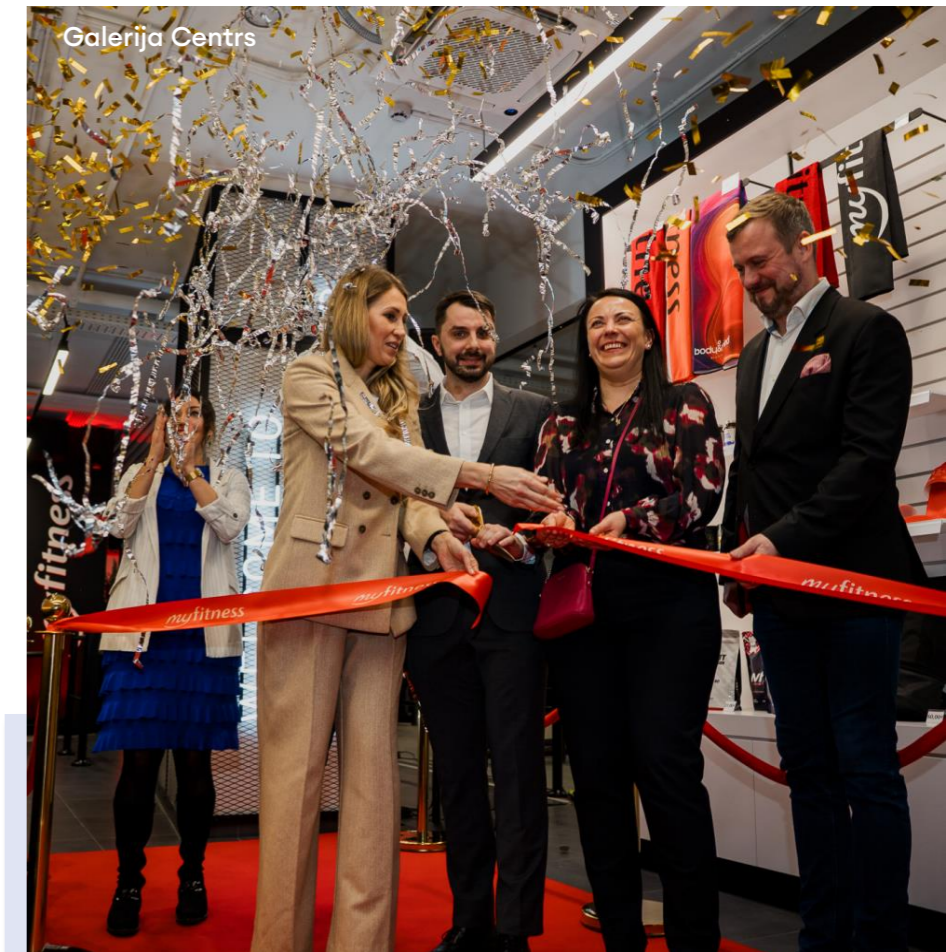
Ostukeskuste portfelli areng ja tulevane fookus

Viimastel aastatel on kaubanduskeskused arenenud puhtalt jaemüügile suunatud ruumidest multifunktsionaalseteks elustiilisihtkohtadeks. Nüüd otsivad külastajad rohkemat kui lihtsalt ostud – nad ootavad kogemusi, meelelahutust ja sotsiaalset kaasatust. Selle muutusega kohanedes on Fond kaasanud mitte üksnes uusi jaemüüjaid, nagu IKI, ARKET ja H&M Home, vaid lisanud ostukeskustesse ka toitlustasutusi, heaaluteenuste pakkujaid ning isegi meelelahutuslike näituste ja kultuurisündmuste korraldajaid.

Uute ostu-, toitlustus- ja meelelahutuskohtade avamine Galerija Centrsis, mis hõlmab interaktiivset meelelahutuskeskust Kosmopark ja hiljuti avatud uut 2000 m² suurust MyFitnessi klubi, kus asuvad lisaks traditsioonilistele spordiklubiruumidele ka lõõgastusalad ja hot-treeningute ruumid – on suurendanud nii külastajate arvu kui ka käivet 3%. Samuti on meil hea meel teatada Sinsay lisandumisest meie rentnike sekka 500 m² kauplusega, mis avatakse 2025. aasta suvel. Jätkame jõupingutusi, et tagada optimaalne rentnike koosseis ülejäänud vabadel pindadel.

Europa ostukeskus tähistas hiljuti uuendatud kaupluse Suitsupply, Tops, Holland & Barrett avamist, mis valis Europa oma esimese poe asukohaks Leedus (avati partnerluses Eurokosega); lisaks avati Perfectuse kliinik. Järgmisena avatakse lähikuudel uus meelelahutuskeskus DangerPark ja esimese korruse ümberkujundatud restoraniala, kuhu lisanduvad ainulaadse kontseptsiooniga Caffeine ja uuenduskuuri läbinud Miyako ja Fortas. Samuti avab sügisel ukseid hiljuti lepingu sõlminud Lindex. Praegu keskendume prima rentnike valiku tegemisele, et rahuldada külastajate vajadusi ja anda vabad pinnad rendile.

Postimaja ja CC Plaza kompleks on nüüd täielikult välja renditud. Partnerluses ankurrentnikust Apollo grupiga muudame kompleksi taas elavaks linnakeskuseks, kus asuvad erinevad meelelahutus-, söögi- ja ostukohad. Samas otsib Fondi meeskond aktiivselt uusi viise rentnike koosseisu edasiseks täiustamiseks ja pakutavate teenuste valiku laiendamiseks, et vastata paremini meid ümbritseva kogukonna vajadustele.



Büroohoonete portfelli areng ja tulevane fookus

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

Büroosegmenendis on pikaajaline fookus kaasaegsetel hoonetel ja pikaajalisel koostööl nii avaliku sektori rentnikega (st valitsus- ja omavalitsusasutused) kui ka eraõiguslike asutustega. Kuigi meie rendihinnad ei pruugi alati olla turu kõrgemate seas, kaasneb sellega muid eeliseid, nagu stabiilne renditulu, pikemaajalised rendilepingud ja väiksem rentnike voolavus, mis avaldavad positiivset mõju.

Büroopindade rentimise valdkonna saavutused on peamiselt seostatavad North Stariga Vilniuses, kus meil õnnestus pikendada rohkem kui 3000 m² suurust rendilepingut oma pikaajalise partneri Leedu maksuametiga, mis soovis rentida North Stari ruume veel viie aasta jooksul edasise pikendamise võimalusega. Ärikeskus on suurepärase näide Fondi jõupingutustest vastata paremini ümbritsevate naabus- ja kogukondade vajadustele, mida tõendab uute rendilepingute sõlmimine Antėja ja Inmedica kliinikutega, mis avab oma ukseid 2025. aasta teises kvartalis.

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

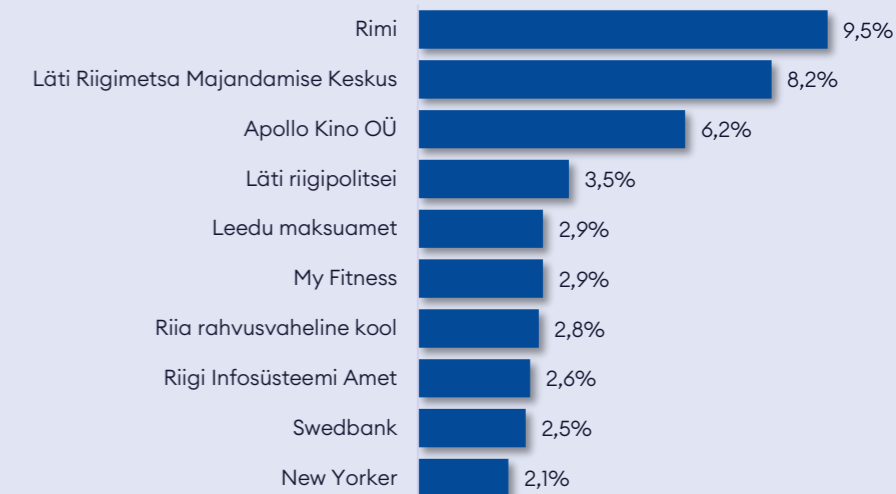
Lisaks peame praegu intensiivseid läbirääkimisi Lincona hoone täitumuse optimeerimiseks. Hiljutine ruumide laiendamine praeguse rentniku Riigi Infosüsteemide Ameti poolt 2024. aastal ning kaks uut 2025. aasta I kvartalis sõlmitud rendilepingut tagasid täitumuse taseme tõusu 92,5%-ni.

Upmalase renditegevuses on tulnud ette ka proovikivisid. Ehkki hoone on potentsiaalsete rentnike jaoks endiselt atraktiivne, on otsustusprotsess olnud erakordselt aeglane – seda on tõenäoliselt mõjutanud jätkuv geopoliitiline ebastabiilsus ja ulatuslikum turu ebakindlus. Sellest hoolimata on rentnike leidmine ülejäänud vabade pindade jaoks endiselt üks meie olulisemaid prioriteete.

Ehkki renditegevuse puhul on tehtud edusamme, peaks vabad pinnad S27-s ja Upmalas Birojis mõjutama lähikvartalites jätkuvalt büroopindade portfelli tulemuslikkust. Sellegipoolest eeldatakse, et osaliselt korvab selle mõju stabiilne sissetulek kehtivatest rendilepingutest ülejäänud portfellis, samuti uute sõlmitud rendilepingute kehtima hakkamisest 2025. ja 2026. aastal.

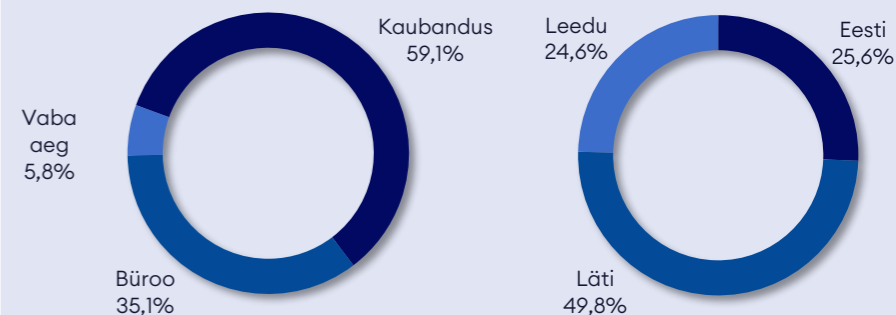
2025. aastal jätkab Fond eri kontseptsioonide katsetamist ja oma kinnisvara ümberkujundamist, et vastata rentnike, klientide ja ümbritsevate kogukondade muutuvatele vajadustele.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 31. märts 2025



Muude rentnike osakaal on 56,8%.

Fondi kinnisvarainvesteeringud segmentide ja riikide lõikes seisuga 31. märts 2025



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

Fondi portfelli keskmine tegelik täitumus oli 2025. aasta I kvartalis 82,7% (IV kv 2024: 81,0%). Seisuga 31. märts 2025 oli täitumus 82,3% (31. detsember 2024: 82,1%).

Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. märts 2025

Kinnisvarainvesteering	Segment	Omandamise aeg	Õiglane väärtus ¹ (tuhanded eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus I kv 2025 ²	Esmase puhastootlus I kv 2025 ³	Täitumuse määr	Puhta äritulu jaotus				
								I kv 2025	I kv 2024	2024	2023	2022
Europa ostukeskus	Kaubandus	2015	36 106	17 127	2,7%	3,1%	81,6%	278	278	1 010	1 508	1 028
North Star	Büroo	2019	19 550	10 740	5,6%	6,2%	90,3%	300	389	1 374	1 495	1 371
Kokku Vilnius			55 656	27 867	3,9%	4,7%	85,0%	578	667	2 384	3 003	2 399
Upmalas Biroji	Büroo	2016	19 241	11 204	3,4%	4,3%	64,1%	209	201	823	1 318	1 763
Vainodes I	Büroo	2017	15 936	8 128	6,2%	8,5%	100,0%	338	346	1 432	1 431	1 383
S27	Büroo	2018	11 641	7 452	-2,4%	-3,7%	0,0%	-106	74	-85	814	1 132
Sky supermarket	Kaubandus	2013	4 910	3 260	8,7%	9,3%	100,0%	115	101	446	420	423
Galerija Centrs	Kaubandus	2019	60 863	19 441	3,4%	4,5%	84,7%	683	441	2 536	2 139	2 193
Kokku Riia			112 591	49 485	3,3%	4,4%	70,8%	1 239	1 163	5 152	6 122	6 894
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	2018	21 876	9 232	3,1%	5,2%	100,0%	476	461	1 926	2 126	2 044
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	2015	13 195	7 877	6,4%	5,8%	100,0%					
Lincona	Büroo	2011	13 110	10 767	6,7%	8,3%	92,6%	271	251	1 038	1 068	1 102
Pirita ostukeskus	Kaubandus	2016	9 792	5 425	6,6%	8,5%	97,1%	209	205	839	761	664
Kokku Tallinn			57 973	33 301	4,9%	6,6%	97,1%	956	917	3 803	3 955	3 810
Aktiivsed kinnisvarainvesteeringud			226 220	110 653	3,9%	5,0%	82,3%	2 773	2 747	11 339	13 080	13 103
Võõrandatud kinnisvarainvesteeringud⁴⁻⁶								197	47	249	1 537	4 327
Portfell kokku			226 220	110 653	3,9%	5,0%	82,3%	2 970	2 794	11 588	14 617	17 430

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2024 teostatud hindamisel, kajastatud kasutusõiguse varadel ja hilisematel kapitalikuludel.
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 Meraki objekti müügi lõpule 13. märtsil 2025.

Fondi portfelli 2025. aasta I kvartali puhas äritulu oli 3,0 miljonit eurot (2024. aasta I kvartal: 2,8 miljonit eurot). Võrreldava puhta renditulu muutus annab paremini võrreldava ülevaate varade tulemustest, sest sellest on välja arvatud kontserni omandamis-, arendus- ja võõrandamistingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõjud.

2025. aasta esimese kolme kuu jooksul jäi portfelli puhas renditulu samasugustel alustel võrreldes eelmise aasta sama perioodiga sarnasele tasemele. Meraki ärikeskust, mis müüdi 2025. aasta märtsis, kajastatakse eraldi. Objekt moodustas 150 tuhat eurot kvartali kogu puhtast äritulust.

Kaubandussektoris täheldati aruandeperioodil erinevaid tulemusi. Europa ja Pirita tulemused vastasid möödunud aasta omadele, ent SKY ostukeskuse puhas äritulu kasvas 14%, peamiselt tulenevalt väiksematest objektiga seotud kuludest. Galerija Centrsi tulemused olid erakordsed, kasvades rohkem kui 50%. See tulenes peamiselt edukast renditegevusest, mille käigus alandati vakantsuse määrasid, samuti väiksematest objekti käitamise kuludest.

Postimaja tulemused vähenesid 9%, seejuures Coca Cola Plaza puhas äritulu oli 29% suurem, kuna objekt renditi täies ulatuses Apollole.

Büroopindade sektoris oli Lincona ainus objekt, mille tulemused paranesid, ületades võrdlusperioodi tulemusi 8%. See kasv oli peamiselt tingitud vakantsete pindade vähenemisest – keskmine täitumus tõusis 2025. aasta I kvartalis 92,6%-ni (2024. aasta I kvartal: 83,6%).

Upmalas Biroji ja Vainodese tulemused on samasugused nagu möödunud aastal. Vainodes on täielikult välja renditud meie pikaajalisele partnerile Läti Riigimetsa Majandamise Keskusele, mis tagab stabiilse täitumuse. Upmalas Birojis jätkub töö, et leida ja tagada vakantsete pindade jaoks kõige sobivamad rentnikud ning objekti potentsiaal täielikult kapitaliseerida.

North Stari tulemused alanesid aruandeperioodil ligikaudu 20%, eelkõige tulenevalt väiksemast renditulust, mille tingis madalam täitumuse määr – keskmiselt 90,9% 2025. aasta I kvartalis võrreldes 99,7%-ga 2024. aasta I kvartalis –, samuti suurenenud tegevuskuludest. Sellegipoolest on objekt potentsiaalsete rentnike jaoks jätkuvalt atraktiivne, mida toetavad selle keskne asukoht ja konkurentsivõimelised rendimäärad. Seega eeldame vakantsete pindade vähenemist lähikuudel.

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.03.2025	Puhas renditulu I kv 2025	Puhas renditulu I kv 2024	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	133 547	1 569	1 339	231	17,3%
Büroo	79 478	1 012	1 260	-248	-19,7%
Vaba aeg	13 195	192	148	43	29,1%
Võrreldavad varad kokku	226 220	2 773	2 747	26	0,9%
Võõrandatud varad	-	197	47	150	319,1%
Portfelli varad kokku	226 220	2 970	2 794	176	6,3%

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.03.2025	Puhas renditulu I kv 2025	Puhas renditulu I kv 2024	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	57 973	956	917	39	4,3%
Läti	112 591	1 239	1 162	77	6,6%
Leedu	55 656	578	668	-90	-13,5%
Võrreldavad varad kokku	226 220	2 773	2 747	26	0,9%
Võõrandatud varad	-	197	47	150	319,1%
Portfelli varad kokku	226 220	2 970	2 794	176	6,3%

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

Jätkusuutlikkus

Sertifitseerimine

Kogu meie portfelli on BREEAM-i sertifikaadid.

GRESB-i hinnang

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

2024. aastal sai Fond GRESB-i hinnangus 3 täрни. 2024. aastal rakendas Fond GRESB-i täiustamiskava ja kavatseb 2025. aastal saada taas 4 täрни.

Taastuenergia

Üks Fondi pikaajalistest eesmärkidest on saavutada oma tegevuse süsinikuneutraalsus. Selleks et saavutaksime 2030. aastaks oma eesmärgid, on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid. Selleks et tagada taastuvatest energiaallikatest toodetud elektrienergia kasutamine meie hoonetes, on Fond sõlminud elektriostulepingud tuule- ja päikeseenergia ostmiseks. Alates 2024. aasta II kvartalist on olnud jõus Fondi objekti North Star elektriostulepingud ning objekt saab suurema osa oma elektrist päikese- ja tuuleparkidest. 2025. aasta I kvartalis hakkasid Fondi objektid Europa, Galerija, Vainodes, Upmalas, LNK Centre ja Sky saama osa elektrist tuule- ja päikeseenergiast. Fond jälgib taastuvelektri osakaalu ja teavitab sellest igal aastal oma raamatupidamise aastaaruandes.

Rohelised rendilepingud

Oma jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamiseks peame tegema koostööd rentnikega. Selleks, et meie jätkusuutlikkuse töö kannaks vilja ja meie portfellis olevad hooned muutuksid tulevikukindlaks, oleme hakanud lisama oma tavapärastesse rendilepingutesse rohelisi klausleid, mis käsitlevad jätkusuutlikku tegevust, info jagamist, taastuvate energiaallikate kasutamist ja muid asjakohaseid teemasid. Need võimaldavad teha pikaajalisele jätkusuutlikkusele suunatud muutusi meie portfellis ja toetavad koostööd rentnikega ESG vallas. 2025. aasta I kvartalis kasvas meie ostukeskuste portfelli roheliste rendilepingute osakaal 98%-ni. Bürooportfelli roheliste rendilepingute osakaal oli 90%, mis teeb roheliste rendilepingute osakaaluks kokku 95%.

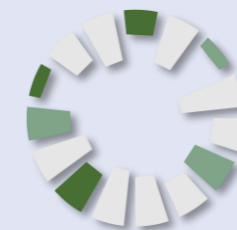
Inimeste tervis ja heaolu

Ostukeskused ja bürood on igapäevaelu lahutamatu osa – seetõttu tegeleb Baltic Horizon aktiivselt tervislikuma elustiili edendamise ja kogukondade võimestamisega. 2025. aasta I kvartalis rakendas ja toetas Fondi meeskond mitmesuguseid projekte, et tugevdada partnerlussuhteid ja luua kogukondlikke sidemeid.

Üks sellistest oli Valdovų rūmai poolt 21. märtsil 2025 korraldatud vanamuusikafestivali raames EUROPA amfiteatris toimunud kontsert kaubanduskeskuse küllastajatele.



GRESB reiting 2024



G R E S B
★ ★ ★ ☆ ☆ 2024

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 2025. aasta I kvartali puhaskahjum oli 968 tuhat eurot (2024. aasta I kvartal: puhaskahjum 624 tuhat eurot). Tulemit mõjutas peamiselt kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist. 2025. aasta I kvartali kahjum osaku kohta oli 0,01 eurot (2024. aasta I kvartal: kahjum 0,01 eurot).

Kontsern teenis 2025. aasta I kvartalis 3,0 miljonit eurot konsolideeritud puhast renditulu (2024. aasta I kvartal: 2,8 miljonit). 2025. aasta I kvartali tulemustes kajastub 13. märtsil 2025 müüdnud Meraki büroohoone kahe kuu puhas renditulu summas 0,2 miljonit eurot.

Portfelli puhas renditulu oli 2025. aasta I kvartalis 6,3% suurem kui 2024. aasta I kvartalis. See tulenes peamiselt suuremast täitumusest Galerija Centrsis, kuna 2024. aasta I kvartalis oli kompleksis teatavatel rentnikel üleminekuperiood. Samuti oli põhjuseks Meraki suurem täitumus, kuna rahvusvaheline mööblifirma NARBUTAS kolis 2024. aasta lõpus täielikult sisse.

2025. aasta I kvartalis jagunes puhas renditulu segmentide vahel järgmiselt: kaubandus 52,9% (2024. aasta I kvartal: 47,9%), büroo 40,7% (2024. aasta I kvartal: 46,8%) ja vaba aja veetmine 6,4% (2024. aasta I kvartal: 5,3%).

Südalinnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) renditulu moodustas 41,9% Fondi portfelli 2025. aasta I kvartali puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2025. aasta I kvartali puhta renditulu osakaal oli 11,0%.

Fondi 2025. aasta I kvartali puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 41,7% (2024. aasta I kvartal: 41,6%), Leedu 26,1% (2024. aasta I kvartal: 25,6%) ja Eesti 32,2% (2024. aasta I kvartal: 32,8%).

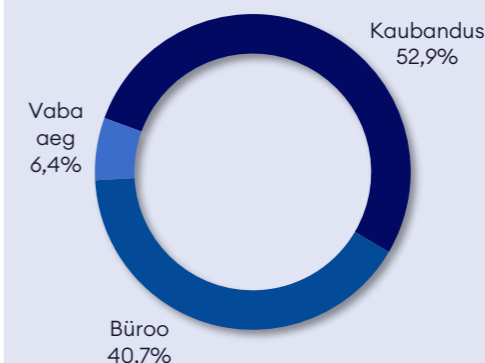
Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus oli 31. märtsi 2025. aasta seisuga 243,2 miljonit eurot (31. detsembril 2024: 256,0 miljonit eurot). Vähenemine võrreldes eelmise aastaga oli seotud peamiselt Meraki büroohoone müügiga; see moodustas varem varade brutoväärtusest 16,4 miljonit eurot.

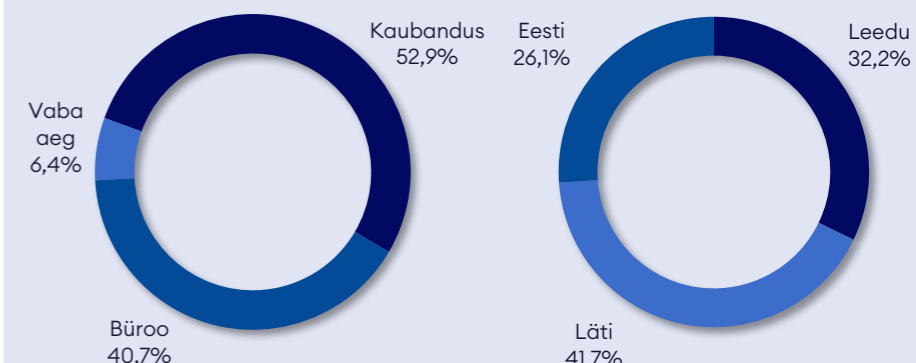
Kinnisvarainvesteeringud

2025. aasta I kvartali lõpus kuulus Baltic Horizonsi portfelli 11 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli õiglane väärtus oli 2025. aasta märtsi lõpus 226,2 miljonit eurot (31. detsembril 2024: 241,2 miljonit eurot) ja hõlmas neto renditavat pinda kokku 110,7 tuhat m². 2025. aasta I kvartalis oli kontserni investeeringute kogusumma 1,4 miljonit eurot, mis kulus pindade kohandamisele rentnike vajadustega.

Puhas renditulu segmentide lõikes seisuga I kv 2025



Puhas renditulu riikide lõikes seisuga I kv 2025



Vainodes

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Seisuga 31. märts 2025 moodustasid intressikandvad laenud ja võlakirjad (ilma rendikohustisteta) 138,9 miljonit eurot (31. detsember 2024: 149,0 miljonit eurot).

31. märtsi 2025. aasta seisuga olid Fondi konsolideeritud raha ja raha ekvivalendid 12,8 miljonit eurot (31. detsember 2024: 10,1 miljonit eurot).

Rahavood

Põhitegevusest tulenev rahavoog oli 2025. aasta I kvartalis 1,3 miljonit eurot (2024. aasta I kvartal: raha laekumine 1,9 miljoni euro ulatuses).

Investeeringutegevusest tulenev rahavoog oli positiivne summas 14,3 miljonit eurot (2024. aasta I kvartal: negatiivne rahavoog 1,3 miljonit eurot), mis tuleneb peamiselt Meraki müügist 2025. aasta märtsis 16 miljoni euro eest.

Finantseerimisegevuse rahavoog oli negatiivne summas 12,8 miljonit eurot (2024. aasta I kvartal: positiivne rahavoog summas 5,7 miljonit eurot).

2025. aasta I kvartalis maksis Fond 10,3 miljoni euro ulatuses tagasi BH Novus UAB (endine nimi BH Meraki UAB) laenu ning tasus pangalaenudelt ja võlakirjadelt intressi.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade netoväärtus oli 31. märtsi 2025. aasta seisuga 97,2 miljonit eurot (31. detsember 2024: 98,1 miljonit eurot). Varade puhasväärtuse vähenemine tulenes peamiselt Meraki müügil tekkinud kahjumist. Seisuga 31. märts 2025 vähenes osaku IFRS puhasväärtus 0,6769 euronit (31. detsember 2024: 0,6833 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 0,7209 eurot osaku kohta (31. detsember 2024: 0,7267 eurot). EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 0,6736 eurot osaku kohta (31. detsember 2024: 0,6797 eurot).

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	I kv 2025	I kv 2024	Muutus (%)
Puhas renditulu	2 970	2 794	6,3%
Halduskulud	-548	-585	-6,3%
Muu äritulu/-kulu (neto)	18	10	80,0%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-905	-367	146,6%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-5	-4	25,0%
Ärikahjum	1 530	1 848	-17,2%
Finantskulud (neto)	-2 673	-2 497	7,0%
Maksueelne kahjum	-1 143	-649	76,1%
Tulumaks	175	25	600,0%
Perioodi puhaskasum/-kahjum	-968	-624	55,1%
Ringluses olevate osakute arv	143 562 514	119 635 429	20,0%
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	-0,01	-0,01	0,0%

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	31.03. 2025	31.03. 2024	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	226 220	241 158	-6,2%
Varade brutoväärtus (GAV)	243 208	256 048	-5,0%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	138 914	148 989	-6,8%
Kohustised kokku	146 035	157 953	-7,5%
IFRS NAV	97 173	98 095	-0,9%
EPRA NRV	103 496	104 333	-0,8%
Ringluses olevate osakute arv	143 562 514	143 562 514	0,0%
IFRS NAV osaku kohta (eurodes)	0,6769	0,6833	-0,9%
EPRA NRV osaku kohta (eurodes)	0,7209	0,7267	-0,8%
Laenu ja väärtuse suhe (%)	61,4%	61,8%	-0,4%
Keskmine sisemine intressimäär (%)	6,5%	6,7%	-0,2%

Finantseerimine

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

Pangalaenu ja võlakirjad

2025. aasta I kvartalis oli pangalaenu tavapärase amortisatsioon 0,0% aastas. Laenu ja väärtuse suhe langes 2025. aasta I kvartali lõpuks 61,4%-ni (31. detsember 2024: 61,8%). Keskmine intressimäär oli 31. märtsi 2025. aasta seisuga sama mis 31. detsembril 2024. Juhtkond tegeleb aktiivselt algatustega, mille eesmärk on vähendada laenu ja väärtuse suhet lühiajaliselt ligikaudu 55%-ni ja pikaajaliselt 50%-ni.

Parempoolne tabel annab üksikasjaliku ülevaate Fondi laenukohustistest seisuga 31. detsember 2025. Intressikandvad võlakohustised koosnesid pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 117,5 miljonit eurot ja 22,0 miljonit eurot. Kõigi laenu ja võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenu on võtnud tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenu tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud viieaastased tagamata võlakirjad. Laenu tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaja jooksul. Seisuga 31. märts 2025 moodustasid laenu ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 606 tuhat eurot.

13. märtsil 2025 viis Fond lõpule Meraki büroohoone müügi. Seejärel maksti täielikult tagasi BH Novus UAB (endine nimi BH Meraki UAB) laenu kogusummas 10,3 miljonit eurot.

2025. aasta märtsi lõpus pikendati Vainodes I SIA (raamatupidamisväärtus: 9,9 miljonit eurot) ja BH S27 SIA (raamatupidamisväärtus: 7,4 miljonit eurot) laenu 31. märtsini 2026.

Kaalutud keskmine võlaperiood lõpptähtajani oli 2,5 aastat ja kaalutud keskmine riskimaandamisperiood lõpptähtajani oli 31. märtsi 2025. aasta seisuga 1,3 aastat.

10. aprillil 2025 tegi Fond võlakirju ennetähtaegselt 3 miljonit euro ulatuses. Enne lunastamist oli võlakirjade nominaalsumma kokku 22 miljonit eurot ja pärast lunastamist on 19 miljonit eurot.

22. aprillil 2025 pikendati BH Galerija Centrs SIA laenu 26. augustini 2027.

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 31. märts 2025

Kinnisvarainvesteering	Tagasimaksetähtpäev	Valuuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osatähtsus	Maandatud osa (%)
Galerija Centrs	26. august 2025	EUR	29 000	20,8%	103%
CC Plaza ja Postimaja	15. november 2029	EUR	21 000	15,0%	0%
Europa	31. jaanuar 2029	EUR	15 610	11,2%	115%
Upmalas Biroji	2. august 2028	EUR	10 000	7,2%	0%
Vainodes I	31. märts 2025	EUR	9 915	7,1%	50%
North Star	5. veebruar 2029	EUR	8 951	6,4%	101%
Lincona	31. detsember 2027	EUR	8 697	6,2%	92%
S27	31. märts 2025	EUR	7 365	5,3%	0%
Pirita	20. veebruar 2026	EUR	4 369	3,1%	92%
Sky	31. jaanuar 2028	EUR	2 613	1,9%	90%
Pangalaenu kokku		EUR	117 520	84,2%	
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ¹		EUR	-134		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenu kokku		EUR	117 386		
5-aastased tagatud võlakirjad (lühiajaline osa) 7. november 2025		EUR	3 000	2,5%	
5-aastased tagatud võlakirjad (pikaajaline osa) 8. mai 2028		EUR	19 000	13,3%	
Võlakirjad kokku		EUR	22 000	15,8%	
Miinus: kapitaliseeritud võlakirja-emissiooni korraldamise tasud ¹		EUR	-472		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	21 528		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	138 914	100,0%	

Laenu, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tähtajad seisuga 31. märts 2025

tuhandetes eurodes



1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamisinstrumendid

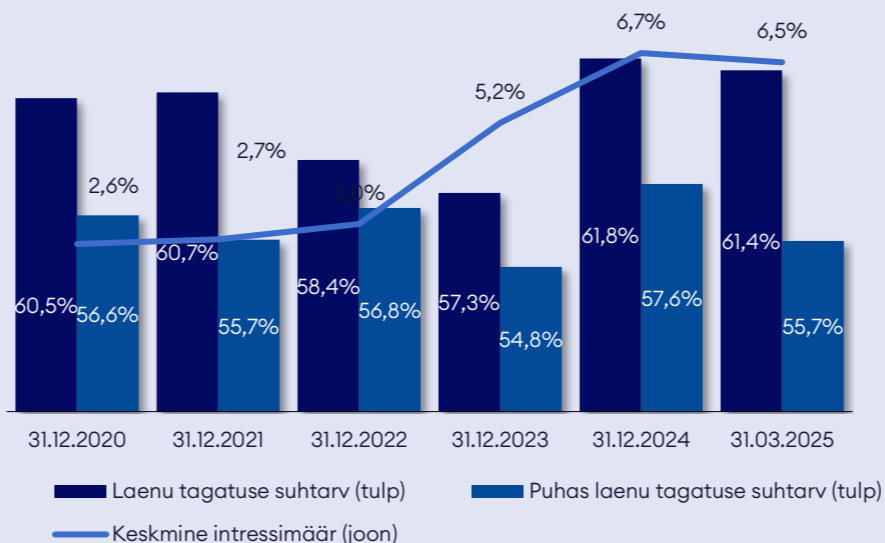
Seisuga 31. märts 2025 oli 73,5% laenukohustistest intressimäärariski suhtes maandatud ning 26,5% laenukohustistest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärariski maandamiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab töusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega.

Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 31. märts 2025 täitis Fond kõiki 8. mail 2023 kehtima hakanud ja 26. septembril 2024 muudetud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Seisuga 31. märts 2025 täitis Fond kõiki laenulepingute eritingimusi, välja arvatud Galerija Centrsi, Europa, Vainodes, S27 ja SKY kinnisvarainvesteeringuga seotud eritingimused, kuid see ei toonud kaasa tagajärgi, BH Galerija Centrs SIA, SIA Vainodes krasti, SIA BOF Sky ja BH S27 SIA laenude jaoks on nõudest loobumise kinnitused juba olemas ning BH Europa UAB laenu puhul saame nõudest loobumise kinnituse eeldatavasti veidi pärast aruande kuupäeva.

Laenu ja väärtuse suhe ning keskmine intressimäär seisuga 31. märts 2025



Fondi tasandil emiteeritud tagatud võlakirjade eritingimused seisuga 31. märts 2025

Omakapitali suhe

Omakapital jagatud varade kogusummaga.

Võlateeninduse kattekordaja

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

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 31.03.2025
Omakapitali suhe	> 37,5%*	40,0%
Võlateeninduse kattekordaja	> 0,75**	0,84

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

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate assotsiatsioon EPRA avaldab börsil noteeritud kinnisvaraettevõtetele soovituslikke juhiseid (BPR) selle kohta, missuguseid peamisi tulemuslikkuse näitajaid avalikustada ja kuidas neid defineerida. Baltic Horizon toetab ühtsete aruandluspõhimõtete kujundamist, et investoritele esitatav teave oleks kvaliteetsem ja paremini võrreldav.

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

Postimaja



EPRA varade puhasväärtus NAV 31.03.2025

Tuhandetes eurodes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	97 173	97 173	97 173
<i>Välja arvamised:</i>			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus ¹	5 949	5 949	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-14	-14	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	388	388	-
<i>Sisse arvamised:</i>			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-472
Varade puhasväärtus NAV	103 496	103 496	96 701
Täielikult lahustatud osakute arv	143 562 514	143 562 514	143 562 514
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	0,7209	0,7209	0,6736

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

EPRA varade puhasväärtus NAV 31.12.2024

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

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

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

EPRA kuldtaseme auhind

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

EPRA kasum I kv 2025

Tuhandetes eurodes	I kv 2025	I kv 2024
Kasum/kahjum – IFRS	-968	-624
Välja arvamised:		
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	5	4
II. Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute võõrandamisest	905	367
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-178	-25
EPRA kasum/kahjum	-236	-278
Perioodi kaalutud osakute arv	143 562 514	119 635 429
EPRA kasum/kahjum osaku kohta	-0,00	-0,00

EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV seisuga 31. märts 2025

Tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024
Netovõlg		
Sisse arvamised:		
Laenud finantsasutustelt	117 520	127 630
Võlakirjadega seotud laenukohustised	22 000	22 000
Netovõlad	400	1 463
Välja arvamised:		
Raha ja raha ekvivalendid	-12 847	-10 053
Netovõlg (A)	127 073	141 040
Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
Sisse arvamised:		
Kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel	226 220	241 158
Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	226 220	241 158
EPRA LTV (A/B)	56,2%	58,5%

Investorsuhted

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

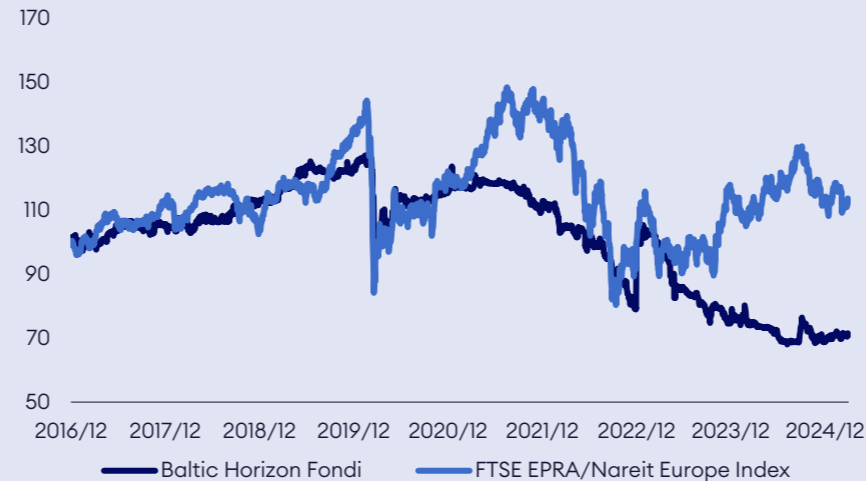
Kauplemisinformatsioon

Osakute Nasdaq Tallinna börsi viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 31. märts 2025 ligikaudu 39,3 miljonit eurot (31. detsember 2024: 36,2 miljonit eurot). 2025. aasta I kvartalis kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2025. aasta märtsi lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,2740 eurot.

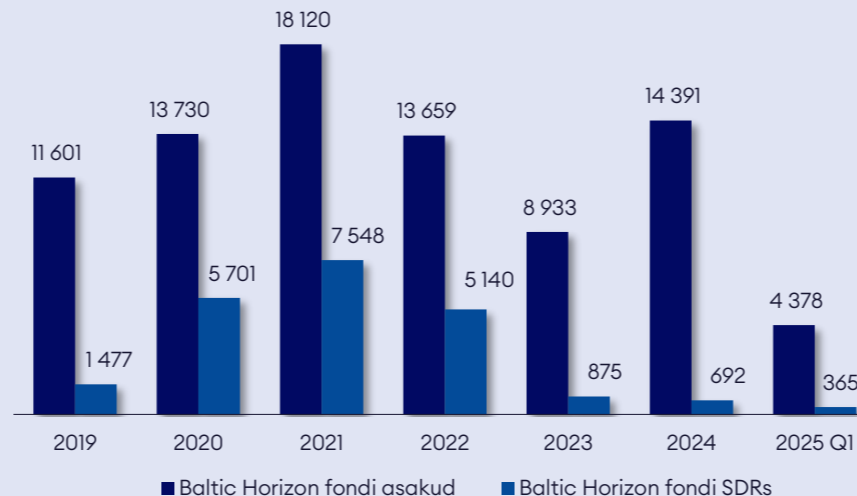
Baltic Horizon fondi osaku 2025. aasta I kvartali kogutootlus oli 8,7%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

Teine diagramm näitab Fondi osakute aastaseid kauplemismahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

Baltic Horizon fondi osaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil (%)



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



Põhinäitajad

Tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024
Emiteeritud osakute arv	143 562 514	143 562 514
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	39 336 129	36 192 110
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	0,6769	0,6833
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest ² (%)	-59,5%	-63,1%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	0,7209	0,7267
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-62,0%	-65,3%
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	0,2897	0,3730
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,2525	0,2410
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,2740	0,2521
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	2,78	3,58
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	2,00	2,48
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	2,04	2,76

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

2025. aasta I kvartalis kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhaskväärtus. 2025. aasta märtsi lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 59,5% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtus (IFRS NAV) ja 62,0% 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.

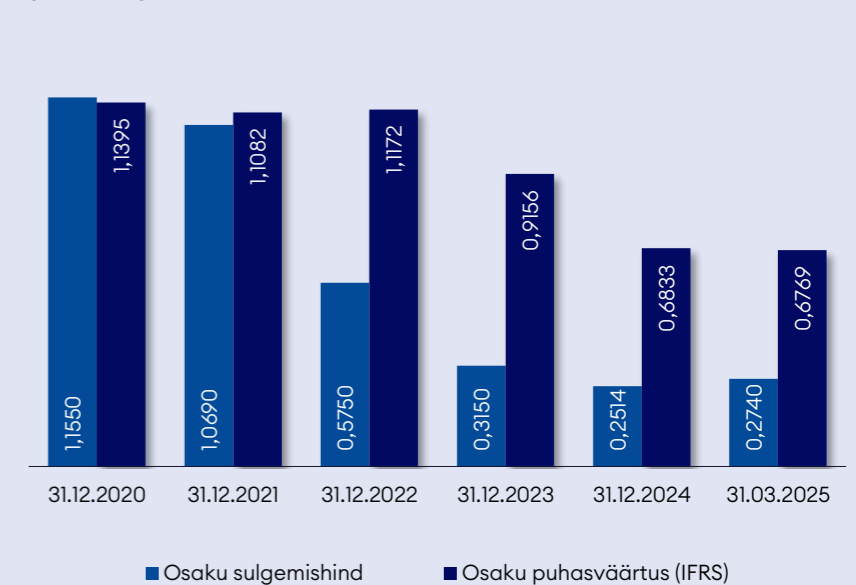
Fondi eesmärgiks on teha osakuomanikele väljamakseid ulatuses, mis ei ole väiksem kui 80% Fondi genereeritud neto rahavoost ja mis ei ole suurem kui realiseerimata kasumite ja kahjumitega korrigeeritud puhaskasum. Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus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

Baltic Horizon fondi fondivalitseja on kiitnud heaks rahaliste väljamaksete sageduse muutused alates 2022. aasta juulist. Korralisel üldkoosolekul tehti teatavaks otsus mitte teha osakuomanikele rahalisi väljamakseid 2025. aastal, et tugevdada Fondi ja suurendada Fondi varade tulemuslikkust.

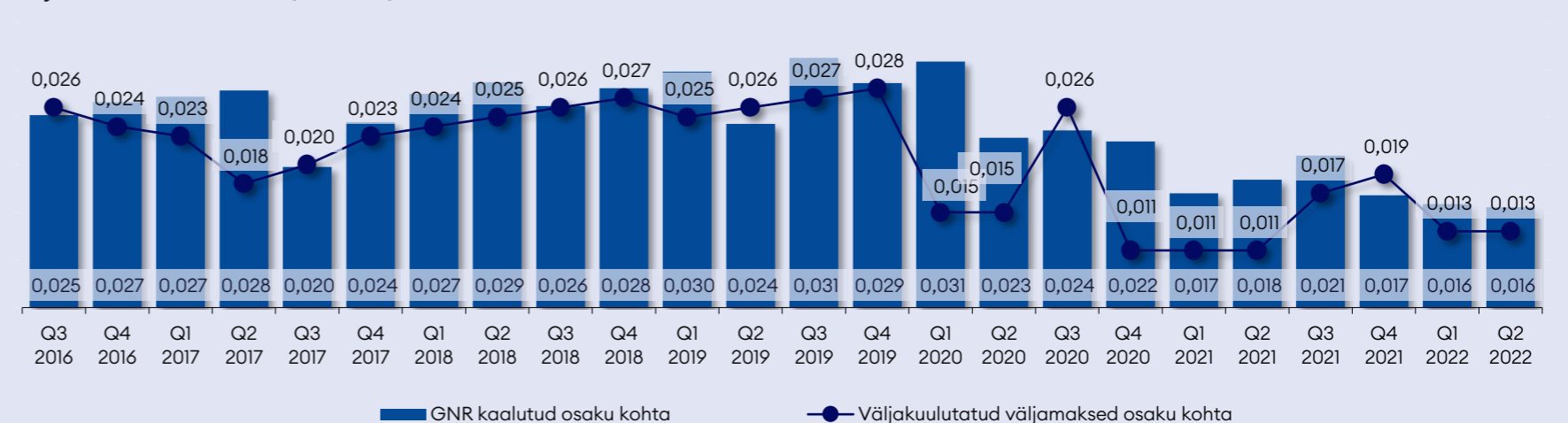
Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja 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.

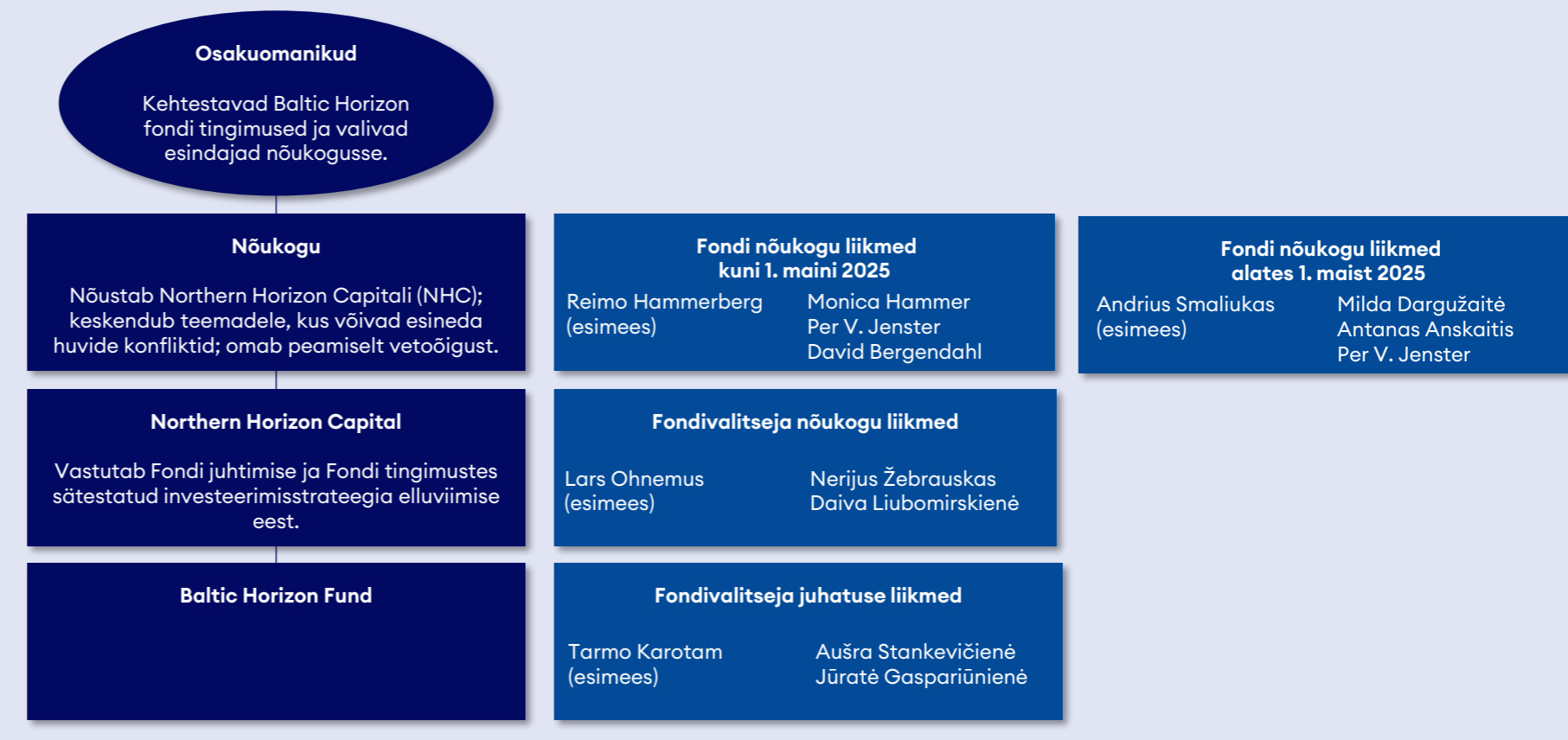
Fond lähtub oma tegevuses rahvusvaheliselt tuntud REIT-tüüpi kinnisvarafondide kontseptsioonist, mille kohaselt suurem osa Fondi rahalisest puhastulust makstakse välja ja ainult 20% võib uuesti investeerida (REIT - real estate investment trust).

Fondi valitseb fondivalitseja, kelleks on Northern Horizon Capital AS. Vahetu 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.

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja arvestab alati investorite parimate huvidega, et tagada kõigi investorite õiglane kohtlemine. Fondivalitseja juhatuse teeb kõik endast oleneva, et seotud osapoolte vahelisi huvide konflikte ei tekiks või need oleksid võimalikult väikesed.

Fondivalitseja on kohustatud kehtestama ja dokumenteerima huvide konflikti tuvastamiseks, ennetamiseks ja haldamiseks vajalikud protseduurid, neid järjepidevalt rakendama ja vajadusel kehtestatud poliitika, reegleid ja eeskirju täiendavate juhiste täiendamiseks.

Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

Fondivalitseja juhatus vastutab Baltic Horizon Fondi igapäevase äritegevuse eest. Fondivalitseja juhatus koosneb kolmest liikmest. Juhatus tegevuse üle teostab järelevalvet ja juhatus 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. Kuni 30. aprillini 2025 ametis olnud nõukogu esimehe töötasu oli 15 000 eurot aastas ja liikme töötasu oli 11 000 eurot aastas. Alates 1. maist 2025 ametisse asunud nõukogu esimehe töötasu on 36 000 eurot aastas ja liikme töötasu on 11 000 eurot aastas. Vastavalt nõukogu liikmetega sõlmitud lepingutele ei ole nõukogu liikmetel teenistussuhte lõpetamisel õigust Fondilt ega fondivalitsejalt hüvitist saada.

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

Fondivalitseja juhatuse liikmete biograafia

Tarmo Karotam
Juhatusesimees / Fondijuht



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

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige /
Fonditeenuste direktor



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

Jūratė Gaspariūnienė
Juhatuseliige /
Varahalduse juht



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

Investeeringiskomitee

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

Kinnisvara hindamine

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

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

Auditeerimine

Fondi audiitor on KPMG Baltics OÜ, kes on Eesti Audiitorkogu liige. Lisaks kohustuslikele audiitorteenustele on KPMG Baltics OÜ osutanud Fondile muid kindlustandvaid teenuseid ja tõlketeenuseid. KPMG valiti audiitoriks kolmeaastaseks ametiajaks range avaliku pakkumismenetluse kaudu, tagades, et tema väärtused ja asjatundlikkus on kooskõlas pühendumusega tiptasemele ja läbipaistvusele. Kaaluti mitut nn suure neliku ettevõtet, tunnistades, et nende ulatuslikud kogemused, ülemaailmne ulatus ja professionaalsuse kõrge tase muudavad nad auditivajaduste rahuldamiseks sobivaks.

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

Fondi nõukogu liikmete biograafia

Andrius Smaliukas Nõukogu esimees

Dr. Smaliukas on Leedu advokaadibüroo MMSP juhtivpartner, mis on keskendunud ettevõtete strateegilisele nõustamisele ja vaidluste lahendamisele. Varem oli ta partner ühes juhtivas ülebaltilises büroos Valiunas Ellex ning tal on peaaegu 20-aastane kogemus vahekohtuniku ja rahvusvahelise vahekohtu juhtiva nõustajana. Dr. Smaliukas omandas doktorikraadi ja õigusteaduse magistrikraadi Vilniuse Ülikoolis, tegi kraadiõpinguid Oxfordis ning läbis Cambridge'i kohtunike ärikooli ja Harvardi õigusteaduskonna juhtimisprogrammid. Dr. Smaliukas on Staticus Groupi ja Kesko Senukai juhatuse liige, tal on ulatuslik nõustamiskogemus ärikinnisvara ühinemiste ja omandamiste ning investeeringute juhtimise valdkonnas kogu Baltikumis.

Milda Dargužaitė Nõukogu liige

Milda Dargužaitė on Northern Horizon Capital A/S, Northern Horizon Capital ASi aktsionäri, endine tegevjuht. Ta vastutas ettevõtte tegevuse ja strateegilise suuna juhtimise eest, sealhulgas uute fondide ja investeeringuvahendite arendamise eest. Mildal on märkimisväärne kogemus nii avalikus kui ka erasektoris, nii kohalikul kui ka rahvusvahelisel tasandil. Ta liitus ettevõttega 2018. aastal pärast ametikohti Leedu peaministri büroo kantslerina, Invest Leedu tegevdirektorina ja Leedu majandusministri nõunikuna. Milda omab rikkalikku kogemust finants- ja portfellihoolduse valdkonnas, mis pärineb tema tööajast Goldman Sachs New Yorgis ja Barclays Londonis. Milda Dargužaitė oli Northern Horizon Capital ASi nõukogu liige alates 2018. aasta juulist kuni 2023. aasta septembrini.

Antanas Anskaitis Nõukogu liige

Antanas Anskaitis on partner Grinvestis, mis on erainvesteeringute ettevõtte, mis tegeleb kinnisvara ja transpordiga. Antanasil on üle 20 aasta kinnisvarainvesteeringute juhtimise kogemust (sellest 16 aastat Northern Horizon Capital grupis). Alates 2015. aastast kuni 2020. aastani juhtis Antanas Partners Groupi nimel edukat Balti-Poola investeeringusportfelli ning juhtis üle 30 ärikinnisvaratehingu Baltikumis ja Poolas, omades kogemust nii müügi- kui ka ostupoolel. Antanasil on magistrikraad juhtimises ja majanduses.

Professor Per V. Jenster Nõukogu liige

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

Riskijuhtimine

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

Riskijuhtimise üksus jälgib, et Fondil oleksid kõik vajalikud, parimale rahvusvahelisele praktikale vastavad riskijuhtimise eeskirjad ja vajaduse korral algatab nende muutmise ja täiendamise. Riskijuhtimise üksus annab regulaarselt aru Fondi nõukogule ja juhtkonnale.

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

Fondi peamised riskid

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

Baltic Horizon Fund

Meie eesmärk on luua väärtust ärikinnisvara aktiivse haldamisega. Meie strateegilises fookuses on „Kaasaegse linnaelu“ kontseptsiooni realiseerimine Vilniuses, Riias ja Tallinnas.

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

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

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

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

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

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

Meie ärimudel

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



Kaasaegse linnaelu kontseptsioon

Asukoht ja ligipääs <ul style="list-style-type: none">• Südalinn• Hea transporditaristu• Jalgsi ja jalgrattaga liikumise võimalused	Segaotstarbega kinnisvara <ul style="list-style-type: none">• Mitmeots- tarbelised ruumid• Terviklik elu- ja töökeskkond• Toitlustus ja meelelahutus	Jätkusuutlikkus ja heaolu <ul style="list-style-type: none">• Rohelised rendilepingud ja kujunduselemendid• Tervishoiu- ja heaoluasutused
--	---	---

Finantskalender 2025



15. aprill	Osaku puhasväärtus märtsi seisuga
24. aprill	Northern Horizon Capital AS (Fondivalitseja) auditeeritud konsolideeritud 2024. majandusaasta aruanne
6. mai	Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks
8. mai	2025. aasta 3 kuu vahearuanne
15. mai	Osaku puhasväärtus aprilli seisuga
2. juuni	Investorite korraline üldkoosolek
16. juuni	Osaku puhasväärtus mai seisuga
15. juuli	Osaku puhasväärtus juuni seisuga
6. august	Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks
7. august	2025. aasta 6 kuu vahearuanne
15. august	Osaku puhasväärtus juuli seisuga

15. september	Osaku puhasväärtus augusti seisuga
15. oktoober	Osaku puhasväärtus septembri seisuga
6. november	Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks
7. november	2025. aasta 9 kuu vahearuanne
17. november	Osaku puhasväärtus oktoobri seisuga
15. detsember	Osaku puhasväärtus novembri seisuga



Ole kursis Baltic Horizoniga

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

Juhatus

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Aušra Stankevičienė ja Jūratė Gaspariūnienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2025. aasta 3 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2025. aasta 3 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne



Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Renditulu		3 794	3 846
Teenustasutulu	5	1 332	1 048
Renditegevuse kulud	5	-2 156	-2 100
Puhas renditulu	4	2 970	2 794
Halduskulud	6	-548	-585
Muu äritulu		18	10
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		-905	-367
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	10	-5	-4
Ärikasum/-kahjum		1 530	1 848
Finantstulud		42	4
Finantskulud	7	-2 715	-2 501
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 673	-2 497
Maksueelne kahjum		-1 143	-649
Tulumaks	4, 9	175	25
Perioodi kahjum	4	-968	-624

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	13b	51	-219
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	13b, 9	-5	27
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum kokku		46	-192
Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum kokku		-922	-816
Tava-ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	8	-0,01	-0,01

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.03.2025	31.12.2024
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	226 220	241 158
Immateriaalsed põhivarad		2	4
Materiaalsed põhivarad		2	5
Tuletisinstrumendid	19	-	1
Muud põhivarad		845	1 225
Põhivarad kokku		227 069	242 393
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	2 848	2 800
Ettemaksed		444	802
Raha ja raha ekvivalendid	12	12 847	10 053
Käibevarad kokku		16 139	13 655
Varad kokku	4	243 208	256 048
Omakapital			
Sissemakstud kapital	13a	151 495	151 495
Rahavoogude riskimaandamise reserv	13b	-374	-420
Jaotamata kahjum		-53 948	-52 980
Omakapital kokku		97 173	98 095

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.03.2025	31.12.2024
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	83 896	98 491
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	1 742	1 898
Muud pikaajalised kohustised		1 143	1 446
Pikaajalised kohustised kokku		86 781	101 835
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	55 259	50 736
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	3 331	4 473
Tulumaksukohustis		-	14
Tuletisinstrumendid	19	303	317
Muud lühiajalised kohustised		361	578
Lühiajalised kohustised kokku		59 254	56 118
Kohustised kokku	4	146 035	157 953
Omakapital ja kohustised kokku		243 208	256 048

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2024		145 200	531	-36 199	109 532
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-16 781	-16 781
Muu koondkahjum		-	-951	-	-951
Koondkahjum kokku		-	-951	-16 781	-17 732
Kapitali suurendamine		6 295	-	-	6 295
Seisuga 31.12.2024		151 495	-420	-52 980	98 095
Seisuga 01.01.2025		151 495	-420	-52 980	98 095
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-968	-968
Muu koondkahjum	13b	-	46	-	46
Koondkahjum kokku		-	46	-968	-922
Seisuga 31.03.2025		151 495	-374	-53 948	97 173

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2025 -31.03.2025	01.01.2024 -31.03.2024
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kahjum		-1 143	-649
Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	5	4
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		905	367
Tuletisinstrumentide väärtuse korrigeerimine		-14	-
Materiaalse põhivara kulum		5	-2
Muutus nõuete allahindluses	11	6	-20
Finantstulud		-42	-4
Finantskulud	7	2 715	2 501
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-54	-104
Muu käibevara muutus		358	39
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		-303	56
Võlgade muutus		-687	-94
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-426	-234
Tasutud tulumaks		-16	-10
Rahavood äritegevusest kokku		1 309	1 850

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2025 -31.03.2025	01.01.2024 -31.03.2024
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		42	4
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		15 681	-367
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-1 447	-950
Rahavood investeerimistegevusest kokku		14 276	-1 313
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenud		490	8 600
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-10 600	-432
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-13	-78
Rendikohustiste tasumine		-5	-5
Makstud intressid		-2 663	-2 345
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-12 791	5 740
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 794	6 277
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 053	6 182
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		12 847	12 459

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 Finantsinspektsioon. Fondi deponoorium ehk varade hoidja on Swedbank AS. Fond on lõplikku kontrolli omav emaettevõtte kontsernis, mis koosneb Fondist ja selle tütarettevõtetest (koos nimetatud Baltic Horizon fond, Fond või kontsern).

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

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

Fondi eesmärk on pakkuda nii atraktiivset tulumäära kui ka keskpikka ja pikaajalist väärtuse kasvu eeskätt ärikinnisvarasse, kinnisvaraportfellidesse ja/või kinnisvaraettevõtetesse investeringute tegemise ja neist investeringutest väljumise teel. Fondi eesmärgiks on pakkuda investoritele pidevat ja keskmisest kõrgemat riskiga korrigeeritud tootlust. Eesmärgi täitmiseks soetab Fond kõrge kvaliteediga rahavoogu tootvate ärikinnisvaraobjektide portfelli ja tegeleb selle haldamisega. See võimaldab pakkuda stabiilset jooksvat kõrge kasumlikkusega tulu ning tagada kasumi investeringust väljumisel. Ehkki Fondi eesmärgiks on pakkuda investoritele positiivset tootlust, ei ole Fondi tegevuse kasumlikkus garanteeritud.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.03.2025	31.12.2024
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 Novus UAB (endine nimi 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 2024 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 tulevast konsolideeritud finantstulemust 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 2025 alanud aruandeperioodile, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuaruande koostamisel peab juhtkond andma hinnanguid, tegema otsuseid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärselt korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuaruande koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva lühendatud vahearuaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

1. tase varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;

2. tase hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;

3. tase hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

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

4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

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

Büroo büroosegmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), Upmalas Biroji büroohoone (Läti), Vainodes I (Läti), S27 (Läti), Meraki (võõrandatud kinnisvarainvesteeringud seisuga 13. märts 2025; 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 – 31. märts 2025

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.01.2025-31.03.2025:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 936	1 835	355	5 126
Segmendi puhas renditulu	1 569	1 209	192	2 970
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1	-4	-	-5
Intressikulu ²	-939	-738	-112	-1 789
Tulumaksutulu/-kulu	15	160	-	175
Segmendi puhaskasum	615	-488	77	204
Seisuga 31.03.2025:				
Segmendi varad	138 508	83 099	13 464	235 071
Kinnisvarainvesteeringud	133 547	79 478	13 195	226 220
Segmendi kohustised	69 946	45 143	7 991	123 080

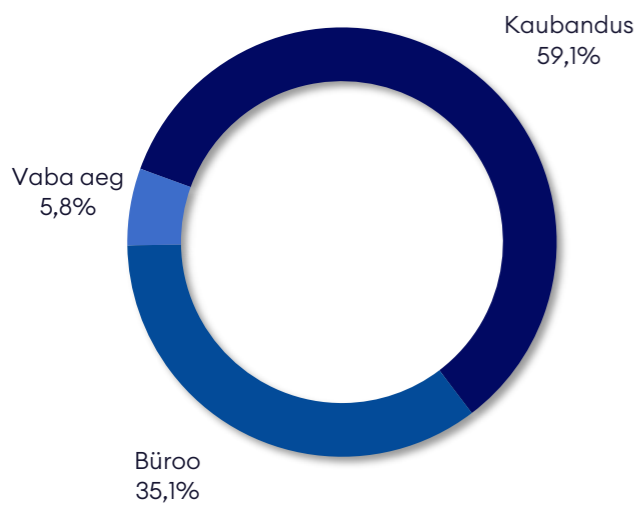
1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.

Tegevussegmendid – 31. märts 2024

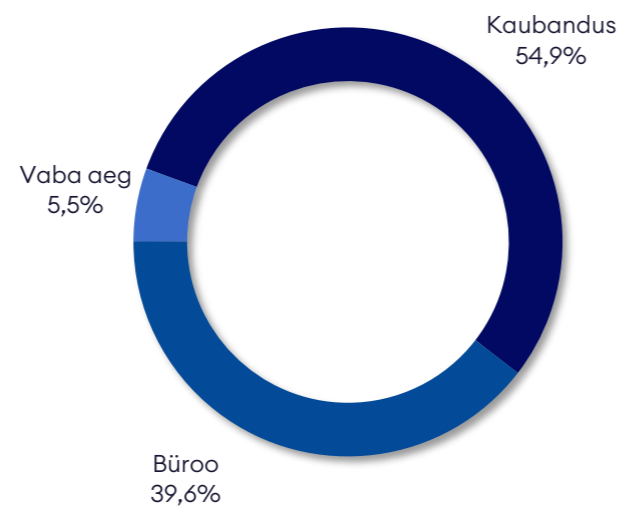
Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.01.2024-31.03.2024:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 776	1 867	251	4 894
Segmendi puhas renditulu	1 339	1 307	148	2 794
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1	-3	-	-4
Intressikulu ²	-750	-546	-62	-1 358
Tulumaksutulu/-kulu	2	23	-	25
Segmendi puhaskasum/-kahjum	504	387	81	972
Seisuga 31.12.2024:				
Segmendi varad	140 758	104 840	13 571	259 169
Kinnisvarainvesteeringud	136 092	101 997	13 242	251 331
Segmendi kohustised	69 277	47 626	6 655	123 558

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

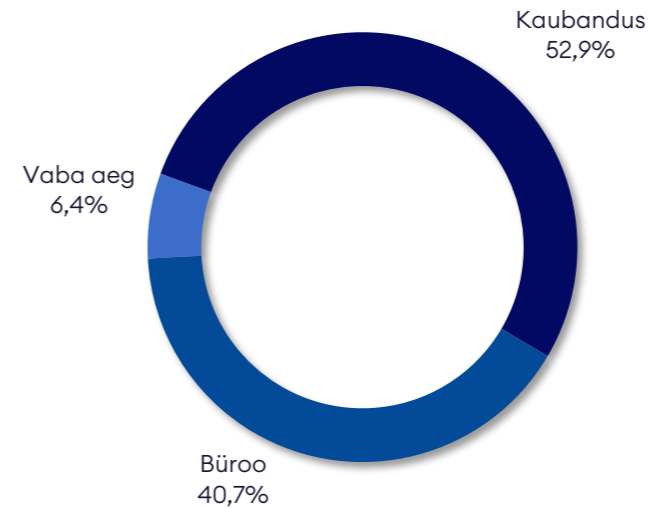
**Kinnisvarainvesteeringud seisuga
31. märts 2025***



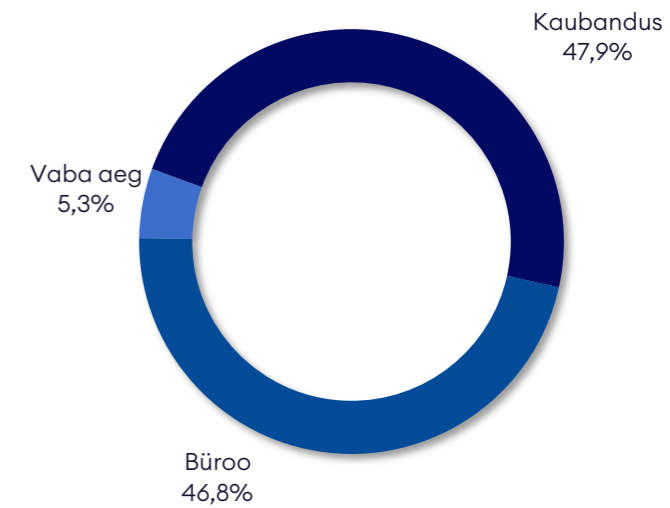
**Kinnisvarainvesteeringud seisuga
31. detsember 2024***



**2025. aasta I kvartali
segmentide puhas renditulu***



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



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. märts 2025

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2025-31.03.2025:			
Puhaskahjum/-kahjum	204	-1 172 ¹	-968
Seisuga 31.03.2025:			
Segmentide varad	235 071	8 137 ²	243 208
Segmentide kohustised	123 080	22 955 ³	146 035

1. Segmentide 2025. aasta I kvartali puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (302 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (584 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (38 tuhat eurot), depootasu (11 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (119 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (118 tuhat eurot).
2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (7838 tuhat eurot), ning ettemakseid ja muid Fondi tasandi nõudeid (299 tuhat eurot).
3. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (21 528 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (311 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (1042 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (74 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. märts 2024

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2024-31.03.2024:			
Puhaskahjum/-kahjum	972	-1 596 ¹	-624
Seisuga 31.12.2024:			
Segmentide varad	259 169	9 104 ²	268 273
Segmentide kohustised	123 558	35 999 ³	159 557

1. Segmentide 2023. aasta III kvartali puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (352 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu ja seotud kulusid (1 444 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (23 tuhat eurot), depootasu (15 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (252 tuhat eurot), intressitulu (46 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (120 tuhat eurot).
2. Segmentide 2023. aasta I-III kvartali puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 130 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu ja seotud kulusid (2 887 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (60 tuhat eurot), depootasu (48 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (252 tuhat eurot), intressitulu (44 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (522 tuhat eurot).
3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (3 665 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (300 tuhat eurot).
4. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (34 081 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (577 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (675 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (139 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute Väärtus	
	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Leedu	1 523	1 390	55 656	71 874
Läti	2 248	2 280	112 591	111 404
Eesti	1 355	1 224	57 973	57 880
Kokku	5 126	4 894	226 220	241 158

Suurim rentnik

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

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Remondi- ja hoolduskulud	817	823
Kommunaalkulud	441	419
Varahalduskulud	341	343
Kinnisvaramaksud	254	240
Müügi- ja turunduskulud	135	171
Varakindlustus	38	35
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	6	-20
Muu	124	89
Renditegevuse kulud kokku	2 156	2 100

Osa renditegevusega seotud kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud) esitati edasi rentnikele: 31. märtsil 2025 lõppenud 3-kuulisel perioodil 1 332 tuhat eurot (31. märtsil 2024 lõppenud 3-kuulisel perioodil 1 048 tuhat eurot).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Valitsemistasu kulu	302	330
Õigusabikulud	16	39
Konsultatsioonikulud	10	31
Auditeerimiskulud	42	31
Fondi turunduskulud	18	19
Depootasu kulu	11	13
Nõukogu tasude kulu	12	12
Noteerimisega seotud kulud	46	-
KM	6	-
Muud halduskulud	85	110
Halduskulud kokku	548	585

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 sisse makstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulus esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 17.

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Intressikulu väliselt võlakohustistelt	2 370	2 372
Laenude lepingutasu amortisatsioon	118	40
Intressikulu rendikohustistelt	2	2
Muud finantskulud	225	87
Finantskulud kokku	2 715	2 501

8. Kasum/kahjum osaku kohta

Kasum või kahjum osaku kohta leitakse Fondi osakuomanikele kuuluva kasumi või kahjumi ja kaalutud keskmise ringluses olevate osakute arvu alusel.

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist või kahjumist:

Tuhandetes eurodes	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist	-968	-624
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist	-968	-624

Kaalutud keskmine osakute arv:

Tuhandetes eurodes	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Emiteeritud osakud perioodi lõpu seisuga	143 562 514	119 635 429
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	143 562 514	119 635 429

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

Tuhandetes eurodes	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Tava-ja lahustatud kasum osaku kohta*	-0,01	-0,01

* 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.

31. Märtsil 2025 lõppenud 3-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär -15,3% (31. märtsil 2024 lõppenud 3-kuulisel perioodil -4,0%).

Seisuga 31. märts 2025 oli kontsernil maksukahjumeid summas 4 255 tuhat eurot (31. detsember 2024: 3 935 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 31. märts 2025 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksukohustis summas 14 tuhat eurot (31. detsember 2024: kohustis summas 18 tuhat eurot). Seisuga 31. märts 2025 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustiste ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 5 994 tuhat eurot (31. detsember 2024: 5 851 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütaretevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 31. märtsil 2025 ja 2024 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.03.2024
Konsolideeritud kasumiaruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-3	-
Edasilükkunud tulumaks	178	25
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	175	25

Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne

Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-5	27
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-5	27

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024
Perioodi algsaldo	241 158	250 385
Kapitalikulud	1 447	6 354
Võõrandamine	-16 380	-
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-	-15 564
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-5	-17
Perioodi lõppsaldo	226 220	241 158
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	225 987	240 920

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 31. detsember 2024 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmistel lehekülgedel avaldatud tabel esitab järgneva iga kinnisvarainvesteeringute segmendi kohta:

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

Seisuga 31. detsember 2024:

Segment		Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Kaubandus	Vilnius, Leedu	DRM*	Diskontomäär	8,45%– 9,64%
	Tallinn, Eesti			
	Riia, Läti			
Renditav netopind	54 432 m ²		Rendihinna kasv aastas	1,4%–5,14%
Ehitamise/renoveerimise aasta	1939–2016/2006–2010		Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%–5,0%
			Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%–8,25%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	11,85–17,98
Büroo	Vilnius, Leedu	DRM*	Diskontomäär	8,45%–9,7%
	Tallinn, Eesti			
	Riia, Läti			
Renditav netopind	55 967 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0%–4,65%
Ehitamise/renoveerimise aasta	2002–2021/2008–2014		Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%–30,0%
			Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%–8,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	10,4–13,19
Vaba aeg	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	9%
Renditav netopind	7869 m ²		Rendihinna kasv aastas	2,0%–4,3%
Ehitamise/renoveerimise aasta	1999		Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%–5,0%
			Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	11,29

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

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

Vara liik	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse mõotmise tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeerin- -gud	DRM*	Kapitalisatsiooni- määr väljumisel	2024: 7,0%–8,5%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	2024: 8,45%– 9,7%	Diskontomäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2024: 0,0%– 5,14%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2024: 2,0%– 30,0%	Pikaajalise vakantsuse määr tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. märts 2025:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku, 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	60 863
Leedu - Europa (kaubandus)	36 106
Eesti - Postimaja (kaubandus)	21 876
Leedu - North Star (büroo)	19 550
Läti - Upmalas Biroji (büroo)	19 241
Läti - Vainodes I (büroo)	15 936
Eesti - Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13 195
Eesti - Lincona (büroo)	13 110
Läti - S27 (büroo)	11 641
Eesti - Piritä (kaubandus)	9 792
Läti - SKY (kaubandus)	4 910
Kokku	226 220

11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 547	2 346
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-602	-649
Viitlaekumised	390	537
Muud nõuded	513	566
Kokku	2 848	2 800

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

Seisuga 31. märts 2025 olid nõuded ostjate vastu summas 602 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2024: 649 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024
Saldo seisuga 1. jaanuar	-649	-625
Perioodi vältel kajastatud allahindlused	-6	-202
Maha kantud summad	53	178
Perioodi lõppsaldo	-602	-649

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
31.03.2025	1 945	688	330	376	167	149	235
31.12.2024	1 697	712	385	221	151	85	143

12. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024
Raha pangas ja kassas	12 847	10 053
Raha ja raha ekvivalendid kokku	12 847	10 053

Seisuga 31. märts 2025 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 1 000 tuhandet eurot (31. detsember 2024: 1 000 tuhandet eurot).

13. Omakapital

13a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil. Seisuga 31. märts 2025 oli Fondil kokku 143 562 429 osakut (seisuga 31. detsember 2024: 143 562 429 osakut). Teave emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2024 ja 31. märts 2024	143 562 514	151 495

Osak väljendab investori osalust Fondi varades. Fondil on ühte liiki osakud. Investoritel on järgmised osakute omamisest tulenevad õigused:

- õigus omada Fondi varades osalust, mis on vastavuses investorile kuuluvate osakute arvuga;
- õigus saada väljamaksete korral osa Fondi netotulust, mis on proportsionaalses vastavuses investorile kuuluvate osakute arvuga (Fondi tingimuste kohaselt);
- õigus kutsuda kokku üldkoosolek juhtudel, mida on kirjeldatud Fondi tingimustes ja seaduses;
- õigus osaleda ja hääletada üldkoosolekul vastavalt häälte arvule, mis tuleneb investorile kuuluvatest osakutest, ja häälte arvule, mis tuleneb osakutest, mis on emiteeritud, kuid mida ei ole kümme päeva enne üldkoosoleku toimumist tagasi ostetud.

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 31. märts 2025 ja 31. detsember 2024 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 31. märts 2025 ja 31. detsember 2024 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. september 2024 ja 31. detsember 2023. Täiendavat teavet leiab lisast 18.

Tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024
Saldo perioodi alguses	-420	531
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	51	-1 003
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-5	52
Muutus perioodi jooksul kokku	46	-951
Saldo perioodi lõpus	-374	-420

14. Intressikandvad võlakohustised

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	31.03.2025	31.12.2024
Pikaajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	Mai 2028	3k EURIBOR + 8,00%	21 528	21 490
Pank 1	Jaan 2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 610	2 609
Pank 1 ¹	Veeb 2026	6k EURIBOR + 1,90%	-	4 367
Pank 1	Dets 2027	6k EURIBOR + 2,25%	8 696	8 696
Pank 3	Jaan 2029	6k EURIBOR + 2,80%	15 610	15 610
Pank 3	Veeb 2029	6k EURIBOR + 3,00%	8 951	8 951
Pank 4	Nov 2029	6k EURIBOR + 3,00%	20 951	20 948
Pank 5	Aug 2028	6K EURIBOR + 2,50%	9 933	9 928
Pank 6	Juuni 2029	6k EURIBOR + 4,10%	-	9 810
Rendikohustised			241	238
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-4 606	-4 138
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-18	-18
Pikaajalised võlakohustised kokku			83 896	98 491

1. Laen liigitati ümber lühiajaliseks, kuna laenu lõpptähtaeg on 2026. aasta veebruaris.

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	31.03.2025	31.12.2024
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	Nov 2025	3k EURIBOR + 8,00%	3 200	3 200
Pank 1 ¹	Veeb 2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 367	-
Pank 2	Aug 2025	6k EURIBOR + 3,80%	29 000	29 000
Pank 1	Märts 2026	3k EURIBOR + 1,90%	7 360	7 665
Pank 1	Märts 2026	3k EURIBOR + 1,60%	9 908	9 915
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			1 406	938
Rendikohustiste lühiajaline osa			18	18
Lühiajalised võlakohustised kokku			55 259	50 736
Kokku			139 155	149 227

1. Laen liigitati ümber lühiajaliseks, kuna laenu lõpptähtaeg on 2026. aasta veebruaris.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. märts 2025 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

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

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

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

15. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024
Võlad tarnijatele	1 128	1 963
Fondivalitsemise tasu võlg	1 042	890
Finantskulude viitvõlad	575	633
Viitvõlad	370	556
Maksuvõlad	102	231
Muud võlad	114	200
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	3 331	4 473

Võlgade tingimused:

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

16. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

16a. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. märts 2025 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

16b. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. märts 2025 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 arvutatud üüri ja tegeliku puhta äritulu vahelise puudujäägi. Maksimalne võimalik kohustus defektide garantii alusel on 600 tuhat eurot. Käesoleva aruande avalikustamise kuupäeva seisuga ei ole märgitud garantii alusel ühtegi väljamakset tehtud. Käesoleva aruande avalikustamise kuupäeva seisuga on puhta äritulu garantii raames makstud ligikaudu 548 tuhat eurot.

Seisuga 31. märts 2025 ei olnud kontsernil muid tingimuslikke kohustisi.

17. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

Tehingute maht seotud osapooltega 2025. ja 2024. aasta I kvartali jooksul:

Tuhandetes eurodes	01.01.2025 - 31.03.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	302	330

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 31. märts 2025 ja 31. detsember 2024:

Tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	1 042	890

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 31. märts 2025.

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 2025. aasta I kvartalis 12 tuhat eurot (2024. aasta I kvartalis 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellele on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. märts 2025 ja 31. detsember 2024 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevat tabelites:

Seisuga 31. märts 2025	Osakute arv	Protsent
Gene Investments OÜ	42 904 638	29,9%
Swedbank AB, Leedu kliendid	16 753 709	11,7%
Skandinaviska Enskilda Banken AB kliendid	13 278 508	9,2%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	9 466 618	6,6%
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	7 974 736	5,6%

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

18. Finantsinstrumendid**Õiglase väärtus**

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 848	2 800	2 848	2 800
Raha ja raha ekvivalendid	12 847	10 053	12 847	10 053
Tuletisinstrumendid	-	1	-	1
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-117 386	-127 499	-117 386	-127 499
Võlakirjad	-21 528	-21 490	-22 000	-22 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-3 331	-4 473	-3 331	-4 473
Tuletisinstrumendid	-303	-317	-303	-317

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 31. märts 2025 ja 31. detsember 2024:

Seisuga 31. märts 2025

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. Tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 848	2 848
Raha ja raha ekvivalendid	-	12 847	-	12 847
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-117 386	-117 386
Võlakirjad	-	-	-22 000	-22 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 331	-3 331
Tuletisinstrumendid	-	-303	-	-303

Seisuga 31. detsember 2024

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

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, konkreetset riigiriski tegurid, kliendi krediitdivõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete eeldatavat väärtuse langust. Seisuga 31. märts 2025 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste hinnangulise õiglase väärtuse leidmiseks kasutati kehtivate lepingute intressimäärasid, mis väljendavad hetke turu intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

19. Tuletisinstrumentid

Kontsern on sõlminud intressimäära vahetuslepingud (interest rate swap – IRS) ning intressi ülemmäära (CAP) lepingud 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 ujuma 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-instrumendi liik	Algus-kuupäev	Tähtpäev	Nominaal-summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	31.03.2025	31.12.2024
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,45%	-97	-103
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,39%	-78	-82
IRS	Dets 2024	Okt 2027	2 361	3k EURIBOR	2,33%	-16	-15
IRS	Dets 2024	Okt 2027	8 012	6k EURIBOR	2,5%	-76	-78
IRS	Dets 2024	Okt 2027	4 012	6k EURIBOR	2,5%	-36	-39
CAP	Aug 2024	Aug 2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	-	1
Tuletisinstrumentid, varad						-	1
Tuletisinstrumentid, kohustised						-303	-317
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-303	-316

Tuletisinstrumentid seisuga 31. märts 2025 ja 31. detsember 2024 on kajastatud õiglasest väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel

Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Pikaajalised	-303	-317	-	-
Lühiajalised	-	-	-	1
Kokku	-303	-317	-	1

20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

10. aprillil 2025 tegi Fond võlakirju ennetähtaegselt 3 miljonit euro ulatuses. Enne lunastamist oli võlakirjade nominaalsumma kokku 22 miljonit eurot ja pärast lunastamist on 19 miljonit eurot.

22. aprillil 2025 pikendati BH Galerija Centrs SIA laenu lõpptähtaega 26. augustini 2027.

21. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/omandamise 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, Rii, 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, Rii, 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, Rii, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus-ettevõte	100%
BH S27 SIA	Skantes iela 27, Rii, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Novus UAB (endine nimi BH Meraki UAB)	Eitminių Str. 3-102, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Galerija Centrs SIA	Audeju str. 16, Rii, 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

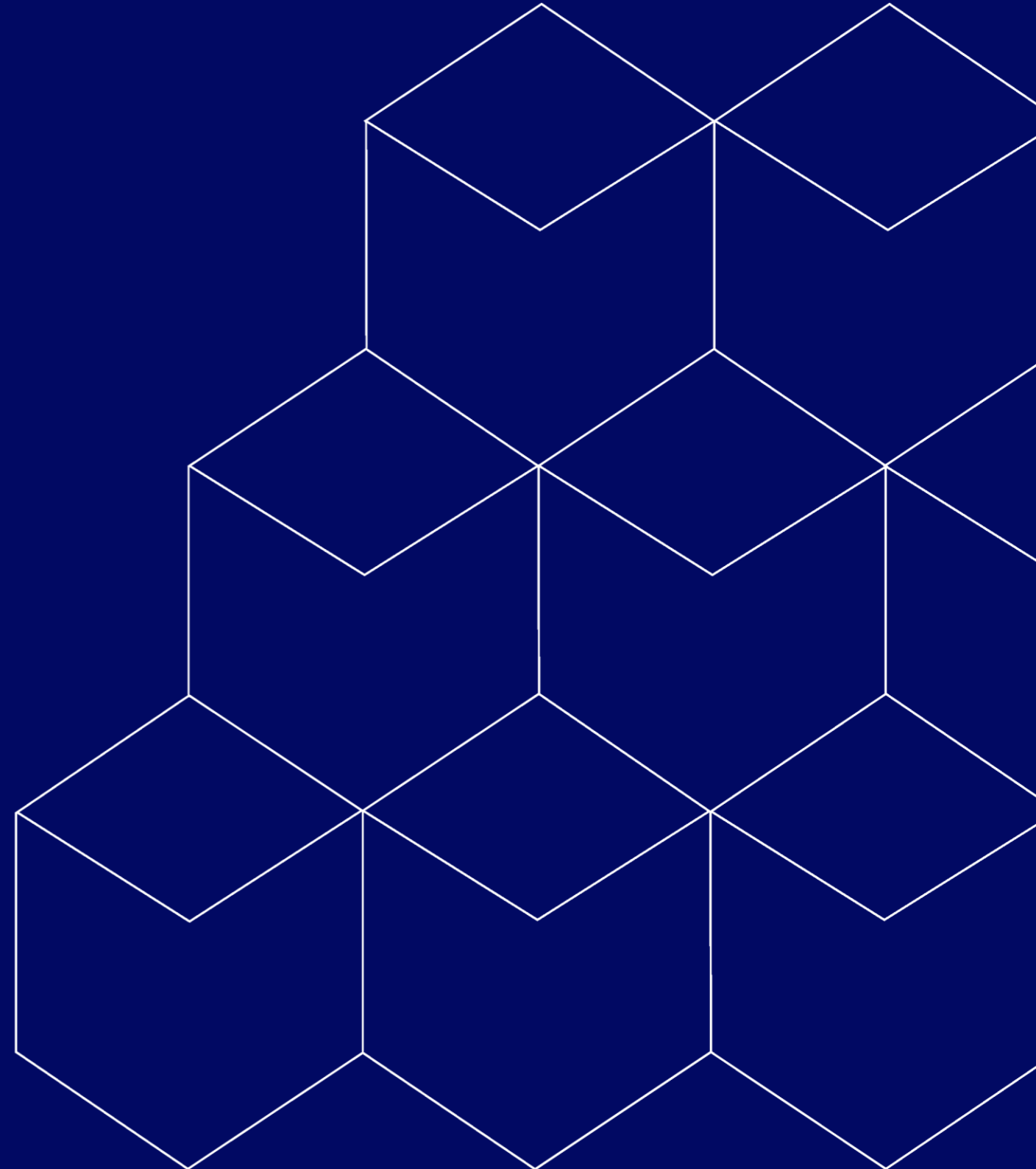
Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuande avalikustamise heaks 8. mail 2025.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Jūratė Gaspariūnienė
Juhatuseliige

Lisad



Põhimõistete ja lühendite selgitused

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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

Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

Diskonteeritud rahavoogude meetod

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

Diskontomäär

Analüüsitava perioodi renditegevuse rahavoogude diskonteerimise määr.

Dividend

Rahalised väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

Omakapitali kordaja

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

Omakapitali suhtarv

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Kapitalisatsioonimäär väljumisel

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

Fond

Baltic Horizon fond

Vara brutoväärtus

Fondi vara brutoväärtus (Gross Asset Value, GAV)

Parim kasutus

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

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

IRR

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

Laenu ja väärtuse suhe (LTV).

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

Fondivalitseja

Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345.

Varade puhasväärtus NAV

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

Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Laenu ja väärtuse suhe (neto)

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

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Maksevõime kordaja

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

Renditulu kasv

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.

Varade tootlus

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

Omakapitali tootlus

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

Triple Net rendileping

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

TTM

Jooksev 12 kuud.

Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

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

5 aasta põhinäitajad

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I kv 2025	I kv 2024	I kv 2023	I kv 2022	I kv 2021
Renditulu	tuhat eurot	3 794	3 846	5 274	4 959	4 677
Puhas renditulu	tuhat eurot	2 970	2 794	4 202	4 193	4 173
Puhta renditulu marginaal	%	78,3	72,6	79,7	84,6	89,2
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-5	-4	-4	-6	-4
EBITDA	tuhat eurot	1 650	2 219	3 476	3 541	3 428
EBITDA-i marginaal	%	43,5	57,7	65,9	71,4	73,3
EBIT	tuhat eurot	1 530	1 848	1 939	3 535	3 424
EBIT-i marginaal	%	40,3	48,0	36,8	71,3	73,2
Puhaskasum	tuhat eurot	-968	-624	22	1 996	1 905
Puhaskasumi marginaal	%	-25,5	-16,2	0,4	40,3	40,7
Kasum osaku kohta	euro	-0,01	-0,01	0,00	0,02	0,02
Genereeritud neto rahavoog	tuhat eurot	-1 397	-1 115	1 477	1 897	2 034
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta	eurot/osak	-0,010	-0,010	0,012	0,016	0,017
Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.03.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Varad kokku	tuhat eurot	243 208	256 048	261 138	343 963	346 338
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-6,7	-6,5	-7,6	1,1	0,4
Omakapital kokku	tuhat eurot	97 173	98 095	109 532	133 655	132 584
Omakapitali suhe	%	40,0	38,3	41,9	38,9	38,3
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-16,6	-16,2	-18,9	3,0	1,1
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	139 155	149 227	143 742	195 111	199 147
Kohustised kokku	tuhat eurot	146 035	157 953	151 606	210 308	213 754
Laenu ja väärtuse suhe	%	61,4	61,8	57,3	58,4	60,7
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	6,5	6,7	5,2	3,0	2,7
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,5	2,8	2,3	1,8	1,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,3	0,2	0,1	0,1	0,4
Maksevõime kordaja	kord	0,3	0,2	0,1	0,1	0,4
Rahakordaja	kord	0,2	0,2	0,1	0,1	0,3
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,6769	0,6833	0,9156	1,1172	1,1082
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I kv 2025	I kv 2024	I kv 2023	I kv 2022	I kv 2021
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	226 220	251 331	250 385	333 123	327 359
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	11	12	12	15	15
Renditav netopind	m ²	110 653	118 650	119 201	151 870	144 081
Täitumuse määr	%	82,3	83,5	81,1	90,5	92,1



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

Roseni 7
10111 Tallinn
Eesti

estonia@nh-cap.com

Baltic Horizon Fund soovib kindlalt panustada tulevaste põlvkondade rohelisemasse tulevikku.



G R E S B
★ ★ ★ ☆ ☆ 2024