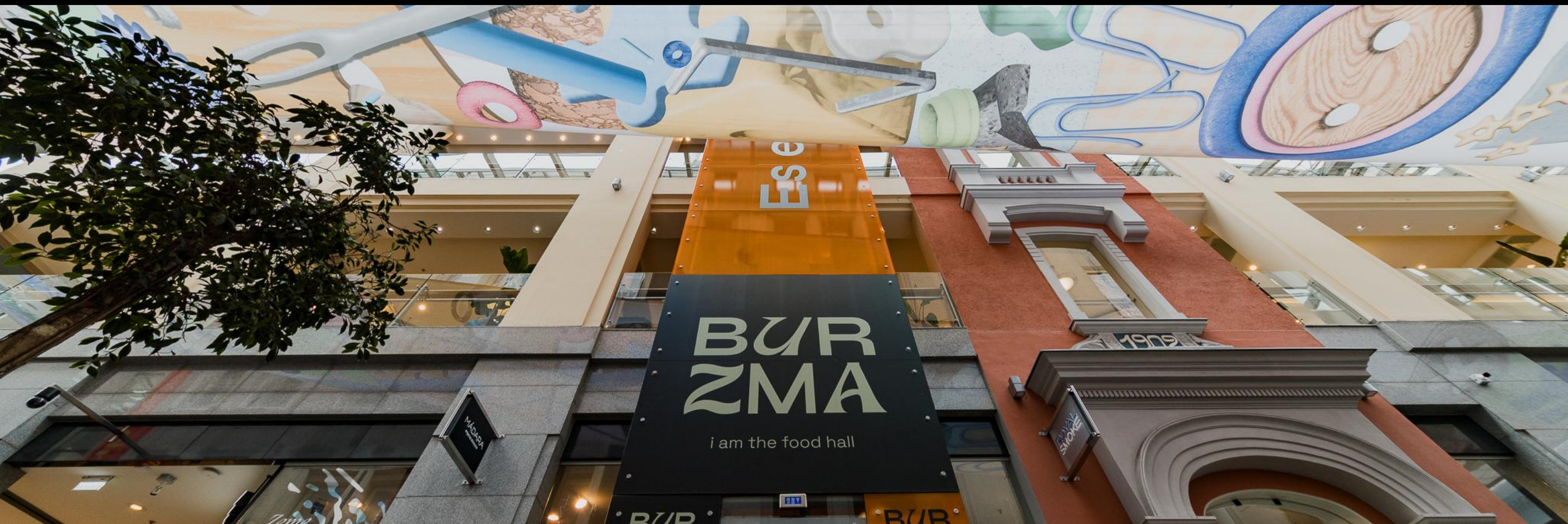


Majandusaasta aruanne 2025



Sisukord

1. Tegevusaruanne

- 4 Juhatuse ülevaade
 - 5 2025 põhinäitajad
 - 6 Kinnisvara aruanne
 - 7 Struktuur ja valitsemine
 - 10 Juhatuse kinnitus
-

2. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

- 11 Sõltumatu vandeaudiitori aruanne
-

3. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

- 16 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
 - 17 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
 - 18 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
 - 19 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
 - 20 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad
 - 48 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele
-

4. Lisad

- 50 Põhimõistete ja lühendite selgitused
 - 51 Perioodiline SFDR aruandlus
-

Tegevusaruanne

Juhatus ülevaade

Fond avaldab oma 2025. aasta lõpu majandusaasta tulemused ning finantsseisundi ülevaate. Arvestades 2026. aasta esimeses kvartalis osakuomanikelt kaasatud täiendavat kapitali, on Fond jätkuvalt tegevusvõimeline.

Majandusaasta lõppes 20,1 miljoni euro suuruse puhaskahjumiga. See järgneb varasematele kahjumitele (16,8 miljonit eurot 2024. aastal ja 23,0 miljonit eurot 2023. aastal), moodustades kolme aasta koondkahjumiks 59,9 miljonit eurot. Selline ulatuslik korrigeerimine tuleneb peamiselt fondi investeerimisportfelli ümberhindamisest kogusummas 58,1 miljonit eurot viimase kolme aasta jooksul (millest osa on realiseerunud vara võõrandamiste kaudu), aga ka Fondi viimaste aastate tegevuskahjumitest. Fondi põhitegevuse tulemuseks 2025. aastal oli 0,7 miljoni euro suurune kahjum võrreldes 1,9 miljoni euro suuruse kahjumiga 2024. aastal. Nimetatud näitaja ei sisalda mitterahalisi mõjusid nagu kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused, tuletisinstrumentide väärtuse muutused ja edasilükkunud tulumaks.

Tagantjärele vaadates on olulist väärtuse korrigeerimist põhjustanud peamiselt kaks tegurit. Esiteks on Fond omandanud varasid perioodil, mil varade turuväärtused olid kõrged, kasutades sageli keerukaid ja kõrge finantsvõimendusega finantseerimisstruktuure. Teiseks toetuti varasemalt ulatuslikult väliste teenusepakkujate poolt pakutavatele varade juhtimisstruktuuridele, mis osutasid vähepaindlikuks viimastel aastatel ärikinnisvara segmendis aset leidnud järskude turušokkide suhtes. Siiski, viimased viis aastat on juhtkonna peamine fookus olnud Baltic Horizon Fondi finantsilise põhistaabiilsuse tagamine.

Fond lõpetas 2025. aasta omakapitaliga, mis jäi allapoole võlakirjadega seotud eritingimustes sätestatud nõutud piirmäärale (ISIN: EE3300003235). Samal ajal seadsid laenuandjad aeguvate kinnisvaralaenuude pikendamise tingimuseks Fondi omakapitali tugevdamise ja osade laenuude kiirendatud põhiosa tagasimaksed. Nende tingimuste põhjal viis juhtkond koostöös Fondi nõukoguga, ja tuginedes 2025. aasta detsembris osakuomanike poolt antud mandaadile, 2026. aasta märtsis läbi eduka täiendava avaliku osakute pakkumise. Nimetatud kapitali kaasamise tulemusena koguti 12,3 miljonit eurot, millega kaeti vahetud likviidsusvajadused ja tagati piisav finantseerimispuhver vähemalt 2027. aastani. Märkimisväärne osa emissioonist laekunud vahenditest, 7,5 miljonit eurot, kasutatakse käesoleva aruande koostamise ajal võlakirjade osaliseks ennetähtaegseks lunastamiseks. Kuna 2026. aastal ei saabu ühegi kinnisvaralaenu tähtaeg, siis on Fondi likviidsuspositsioon praeguseks stabiilne ning toetab Fondi tegevuse jätkamist.

2025 aasta jooksul on juhtkond jätkuvalt Fondi halduskulusid jõuliselt üle vaadanud ja vähendanud. Stockholmi börsil toimunud sekundaarse noteeringu lõpetamise ning põhitegevusega mitteseotud nõustamis- ja turundusteenuste lepingute lõpetamise tulemusel vähenesid halduskulud 2024. aasta 2,4 miljoni euro tasemelt 1,9 miljoni euron aastal 2025. Kulude kokkuhoiu meetmete täielik mõju avaldub 2026. majandusaastal. Finantsriskide maandamiseks kasutab fond intressimäära vahetustehinguid ning jälgib pidevalt intressikeskkonda.

2025. aastal omandasid Baltic Horizon Fondi fondivalitseja erainvesteeringusettevõtte Grinvesti asutajad, kes investeerisid Fondi esmakordselt 2024. aastal ning on sellest ajast alates kasvanud Fondi suurimateks osakuomanikeks. Pärast 2026. aasta märtsis lõpule viidud täiendava kapitali kaasamist kuulub fondivalitsejale (läbi tütarettevõtte Gene Investments OÜ) praegu ligikaudu 4,6% osakutest.

Fondi võlakoormus on jätkuvalt liialt kõrge ning investeerimisportfelli tulemuste taastamine eeldab pikaajalist pingutust, lisakapitali ja kõrgetasemelist professionaalset tööd. Nende kahe eesmärgi saavutamine on edasiste strateegiliste valikute seisukohalt keskse tähtsusega. Seetõttu ei ole Fondil väljamakseid eelseisval aastal võimalik oma osakuomanikele teha.

Fond edendab keskkonnasäästlikkust, viies oma kinnisvara portfelli strateegiliste roheliste rendilepingute abil üle tuule- ja päikeseenergiale, edendades samal ajal sotsiaalset mõju, korraldades oma kaubandus- ja büroohonetes kestlikkuse teemal kogukonnakaasamise üritusi.

Uuendatud juhtimisstruktuuriga nii Fondi kui ka kinnisvaraportfelli tasandil teadvustame täielikult mineviku väljakutseid. Meie fookus on suunatud tulevikule, eesmärgiga taastada ja kasvatada ühiselt pingutades Fondi pikaajalist väärtust. Fondile kuulub kvaliteetne kaubanduskinnisvara portfell, mille väärtused on asjakohastatud ja millesse kuulub mitmeid Balti pealinnade silmapaistvaid maamärke. Operatiivsed muudatused on hästi edenemas, vahetud võlariskid on maandatud ning meie eesmärk on järgmise 12 kuu jooksul taastada Baltic Horizon Fondi tugev finantsseisund. Kinnisvaraobjektide ärilise toimimise taastamine on suurim prioriteet ning see määrab nii Fondi võime genereerida rahavoogu kui ka Fondi osakute turuväärtuse.



Galerija Centrs

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	2025	2024	Muutus %
Renditulu	tuhat eurot	15 098	15 136	-0,3%
Puhas renditulu	tuhat eurot	11 663	11 588	0,6%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-20 602	-15 581	-32,2%
EBIT	tuhat eurot	-12 211	-7 211	-69,3%
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	-20 079	-16 781	-19,7%
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	-0,14	-0,12	-16,7%
Genereeritud neto rahavoog ¹	tuhat eurot	-711	-6 996	89,8%
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ²	eurot/osak	-0,00	-0,06	100,0%

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.12.2025	31.12.2024	Muutus %
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	208 940	241 158	-13,4%
Kinnisvarainvesteeringud ³	tk	11	12	-8,3%
Renditav netopind	m²	111 224	118 269	-6,0%
Täitumuse määr ⁴	%	86,2	82,1	5,0%

Otsene tootlusute portfelli põhinäitajad	Ühik	2025	2024	Muutus %
Otsene tootlus	%	3,9	3,8	2,6%
Esmane puhastootlus	%	5,2	4,7	10,6%

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.12.2025	31.12.2024	Muutus %
Varad kokku	tuhat eurot	216 620	256 048	-15,4%
Omakapital kokku	tuhat eurot	78 250	98 095	-20,2%
Omakapitali suhe	%	36,1	38,3	-5,7%
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	133 285	149 227	-10,7%
Kohustised kokku	tuhat eurot	138 370	157 953	-12,4%
Laenu ja väärtuse suhe	%	64,0	61,8	3,6%
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	6,1	6,7	-9,0%
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,3	2,8	-17,9%
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,5451	0,6833	-20,2%

Osaku põhinäitajad	Ühik	31.12.2025	31.12.2024	Muutus %
Ringluses olevate osakute arv	Osak	143 562 514	143 562 514	-
Kõrgeim osaku hind perioodil	euro	0,2850	0,3730	-23,6%
Madalaim osaku hind perioodil	euro	0,1517	0,2410	-37,1%
Osaku sulgemishind	euro	0,1550	0,2521	-38,5%
Turukapitalisatsioon ⁵	euro	22 252 190	36 192 110	-38,5%

1. 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.

2. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.

3. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 11 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.

4. Täitumus rentnike sisse kolimise alusel; seisuga 31.12.2025 täitumus 87,3% rendilepingu sõlmimise kuupäeva põhjal.

5. Nasdaq Tallinna börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna.

Kinnisvara aruanne

Ülevaade rendilepingutest ja rentnikest

Renditegevuse ülevaade

2025. aasta lõpus omas Fond 11 kinnisvarainvesteeringuga kinnisvaraportfelli Balti riikide pealinnades, mis kõik olid omandatud enne 2020. aastat. Kinnisvarahaldus on toodud organisatsiooni sisse ning 2026. aasta alguse seisuga haldavad enamikke objekte inimesed, kes on palgatud otse Fondi tütarettevõtete poolt.

Sõltumatud hindamised 2025. aasta lõpu seisuga andsid keskmiseks väärtuseks 1 879 eurot m² kohta (koos parkimiskohtadega). See on märkimisväärselt madalam praegustest asenduskuludest, pakkudes uusehitiste ees selget konkurentsieelist. Selline positsioneerimine võimaldab Fondil pakkuda oma turusegmendis atraktiivseid renditingimusi. Enamikku kinnisvarainvesteeringutest ootab ees mahukas rendipindade uuesti rendile andmine, mis eeldab vajalikke investeeringuid ruumide ümberehitamiseks uutele rentnikele ning pindade kaasajastamiseks vastavalt tänapäevastele nõuetele. Rohkem kui 20 000 m² äripinda on hetkel vaba või vabaneb uueks rendile andmiseks 2026. aasta jooksul.

Kõige olulisemad varade parendamise projektid on kavandatud järgmistes kinnisvara objektides:

- Lincona Tallinnas, kinnisvara läbib 2026. aasta jooksul põhjaliku uuenduskuuri ja renditakse uuesti välja;
- Hipokrata ostukeskus Riias, kuna selle endine ankurrentnik Sky on käesoleva aruande avaldamise ajal sisuliselt maksejõuetu;
- Vainodes I büroohoone, kus on võetud kohustus teha märkimisväärne renoveerimine vastavalt ankurrentniku LVM-iga sõlmitud rendilepingu pikendamise tingimustele;
- S27 ja Upmalas Biroji, kuna mõlemad hooned valmistuvad uute rentnike vastuvõtmiseks;
- Europa ja Galerija Centrs, kus toimub veel vabade kaubandus- ja teeninduspindade väljarentimine.

Kinnisvara võõrandamine

13. märtsil 2025 viidi lõpule Meraki ärimaja müük. Vara müügihind oli ligikaudu 16 miljonit eurot. Kuni Fondi võlakooormus on liiga suur, on müügiks sobivatena määratletud kolm objekti: North Star (Vilnius), Sky SC (Riia) ja Pirita ostukeskus (Tallinn). Nende objektide aktiivset müügiprotsessi alustatakse alles siis, kui Fpiritakinnisvarahalduse eesmärgid on saavutatud. Müüki hindadega, mis jäävad alla viimati deklareeritud õiglase turuväärtuse, ei kaaluta.

Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. detsember 2025

Kinnisvara- investeering	Segment	Oman- damise aeg	Õiglane väärtus ¹ (tuhan- detes eurodes)	Renditav netopind (m²)	Esmane puhas- tootlus 2025 ²	Keskmine esmane puhas- tootlus 2025 ³	Täitu- muse määr	2025	Puhta äritulu jaotus			
								2025	2024	2023	2022	
Galerija Centrs	Kaubandus	2019	58 356	19 956	4,8%	4,6%	87,8%	2 802	2 536	2 139	2 193	
Europa ostukeskus	Kaubandus	2015	31 836	17 430	3,0%	2,7%	82,5%	944	1 010	1 508	1 028	
Postimaja	Kaubandus	2018	21 270	9 232	6,2%	6,0%	99,8%	1 312	1 347	1 319	1 180	
North Star	Büroo	2019	18 778	10 706	6,7%	6,5%	93,2%	1 262	1 374	1 495	1 371	
Upmalas Biroji	Büroo	2016	14 610	11 095	5,9%	4,7%	56,6%	869	823	1 318	1 763	
Apollo Plaza	Vaba aeg	2015	13 260	7 877	6,8%	6,8%	100,0%	905	579	807	864	
Vainodes I	Büroo	2017	12 400	8 128	10,0%	8,1%	100,0%	1 242	1 432	1 431	1 383	
S27	Büroo	2018	12 270	7 348	-1,2%	-1,3%	58,7%	-148	-85	814	1 132	
Lincona	Büroo	2011	11 410	10 767	8,9%	7,9%	90,7%	1 015	1 038	1 068	1 102	
Pirita ostukeskus	Kaubandus	2016	10 050	5 425	8,3%	8,5%	95,1%	832	839	761	664	
Sky supermarket	Kaubandus	2013	4 700	3 260	9,3%	9,0%	100,0%	438	446	420	423	
Aktiivsed kinnisvarainvesteeringud			208 940	111 224	5,5%	5,2%	86,2%	11 473	11 339	13 080	13 103	
Võõrandatud kinnisvarainvesteeringud ⁴⁻⁶								190	249	1 537	4 327	
Portfell kokku			208 940	111 224	5,5%	5,2%	86,2%	11 663	11 588	14 617	17 430	

- Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2025 teostatud hindamisel, kajastatud kasutusõiguse varadel ja hilisematel kapitalikuludel.
- Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega aasta lõpu seisuga.
- Keskmine esmane puhastootlus on kalendriaasta jooksul saadud kuiste tootluste keskmine, kusjuures iga kuu tootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvara hetke turuväärtusega
- Fond viis Duetto I ja Duetto II müügi lõpule 6. juunil 2023.
- Fond viis DomusPRO kaubandus-ja bürookompleksi müügi lõpule 6. märtsil 2023.
- Fond viis Meraki ärimaja müügi lõpule 13. märtsil 2025.

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 ja Läti tütarettevõtete tegevjuhtide ja töötajate (aruandekuupäeval 6), kes on võetud tööle vastavalt kohalike seaduste nõuetele.

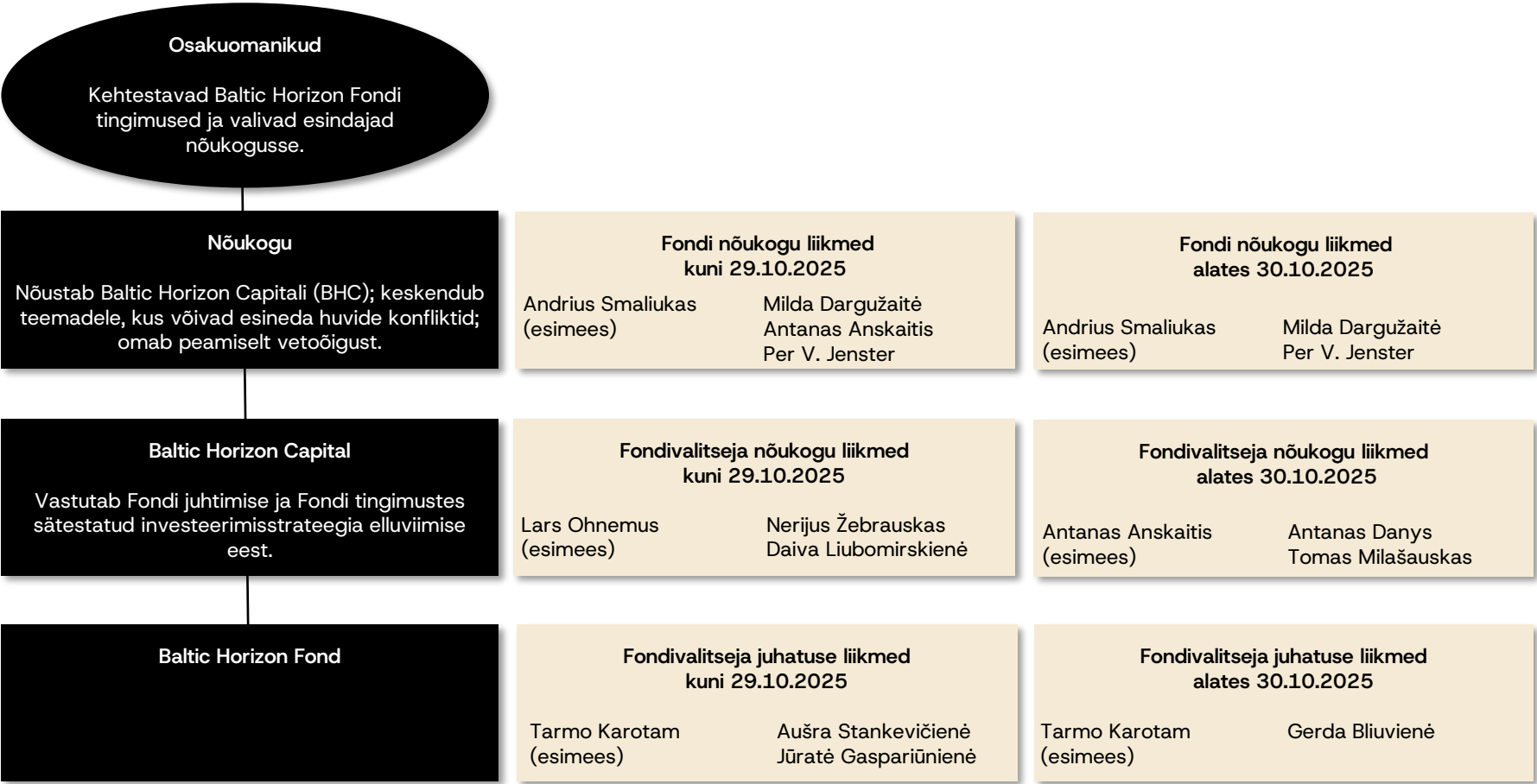
Fondi juhib Fondivalitseja, kelleks on Baltic Horizon Capital AS (varasemalt Northern Horizon Capital AS). Fondi võtmemeeskonna moodustab juhatus, mida juhib Fondijuht, ning Fondivalitseja nõukogu. Fondil on ka oma nõukogu, kuhu kuulub kolm sõltumatut nõukogu liiget.

Investorite, koostööpartnerite ja rentnikega pikaajaliste ärisuhete loomisel järgib fondivalitseja järjekindlalt hea ühingujuhtimise tava põhimõtteid. Fondivalitseja eelistab kõigis suhetes professionaalset, avatud ja vastastikusel usaldusel põhinevat dialoogi ja püüab ära teenida äripartnerite usalduse suure pühendumuse ning läbipaistva ja õiglase äritegevusega.

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

Fondivalitseja on kohustatud kehtestama ja dokumenteerima huvide konflikti tuvastamiseks, ennetamiseks ja haldamiseks vajalikud protseduurid, neid järjepidevalt rakendama ja vajadusel kehtestatud poliitikaid, reegleid ja eeskirju täiendavate juhistega täiendama.

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

Fondivalitseja juhatus vastutab Baltic Horizon Fondi igapäevase äritegevuse eest. 30. oktoobril 2025 muudeti juhatuse struktuuri ning senise kolmeliikmelise koosseisu asemel jätkas juhatus kaheliikmelisena. Pärast Aušra Stankevičienė ja Jūratė Gaspariūnienė lahkumist kuuluvad 2025. aasta lõpu seisuga juhatusse Tarmo Karotam ja Gerda Bliuvienė. Juhatuse tegevuse üle teostab järelevalvet ja juhatust nõustab fondivalitseja nõukogu.

Fondi nõukogu

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

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
Juhatuse esimees / Fondijuht



Tarmo Karotam on Baltic Horizon fondi fondijuht. Ta on äriühingu Baltic Horizon Capital investeringute juhtimise meeskonna pikaajaline liige ja BOF-i (Baltic Horizon Fondi eelkäija) fondijuht selle loomisest saadik. Tarmol on palju aastaid kogemusi Balti kinnisvarasektoris. Ta omandas EHL Hospitality Business School’is bakalaureusekraadi (B.Sc.) 2005. aastal ning on ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS (MRICS) liige.

Gerda Bliuvienė
Fondihalduse ja administratsiooni juht



Gerda Bliuvienė on Baltic Horizon Fondifondihalduse ja administratsiooni juht. Eelnevalt töötas ta Grinvest Groupi ärikontrolli juhina. Eelnevalt töötas ta kümme aastat Northern Horizon Groupis, kus ta oli fondikontrolör ja vanemanalüütik. Gerda on omandanud Vilniuse Ülikoolis majanduse magistrikraadi (2017).

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.

Fondi tegevuse üle teostavad regulaarset järelvalvet Eesti Finantsinspektsioon 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 ülebaltlises 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 A/S endine tegevjuht. Ta vastutas ettevõtte tegevuse ja strateegilise suuna juhtimise eest, sealhulgas uute fondide ja investeerimisvahendite arendamise eest. Mildal on märkimisväärt 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 portfelliholduse valdkonnas, mis pärineb tema tööajast Goldman Sachs New Yorgis ja Barclays Londonis. Milda Dargužaitė oli Baltic Horizon Capital ASi (endine nimi Northern Horizon Capital AS) nõukogu liige alates 2018. aasta juulist kuni 2023. aasta septembrini.

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 ärimõtte 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 investeerimisühingu juhatuse esimehena.

Juhatuse kinnitus

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam ja Gerda Bliuviene kinnitavad, et nende parimate teadmise kohaselt annavad Euroopa Liidus vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) kohaselt koostatud 2025. aasta konsolideeritud finantsaruanded 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 2025. aasta jooksul aset leidnud olulistest sündmustest ja nende mõjust konsolideeritud raamatupidamise aruandele.

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Baltic Horizon Fundi osakuomanikele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud Baltic Horizon Fundi (Fond või Kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2025, konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet, omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

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

Peamised auditi asjaolud

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringute väärtus konsolideeritud finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2025 oli 208 940 tuhat eurot; 2025. aasta kasumi- ja muu koondkasumi aruandes kajastatud kahjum ümberhindlusest oli 20 602 tuhat eurot.

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

Peamine auditi asjaolu

Fondi peamine tegevus on ärikinnisvarasse investeerimine. Sellest tulenevalt moodustavad kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2025 koostatud finantsseisundi aruandes suurima osa Fondi varadest.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse õiglasest väärtuses, mida Fond hindab väliste hindamiskspertide kaasabil diskonteeritud rahavoogude meetodil.

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

Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

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

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja majandusaasta aruande lisasid lehekülgedel 49–57, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni.

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

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

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

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

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

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

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

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

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



Aruanne muude õiguslike ja reguleerivate nõuete kohta

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

Oleme teostanud põhjendatud kindlust andva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite osas, mis sisalduvad Baltic Horizon Fund koostatud digitaalsetes andmefailides nimega Baltic_Horizon_Fund-2025-12-31-1-ET.xbri.

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

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

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

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

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

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2025;
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt kasutatud laiendtaksonoomia elementide kinnistamist põhitaksonoomia elementide külge.

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

Meie arvates on Baltic Horizon Fund 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega Baltic_Horizon_Fund-2025-12-31-1-ET.xbri märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid esmakordselt 29. märts 2016 auditeerima Baltic Horizon Fundi seisuga 31. detsember 2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult 11 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2015 kuni 31. detsember 2025.

Kinnitame, et:

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

Tallinn, 31. märts 2026

Helen Veetamm Vandeaudiitori number 606	Liisa Piirsalu Vandeaudiitori number 709
--	---

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ Ahtri 4 Tallinn 10151 Eesti	Tel +372 626 8700 www.kpmg.ee
---	----------------------------------

Konsolideeritud
raamatupidamise
aastaruanne

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	2025	2024
Renditulu		15 098	15 136
Teenustasutulu	7	4 947	4 744
Renditegevuse kulud	7	-8 382	-8 292
Puhas renditulu	6	11 663	11 588
Halduskulud	8	-1 923	-2 373
Muu äritulu		126	18
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	12	-1 475	-863
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	12	-20 602	-15 581
Ärikasum/-kahjum		-12 211	-7 211
Finantstulud		69	196
Finantskulud	9	-9 193	-10 540
Finantstulud ja -kulud kokku		-9 124	-10 344
Maksueelne kasum/kahjum		-21 335	-17 555
Tulumaks	6, 11	1 256	774
Perioodi kasum/kahjum	6	-20 079	-16 781

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	2025	2024
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	15b	252	-1 003
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	15b,11	-18	52
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum kokku		234	-951
Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum kokku		-19 845	-17 732
Tavakahjum osaku kohta (eurodes)	10	-0,14	-0,13
Lahustatud kahjum osaku kohta (eurodes)	10	-0,14	-0,12

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6, 12	208 940	241 158
Immateriaalsed põhivarad		–	4
Materiaalsed põhivarad		7	5
Tuletisinstrumendid	21	–	1
Muud põhivarad		242	1 225
Põhivarad kokku		209 189	242 393
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	13	1 760	2 800
Ettemaksed		294	802
Raha ja raha ekvivalendid	14	5 377	10 053
Käibevarad kokku		7 431	13 655
Varad kokku	6	216 620	256 048
Omakapital			
Sissemakstud kapital	15a	151 495	151 495
Rahavoogude riskimaandamise reserv	15b	–186	–420
Jaotamata kahjum	16	–73 059	–52 980
Omakapital kokku		78 250	98 095

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	16	77 443	98 491
Edasilükkunud tulumaksukohustised	11	644	1 898
Tuletisinstrumendid	21	186	–
Muud pikaajalised kohustised		1 110	1 446
Pikaajalised kohustised kokku		79 383	101 835
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	16	55 842	50 736
Võlad tarnijatele ja muud võlad	17	2 729	4 473
Tulumaksukohustis		14	14
Tuletisinstrumendid	21	–	317
Muud lühiajalised kohustised		402	578
Lühiajalised kohustised kokku		58 987	56 118
Kohustised kokku	6	138 370	157 953
Omakapital ja kohustised kokku		216 620	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		-	-	-20 079	-20 079
Muu koondkahjum	15b	-	234	-	234
Koondkahjum kokku		-	234	-20 079	-19 845
Seisuga 31.12.2025		151 495	-186	-73 059	78 250

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	2025	2024
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kahjum	11	-21 335	-17 555
Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	12	20 602	15 581
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	12	1 475	863
Tuletisinstrumentide väärtuse korrigeerimine		-130	317
Materiaalse põhivara kulum		2	6
Muutus nõuete allahindluses	13	540	202
Finantstulud		-69	-196
Finantskulud	9	9 193	10 540
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		500	-411
Muu käibevara muutus		508	-177
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		-336	368
Võlgade muutus		-938	481
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-176	-84
Tasutud tulumaks		-16	-43
Rahavood äritegevusest kokku		9 820	9 892

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	2025	2024
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		69	196
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		15 178	-863
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-4 764	-6 354
Rahavood investeerimistegevusest kokku		10 483	-7 021
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenud		490	23 156
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-13 593	-5 040
Võlakirjade lunastamine		-3 000	-12 500
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-20	-311
Laekumised osakute emiteerimisest		-	6 295
Rendikohustiste tasumine		-11	-17
Makstud intressid	16	-8 845	-10 583
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	16	-24 979	1 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
		-4 676	3 871
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
	14	10 053	6 182
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus			
	14	5 377	10 053

Konsolideeritud
raamatupidamise
aastaruande lisad



Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

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

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

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

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

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütaretttevõtetes:

Nimi	31.12.2025	31.12.2024
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA (liidetud BH Riga SIA-ga)	0%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
Vainodes Krasti SIA (liidetud BH Riga SIA-ga)	0%	100%
BH S27 SIA (endine nimi BH S27 SIA)	100%	100%
BH Novus UAB (endine nimi BH Meraki UAB; liidetud BH Northstar UAB-ga)	0%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

2025. aasta jooksul viis Grupp läbi siseseid õiguslikke ümberkorraldusi. 30. detsembril 2025 liideti tütaretttevõtted Vainodes Krasti SIA ja BOF SKY SIA ettevõttega BH S27 SIA. 31. detsembril 2025 liideti BH Novus UAB ettevõttega BH Northstar UAB. Nimetatud ühinemised ei toonud kaasa muudatusi Grupi lõplikus kontrollis asjaomaste äritegevuste üle ning neid on kajastatud ühise kontrolli all olevate üksuste vaheliste tehingutena, kasutades ühinemiseelseid väärtuseid. Nimetatud ühinemistel puudus mõju Grupi 2025. aasta kasumile, kahjumile või omakapitalile.

Baltic Horizon fondi ühinemine Baltic Opportunity fondiga

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

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

Neljal täiendaval avalikul pakkumisel, mis toimusid 2016., 2017. ja 2020. aastal, ning seitsmel suunatud pakkumisel, mis toimusid 2018. ja 2019. aastal, kaasas Fond täiendavalt 99 424 tuhat eurot kapitali (netosumma). 2018. aastal ostis Fond tagasi ja tühistas 404 294 enda arvel hoitud osakut. 2024. aasta septembri keskel emiteeris Fond suunatud emissioonil 23 927 085 uut osakut. Uute osakute pakkumise ja omaosakute tühistamise tulemusena on Fondi osakute koguarv 143 562 514. 9. märtsil 2026 emiteeris Fond avaliku pakkumise tulemusena 83 013 636 uut osakut.

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Aruande koostamise alused

Kontserni 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit need on vastu võtnud.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

Fondi juhtkond on hinnanud Fondi tulevast konsolideeritud finantsseisundit, konsolideeritud majandustulemust ja rahavoogusid ning on jõudnud järeldusele, et tegevuse jätkuvuse printsiibi rakendamine on asjakohane. Täpsema info saamiseks vaadake lisa 4c.

Uued rakendatud finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Fond on rakendanud teatud standardeid ja standardite muudatusi, mis kohalduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2025 või hiljem. Uued standardid ja standardite muudatused ei mõjutanud esmakordsel rakendamisel oluliselt Fondi konsolideeritud raamatupidamise aruannet.

Järgmised uued standardid ja muudatused ei ole jõustunud 31. detsembril 2025 lõppenud aruandeperioodil ning neid ei ole käesolevate konsolideeritud finantsaruannete koostamisel rakendatud:

- IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused: Finantsinstrumentide klassifitseerimine ja mõõtmine (jõustuvad 1. jaanuaril 2026): täpsustavad elektrooniliste maksesüsteemide kaudu arveldatavate finantsvarade ja –kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise hetke ning annavad ajakohastatud suunised SPPI-testi (ainult põhiosa ja intressi maksed) tegemiseks ESG-tingimustega seotud finantsvaradele.
- IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused: Loodusest sõltuva elektrienergia ostu–müügilepingud (jõustuvad 1. jaanuaril 2026): need muudatused käsitlevad taastuvenergia ostulepingute puhul rakendatavat "omatarbe" erandit ja riskimaandamise arvestust.
- IFRS 18 „Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes“ (jõustub 1. jaanuaril 2027): asendab standardit IAS 1. See standard sätestab koondkasumiaruande uue struktuuri (põhitegevuse, investeerimis- ja finantseerimistegevuse kategooriad), kehtestab nõuded juhtkonna tulemusmõõdikutele ning annab täpsemad suunised teabe rühmitamiseks ja liigendamiseks.
- IFRS-i raamatupidamisstandardite iga-aastased parandused – 11. köide (jõustuvad 1. jaanuaril 2026): sisaldab väiksemaid muudatusi standardis IFRS 9 seoses müügiarvetest tulenevate nõuete ja rendikohustiste kajastamise lõpetamisega, samuti uuendusi standardites IFRS 1, IFRS 7, IFRS 10 ja IAS 7.

Grupp hindab hetkel standardi IFRS 18 võimalikku mõju, millel on eeldatavasti oluline mõju tema finantsaruannete esitusviisile ja avalikustatavale teabele. Teiste muudetud standardite jõustumisel ei prognoosi Grupp neile märkimisväärselt mõju oma konsolideeritud finantsaruannetes.

Olulised arvestuspõhimõtted

Käesolevate konsolideeritud finantsaruannete koostamisel rakendatud põhilised arvestuspõhimõtted on toodud allpool. Neid põhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, välja arvatud juhul, kui järgnevas tekstis on märgitud teisiti.

Fondi olulised arvestuspõhimõtted:

2a. Esitusvaluuta

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

2b. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

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

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

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

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

2c. Välisvaluutatehingute ja –saldode ümberarvestamine

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

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

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

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

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

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

2d. Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

2e. Dividendid (kasumi väljamaksed)

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

2f. Eraldised

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

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

2g. Tuletisinstrumentid

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

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

2h. Riskimaandamisarvestus

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

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

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

2i. Intressikandvad laenukohustised

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

Sisemise intressimäära meetod on meetod finantsvara või –kohustise korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude või –kulude asjakohasele perioodile jaotamiseks. Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased maksed või laekumised finantsinstrumenti eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi vältel täpselt finantsvara või –kohustise neto raamatupidamisväärtusesse (jääkväärtusesse).

Sisemise intressimäära arvutamisel prognoosib kontsern rahavoogusid, võttes arvesse finantsinstrumendi kõiki lepingulisi tingimusi. Arvestus hõlmab kõiki lepingu osapoolte vahel makstud või saadud tasusid, mis on sisemise intressimäära lahutamatuteks osadeks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi.

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

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

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

2j. Muud kohustised

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

Tulevaste perioodide ettemakstud tulu kajastatakse kohustisena.

2k. Finantsvarad

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

Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusallasse jäävaid finantsvarasid liigitatakse järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglasest väärtuses läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvara lepinguliste rahavoogude tunnustest ja haldamise ärimudelist.

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

Kajastamine ja kajastamise lõpetamine

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

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

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

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

Väärtuse langus

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

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

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

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

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

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

2l. Nõuded

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

2m. Raha ja raha ekvivalendid

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

Piirangutega raha tähistab rahalisi vahendeid, mis ei ole finantslepingutest tulenevate piirangute tõttu Grupi üldiseks kasutamiseks kättesaadavad.

2n. Tingimuslikud varad ja kohustised

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

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

2o. Aruandekuupäevajärgsed sündmused

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

2p. Tulu kajastamine

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

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

2q. Kulud

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

2r. Halduskulud

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

2s. Tasumisele kuuluv tulumaks

Kontserni tütarettevõtete maksustamine

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

Fondi maksustamine

Kasu vara võõrandamisest

Lepingulise investeerimisfondi kasu vara võõrandamisest maksustatakse tulumaksuga, kui:

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

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

2t. Edasilükkunud tulumaks

Fondi Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaks:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2u. Õiglase väärtuse mõõtmine

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

Õiglane väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärases 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).

2v. Äriühendused

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

2w. Sissemakstud kapital

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

Omandamismeetodi rakendamine

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

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

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

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

Äriühendused ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel

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

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

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

3. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

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

Otsustused

Teenustasutulu esitus

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

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

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

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

Kasutusrendi lepingud – kontsern kui rendileandja

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

- kõik olulised kinnisvarainvesteeringu omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad kontsernile;
- kontsern jääb rendiperioodi lõpus vara omanikuks;
- ei ole sõlmitud kokkulepet, mille kohaselt rentnikul oleks võimalus osta kinnisvarainvesteering soodushinnaga või hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus;
- algselt kokku lepitud rendiperioodi pikkus oli 20 aastat kuni 11. juulini 2034. Rentnikul oli õigus rendileping igal ajal alates 11. juulist 2024 lõpetada. Seega ei hõlma rendiperiood suuremat osa kinnisvarainvesteeringu majanduslikust elueast;
- 29. juulil 2025 allkirjastati rentnikuga kokkulepe, et rendipinda vähendatakse ligikaudu 30% pärast renoveerimistööde lõpetamist (prognoositavalt 2026. aasta kolmanda kvartali lõpus).
- rentnikuga ei ole sõlmitud kokkulepet, mis võimaldaks rentnikul jätkata kinnisvarainvesteeringu rentimist teise perioodi jooksul hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui turuhind;
- rendi jõustumise kuupäeval ei olnud rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus sama suur kui renditava vara õiglane väärtus.

Hinnangud ja eeldused

Edasilükkunud tulumaks

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

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

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

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

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

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

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

Üksikasjalik teave Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaksuvarade ja –kohustiste kohta on esitatud lisas 11.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

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

4. Finantsriski juhtimine

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

4a. Krediidirisk

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

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

Kontsernisiseselt ei esine märkimisväärset krediidiriski kontsentratsiooni. Seisuga 31. detsember 2025 oli krediidiriski positsioon järgmine:

tuhandetes eurodes	2025	2024
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	5 377	10 053
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 13)	1 760	2 800
Tuletisinstrumendid (lisa 21)	-186	-316
Krediidiriskipositsioon kokku	6 951	12 537

2025. aasta lõpus oli kontserni halbade võlgade eraldis 994 tuhat eurot (2024. aastal 649 tuhat eurot).

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

4b. Intressimäära risk

Kontserni intressimäära risk tuleneb intressikandvatest laenukohustistest. Intressimäärade kõikumine mõjutab intressikulu (lisa 15b). Kontsern kasutab intressimääradega seotud rahavoo riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid ja intressi ülemmäära lepinguid. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad intressimäära vahetuslepinguid ja intressi ülemmäära lepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

31. detsembril 2025 oli 30,5%-l kontserni laenukohustistest intressimäära risk intressimäära vahetus- või intressi ülemmäära lepingute abil maandatud (31. detsember 2024: 75,9%). Kontserni juhtkonna hinnangul on 30,5% riskimaandamise määr praeguses intressikeskkonnas täiesti piisav. Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ja kui intressikeskkond muutub, siis on võimalik sõlmida täiendavaid riskimaandamislepinguid.

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

tuhandetes eurodes	2025		2024	
	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile
Suurenemine +50 baaspunkti	295	107	389	502
Vähenedmine –50 baaspunkti	–295	–482	–545	–502

4c. Likviidsusrisk

Fond on avatud likviidsusriskile seoses tähtaeguva rahastuse uuendamisega. Kui rahastust ei õnnestu vastuvõetavatel tingimustel uuendada või võlakohustiste eritingimusi rikutakse, võib Fondil tekkida varade võõrandamise vajadus. Enamik rahastuslepinguid näevad ette laenude täiendavat amortiseerimist, kui võlakohustiste eritingimuste aluseks olevad näitajad halvenevad ning seega võib kinnisvara tootluse muutustest tingitud kinnisvarainvesteeringute tulemusnäitajate halvenemine või väärtuse vähenemine tuua kaasa täiendava likviidsuse vajaduse.

Kinnisvarainvesteeringutel on madal likviidsus ja ei saa olla kindel, et Fondil õnnestub neist investeeringutest õigeaegselt väljuda. Kinnisvarainvesteeringud ja osalused teistes, mitteavalikes majandusüksustes on olemuselt sellised, et neid mõjutavad majandusharu tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev.

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

Fondi juhtkond ja finantsosakond jälgivad tähelepanelikult Grupi likviidsust ning kaaluvad erinevaid finantseerimisvõimalusi, et tagada Baltic Horizoni investoritele parimad võimalikud rahastamistingimused. Seisuga 31. detsember 2025 ületasid Fondi lühiajalised kohustised (59,0 miljonit eurot) lühiajalisi varasid (7,4 miljonit eurot). Lühiajaliste kohustiste suurenemine tulenes peamiselt IFRS-i nõudest kajastada lühiajalistena laenud ja võlakirjad, mille puhul esines aasta lõpu seisuga eritingimuste rikkumisi ja mille kohta ei olnud aruandekuupäevaks saadud eritingimuse rikkumise kohta laenuandjalt ametliku nõudest loobumise kinnitust, samuti tingituna mitmetest laenudest, mille tähtaeg on järgmise aasta jooksul.

Aruande heakskiitmise kuupäeva seisuga on ettevõtte BH Riga SIA (endine BH S27 SIA; bilansilised maksumused: 9,6 miljonit eurot ja 7,4 miljonit eurot) algselt 2026. aastal aeguvate laenude tähtaega pikendatud kahe aasta võrra, uue lõpptähtajaga 31. jaanuar 2028.

31. detsembri 2025. aasta seisuga klassifitseeriti teatud finantskohustised kogusummas 36,6 miljonit eurot (sealhulgas võlakirjad, BH Europa UAB ja BH Riga SIA (Sky kinnisvara objekt) laenud) lühiajalisteks kohustisteks eritingimuste täitmata jätmise tõttu. Kuigi need kohustised muutusid IFRS-i raamatupidamisstandardite kohaselt tehniliselt sissenõutavaks, on Grupp sellest ajast alates kõik rikkumised kõrvaldanud:

- Fondi võlakirjade (bilansiline maksumus: 18,6 miljonit eurot) omakapitali suhtarvu eritingimuste rikkumine kõrvaldati laenuandja poolt ette nähtud 20 päevase eritingimuse rikkumise heakskiitmise perioodi jooksul pärast 9. märtsil 2026 lõppenud uut fondiosakute pakkumist, millega kaasati 12,3 miljonit eurot.
- BH Europa UAB laenu (bilansiline maksumus: 15,4 miljonit eurot) omakapitali finantssuhte mittevastavus aasta lõpu seisuga lahendati laenulepingus sätestatud tähtaja jooksul, mistõttu on omakapital aruande heakskiitmise kuupäeva seisuga positiivne.
- BH Riga SIA puhta äritulu finantstingimus tühistati seisuga 18. märts 2026 ning 2025. aasta IV kvartali mittevastavuse kohta on saadud eritingimuse rikkumise heakskiitmine, millega kõrvaldati S27, Sky ja Vainodes kinnisvara objektide eritingimuse rikkumine (bilansilised maksumused vastavalt 9,6 miljonit eurot, 7,4 miljonit eurot ja 2,6 miljonit eurot).

Sellest tulenevalt ei ole Grupil 2026. aasta jooksul vahetut kohustust laenude ennetähtaegseks tagasimaksmiseks. Täpsemat teavet laenuitingimuste kohta vaadake lisast 16. Arvestades pärast aruandekuupäeva heakskiidetud või pikendatud kohustisi, on tegelikud lühiajalised kohustised 5,4 miljonit eurot, mis tõstab lühiajalise võlgnevuse kattekordaja üle 1,0.

Võttes arvesse laenude pikendamisi ja uute osakute pakkumisest laekunud vahendeid, puudub ebakindlus tegevuse jätkuvuse osas.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate kontserni finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2025. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

tuhandetes eurodes	Alla 3 kuu	4 kuud – 1 aasta	1–2 aastat	2–5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku	Raamatup idamis- väärtus
Intressi kandvad laenukohustised (lisa 16)*	16 927	–	71 573	45 027	–	133 527	133 285
Tuletisinstrumendid (lisa 21)	–	–	–186	–	–	–186	–186
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 17)	2 729	–	–	–	–	2 729	2 729
Lühi- ja pikaajalised finantskohustised kokku	19 656	–	71 387	45 027	–	136 070	135 828

* Käesolev tabel kajastab laenulepingute kohast tegelikku tagasimaksete graafikut. See ei hõlma teatavate pikaajaliste kohustiste (Europa, Sky ja Fondi võlakirjad) IFRS-i nõuete kohast klassifitseerimist lühiajalisteks kohustisteks, mis tulenes aruandekuupäeva seisuga esinenud mittevastavusest laenuitingimustele.

4d. Valuutarisk

Fondi peamine valuuta on euro. 2025. ja 2024. aastal ei olnud kontsernil olulisi varasid ega kohustisi mitte üheski teises valuutas peale euro ja kontsern ei olnud kohustatud tegema pärast seda kuupäeva mingeid olulisi tehinguid mitte üheski teises valuutas peale euro.

5. Kapitalijuhtimine

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

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

Juhtkond jälgib kapitali laenu ja väärtuse (LTV) suhte abil. Selle arvutamiseks jagatakse laenukohustised kinnisvara väärtusega. Kontserni eesmärk on, et laenukohustiste ja kinnisvara väärtuse suhe oleks 50% või madalam. Seisuga 31. detsember 2025 täitis kontsern kõiki väliselt kehtestatud kapitalinõudeid.

tuhandetes eurodes	2025	2024
Intressikandvad laenukohustised (välja arvatud rendikohustised)	133 065	148 989
Kinnisvarainvesteeringud	208 940	241 158
Finantsvõimendus (laenukohustiste ja kinnisvarainvesteeringute väärtuse suhe, LTV)	63,7%	61,8%

6. Tegevussegmendid

Kontserni avalikustatavad segmendid on järgmised:

- Kaubandus – kaubandussegmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), SKY ostukeskuse (Läti), Pirita ostukeskuse (Eesti), Postimaja ostukeskuse (Eesti) ja Galerija Centrsi ostukeskuse (Läti) kinnisvarainvesteeringud.
- Büroo – büroosegmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), Upmalas Biroji büroohoone (Läti), Vainodes I (Läti), S27 (Läti), Meraki (vara müüdnud 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 segmendiks jaotatud. Juhtkond jälgib ärisegmentide tulemusi eraldi, et võtta vastu otsuseid segmentidele eraldatavate vahendite kohta ja hinnata nende tegevuse tulemusi. Segmentide tulemusi hinnatakse puhta renditulu ja puhaskasumi või –kahjumi alusel.

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

Tegevussegmendid – 31. detsember 2025

tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Kokku
2025:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	11 943	6 526	1 576	20 045
Segmendi puhas renditulu	6 328	4 430	905	11 663
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-8 510	-12 075	-17	-20 602
Intressikulu ²	-3 748	-2 266	-435	-6 449
Tulumaksutulu (-kulu)	861	395	-	1 256
Segmendi puhaskasum (-kahjum)	-5 116	-10 876	452	-15 540
Seisuga 31.12.2025:				
Segmendi varad	129 934	71 792	13 587	215 313
Kinnisvarainvesteeringud	126 212	69 468	13 260	208 940
Segmendi kohustised	67 588	42 947	8 113	118 648

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. detsember 2024

tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Kokku
2024:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	11 756	7 005	1 119	19 880
Segmendi puhas renditulu	6 178	4 831	579	11 588
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-5 748	-9 769	-64	-15 581
Intressikulu ²	-3 509	-2 785	-323	-6 617
Tulumaksutulu (-kulu)	394	380	-	774
Segmendi puhaskasum (-kahjum)	-3 160	-8 019	115	-11 064
Seisuga 31.12.2024:				
Segmendi varad	137 098	98 627	13 431	249 156
Kinnisvarainvesteeringud	132 456	95 512	13 190	241 158
Segmendi kohustised	70 441	56 633	8 012	135 086

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

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmendid – 31. detsember 2025

tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmendid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2025–31.12.2025:			
Puhaskasum/-kahjum	-15 540	-4 539 ¹	-20 079
Seisuga 31.12.2025:			
Segmentide varad	215 313	1 307 ²	216 620
Segmentide kohustised	118 648	19 722 ³	138 370

1. Segmentide 2025. aasta puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1093 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (2040 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (353 tuhat eurot), depootasu (43 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (622 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (388 tuhat eurot).
2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (1307 tuhat eurot).
3. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (18643 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (265 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (686 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (128 tuhat eurot).

Tegevussegmendid – 31. detsember 2024

tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmendid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.01.2024–31.12.2024:			
Puhaskahjum	-11 064	-5 717 ¹	-16 781
Seisuga 31.12.2024:			
Segmentide varad	249 156	6 892 ²	256 048
Segmentide kohustised	135 086	22 867 ³	157 953

1. Segmentide 2024. aasta puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1278 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (3 240 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (116 tuhat eurot), depootasu (49 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (548 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (486 tuhat eurot).
2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (6593 tuhat eurot) ning ettemakseid ja muid Fondi tasandi nõudeid(299 tuhat eurot).
3. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (21 490 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (134 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (890 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (353 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus ¹	
	2025	2024	31.12.2025	31.12.2024
Leedu	5 242	5 670	50 614	71 874
Läti	9 041	9 069	102 336	111 404
Eesti	5 762	5 141	55 990	57 880
Kokku	20 045	19 880	208 940	241 158

1. Kinnisvarainvesteeringute, sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringute, õiglane väärtus.

Suurim rentnik

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

7. Renditegevuse kulud

tuhandetes eurodes	2025	2024
Remondi- ja hoolduskulud	3 149	3 273
Kommunaalkulud	1 237	1 290
Varahalduskulud	1 358	1 260
Kinnisvaramaksud	958	978
Müügi- ja turunduskulud	516	674
Varakindlustus	161	152
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	540	202
Muu	463	463
Renditegevuse kulud kokku	8 382	8 292

Osa renditegevuse kogukuludest (peamiselt kommunaalteenuste ning remondi- ja hoolduskulud) esitati rentnikele edasi: 4947 tuhat eurot kaheteistkümne kuu pikkuse perioodi jooksul, mis lõppes 31. detsembril 2025 (4744 tuhat eurot kaheteistkümne pikkuse perioodi jooksul, mis lõppes 31. detsembril 2024).

8. Halduskulud

tuhandetes eurodes	2025	2024
Valitsemistasu kulu	1 093	1 278
Õigusabikulud	119	189
Konsultatsioonikulud	25	131
Auditeerimiskulud	144	199
Fondi turunduskulud	43	61
Depootasu kulu	43	49
Raamatupidamistasu	36	-
Nõukogu tasude kulu	61	53
Noteerimisega seotud kulud	111	-
KM	24	-
Muud halduskulud	224	413
Halduskulud kokku	1 923	2 373

Fondivalitsejal on õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel

Fondivalitsejal on õigus arvutada edukustasu, kuid tuginedes Fondi varasemale tootlusele, ei ole keskpikas perspektiivis selle edukustasu väljamaksmine tõenäoline. Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 19.

9. Finantskulud

tuhandetes eurodes	2025	2024
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	8 480	9 847
Laenude lepingutasu amortisatsioon	296	197
Intressikulu rendikohustistelt	9	10
Muud finantskulud*	408	486
Finantskulud kokku	9 193	10 540

* Sisaldab võlakirjade ennetähtaegse tagastamise tasu summas 200 tuhat eurot.

10. Kasum/kahjum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist või kahjumist:

tuhandetes eurodes	2025	2024
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	-20 079	-16 781

Kaalutud keskmine osakute arv:

tuhandetes eurodes	2025	2024
Emiteeritud osakud perioodi lõpus	143 562 514	143 562 514
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	143 562 514	126 303 633

Tava- ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta:

tuhandetes eurodes	2025	2024
Tavakasum/-kahjum osaku kohta	-0,14	-0,13
Lahustatud kasum/kahjum osaku kohta*	-0,14	-0,12

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

1.1. Tulumaks

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

2025. aastal oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär –5,9% (2024: –4,4%). 2025. aasta negatiivne tegelik tulumaksumäär tekkis Leedu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuste languse tõttu.

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsembril 2025 ja 2024 lõppenud perioodidel:

tuhandetes eurodes	2025	2024
Konsolideeritud kasumiaruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-17	-30
Edasilükkunud tulumaks	1 273	804
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksutulu (-kulu)	1 256	774
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	-18	52
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-18	52

Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised tekivad ainult Fondi Leedus asuvatel tütarettevõtetel. Edasilükkunud tulumaks seisuga 31. detsember 2025 ja 2024 on seotud järgnevaga:

tuhandetes eurodes	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne		Kajastatud kasumis või kahjumis	
	31.12.2025	31.12.2024	2025	2024
Edasikantud maksukahjumid	6 602	3 935	2 667	1 466
Tuletisinstrumentide ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	-	18	-	-
Muud korrigeerimised	-	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksuvarad	6 602	3 953	-	-
Kinnisvarainvesteeringud	-7 245	-5 818	-1 427	-629
Tuletisinstrumentide ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	-	-	-	-
Muu maksukohustis	-	-33	33	-33
Muud korrigeerimised	-1	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksukohustised	-7 246	-5 851	-	-
Edasilükkunud tulumaksutulu/-kulu	-	-	1 273	804
Edasilükkunud tulumaksukohustised, neto	-644	-1 898	-	-
Kajastatud finantsseisundi aruandes:				
Edasilükkunud tulumaksuvarad	-	-	-	-
Edasilükkunud tulumaksukohustised	-644	-1 898	-	-
Edasilükkunud tulumaksukohustised, neto	-644	-1 898	-	-

31. detsembril 2025 ja 2024 lõppenud aruandeaastate tegeliku maksumäära võrdlus:

tuhandetes eurodes	2025		2024	
Tulumaksueelne kasum/–kahjum		–21 335		–17 555
Kohalduv maksumäär	0,0%	–	0,0%	–
Välisriikide maksumäärade mõju	–6,2%	1 315	–4,8%	841
Mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju	0,3%	–59	0,4%	–67
Kajastamata edasilükkunud tulumaksu muutus	0,0%	–	0,0%	–
Tulumaksukulu kokku	5,9%	1 256	–4,4%	774

Seisuga 31. detsember 2025 oli kontsernil maksukahjumeid summas 6602 tuhat eurot, mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid.

Maksumäärad riikide lõikes:

	2025		2024	
Leedu ¹		16%		15%
Läti ²		0%		0%
Eesti ³		0%		0%

1. Alates 1. jaanuarist 2026 kohaldatakse jaotatava brutokasumi suhtes 17% tulumaksu.
2. Jaotatava kasumi brutosummale kohaldub 20% tulumaksumäär ja netosummale kohaldub 25% tulumaksumäär.
3. Jaotatava kasumi brutosummale kohaldub 20% tulumaksumäär ja netosummale kohaldub 20% tulumaksumäär. Alates 1. jaanuarist 2025 kohaldatakse jaotatava brutokasumi suhtes 22% tulumaksu.

Maksimaalne tulumaksukohustis, mis tekiks, kui kogu Eesti ja Läti tütarettevõtete vaba jaotamata kasum Fondile dividendidena välja makstaks, on 1214 tuhat eurot.

12. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kinnitab sõltumatute hindamistulemuste alusel fondivalitseja juhatus. Sõltumatud hindamised teostatakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja –suunistega, mille on heaks kiitnud ka rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA.

Nende kohaselt on turuväärtus hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamiskuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures mõlemad pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. Hindajad määravad õiglase väärtuse RICS-i poolt Ühendkuningriigis kehtestatud meetodite ja hindamissuuniste alusel ning kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 40.

Uued välised hindamised seisuga 30. november 2025 teostas sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec. Juhatuse hinnangul peegeldavad 30. novembri 2025. aasta seisuga tehtud investeeringute õiglase väärtuse hinnangud nende õiglast väärtust ka 31. detsembri 2025. aasta seisuga, kuna majandusaasta viimasel kuul ei ole toimunud olulisi sündmusi ega muudatusi, mis mõjutaksid kasutatud sisendeid ja eeldusi.

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

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.

Hindamisel määratletakse iga kinnisvarainvesteeringu nõutav tootlus (diskontotegur). Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse hooneid, mida rendilepingute alusel välja renditakse.

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Saldo 1. jaanuaril	241 158	250 385
Kapitalikulud	4 764	6 354
Võõrandamised ^{1,2}	–16 380	–
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	–20 584	–15 564
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	–18	–17
Perioodi lõppsaldo	208 940	241 158
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	208 720	240 920

1. 2025. aastal võõrandas kontsern Meraki büroohooned (õiglane väärtus: 16,4 miljonit eurot; tehingu väärtus: 16,0 miljonit eurot). Meraki võõrandamisest tekkinud kahjum moodustas 853 tuhat eurot ning see on kajastatud kasumiaruande kirjel “Kinnisvarainvesteeringute müügist tekkinud kahjum”.
2. Aastatel 2024 ja 2025 tekkisid Grupil kulud seoses 2023. aastal toimunud Duetto ja Domus Pro võõrandamisega, summas 622 tuhat eurot 2025. aastal ja 863 tuhat eurot 2024. aastal. Need on kajastatud kasumiaruandes kirjel „Kinnisvarainvesteeringute müügist tulenev kahjum”.

Kontsernil on hoonestusõiguse lepingud ja päikeseelektrijaama rendileping, mis kuuluvad IFRS 16 rakendusalasle. Seetõttu on kontsern kajastanud kasutusõiguse varad ja rendikohustised. Kasutusõiguse varad, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu määratlusele, on esitatud kinnisvarainvesteeringute koosseisus ja rendikohustised on esitatud intressikandvate võlakohustiste koosseisus. Kasutusõiguse varade raamatupidamisväärtus seisuga 31. detsember 2025 oli 220 tuhat eurot (2024: 238 tuhat eurot).

Õiglase väärtuse hierarhia

Järgnev tabel annab ülevaate finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglastest väärtustest ja nende liigitusest õiglase väärtuse hierarhia tasemetele seisuga 31. detsember 2025:

tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku 3. tase	2025. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum
Läti – Galerija Centrs (kaubandus)	58 356	-2 997
Leedu – Europa (kaubandus)	31 836	-4 853
Eesti – Postimaja (kaubandus)	21 270	-676
Leedu – North Star (büroo)	18 778	-1 047
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	14 610	-4 788
Eesti – Apollo Plaza (vaba aeg)	13 260	-17
Läti – Vainodes I (büroo)	12 400	-3 651
Läti – S27 (büroo)	12 270	-856
Eesti – Lincona (büroo)	11 410	-1 734
Eesti – Pirita (kaubandus)	10 050	245
Läti – SKY (kaubandus)	4 700	-228
Kokku	208 940	-20 602

Esitatud aastate jooksul pole kinnisvarainvesteeringuid ühelt tasemelt teisele ümber liigitatud. Õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud õiglaste väärtuste muutustest tulenenud kasumid ja kahjumid moodustasid 31. detsembril 2025 puhaskahjumi summas 20 602 tuhat eurot (2024: puhaskahjum summas 15 581 tuhat eurot). Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes on viidatud summa esitatud real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum“.

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci seisuga 31. detsember 2025 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra. Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 31. detsember 2025:

Segment		Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Kaubandus	Vilnius, Leedu	DCF	Diskontomäär	8,6% – 9,78%
	Tallinn, Eesti Riia, Läti			
Renditav netopind	55 423 m²		Rendihinna kasv aastas	0,0% – 5,3%
Ehitamise/renoveerimise aasta	1939–2016/2006–2010		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0% – 8,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	11,78 – 16,58
Büroo	Vilnius, Leedu	DCF	Diskontomäär	8,6% – 9,7%
	Tallinn, Eesti Riia, Läti			
Renditav netopind	48 123 m²		Rendihinna kasv aastas	0,0% – 5,1%
Ehitamise/renoveerimise aasta	2002–2014/2008–2014		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5% – 8,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	9,71 – 11,92
Vaba aeg	Tallinn, Eesti	DCF	Diskontomäär	9%
Renditav netopind	7723 m²		Rendihinna kasv aastas	1,9% – 3,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta	1999		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	10,64

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2025 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse mõõtmise tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeeringud	Diskontee- ritud raha- voogude meetod	Kapitalisatsiooni- määr väljumisel	2025: 7,0%–8,5%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	2025: 8,6%–9,78%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2025: 0,0%–5,3%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute portfelli tundlikkuse analüüs seisuga 31. detsember 2025 projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali kulukuse määra WACC) võimalike muutuste alusel:

tuhandetes eurodes		Diskontomäära muutus				
Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär a muutus		–0,50%	–0,25%	0,00%	0,25%	0,50%
	–0,50%	224 600	220 450	216 660	212 610	208 700
	–0,25%	220 270	216 230	212 530	208 450	204 630
	0,00%	216 130	212 160	208 720	204 640	200 990
	+0,25%	212 290	208 510	204 950	201 140	197 460
	+0,50%	208 810	204 970	201 570	197 750	194 230

13. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 293	2 346
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-994	-649
Viitlaekumised	432	537
Muud nõuded	29	566
Kokku	1 760	2 800

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

Seisuga 31. detsember 2025 olid nõuded ostjate vastu summas 994 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2024: 649 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Saldo seisuga 1. jaanuar	-649	-625
Perioodi vältel tehtud allahindlused	-540	-202
Maha kantud summad	195	178
Perioodi lõppsaldo	-994	-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 päev a	30–60 päeva	60–90 päeva	90–120 päeva	> 120 päev a
Seisuga 31.12.2025:							
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 293	732	370	113	80	104	894
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-994	-7	-25	-31	-19	-49	-863
Nõuded ostjate vastu (neto)	1 299	725	345	82	61	55	31
Seisuga 31.12.2024:							
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 346	716	390	231	160	119	730
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-649	-4	-5	-10	-9	-34	-587
Nõuded ostjate vastu (neto)	1 697	712	385	221	151	85	143

14. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Raja pangas ja kassas	5 377	10 053
Raha ja raha ekvivalendid kokku	5 377	10 053

Seisuga 31. detsember 2025 moodustasid Fondi konsolideeritud raha ja raha ekvivalendid 5,4 miljonit eurot. Sellest jäagist 3,0 miljonile eurole kehtivad krediidilepingutest tulenevad sisesed kasutuspiirangud, mis piiravad makseid omanikele ja seotud osapooltele, kuid lubavad tasuta äritegevusega seotud kohustisi. Lisaks on 1,0 miljonit eurot piiratud tagatiskonto pandilepingu alusel.

15. Omakapital

15a. Sissemakstud kapital

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

tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2025 ja 31. detsember 2025	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. detsember 2025 ja 31. detsember 2024 ühtegi Fondi osakut.

15b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud ja intressi ülemmäära lepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024. Täiendavat teavet leiab lisast 20.

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Saldo aasta alguses	-420	531
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	252	-1 003
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 11)	-18	52
Netomuutus perioodi jooksul kokku	234	-951
Saldo perioodi lõpus	-186	-420

16. Intressikandvad võlakohustised

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2025	31.12.2024
Pikaajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad ¹	Mai 2028	3k EURIBOR + 8,00%	-	21 490
Pank 1 ²	Jaan 2028	3k EURIBOR + 2,25%	-	2 609
Pank 1	Veeb 2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 281	4 367
Pank 1	Dets 2027	6k EURIBOR + 2,25%	7 760	8 696
Pank 2 ³	Aug 2027	6k EURIBOR + 3,80%	28 120	-
Pank 3 ⁴	Jaan 2029	6k EURIBOR + 2,80%	-	15 610
Pank 3	Veeb 2029	6k EURIBOR + 3,00%	8 798	8 951
Pank 4	Veeb 2026	6k EURIBOR + 3,00%	20 800	20 948
Pank 5	Aug 2028	6K EURIBOR + 2,50%	9 798	9 928
Pank 6	Juuni 2029	6k EURIBOR + 4,10%	-	9 810
Rendikohustised			220	238
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-2 320	-4 138
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-14	-18
Pikaajalised võlakohustised kokku			77 443	98 491

1. Hoolimata võlakirja lunastamise tähtajast 8. augustil 2028, klassifitseeriti jääkmaksumus vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna aasta lõpu seisuga ei täidetud omakapitali suhtarvu eritingimusi.
2. Hoolimata laenu maksetähtajast 31. jaanuaril 2028, klassifitseeriti jääkmaksumus vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna aasta lõpu seisuga ei täidetud puhta renditulu (NOI) eritingimusi.
3. Laen klassifitseeriti ümber pikaajaliseks kohustuseks, kuna laenu makstähtaega pikendati 2027. aasta augustini.
4. Hoolimata sellest, et laenu lõpptähtaeg on 31. jaanuar 2029, klassifitseeriti laenujääk vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna ettevõtte ei täitnud aasta lõpus omakapitali eritingimust.

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2025	31.12.2024
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad ¹	Nov 2025	3k EURIBOR + 8,00%	18 643	3 200
Pank 2 ³	Aug 2027	6k EURIBOR + 3,80%	–	29 000
Pank 3 ⁴	Jaan 2029	6k EURIBOR + 2,80%	15 388	–
Pank 1 ²	Jaan 2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 552	–
Pank 1	Märts 2026	3k EURIBOR + 1,90%	7 364	7 665
Pank 1	Märts 2026	3k EURIBOR + 1,60%	9 561	9 915
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			2 320	938
Rendikohustiste lühiajaline osa			14	18
Lühiajalised võlakohustised kokku			55 842	50 736
Kokku			133 285	149 227

1. Hoolimata võlakirja lunastustähtajast 8. augustil 2028, klassifitseeriti jääkmaksumus vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna aasta lõpu seisuga ei täidetud omakapitali suhtarvu eritingimusi.
2. Hoolimata laenu maksetähtajast 31. jaanuaril 2028, klassifitseeriti jääkmaksumus vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna aasta lõpu seisuga ei täidetud puhta renditulu (NOI) eritingimusi.
3. Laen klassifitseeriti ümber pikaajaliseks kohustuseks, kuna laenu makstähtaega pikendati 2027. aasta augustini.
4. Hoolimata sellest, et laenu lõpptähtaeg on 31. jaanuar 2029, klassifitseeriti laenujääk vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna ettevõtte ei täitnud aasta lõpus omakapitali eritingimuse nõuet.

Võlakirjade eritingimused

Seisuga 31. detsember 2025 täitis Fond 8. mail 2023 kehtestatud ja 26. septembril 2024 muudetud võlakirja–emissiooni tingimustes sätestatud DSCR–kordaja eritingimusele. Siiski ei suutnud Fond täita nõuet hoida konsolideeritud omakapitali suhe vähemalt 37,5% tasemel, IV kvartal 2025 – 36,1%. Aruande heakskiitmise kuupäeva seisuga on juhtkond mittevastavuse kõrvaldanud uute osakute pakkumise kaudu. Pakkumise tulemusena emiteeriti kokku 83 013 636 uut osakut, mis vastab ligikaudu 12,3 miljoni euro suurusele kaasatud vahendite

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 31.12.2025
Omakapitali suhe	> 37,5%*	36,1%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,00**	1,09

* Omakapitali suhe peab olema üle 37,5%

** 26.septembril 2024 muudetud võlakirjatingimuste kohaselt peab kontserni võlateeninduse kattekordaja olema ajavahemikul ajavahemikul 1.juuli 2025 kuni 30.september 2026 üle 1,00 ning pärast seda üle 1,20.

Laenudest ja võlakirjadest tulenev likviidsusrisk

Seisuga 31. detsember 2025 oli Fondi lühiajaliste kohustuste kattekordaja alla 1, mistõttu on Fond rakendanud meetmeid lühiajaliste laenudega seotud likviidsusrisiki maandamiseks. Aruande heakskiitmise kuupäeva seisuga on Vainodese ja S27 kinnisvarainvesteeringute laene pikendatud kahe aasta võrra uue lõpptähtajaga 31. jaanuar 2028 ning kõigi kinnisvarainvesteeringute puhul on saadud nõudest loobumise kinnitused IV kvartali puhta renditulu finantssuhte mittevastavuse osas.

Vastavalt IFRS-i nõuetele tuli aruandeperioodi lõpuks lahendamata laenutingimuste mittevastavused kajastada lühiajalistena. Aruande heakskiitmise kuupäeva seisuga on aga Fondi omakapitali määra eritingimuse mittevastavus uue osakute pakkumise kaudu lahendatud ning Europa ja Sky kinnistute laenude mittevastavused on lahendatud vastavalt omakapitali kaasamise ja laenuandja poolse loobumisotsuse abil. Seetõttu ei kuulu need võlakirjad ega laenud ennetähtaegsele tagasimaksmisele.

Pangalaenude eritingimused

Seisuga 31. detsember 2025 täitis Fond kõiki laenulepingute eritingimusi, välja arvatud ettevõtete BH Galerija Centrs SIA, BH Europa UAB ja BH Riga SIA (endise nimega BH S27 SIA) seotud eritingimused. Juhtkond kõrvaldas need rikkumised edukalt laenuandjate ametlike nõudest loobumise kinnituste ja kapitali suurendamise kombinatsiooni kaudu. Sellest tulenevalt ei kaasnenud nende lepingutingimuste rikkumisega lepingujärgseid trahve ega nõudeid laenude ennetähtaegseks tagasimaksmiseks. Seetõttu ei tekita eritingimuste rikkumised aruande väljastamise hetkeks likviidsusprobleeme ega sea kahtluse alla Fondi suutlikkust jätkata tegevust jätkuvalt tegutseva ettevõttena.

BH Riga SIA–l (endise nimega BH S27 SIA) oli enne 30. detsembril 2025 toimunud ühinemist ühine kohustus, koos ettevõtetega SIA Vainodes Krasti ja SIA BOF Sky, tagada , et puhas äritulu on kokku vähemalt 2 miljonit eurot. Pärast ühinemist liideti SIA Vaiņodes Krasti ja SIA BOF Sky ettevõttega BH Riga SIA ning sellega need ettevõtted likvideeriti, kuid puhta äritulu (NOI) eritingimus jäi kehtima BH Riga SIA–le. Eelnimetatud ettevõtted, mille laenusummad olid ligikaudu 9,6 miljonit eurot, 2,6 miljonit eurot ja 7,4 miljonit eurot, rikkusid ühist eritingimust kõigis 2025. aasta kvartalites. Esimese, teise ja kolmanda kvartali lõpus oli ühine puhas äritulu 1,6 miljonit eurot, neljanda kvartali lõpus aga 1,5 miljonit eurot. Ettevõtted said pangalt kõigi kvartalite kohta nõudest loobumise kinnitused.

BH Europa UAB rikkus 2025. aasta esimeses, kolmandas ja neljandas kvartalis võlateeninduse kattekordaja (DSCR) nõuet ning 2025. aasta lõpu seisuga omakapitali nõuet. Vastavalt pangalepingule, mille laenujääk oli aasta lõpus ligikaudu 15,4 miljonit eurot, peab ettevõtte kvartaalne võlateeninduse kattekordaja olema kõrgem kui 1,2 ning omakapital peab olema positiivne. Siiski oli esimese kvartali lõpus võlateeninduse kattekordaja 1,13. Kolmanda kvartali lõpus oli võlateeninduse kattekordaja ebatõenäoliselt laekuvate arvete eraldiste suurenemise tõttu 0,77 ning neljanda kvartali lõpus 0,96, samas kui aasta lõpu seisuga oli omakapital –1,2 miljonit eurot. Ettevõtte sai pangalt nõudest loobumise võlateeninduse kattekordaja nõude rikkumise kohta kõigi kvartalite osas ning aruande heakskiitmise kuupäeva seisuga oli ettevõtte omakapital positiivne.

BH Galerija Centrs SIA rikkus 2025. aasta jooksul kõigis kvartalites intressikulude kattekordajat (ICR) ning laenu ja väärtuse (LTV) suhet. Vastavalt laenulepingule, mille laenusumma on 28,1 miljonit eurot, ei tohi laenu ja väärtuse suhe ületada 45%, samal ajal kui intressikulude kattekordaja peab olema vähemalt 1,8 kuni 31. detsembrini 2025 ja edaspidi 1,5. Siiski ületas laenu ja väärtuse suhe majandusaasta jooksul 45% piiri (I kvartal – 48%; II kvartal – 48%; III kvartal – 47%; IV kvartal – 48%) ning intressikulude kattekordaja ei saavutanud kolmes esimeses kvartalis nõutud 1,8 taset (I kvartal – 1,46; II kvartal – 1,48; III kvartal – 1,48). 45% piirmäära ületamisel peab Galerija Centrs maksma kuue kuu jooksul pärast pangalt vastava teate saamist osa laenust ennetähtaegselt tagasi, et LTV langeks tasemeni, kus see ei ületa 45%. Sellise teate saamisel tuleks kuue kuu jooksul ennetähtaegselt tagasi maksta1 995 500 eurot. Seni ei ole pangalt sellist teadet saadud. Äriühing vabastati laenu ja vara suhte nõudest kun 31. detsembrini 2025 ja intressikulude kattekordaja nõudest kuni 30. juunini 2026.

Aruandekuupäeva seisuga viitab finantsseisund sellele, et BH Riga SIA laenu eritingimust rikutakse 2026. aasta esimeses kvartalis ning Galerija Centrs SIA laenu ja väärtuse suhte eritingimust rikutakse kogu 2026. aasta jooksul. Vajalikud nõudest loobumise kinnitused on juba pankadelt väljastatud. Seisuga 31. detsember 2025 on kontsernil ka ülejäänud laenulepingutest tulenevaid eritingimusi ning kontserni juhatus eeldab, et need on täidetud 12 kuu jooksul alates aruande–kuupäevast.

Kohustiste muutuste ja finantseerimistegevuse rahavoogude võrdlus

tuhandetes eurodes	1. jaanuar 2025	Muutus finantseerimis- tegevuse rahavoogudest	Muud muutused	31. detsember 2025
Kohustised				
Intressikandvad laenukohustised (v.a rendikohustised)	148 989	-16 123	199	133 065
Rendikohustised	238	-13	-5	220
Muud finantskulud	633	-8 845	8 708 ¹	496
Finantskulude viitvõlad	149 860	-24 981	8 902	133 781
Kohustised finantseerimistegevusest kokku				
Omakapital				
Sissemakstud kapital	151 495	-	-	151 495
Jaotamata kasum/kahjum	-52 980	-	-20 079 ²	-73 059
Omakapitaliga seotud muutused kokku	98 515	-	-20 079	78 436
Kokku	248 375	-24 981	-11 177	212 217

1. Fondi 2025. aasta intressikulud moodustasid 8 708 tuhat eurot.
2. 2025. aastal teenis Fond puhaskahjumi summas 20 079 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 6.

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

1. Fondi 2024. aasta intressikulud moodustasid 10 403 tuhat eurot.
2. 2024. aastal teenis Fond puhaskahjumi summas 16 781 tuhat eurot. Täiendavat teavet leiab lisast 6.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. detsember 2025 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumen- tide tagatiseks	Ühishüpoteek	Kogu vara kommertspant
Pank 1	Lincona, SKY, S27, Vainodes I ja Pirita		Pirita ja Lincona hüpoteek Lincona pangalaenude tagatiseks; Vainodes I, SKY ja S27 hüpoteek Vainodes I, SKY ja S27 pangalaenude tagatiseks	BH S27 SIA
Pank 2	Galerija Centrs	Galerija Centrs		BH Galerija Centrs SIA
Pank 3	Europa ja North Star			
Pank 4	Apollo Plaza ja Postimaja			
Pank 5	Upmalas Biroji			Kontor SIA

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

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus- õiguse pant	Pangakontode pant	Aktsiate pant
Pank 1	Baltic Horizon Fond BH S27 SIA-le 1 500 000 euro ulatuses			BH S27 SIA	BH S27 SIA
Pank 2	Baltic Horizon Fond BH Galerija Centrs SIA-le 5 000 000 euro ulatuses				BH Galerija Centrs SIA
Pank 3				BH Europa UAB, BH Northstar UAB	
Pank 5	Baltic Horizon fond Kontor SIA-le				Kontor SIA

17. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Võlad tarnijatele	1 112	1 963
Fondivalitsemise tasu võlg	686	890
Finantskulude viitvõlad	496	633
Viitvõlad	129	556
Maksuvõlad	156	231
Muud võlad	150	200
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	2 729	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.

18. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

18a. Kasutusrent – kontsern rendileandjana

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

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

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

tuhandetes eurodes	2025		2024	
Esimese katkestamisvõimaluse aegumise aasta	Saadaolevad summad	%	Saadaolevad summad	%
1 aasta jooksul	13 435	24%	14 796	25%
2 aasta jooksul	11 155	20%	12 432	21%
3 aasta jooksul	9 290	16%	9 634	16%
4 aasta jooksul	6 756	12%	7 636	13%
5 aasta jooksul	4 777	8%	4 742	8%
6 ja enama aasta jooksul	11 027	20%	10 255	17%
Kokku	56 440	100%	59 495	100%

18b. Kohtuvaidlused

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

18c. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. detsember 2025 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

18d. Tingimuslikud kohustised

Vastavalt BH Duetto UAB aktsiate ostu–müügilepingule on Grupp väljastanud puhta äritulu ja puuduste garantii. Puhta äritulu garantii kehtis kuni 31. detsembrini 2025 ja kattis ostu–müügilepingus sätestatud tingimuste alusel arvutatud renditulu ning tegeliku puhta äritulu vahe. Defektide garantii on alusel maksimaalne potentsiaalne vastutus piiratud 600 tuhande euroga. Sellest summast on 300 tuhat eurot tagatud müügihinnast kinni peetud summaga. Kõik defektide garantii alusel esitatud nõuded rahuldati enne muude vahendite kasutamist kinnipeetud summast. Aruande kuupäeva seisuga oli kinnipeetud summa vähendatud 135 tuhande euro võrra ja makstud Fondile. Tuleb märkida, et defektide garantii skeemi alusel ei ole seni tehtud ühtegi makset. Seisuga 31. detsember 2025 on puhta äritulu tagatisskeemi raames makstud ligikaudu 851 tuhat eurot. Kuna tagatised jõudsid sel kuupäeval tähtaja lõpuni, ei ole nende tingimuste alusel jäänud ühtegi täitmata tingimuslikku kohustust.

Seisuga 31. detsember 2025 ei olnud kontsernil tingimuslikke kohustisi.

19. Seotud osapooled

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

Baltic Horizon Capital AS

Vastavalt Baltic Horizon fondi tingimustele täidab fondivalitseja ülesandeid Baltic Horizon Capital AS (fondivalitseja) ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 8). Fondivalitseja omandas Gene Investments OÜ, millele kuulus 31. detsembri 2025. aasta seisuga 3,3% Fondi osakutest.

Kontserni tehingute maht seotud osapooltega 2025. ja 2024. aastal:

tuhandetes eurodes	2025	2024
Baltic Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 093	1 278

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

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Baltic Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	686	890

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

Baltic Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud seisuga 31. detsember 2025 Fondi osakuid.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. 2025. aastal oli Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma 60 tuhat eurot (2024: 48 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 8.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Fondivalitseja omandas Gene Investments OÜ, millele kuulus 31. detsembri 2025. aasta seisuga 3,3% Fondi osakutest.

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

Seisuga 31. detsember 2025	Osakute arv	Osakaal
Swedbank AB, Leedu kliendid	57 399 802	40,0%
Skandinaviska Enskilda Banken AB kliendid	13 770 162	9,6%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	8 543 169	6,0%

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 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%

Eelmistes tabelites ei esitatud ühtegi tehingut osakuomanikega.

20. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 760	2 800	1 760	2 800
Raha ja raha ekvivalendid	5 377	10 053	5 377	10 053
Tuletisinstrumendid	–	1	–	1
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	–114 422	–127 499	–114 422	–127 499
Võlakirjad	–18 643	–21 490	–19 000	–22 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	–2 729	–4 473	–2 729	–4 473
Tuletisinstrumendid	–186	–317	–186	–317

Õiglase väärtuse hierarhia

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

31. detsembril 2025 lõppenud periood

tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 760	1 760
Raha ja raha ekvivalendid	-	5 377	-	5 377
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-114 422	-114 422
Võlakirjad	-	-	-19 000	-19 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 729	-2 729
Tuletisinstrumentid	-	-186	-	-186

31. detsembril 2024 lõppenud periood

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

Juhtkonna hinnangul on raha ja lühiajaliste hoiuste, rendi- ja muude nõuete, tarnijatele tasumata arvete ja muude lühiajaliste kohustiste raamatupidamisväärtus nende lühikese tähtaja tõttu ligilähedane nende õiglasele väärtusele.

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetsed riigiriski tegurid, kliendi krediivõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2025 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõotdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediidireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate võlakohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate võlakohustiste hinnanguliste õiglaste väärtuste määramiseks kasutati kehtivate lepingute intressimäärasid, mis väljendavad hetke turu intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

21. Tuletisinstrumentid

Kontsern on sõlminud 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 kontsern järgib põhimõtet, mille kohaselt intressikulud peaksid olema fikseeritud. Intressimäära vahetuslepingute kohaselt teeb kontsern pangale fikseeritud määraga intressimakseid ja saab pangalt vastu ujuva määraga intressimakseid. Intressi ülemmäära seadmine võimaldab piirata intressimäära kõikumise teatud tasemeni.

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

tuhandetes eurodes						Õiglane väärtus	
Tuletis-instrumendi liik	Algus-kuupäev	Tähtpäev	Nominaal-summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	31.12.2025	31.12.2024
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,45%	-58	-103
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,39%	-45	-82
IRS	Dets 2024	Okt 2027	2 361	3k EURIBOR	2,33%	-9	-15
IRS	Dets 2024	Okt 2027	8 012	6k EURIBOR	2,5%	-51	-78
IRS	Dets 2024	Okt 2027	4 012	6k EURIBOR	2,5%	-23	-39
CAP	Aug 2024	Aug 2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	-	1
Tuletisinstrumendid, varad						-	1
Tuletisinstrumendid, kohustised						-186	-317
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-186	-316

Tuletisinstrumendid seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumendid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel

tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Pikaajalised	-186	-317	-	-
Lühiajalised	-	-	-	1
Kokku	-186	-317	-	1

22. Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Seisuga 28. jaanuar 2026 laenas BH Northstar UAB pangalt täiendavalt 1,5 miljonit eurot.

Seisuga 9. märts 2026 on Fond emiteerinud 83 miljonit uut osakut, mis vastab ligikaudu 12,3 miljoni euro suurusele kaasatud vahendite summale.

Seisuga 18. märts 2026 allkirjastas Fond lepingu BH Riga SIA laenude (bilansilised väärtused 31. detsember 2025 seisuga: 7,4 miljonit eurot ja 9,6 miljonit eurot) pikendamiseks kahe aasta võrra, kusjuures uueks tagasimaksetähtajaks määrati 31. jaanuar 2028.

Alates 25. märtsist 2026 on Sky ostukeskuse ankurrentnik pärast pankrotiavalduse esitamist pindadelt välja kolinud. Uute rentnike otsimine ning rendipindade taas väljarentimine on juba käimas.

Seisuga 31. märts 2026 lunastab Fond viienda osa Baltic Horizon Fondi 42 miljoni euro väärtuses emiteeritud 5-aastase tähtaja ja muutuva intressimääraga võlakirjadest, mille lunastustähtaeg on 2028. aastal (ISIN EE3300003235), kogusummas 7 499 998,80 eurot.

Pärast aruandeperioodi lõppu ei ole toimunud muid olulisi sündmusi.

23. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Hobujaama str. 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus-ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ	Hobujaama str. 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember2012	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Europa UAB	Konstitucijos ave. 7A-1, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus-ettevõte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas str. 101, Rīa, Lāti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus-ettevõte	100%
Pirita Center OÜ	Merivālja str. 24, Tallinn, Eesti	12992834	16. Detsember 2016	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Riga SIA (endine nimi BH S27 SIA)	Skantes iela 27, Rīa, Lāti; Audeju str. 16, Rīa, Lāti; Audēju iela 16 – 1, Rīa, Lāti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Galerija Centrs SIA	Audeju str. 16, Rīa, Lāti	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 konsolideeritud raamatupidamise aruande avalikustamise heaks 31. märtsil 2026.

Tarmo Karotam
Juhatuse esimees

Gerda Bliuviene
Juhatuse liige

Lisad

Põhimõistete ja lühendite selgitused

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.

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 terminaalkapitalisatsioonimäär. Selleks prognoositakse mitut liiki rahavooge, mille suhtes rakendatakse turuandmete alusel valitud diskontomäära, et leida rahavoo nüüdisväärtus. Rahavoo kestus ning sisse- ja väljavoo 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.

Omakapitali suhtarv

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Kapitalisatsioonimäär väljumisel

Määr, mida kasutatakse, et hinnata kinnisvarainvesteeringu edasimüügiväärtust hoidmisperioodi lõpul. Terminaalkapitalisatsioonimäär. Projekti väljumise kapitalisatsioonimäär arvutatakse stabiliseerunud puhta tegevustulu kasvamäära või prognoosi alusel.

Fond

Baltic Horizon fond.

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

Baltic 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.

Renditav netopind

Neto rendipind. Renditav pind, mida saab rentnikele välja rentida, välja arvatud mitterenditavad alad, nagu koridorid, abiruumid ja muud ühiskasutatavad alad.

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI).

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Renditulu kasv

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.

Perioodiline artikli 8 kohane aruandlus



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

Toote nimetus: Baltic Horizon Fund Juriidilise isiku tunnus: 5299008IKT93E4SA0G49

Keskkonnavalased ja/või sotsiaalsed omadused

Kas sellel finantstoodel oli kestliku investeerimise eesmärk?

Jah

Ei

Sellel tehti järgmises ulatuses kestlikke investeringuid, millel oli keskkonnavalane eesmärk: ____% majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks	Sellel edendati keskkonnavalaseid/sotsiaalseid omadusi ning kuigi selle eesmärk ei olnud kestlik investeerimine, oli selle selliste kestlike investeringute osakaal 16% millel oli keskkonnavalane eesmärk ja mis tehti majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks millel oli keskkonnavalane eesmärk ja mis tehti majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru EL-i taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks millel oli sotsiaalne eesmärk
Sellel tehti järgmises ulatuses kestlike investeringuid, millel oli sotsiaalne eesmärk: ____%	Sellel edendati keskkonnavalaseid/sotsiaalseid omadusi, kuid ei tehtud kestlike investeringuid

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

EL-i taksonoomia on klassifitseerimissüsteem, mis on sätestatud määruses (EL) 2020/852 ning millega kehtestatakse **keskkonnakestlike majandustegevuste** loetelu. Nimetatud määrus ei sisalda sotsiaalselt kestlike majandustegevuste loetelu. Keskkonnaeesmärgiga kestlikud investeringud võivad olla taksonoomiaga kooskõlas või mitte.

Kestlikkuse näitajatega mõõdetakse, kuidas saavutatakse selle finantstoote kestliku investeerimise eesmärgid.



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

See finantstooed edendab keskkonnavalaseid ja sotsiaalseid omadusi, nagu kasvuhoonegaaside heite vähendamine, energiatõhusus ning hoonete keskkonnavalohutuse sertifitseerimine.

Keskkonnavalaste omaduste edendamisel on Fond seadnud järgmised eesmärgid:

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

○ Kuidas kestlikkuse näitajad toimusid?

Iga edendatavat omadust jälgiti 2025. aastal eraldi asjakohase mõõdiku alusel:

- (i) mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit kasutavate varade osakaal portfellis (varade brutoväärtuse alusel) oli 93,6%; 10 varal 11 varast oli elektrileping, mille kohaselt kasutati üksnes taastuvenergiat;
- (ii) mittefossiilsetest allikatest toodetud elektri osakaal kogu elektrist oli 91,3%;
- (iii) portfelli asukohapõhiste tegevuste valdkondade 1–2 KHG heide oli 6786 C02 ekvivalenttonni;
- (iv) sertifitseeritud varade protsentuaalne osakaal portfellis (kogupõrandapinna alusel) oli 100%;
- (v) protsentuaalne osakaal portfelist, mille puhul rentnikud on allkirjastanud roheklauslid (kogupõrandapinna alusel), oli ostukeskuste portfelli puhul 98% ja bürooportfelli puhul 99% ning selliste rendilepingute kogu osakaal oli 98%.

○ ... ja võrreldes eelmiste perioodidega?

	2023	2024
mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit kasutavate varade protsentuaalne osakaal portfellis	100% (12 vara 12-st)	89,2% (10 vara 12-st)
mittefossiilsetest allikatest toodetud elektri osakaal	91 %	86,6 %
portfelli valdkondade 1–2 KHG heide	6 216 tCO2	7 125 tCO2e
sertifitseeritud varade protsentuaalne osakaal portfellis	100 % (12 vara 12-st)	100 % (12 vara 12-st)
protsentuaalne osakaal portfelist, mille puhul rentnikud on allkirjastanud roheklauslid (kogupõrandapinna alusel)	72 %	98 %

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

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

Fond ei ole võtnud kohustust teha minimaalses summas kestlikke investeeringuid.

Siiski jälgib Fond uusi investeeringuid (nõuetekohase hoolsuse menetluse käigus) ja olemasolevaid investeeringuid (vähemalt kord aastas), et hinnata nende olulist panust kliimamuutuste leevendamise keskkonnavalade, kas alleesmärgi 7.1 (uute hoonete ehitamine) või alleesmärgi 7.7 (hoonete omandamine ja omandiõigus) raames. Fond esitab taksonoomiaga kooskõlas olevate varade osakaalu kord aastas Fondi aastaaruandele lisatud perioodilises aruandes, nagu on nõutud jätkusuutlikku rahastamist käsitleva teabe avalikustamise määruse (EL) 2019/2088 (edaspidi „SFDR“) artikliga 11.

○ Kuidas kestlikud investeeringud, mida finantstoote poolt osaliselt tehti, ei kahjustanud oluliselt ühtegi keskkonnavalast või sotsiaalset kestliku investeerimise eesmärki?

Fond ei ole võtnud kohustust teha minimaalses summas kestlikke investeeringuid.

– Kuidas võeti arvesse kestlikusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid?

Fond ei ole võtnud kohustust teha minimaalses summas kestlikke investeeringuid.

Siiski jälgib Fond uusi investeeringuid (hoolsusmeetmete rakendamise käigus) ja olemasolevaid investeeringuid (vähemalt kord aastas) valitud peamiste kinnisvara negatiivse mõju näitajate alusel.

– Kas kestlikud investeeringud olid kooskõlas OECD suunistega hargmaistele ettevõtetele ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtetega? Üksikasjad:

Fond ei ole võtnud kohustust teha minimaalses summas kestlikke investeeringuid.

Vastavalt fondivalitseja sise-eeskirjadele lähtutakse uute investeeringute tegemisel ning igapäevatoos ja –protsessides OECD hargmaiste ettevõtjate suunistest ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtetest. Siiski ei teostata täiendavat järelevalvet ega aruandlust.

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

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

Mis tahes muud kestlikud investeeringud ei tohi samuti oluliselt kahjustada keskkonnavalasteid ega sotsiaalseid eesmärgi.



Kuidas võttis finantstoode arvesse põhilist negatiivset mõju kestlikkusteguritele?

Fondi eesmärk on vähendada oma investeerimisotsuste põhilist negatiivset mõju, kui see on võimalik ja teostatav. Fond kavatseb kontrollida uusi investeringuid (hoolsusmeetmete rakendamise käigus) ja olemasolevaid investeringuid (vähemalt kord aastas) kinnisvara peamiste negatiivsete mõjude näitajate alusel. Teave peamiste negatiivsete mõjude kohta esitatakse kord aastas Fondi aastaaruandele lisatud perioodilises aruandes, nagu on nõutud SFDR-i artikliga 11.

Põhilise negatiivse mõju näitajad, mida Fond arvestab, on:

Kestlikkusele avalduva negatiivse mõju näitaja	Möödik	Mõju 2025. aastal	Mõju 2024. aastal	Mõju 2023. aastal	Selgitus	Võetud meetmed, kavandatud meetmed ja seatud eesmärgid
Avatus fossiilkütustega kinnisvarale	Fossiilsete kütuste kaevandamise, ladustamise, transpordi või tootmisega seotud kinnisvarainvesteeringute osakaal	0	0	0	Varad ei ole osutatud tegevustega seotud. Osa varadest võib kasutada gaasikütet, kuid seda ei loeta jätkusuutlikkust käsitleva teabe avalikustamise määrase tähenduses (SFDR) fossiilkütustega kokkupuutumise kriteeriumidele vastavaks.	Varad ei ole osutatud tegevustega seotud, seega ei ole vaja võtta kasutusele täiendavaid meetmeid.
Avatus kehva energiatõhususega kinnisvarale	Kehva energiatõhus ulega kinnisvarasse tehtud investeeringu te osakaal	44%	41%	39%	Kehva energiatõhususega varadena käsitatavatel varadel on B-st madalam energiaklass.	Energiatõhusust tuleb pidada investeeringu hoolsusmeetmete kohaldamise osaks ning nende kohta esitatakse investeerimise või investeeringu lõpetamise ettepaneku ühe osana kokkuvõtte kooskõlas Baltic Horizoni vastutustundliku investeerimise põhimõtetega.
KHG heide	Valdkonna 1 KHG heide	891 tCo2e	778 tCo2e	505 tCO2	KHG heide hõlmab kütte, kütustest ning elektritarbimisest tulenevat tegevuspõhist heidet. Heitkoguste arvutamisel on lähtutud asukohapõhisest metoodikast ja rahvusvaheliselt tunnustatud standarditest.	KHG heitkoguseid arvestatakse investeeringute hoolsusmeetmete rakendamise osana ning investeerimis- või väljumisettepanekutes esitatakse kokkuvõttev hinnang kooskõlas Baltic Horizoni vastutustundliku investeerimise põhimõtetega.
	Valdkonna 2 KHG heide	5 894 tCO2e	6 347 tCO2e	5 711 tCO2		
	KHG heide kokku	6 786 tCO2e	7 125 tCO2e	7 584 tCO2		
Energiatarbimise intensiivsus	Omatava kinnisvara energiatarbimine gigavatttundides (GWh) ruutmeetri kohta	194 kWh/m²/aastas	182 kWh/m²/aastas	190 kWh/m²/aastas	Energiatarbimine ruutmeetri kohta võttis arvesse elektritarbimist ja kütmiseks/ jahutamiseks kasutatud energiat.	Energiamahukust peetakse investeeringute hoolsuskohustuse protsessi osana ning järelevalvet teostatakse sisemiste võrdlusanalüüsi vahendite abil.
		0,000194 GWh/m²/aastas	0,000182 GWh/m²/aastas	0,000190 GWh/m²/aastas		
Tegevusega seotud jäätmed	Jäätmete sorteerimiseks s vajalike rajatisteta ning jäätmete taaskasutam ise või ringlussevõtu lepinguga hõlmamata kinnisvara osakaal	0%	0%	5%	Kõik kinnistud olid hõlmatud jäätmete taaskasutus- või ringlussevõtu lepinguga.	Kõik kinnistud olid hõlmatud jäätmete taaskasutamise või ringlussevõtu lepinguga. Kriteeriumidega seoses ei kavandatud täiendavaid meetmeid ega seatud eesmäärke.



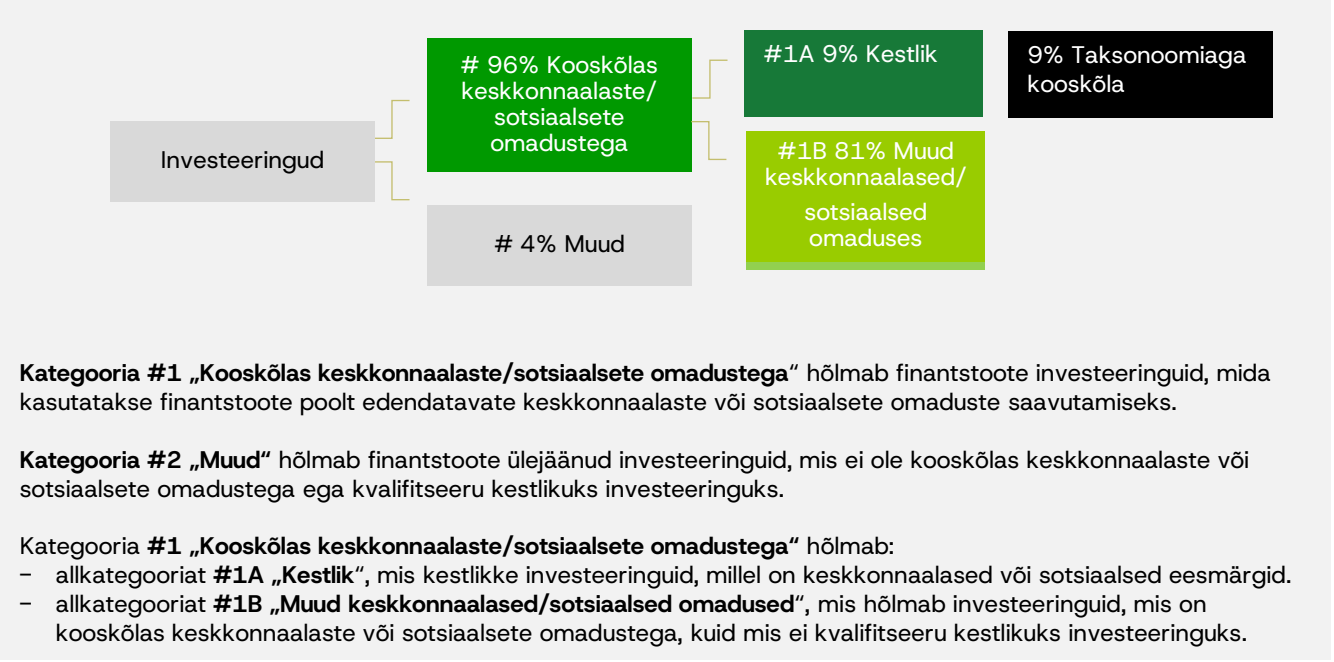
Millised olid selle finantstoote suurimad investeeringud?

Suurimad investeeringud	Sektor	% varadest	Riik
Galerija Centrs	Kaubandus	26,9%	Läti
Europa	Kaubandus	14,7%	Leedu
Postimaja	Kaubandus	9,8%	Eesti
North Star	Büroo	8,6%	Leedu
Upmalas Biroji	Büroo	6,7%	Läti
Apollo Plaza	Vaba aeg	6,1%	Eesti
Vainodes I	Büroo	5,7%	Läti
S27	Büroo	5,7%	Läti
Lincona	Büroo	5,3%	Eesti
Pirita	Kaubandus	4,6%	Eesti
SKY	Kaubandus	2,2%	Läti



Kui suur oli kestlikkusega seotud investeeringute osakaal?

Milline oli varade jaotus?



○ Millistesse majandussektoritesse investeeringuid tehti?

Tertsiaarsektorisse – kinnisvarasse.

Varade jaotus kirjeldab konkreetsetesse varadesse tehtud investeeringute osakaalu.

Loetelu sisaldab investeeringuid, mis moodustavad **suurima osa finantstoote investeeringutest** vaatlusperioodil, mis on: 1.1–31.12.2025



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

Kliimamuutuste leevendamise kriteeriumide 7.7 alusel taksonoomiaga kooskõlla viidud varade turuväärtus oli 18 650 000 eurot, mis vastab 9%-le EL-i taksonoomiaga vastavusse viimisest.

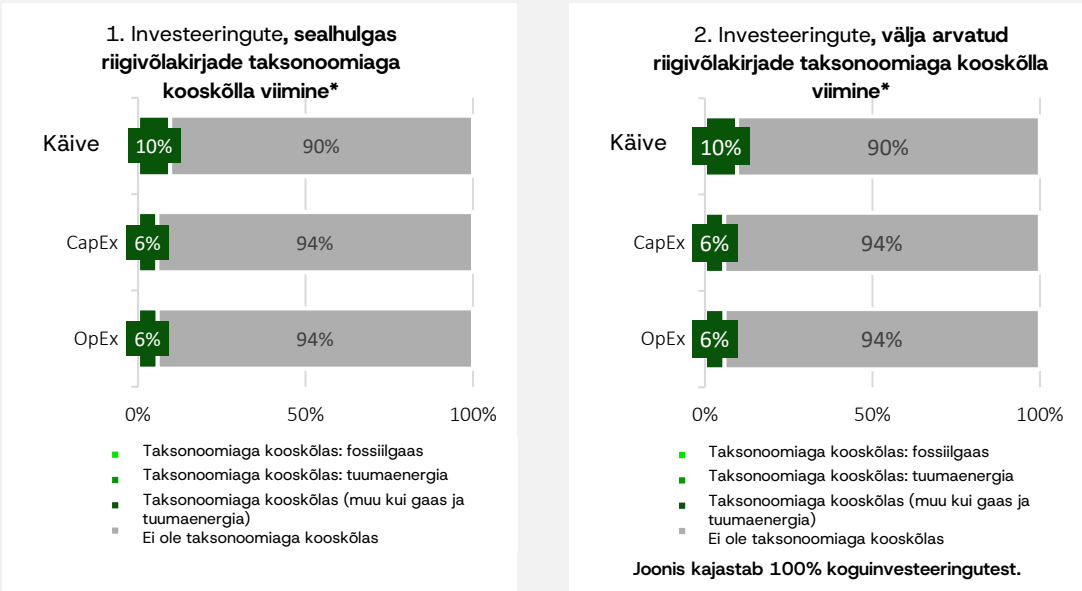
Kas finantstooode investeeris EL-i taksonoomiale vastavatesse maagaasi ja/või tuumaenergiaga seotud tegevustesse¹?

☐ Jah:

☐ Fossiilgaasi☐ Tuumaenergiasse

☒ Ei

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



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

¹ Fossiilgaasi ja/või tuumaenergiaga seotud tegevus on EL-i taksonoomiaga kooskõlas üksnes juhul, kui see aitab piirata kliimamuutusi (kliimamuutuste leevendamine) ega kahjusta oluliselt ühtegi EL-i taksonoomia eesmärki – vt selgitav märkus vasakus ääres. EL-i taksonoomiale vastava fossiilgaasi ja tuumaenergiaga seotud majandustegevuse täielikud kriteeriumid on sätestatud komisjoni delegeeritud määruses (EL) 2022/1214.

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

0.

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

2023 aasta oli 14% Fondi varadest taksonoomiaga kooskõlas.

2024 aasta oli 14%² Fondi varadest taksonoomiaga kooskõlas.

2025 aasta oli 9% Fondi varadest taksonoomiaga kooskõlas.

² Varem esitatud näitaja 23% sisaldas varasid, mis täiendava kontrolli tulemusena ei vastanud täielikult kõigile kooskõla kriteeriumidele.



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

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



Kui suur oli sotsiaalselt kestlike investeeringute osakaal?

Fond ei teinud sotsiaalse eesmärgiga kestlikke investeeringuid.



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

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

ELi taksonoomiaga vastavuse tagamiseks hõlmavad **fossiilgaasi** kriteeriumid heitkoguste piiranguid ja üleminekut täielikult taastuenergiade või madala süsinikusisaldusega kütustele 2035. aasta lõpuks. **Tuumaenergia** puhul hõlmavad kriteeriumid terviklikke ohutus- ja jäätme- käitluseeskirju.

Vahendavad tegevused võimaldavad teistel tegevustel anda olulise panuse keskkonaeesmärgi saavutamisse.

Üleminekumeetmed on meetmed, mille puhul madala süsinikdioksiidiheitega alternatiive veel ei ole ja mille kasvuhoonegaaside heitkoguste tase vastab muu hulgas parimatele tulemustele.

Taksonoomiaga kooskõlas olevad tegevused on väljendatud järgmiste osakaaludena:

- **käive** näitab, kui suur osa investeerimisobjekti deks olevate ettevõtete müügitulust tuleb keskkonnahoidlikust tegevusest;
- **kapitalikulud** (CapEx) näitavad näitab investeerimisobjekti deks olevate ettevõtete rohelisi investeeringuid (nt rohepöörde investeeringud).
- **tegevuskulud** (OpEx) näitavad investeerimisobjektide rohelisi tegevusi.



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



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

Aruandeperioodil osteti 10 vara puhul 11-st taastuenergiat, millel on elektritootja roheline elektri sertifikaat või päritolutunnistus, kusjuures taastuvatest energiaallikatest pärinev elekter moodustas 91,3% Fondi kogu energiatarbimisest. Kõik portfelli kuuluvad varad säilitasid BREEAM In-Use sertifikaadi, saavutades 100%-lise sertifitseerimistase. Fond jätkas roheliste klauslite lisamist rendilepingutesse, säilitades kogu portfellis 98%-lise roheliste rendilepingute osakaalu tänu järjepidevale rentnike kaasamisele ja jätkusuutlikkuse alastele teavitustegevustele.



Kuidas finantstoode toimis võrreldes võrdlusalusega?

Võrdlusalust ei ole määratud.

- Kuidas erineb võrdlusalus laiapõhjalisest turuindeksist?

Ei kohaldata

- Kuidas finantstoode toimis kestlikkuse näitajate osas, et määrata kindlaks võrdlusaluse koostõla edendatavate keskkonnavalaste või sotsiaalsete omadustega?

Ei kohaldata

- Kuidas finantstoode toimis võrreldes võrdlusalusega?

Ei kohaldata

- Kuidas finantstoode toimis võrreldes laiapõhjalise turuindeksiga?

Ei kohaldata

Võrdlusalused on indeksid, millega mõõdetakse, kas finantstoodega saavutatakse sellega edendatavad keskkonnavalased või sotsiaalsed omadused.

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

Roseni 7
10111 Tallinn
Eesti

info@baltichorizon.com