

Auditeerimata lühendatud konsolideeritud 3 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31. märtsil 2026

# Vahearuanne I kvartal 2026



# Sisukord

## 1. Tegevusaruanne

---

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

## 2. Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

---

- 12 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
  - 13 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
  - 14 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
  - 15 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
  - 16 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
  - 32 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele
- 

## 3. Lisad

---

- 34 Põhimõistete ja lühendite selgitused
-

# Tegevusruanne



# Juhatus ülevaade

**Baltic Horizon tugevdas oma kapitali, maksis ennetähtaegselt tagasi osa liigsest võlakoormast ja lõpetas esimese kvartali oma kinnisvaraportfelli optimeeritud juhtimisega.**

2026. aasta märtsis toimunud 12,3 miljoni euro suuruse uue omakapitali sissemaksega, enne makromajandusliku turbulentsi olulist süvenemist, kindlustas Fond oma olemasolevatelt investoritelt piisava likviidsuse tegevuse jätkamiseks ning tasus ennetähtaegselt 7,5 miljonit eurot võlakirju. Nagu varem teatatud, on juhtkond võtnud eesmärgiks ülejäänud võlakirjade (11,5 miljonit eurot) tagasimaksmise 2026. aasta jooksul, eelistatavalt vara võõrandamistest laekuvate vahendite arvelt.

Käesoleva aruande koostamise ajal on kolmel võõrandamiseks mõeldud objektil – Pirita Keskus, Hipokrata Keskus (endine Sky ostukeskus) ja North Star olemas potentsiaalsed ostjad, kellega ollakse suhtluse erinevates etappides, ning juhtkond usub, et vähemalt üks neist kolmest võõrandatakse edukalt suve jooksul.

Fondi 2026. aasta esimese kvartali kasum oli 237 tuhat eurot. See summa sisaldab aga 286 tuhat eurot ühekordseid kulusid, mis on seotud uute aktsiate emiteerimise ja võlakirjade ennetähtaegse tagasimaksmisega. Kui jätta kõrvale nimetatud ühekordsed ja mitterahalised kirjed, oli korrigeeritud puhaskasum 601 tuhat eurot.

Aasta alguse seisuga haldab enamikku objekte organisatsioon, mille liikmed on palgatud otse Fondi tütarettevõtete poolt, mis hakkab avaldama positiivset mõju kinnisvarainvesteeringute kuludele (millest saavad kasu nii Fond kui ka selle rentnikud) ja võlgade sissenõudmise tasemele. Veelgi olulisem on see, et pühendunud meeskond tegutseb üksnes Baltic Horizoni huvides ilma konkureerivate majandushuvideta, tagades täieliku kooskõla Fondi lühi- ja pikaajaliste eesmärkidega.

Ka Fondi üldkulused on vähendatud miinimumini ning alates 2026. aasta teisest kvartalist on Fondi üldkulude baas (v.a fondivalitsemise tasu ja ühekordsed kirjed, nagu uue omakapitali emiteerimine) prognooside kohaselt 100 tuhat eurot kvartalis (võrreldes ligikaudu 207 tuhande euroga aasta tagasi).

Jätkuvate jõupingutuste raames aruandluse optimeerimiseks lihtsustas Fond oma segmentide struktuuri. Alates käesolevast aruandest esitatakse ärisegmentid riikide põhiselt (büroo-, kaubandus- ja vaba aja segmentide eristamine on seega lõpetatud).

Enamik varasematest raamatupidamislikest küsimustest (nagu ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlused, maakleritasude viitamine ja kuluarvestus jne) on nüüdseks lahendatud. Üks suuremaid kirjeid, mille efektiivse kasutamise väljavaade on ebakindel, on konsolideeritud aruannetes kajastatud edasilükkunud tulumaksuvara (ja edasilükkunud tulumaksukohustised) netoväärtuses 1,4 miljonit eurot kvartali lõpu seisuga, mis on seotud Leedu tütarettevõtete ettevõtte tulumaksu arvestusega. Arvestades ebakindlust nende edasilükkunud tulumaksuvarade tulevase kasutamise osas, on tõenäoline, et see kirje eemaldatakse arvepidamisest 2026. aasta jooksul.

Alates 1. aprillist 2026 nimetati Edvinas Karbauskas juhatus liikmeks ja kaasfondijuhiks. Seoses Tarmo Karotami lahkumisega asus Edvinas Karbauskas alates 1. maist 2026 täitma juhatus esimehe ja fondijuhi rolli. Juhatus on praegu kaheliikmeline: Edvinas Karbauskas ja Gerda Bliuvienė.

Edaspidi on juhtkonnal üks peamine prioriteet - rentnike leidmine ja hoidmine igas Fondi kinnisvaraobjektis. Praegune täitumus kogu portfellis on mitterahuldav. Edu antud valdkonnas on määrava tähtsusega Fondi tulevaste strateegiliste valikute tegemisel ning loob eeldused kasumliku tegevuse taastamiseks, lähtudes osakuomanike huvidest.



Europa ostukeskus

# Põhinäitajad I kv 2026

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I kv 2026	I kv 2025	I kv 2024
Renditulu	tuhat eurot	3 646	3 794	3 846
Puhas renditulu	tuhat eurot	3 009	2 970	2 794
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-5	-5	-4
EBIT	tuhat eurot	2 496	1 530	1 848
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	237	-968	-624
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	0,00	-0,01	-0,01
Genereeritud neto rahavoog <sup>1</sup>	tuhat eurot	111	-1 397	-1 115
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta <sup>2</sup>	eurot/osak	0,00	-0,010	-0,010
Esmane puhastootlus	%	5,7	5,0	4,5

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	209 437	208 940	241 158
Kinnisvarainvesteeringud <sup>3</sup>	tk	11	11	12
Renditav netopind	m <sup>2</sup>	111 233	111 224	118 269
Täitumuse määr <sup>4</sup>	%	83,8	86,2	82,1
WAULT <sup>5</sup>	aastat	4,0	3,7	3,3

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024
Varad kokku	tuhat eurot	222 034	216 620	256 048
Omakapital kokku	tuhat eurot	91 122	78 250	98 095
Omakapitali suhe	%	41,0	36,1	38,3
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	126 284	133 285	149 227
Kohustised kokku	tuhat eurot	130 912	138 370	157 953
Laenu ja väärtuse suhe	%	60,6	64,0	61,8
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	5,6	6,1	6,7
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,3	2,3	2,8
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,4022	0,5451	0,6833

Osaku põhinäitajad	Ühik	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024
Ringluses olevate osakute arv	Osak	226 576 150	143 562 514	143 562 514
Kõrgeim osaku hind perioodil	euro	0,1597	0,2850	0,3730
Madalaim osaku hind perioodil	euro	0,1422	0,1517	0,2410
Osaku sulgemishind	euro	0,1437	0,1550	0,2521
Turukapitalisatsioon <sup>6</sup>	euro	32 558 993	22 252 190	36 192 110

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 põhineb sisse kolunud rentnikel.
5. Kaalutud keskmine järelejäänud rendiperiood kuni esimese lõpetamise võimaluseni.
6. Näitaja arvestuse aluseks on rendilepingute aruandekuupäeva seisuga järelejäänud rendiperiood, mida on kaalutud lepingute aastatuluga.

# Kinnisvara aruanne

## Ülevaade rendilepingutest ja rentnikest

Fondile kuulub 11 kinnisvarainvesteeringuga portfelli Balti riikide pealinnades, mis kõik on omandatud enne 2020. aastat. Kinnisvarahaldus on toodud organisatsiooni sisse ning 2026. aasta alguse seisuga haldavad enamikku objekte töötajad, kes on palgatud otse Fondi tütarettevõtete poolt. 2025. aasta lõpus alanud üleminek on nüüdseks sisuliselt lõpule viidud – oma meeskonnad on kaasatud, täielikult mehitatud ning keskendunud igapäevasele varahaldusele ja uute rendilepingute sõlmimisele. Fondi juhtkond peab tugevat ja pühendunud oma meeskonda keskseks teguriks Fondi kinnisvarahalduse eesmärkide täitmisel ja laiemas saneerimisstrateegia elluviimisel.

Esimeses kvartalis rakendati olulisi kulude kokkuhoiu meetmeid ning vaadati põhjalikult üle rentnikele esitatavate teenustasude struktuur. Nende algatuste tulemusena oodatakse teenustasude sissenõutavuse määra paranemist praeguse täitumuse juures. Esimesed positiivsed mõjud juba avalduvad esimese kvartali tulemustes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga.

Kinnisvarainvesteeringute keskmine väärtus on ligikaudu 1883 eurot m<sup>2</sup> kohta (koos parkimiskohtadega), mis on märkimisväärselt madalam praegustest asenduskuludest, pakkudes Fondile uusehitiste ees konkurentsieelist ja paindlikkust atraktiivsete renditingimuste pakkumisel. Rohkem kui 20 000 m<sup>2</sup> äripinda on hetkel vaba või vabaneb uueks rendile andmiseks 2026. aasta jooksul, mis eeldab kapitaliinvesteeringuid uute rentnike vastuvõtmiseks ja pindade kaasajastamiseks vastavalt tänapäevastele standarditele.

Kõige olulisemad varade parendamise projektid, mida praegu portfellis planeeritakse või ellu viiakse, on järgmised:

- Europa (Vilnius) ja Galerija Centrs (Riia), kus toimub veel vabade kaubandus- ja teeninduspindade väljarentimine. Europa positsioneerimine kaubanduse – ja aktiivse elustiili keskusena jätkab hoogu kogumist. Pärast hiljutist Gym+ lisandumist tervitatakse peagi Sostinés Sporto Contrast, mis avab noorte spordikeskuse. Samal ajal paigaldati pikaajalise lepingu alusel fassaadile reklaamekraan, mis loob varale uue tuluallika.
- Hipokrata Keskus (Riia). Pärast ankurrentniku (toidukauplus) Skai Baltija (u 80% renditavast netopinnast) maksejõuetuse väljakuulutamist algatas Fondi juhtkond koheselt ankurrentniku vahetamise protsessi ning on käesoleva aruande koostamise kuupäevaks sõlminud rendilepingu uue toidukaupade operaatoriga.
- S27 ja Upmalas Biroji (Riia), kus mõlemasse hoonesse asuvad 2026. aasta esimeses kvartalis uued büroorentnikud (u 900 m<sup>2</sup>). S27 on naasnud positiivse äritegevuse tulemuse juurde.

## Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. märts 2026

Kinnisvara- investeering	Sektor	Oman- damis e aeg	Õiglase väärtus <sup>1</sup> (tuhan- detes eurodes)	Ren- ditav neto- pind (m <sup>2</sup> )	Esmase puhas- tootlus I kv 2026 <sup>2</sup>	Täitu- muse määr	Puhta äritulu jaotus				
							I kv 2026	I kv 2025	2025	2024	2023
Galerija Centrs	Kaubandus	2019	58 357	19 948	4,9%	86,9%	714	683	2 802	2 536	2 139
Postimaja ja Apollo Plaza	Kaubandus	2015/ 2018	34 576	17 109	6,6%	100,0%	569	476	2 217	1 926	2 126
Europa ostukeskus	Kaubandus	2015	32 172	17 447	5,3%	83,0%	423	278	944	1 010	1 508
North Star	Büroo	2019	18 779	10 706	7,4%	92,7%	349	300	1 262	1 374	1 495
Upmalas Biroji	Büroo	2016	14 608	11 095	5,4%	56,6%	199	209	869	823	1 318
Vainodes I	Büroo	2017	12 432	8 128	7,3%	100,0%	227	338	1 242	1 432	1 431
S27	Büroo	2018	12 344	7 348	3,2%	64,5%	99	-106	-148	-85	814
Lincona	Büroo	2011	11 418	10 767	4,6%	63,2%	132	271	1 015	1 038	1 068
Pirita ostukeskus	Kaubandus	2016	10 050	5 425	7,6%	93,9%	190	209	832	839	761
Hipokrata supermarket	Kaubandus	2013	4 701	3 260	9,1%	100,0%	107	115	438	446	420
<b>Aktiivsed kinnisvarainvesteeringud</b>			<b>209 437</b>	<b>111 233</b>	<b>5,7%</b>	<b>83,8%</b>	<b>3 009</b>	<b>2 773</b>	<b>11 473</b>	<b>11 339</b>	<b>13 080</b>
<b>Võõrandatud kinnisvarainvesteeringud<sup>3-5</sup></b>								<b>197</b>	<b>190</b>	<b>249</b>	<b>1 537</b>
<b>Portfell kokku</b>			<b>209 437</b>	<b>111 233</b>	<b>5,7%</b>	<b>83,8%</b>	<b>3 009</b>	<b>2 970</b>	<b>11 663</b>	<b>11 588</b>	<b>14 617</b>

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2025 teostatud hindamisel, kajastatud kasutusõiguse varadel ja hilisematel kapitalikuludel.
2. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
3. Fond viis Duetto I ja Duetto II müügi lõpule 6. juunil 2023.
4. Fond viis Domus PRO kaubandus- ja bürookompleksi müügi lõpule 6. märtsil 2023.
5. Fond viis Meraki objekti 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.

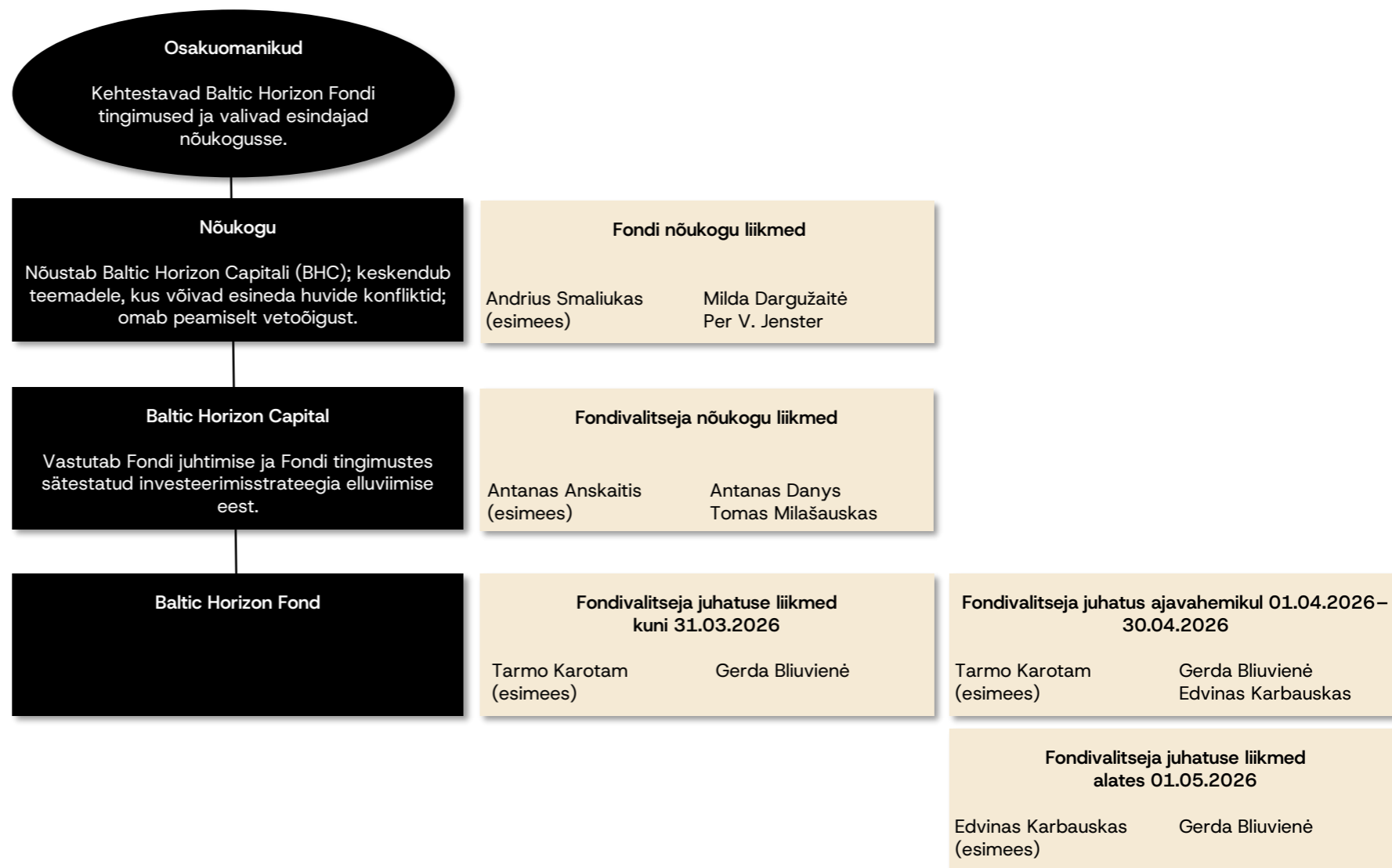
Fondi juhib Fondivalitseja, kelleks on Baltic Horizon Capital AS. Fondi võtmeeeskonna moodustab juhatus, mida juhib Fondijuht, ning Fondivalitseja nõukogu. Fondil on ka oma nõukogu, kuhu kuulub kolm sõltumatut nõukogu liiget.

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 poliitika, reegleid ja eeskirju täiendavate juhistega täiendama.

## Valitsemisstruktuur



### Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

Fondivalitseja juhatus vastutab Baltic Horizon Fondi igapäevase äritegevuse eest. Fondivalitseja juhatus koosneb kahest liikmest. Alates 1. aprillist 2026 liitus Edvinas Karbauskas juhatusse kaasfondivalitsejana ning alates 1. maist 2026 nimetati ta Tarmo Karotami lahkumise järel juhatuse esimeheks ja fondijuhiks. 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. Fondi nõukogu esimehel on õigus saada tasu nõukogu liikme kohustuste täitmise eest summas 36 000 eurot ja tavalikmetel 11 000 eurot kalendriaasta kohta.

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

tasu nõukogu liikme kohustuste täitmise eest summas 11 000 eurot kalendriaasta kohta.

### Fondivalitseja juhatuse liikmete biograafia

#### Edvinas Karbauskas Juhatuse esimees / Fondijuht



Edvinas Karbauskas on Baltic Horizon Fondi fondijuht ja portfellihoolduse juht. Ajavahemikul jaanuar 2023 kuni juuni 2024 kuulus Edvinas Baltic Horizon Capital ASi juhatusse, täites ühtlasi fondivalitseja kaasjuhi rolli. Seejärel liitus ta Tech Zity Vilnius Groupiga finantsjuhi ja juhatuse liikmena, kus ta vastutas Tech Zity Vilniuse kampuse arendamise eest, mis on üks Balti riikide suurimaid segakasutusega tehnoloogia keskusi. Varasemalt töötas Edvinas audiitor- ja nõustamisettevõttes EY, pakkudes audiit- ja konsultatsiooniteenuseid. Edvinas on omandanud magistriraadi raamatupidamise ja auditeerimise erialal Kaunase Tehnoloogiaülikoolis.).

#### Gerda Bliuvienė Juhatuse liige / Fondihalduse ja administratsiooni juht



Gerda Bliuvienė on Baltic Horizon Fondi fondihalduse ja administratsiooni juht. Eelnevalt töötas ta Grinvest Grupi ärikontrolli juhina. Eelnevalt töötas ta kümme aastat Northern Horizon Groupis, kus ta oli fondikontrolör ja vanemanalüütik. Gerda on omandanud Vilniuse Ülikoolis majanduse magistriraadi (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 investeerimis- või varade võõrandamise võimaluse 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 järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon ja Fondi nõukogu.

## Fondi nõukogu liikmete biograafia

### Andrius Smaliukas

Nõukogu esimees

Dr. Smaliukas on Leedu advokaadibüroo MMSP juhtivpartner, mis on keskendunud ettevõtete strateegilisele nõustamisele ja vaidluste lahendamisele. Varem oli ta partner ühes juhtivas üleballtilises büroos Valiunas Ellex ning tal on peaaegu 20-aastane kogemus vahekohtuniku ja rahvusvahelise vahekohtu juhtiva nõustajana. Dr. Smaliukas omandas doktorikraadi ja õigusteaduse magistrakraadi 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 investeringute 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 märkimisväärne kogemus nii avalikus kui ka erasektoris, nii kohalikul kui ka rahvusvahelisel tasandil. Ta liitus ettevõttega 2018. aastal pärast ametikohti Leedu peaministri büroo kantslerina, Invest Leedu tegevdirektorina ja Leedu majandusministri nõunikuna. Milda omab rikkalikku kogemust finants- ja portfelliholduse valdkonnas, mis pärineb tema tööajast Goldman Sachs New Yorgis ja Barclays Londonis. Milda Dargužaitė oli Baltic Horizon Capital ASi 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 äriduse professor IMD, Kopenhaageni Ärikoolis ja CEIBSis Shanghais. Per V. Jenster on Southwest Jiao Tongi ülikooli emeriitprofessor ja Hiina esimese Riikliku Interdistsiplinaarse Vananemisuuringute Instituudi rahvusvaheline dekaan ning tegutseb praegu Šveitsis asuva Rahvusvahelise Juhtimis- ja Tööstusarengu Keskuse juhina. Per V. Jenster astus hiljuti tagasi Niche Masters fondi juhatuse esimehe kohalt pärast 10 aastat tegutsemist selle investeerimisühingu juhatuse esimehena.

# Juhatus kinnitus

Fondivalitseja juhatuse liikmed Gerda Bliuvienė ja Edvinas Karbauskas kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2026. aasta 3 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2026. aasta 3 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde.

Konsolideeritud  
raamatupidamise  
aruanne



# Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025
Renditulu		3 646	3 794
Teenustasutulu	5	1 259	1 332
Renditegevuse kulud	5	-1 896	-2 156
<b>Puhas renditulu</b>	<b>4</b>	<b>3 009</b>	<b>2 970</b>
Halduskulud	6	-508	-548
Muu äritulu		-	18
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		-	-905
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	10	-5	-5
<b>Ärikasum/-kahjum</b>		<b>2 496</b>	<b>1 530</b>
Finantstulud		10	42
Finantskulud	7	-2 228	-2 715
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-2 218</b>	<b>-2 673</b>
<b>Maksueelne kasum/kahjum</b>		<b>278</b>	<b>-1 143</b>
Tulumaks	4, 9	-41	175
<b>Perioodi kasum/kahjum</b>	<b>4</b>	<b>237</b>	<b>-968</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025
<b>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum</b>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	13b	365	51
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	13b, 9	-	-5
<b>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>365</b>	<b>46</b>
<b>Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>602</b>	<b>-922</b>
<b>Tavakahjum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>8</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,01</b>
<b>Lahustatud kahjum osaku kohta (eurodes)</b>	<b>8</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,01</b>

# Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.03.2026	31.12.2025
<b>Põhivarad</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	209 437	208 940
Materiaalsed põhivarad		7	7
Tuletisinstrumendid	19	179	-
Muud põhivarad		154	242
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>209 777</b>	<b>209 189</b>
<b>Käibevarad</b>			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	1 853	1 760
Ettemaksed		569	294
Raha ja raha ekvivalendid	12	9 835	5 377
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>12 257</b>	<b>7 431</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>4</b>	<b>222 034</b>	<b>216 620</b>
<b>Omakapital</b>			
Sissemakstud kapital	13a	163 765	151 495
Rahavoogude riskimaandamise reserv	13b	179	-186
Jaotamata kahjum		-72 822	-73 059
<b>Omakapital kokku</b>		<b>91 122</b>	<b>78 250</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.03.2026	31.12.2025
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Intressikandvad võlakohustised	14	117 973	77 443
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	685	644
Tuletisinstrumendid	19	-	186
Muud pikaajalised kohustised		1 209	1 110
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>119 867</b>	<b>79 383</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Intressikandvad võlakohustised	14	8 311	55 842
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	2 368	2 729
Tulumaksukohustis		-	14
Muud lühiajalised kohustised		366	402
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>11 045</b>	<b>58 987</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>4</b>	<b>130 912</b>	<b>138 370</b>
<b>Omakapital ja kohustised kokku</b>		<b>222 034</b>	<b>216 620</b>

# Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kahjum	Omakapital kokku
<b>Seisuga 01.01.2025</b>		151 495	-420	-52 980	98 095
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskasum/-kahjum		-	-	-20 079	-20 079
Muu koondkasum/-kahjum		-	234	-	234
<b>Koondkasum/-kahjum kokku</b>		-	234	-20 079	-19 845
<b>Seisuga 31.12.2025</b>		151 495	-186	-73 059	78 250
<b>Seisuga 01.01.2026</b>		151 495	-186	-73 059	78 250
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskasum/-kahjum		-	-	237	237
Muu koondkasum/-kahjum	13b	-	365	-	365
<b>Koondkasum/-kahjum kokku</b>		-	365	237	602
Kapitali suurendamine		12 270	-	-	12 270
<b>Seisuga 31.03.2026</b>		163 765	179	-72 822	91 122

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

# Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Maksueelne kahjum		278	-1 143
<b>Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:</b>			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	5	5
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		-	905
Tuletisinstrumentide väärtuse korrigeerimine		-	-14
Materiaalse põhivara kulum		-	5
Muutus nõuete allahindluses	11	-	6
Finantstulud		-10	-42
Finantskulud	7	2 228	2 715
<b>Käibekapitali muutused:</b>			
Nõuete muutus		-93	-54
Muu käibevara muutus		-275	358
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		99	-303
Võlgade muutus		-225	-687
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-36	-426
Tasutud tulumaks		-	-16
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>1 971</b>	<b>1 309</b>

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Laekunud intressid		10	42
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		-	15 681
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-502	-1 447
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-492</b>	<b>14 276</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud pangalaenu		1 500	490
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-979	-10 600
Võlakirjade lunastamine		-7 500	-
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-22	-13
Laekumised osakute emiteerimisest		12 270	-
Rendikohustiste tasumine		-2	-5
Makstud intressid		-2 288	-2 663
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>2 979</b>	<b>-12 791</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>4 458</b>	<b>2 794</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>5 377</b>	<b>10 053</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>9 835</b>	<b>12 847</b>

# Konsolideeritud raamatupidamise aruande 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. Nii Fondi kui ka fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspektsioon. Fondi deponitorium ehk varade hoidja on Swedbank AS. Fond on lõplikku kontrolli omav emaettevõtte kontsernis, mis koosneb Fondist ja selle tütarettevõtetest (koos nimetatud Baltic Horizon fond, Fond või kontsern).

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

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

Fond alustas tegevust 2016. aastal kui esimene Balti riikides noteeritud kinnisvarafond, mille eesmärk oli investeerida ärikinnisvarasse ja teenida investoritele atraktiivset tulu. Alates viimasest investeringust 2019. aastal on Fond seisnud silmitsi ülemäärase võlakooormusega ja rea väliste šokkidega, mis koosmõjus on põhjustanud fondi tulemuslikkuse järsu halvenemise. Fondi olukorra parandamine on käimas, kuid on väga ebakindel, kui edukaks see osutub ja kas Fond suudab taas alustada regulaarseid väljamakseid oma osakuomanikele. Kui ülemäärane võlakooormus on lahendatud ja fondi valduses olevate kinnisvarade äritegevuse tulemuslikkus taastatud, määrab juhtkond kindlaks kõige elujõulisema tulevikustrateegia.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.03.2026	31.12.2025
BH Lincona OÜ	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Rīga SIA	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

## 2. Aruande koostamise alused

Käesolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ja seda tuleks lugeda koos kontserni 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise aruandes. Esitatud on vaid valitud lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised, et mõista kontserni finantsseisundis ja finantstulemustes eelmise aastaaruande koostamise järgselt toimunud muutusi.

### Hinnang tegevuse jätkuvusele

Fondi juhtkond on hinnanud Fondi tulevast konsolideeritud finantsseisundit, konsolideeritud majandustulemust ja rahavoogusid ning on jõudnud järeldusele, et tegevuse jätkuvuse printsiibi rakendamine on asjakohane.

### Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel 1. jaanuaril 2026 alanud aruandeperioodile, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

### 3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuaande koostamisel peab juhtkond andma hinnanguid, tegema otsuseid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärt korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuaande koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

#### Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva lühendatud vahearuaande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

#### Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

**Eesti piirkond** hõlmab kinnisvarainvesteeringuid nagu Lincona ärikeskus, Pirita ostukeskus, Postimaja ostukeskus ja Apollo Plaza.

**Läti piirkond** hõlmab Galerija Centrs ostukeskust, Hipokrata ostukeskust, Upmalas Biroji, Vainodes I ja S27 kinnisvarainvesteeringuid.

**Leedu piirkond** hõlmab Europa ostukeskust ja North Star kinnisvarainvesteeringut.

Juhtimise eesmärgil on kontsern jagatud kolmeks ärisegmentiks kinnisvarainvesteeringute geograafilise asukoha alusel. Juhtkond jälgib ärisegmentide tulemusi eraldi, et võtta vastu otsuseid segmentidele eraldatavate vahendite kohta ja hinnata nende tegevuse tulemusi. Segmentide tulemusi hinnatakse puhta renditulu ja puhaskasumi/-kahjumi alusel.

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

## Tegevussegmendid – 31. märts 2026

Tuhandetes eurodes	Eesti	Läti	Leedu	Segmendid kokku
<b>01.01.2026–31.03.2026:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	1 318	2 262	1 325	4 905
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>891</b>	<b>1 346</b>	<b>772</b>	<b>3 009</b>
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-	-5	-	-5
Intressikulu <sup>2</sup>	-397	-712	-310	-1 419
Tulumaksutulu/-kulu	-	-	-41	-41
<b>Segmendi puhaskasum</b>	<b>454</b>	<b>579</b>	<b>341</b>	<b>1 374</b>
<b>Seisuga 31.03.2026:</b>				
<b>Segmendi varad</b>	<b>57 049</b>	<b>106 040</b>	<b>53 021</b>	<b>216 110</b>
Kinnisvarainvesteeringud	56 044	102 442	50 951	209 437
<b>Segmendi kohustised</b>	<b>33 268</b>	<b>58 537</b>	<b>27 427</b>	<b>119 232</b>

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

## Tegevussegmendid – 31. märts 2025

Tuhandetes eurodes	Eesti	Läti	Leedu	Segmendid kokku
<b>01.01.2025–31.03.2025:</b>				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu <sup>1</sup>	1 355	2 248	1 523	5 126
<b>Segmendi puhas renditulu</b>	<b>956</b>	<b>1 239</b>	<b>775</b>	<b>2 970</b>
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-	-5	-	-5
Intressikulu <sup>2</sup>	-456	-812	-521	-1 789
Tulumaksutulu/-kulu	-	-2	177	175
<b>Segmendi puhaskasum/-kahjum</b>	<b>495</b>	<b>395</b>	<b>-686</b>	<b>204</b>
<b>Seisuga 31.03.2025:</b>				
<b>Segmendi varad</b>	<b>59 637</b>	<b>116 801</b>	<b>58 633</b>	<b>235 071</b>
Kinnisvarainvesteeringud	57 973	112 591	55 656	226 220
<b>Segmendi kohustised</b>	<b>34 668</b>	<b>60 564</b>	<b>27 848</b>	<b>123 080</b>

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

## Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

## Tegevussegmentid – 31. märts 2026

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
<b>01.01.2026–31.03.2026:</b>			
<b>Puhaskahjum/–kahjum</b>	<b>1 374</b>	<b>-1 137<sup>1</sup></b>	<b>237</b>
<b>Seisuga 31.03.2026:</b>			
<b>Segmentide varad</b>	<b>216 110</b>	<b>5 924<sup>2</sup></b>	<b>222 034</b>
<b>Segmentide kohustised</b>	<b>119 232</b>	<b>11 680<sup>3</sup></b>	<b>130 912</b>

1. Segmentide 2026. aasta I kvartali puhaskasum (–kahjum) ei sisalda fondivalitsemise tasu (260 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (469 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (38 tuhat eurot), võlakirjade ennetähtaegse lunastamise tasu (263 tuhat eurot), depootasu (10 tuhat eurot), ja muid Fondi tasandi halduskulusid (97 tuhat eurot).
2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (5924 tuhat eurot).
3. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (11181 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (158 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (260 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (81 tuhat eurot).

## Suurim rentnik

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

## Tegevussegmentid – 31. märts 2025

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

1. Segmentide 2025.aasta I kvartali puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (302 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (584 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (38 tuhat eurot), depootasu (11 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (119 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (118 tuhat eurot).
2. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (7838 tuhat eurot), ning ettemakseid ja muid Fondi tasandi nõudeid (299 tuhat eurot).
3. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (21528 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (311 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (1042 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (74 tuhat eurot).

## 5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025
Kommunaalkulud	638	441
Remondi- ja hoolduskulud	469	817
Varahalduskulud	303	341
Kinnisvaramaksud	301	254
Müügi- ja turunduskulud	98	135
Varakindlustus	38	38
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	-	6
Muu	49	124
<b>Renditegevuse kulud kokku</b>	<b>1 896</b>	<b>2 156</b>

Osa renditegevusega seotud kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud) esitati edasi rentnikele: 31. märtsil 2026 lõppenud 3-kuulisel perioodil 1259 tuhat eurot (31. märtsil 2025 lõppenud 3-kuulisel perioodil 1332 tuhat eurot).

## 6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025
Valitsemistasu kulu	260	302
Õigusabikulud	40	16
Konsultatsioonikulud	5	10
Auditeerimiskulud	34	42
Fondi turunduskulud	11	18
Depootasu kulu	10	11
Raamatupidamistasu	8	-
Nõukogu tasude kulu	14	12
Noteerimisega seotud kulud	24	46
KM	3	6
Muud halduskulud	99	85
<b>Halduskulud kokku</b>	<b>508</b>	<b>548</b>

Halduskulud 31. märtsil 2026 lõppenud kolmekuulisel perioodil sisaldavad 78 tuhande euro ulatuses mahakandmisi, mis on seotud eelmiste perioodide viitvõlgadega.

Fondivalitsejal on õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis Fondi 6 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel.

Fondivalitsejal on õigus arvutada edukustasu, kuid tuginedes Fondi varasemale tootlusele, ei ole keskpikas perspektiivis ette näha selle tasu maksmise kohustuse tekkimist. Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 17.

## 7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025
Intressikulu välistelt võlakohustistelt	1 886	2 370
Laenu lepingutasu amortisatsioon	59	118
Intressikulu rendikohustistelt	2	2
Muud finantskulud	281	225
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>2 228</b>	<b>2 715</b>

## 8. Kasum/kahjum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist või kahjumist:

Tuhandetes eurodes	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025
<b>Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist</b>	<b>237</b>	<b>-968</b>

Kaalutud keskmine osakute arv:

Tuhandetes eurodes	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025
Emiteeritud osakud perioodi lõpu seisuga	226 576 150	143 562 514
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	164 777 110	143 562 514

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

Tuhandetes eurodes	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025
Tavakahjum osaku kohta	0,00	-0,01
Lahustatud kahjum osaku kohta*	0,00	-0,01

\* 2026. aasta märtsis lahustas Fond oma kahjumit osaku kohta, emiteerides 83 013 636 uut osakut, et kaasata uute osakute mitteavaliku pakkumisega täiendavat kapitali.

## 9. Tulumaks

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

31. märtsil 2026 lõppenud 3-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksuäär -14,7% (31. Märtsil 2025 lõppenud 3-kuulisel perioodil -15,3%).

Seisuga 31. märts 2026 oli kontsernil maksukahjumeid summas 5019 tuhat eurot (31. detsember 2025: 6602 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 31. märts 2026 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustiste ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 5704 tuhat eurot (31. detsember 2025: 7246 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 31. märtsil 2026 ja 2025 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025
<b>Konsolideeritud kasumiaruanne</b>		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-3
Edasilükkunud tulumaks	-41	178
<b>Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks</b>	<b>-41</b>	<b>175</b>
<b>Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne</b>		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-	-5
<b>Muus koondkasumis kajastatud tulumaks</b>	<b>-</b>	<b>-5</b>

## 10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.12.2025
<b>Perioodi algsaldo</b>	<b>208 940</b>	<b>241 158</b>
Kapitalikulud	502	4 764
Võõrandamine	-	-16 380
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-	-20 584
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-5	-18
<b>Perioodi lõppsald</b>	<b>209 437</b>	<b>208 940</b>
<b>Perioodi lõppsald ilma kasutusõiguse varadeta</b>	<b>209 222</b>	<b>208 720</b>

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kinnitab sõltumatute hindamistulemuste alusel fondivalitseja juhatus. Sõltumatud hindamised teostatakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud ka rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Nende kohaselt on turuväärtus hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamiskuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures mõlemad pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. Hindajad määravad õiglase väärtuse RICS-i poolt Ühendkuningriigis kehtestatud meetodite ja hindamissuuniste alusel ning kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 40.

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

3. taseme õiglase väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci seisuga 31. detsember 2025 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmistel lehekülgedel avaldatud tabel esitab järgneva iga kinnisvarainvesteeringute segmendi kohta:

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

## Seisuga 31. detsember 2025:

Segment	Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
<b>Eesti</b>	DRM*	Diskontomäär	9,0% – 9,7%
Renditav netopind		33 127 m <sup>2</sup>	Rendihinna kasv aastas 1,5% – 5,3%
Ehitamise/renoveerimise aasta		1980–2016	Kapitalisatsioonimäär väljumisel 7,0% – 8,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> ) 9,71 – 14,32
<b>Läti</b>	DRM*	Diskontomäär	8,6% – 9,78%
Renditav netopind		49 926 m <sup>2</sup>	Rendihinna kasv aastas 0,0% – 3,4%
Ehitamise/renoveerimise aasta		2006–2014	Kapitalisatsioonimäär väljumisel 7,0% – 8,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> ) 10,8 – 16,58
<b>Leedu</b>	DRM*	Diskontomäär	9,15% – 9,55%
Renditav netopind		28 216 m <sup>2</sup>	Rendihinna kasv aastas 2,4% – 4,51%
Ehitamise/renoveerimise aasta		2004–2009	Kapitalisatsioonimäär väljumisel 7,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m <sup>2</sup> ) 11,92 – 13,44

\* Diskonteeritud rahavoogude meetod

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

Vara liik	Hindamis – tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse mõotmise tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeeringud	DRM*	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2025: 7,0% – 8,5%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	2025: 8,6% – 9,78%	Diskontomäär 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.

\* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. märts 2026:

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus kokku, 3. tase
Läti – Galerija Centrs (kaubandus)	58 357
Eesti – Postimaja ja Apollo Plaza (kaubandus)	34 576
Leedu – Europa (kaubandus)	32 172
Leedu – North Star (büroo)	18 779
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	14 608
Läti – Vainodes I (büroo)	12 432
Läti – S27 (büroo)	12 344
Eesti – Lincona (büroo)	11 418
Eesti – Pirita (kaubandus)	10 050
Läti – Hipokrata (kaubandus)	4 701
<b>Kokku</b>	<b>209 437</b>

## 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.12.2025
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 388	2 293
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-976	-994
Viitlaekumised	412	432
Muud nõuded	29	29
<b>Kokku</b>	<b>1 853</b>	<b>1 760</b>

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

Seisuga 31. märts 2026 olid nõuded ostjate vastu summas 976 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2025: 994 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.12.2025
Saldo seisuga 1. jaanuar	-994	-649
Perioodi vältel kajastatud allahindlused	-	-540
Maha kantud summad	18	195
<b>Perioodi lõppsaldo</b>	<b>-976</b>	<b>-994</b>

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30–60 päeva	60–90 päeva	90–120 päeva	>120 päeva
<b>31.03.2026</b>	<b>1 412</b>	716	351	90	88	50	117
<b>31.12.2025</b>	<b>1 299</b>	725	345	82	61	55	31

## 12. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.12.2025
Raha pangas ja kassas	9 835	5 377
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>9 835</b>	<b>5 377</b>

Seisuga 31. märts 2026 moodustasid Fondi konsolideeritud raha ja raha ekvivalendid 9,8 miljonit eurot. Sellest jäägist 2,8 miljonile eurole kehtivad krediidilepingutest tulenevad sisesed kasutuspiirangud, mis piiravad makseid emattevõttele ja seotud osapooltele, kuid lubavad täita jooksvaid ärikohustusi. Lisaks on 1,0 miljonit eurot piiratud tagatiskonto pandilepingu alusel.

## 13. Omakapital

### 13a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Seisuga 31. märts 2026 oli Fondil kokku 226 576 150 osakut (seisuga 31. detsember 2025: 143 562 514 osakut). Teave emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
<b>Seisuga 01.01.2026</b>	<b>143 562 514</b>	<b>151 495</b>
Osakute arvu ja kapitali suurendamine	83 013 636	12 270
<b>Seisuga 31.03.2026</b>	<b>226 576 150</b>	<b>163 765</b>

2026. aasta märtsis viis Baltic Horizon fond edukalt lõpule mitteavaliku pakkumise ja emiteeris 83 013 636 uut osakut brutoväärtusega 12,3 miljonit eurot.

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

- õigus omada Fondi varades osalust, mis on vastavuses investorile kuuluvate osakute arvuga;
- õigus saada väljamaksete korral osa Fondi netotulust, mis on proportsionaalses vastavuses investorile kuuluvate osakute arvuga (Fondi tingimuste kohaselt);

- õigus kutsuda kokku üldkoosolek juhtudel, mida on kirjeldatud Fondi tingimustes ja seaduses;
- õigus osaleda ja hääletada üldkoosolekul vastavalt hääle arvule, mis tuleneb investorile kuuluvatest osakutest, ja hääle arvule, mis tuleneb osakutest, mis on emiteeritud, kuid mida ei ole kümme päeva enne üldkoosoleku toimumist tagasi ostetud.

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 31. märts 2026 ja 31. detsember 2025 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 31. märts 2026 ja 31. detsember 2025 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

### 13b. Rahavoogude riskimaandamise reserve

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. märts 2026 ja 31. detsember 2025.

Täiendavat teavet leiab lisast 18.

Tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.12.2025
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>-186</b>	<b>-420</b>
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	365	252
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-	-18
<b>Muutus perioodi jooksul kokku</b>	<b>365</b>	<b>234</b>
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>179</b>	<b>-186</b>

### 14. Intressikandvad võlakohustised

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	31.03.2026	31.12.2025
<b>Pikaajalised võlakohustised</b>				
Tagamata võlakirjad <sup>1</sup>	Mai 2028	3k EURIBOR + 8,00%	11 181	-
Pank 1 <sup>2</sup>	Jaan 2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 330	-
Pank 1 <sup>3</sup>	Jaan 2028	3k EURIBOR + 1,60%	9 553	-
Pank 1 <sup>3</sup>	Jaan 2028	3k EURIBOR + 1,90%	7 358	-
Pank 1 <sup>4</sup>	Veeb 2027	6k EURIBOR + 1,90%	-	4 281
Pank 1	Dets 2027	6k EURIBOR + 2,25%	7 760	7 760
Pank 2	Aug 2027	6k EURIBOR + 3,80%	27 835	28 120
Pank 3 <sup>5</sup>	Jaan 2029	6k EURIBOR + 2,80%	15 193	-
Pank 3	Veeb 2029	6k EURIBOR + 3,00%	10 159	8 798
Pank 4	Nov 2029	6k EURIBOR + 3,00%	20 728	20 800
Pank 5	Aug 2028	6K EURIBOR + 2,50%	9 715	9 798
Rendikohustised			217	220
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-4 046	-2 320
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-10	-14
<b>Pikaajalised võlakohustised kokku</b>			<b>117 973</b>	<b>77 443</b>

1. Hoolimata võlakirja lunastamise tähtajast 8. augustil 2028, klassifitseeriti jääkmaksumus vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna 31. detsembri 2025. aasta seisuga ei olnud täidetud omakapitali suhtarvu eritingimus. Fondi omakapitali suhtarvu tingimuse rikkumine on lahendatud 2026. aasta märtsis toimunud uute osakute emissiooniga lubatud tähtaja jooksul, mistõttu liigitati võlakirjad 31. märtsi 2026. aasta seisuga pikaajalisteks.
2. Hoolimata laenu maksetähtajast 31. jaanuaril 2028, klassifitseeriti jääkmaksumus vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna 31. detsembri 2025. aasta seisuga ei täidetud puhta renditulu (NOI) eritingimusi. Kohustuse rikkumine on lahendatud panga poolt antud loobumisega ning kohustus on 2026. aasta märtsis täielikult tühistatud, mistõttu liigitati laen 31. märtsil 2026 pikaajalisteks.
3. Laenud klassifitseeriti ümber pikaajalisteks kohustusteks, kuna laenude makstähtaega pikendati 2028. aasta jaanuarini.
4. Laen klassifitseeriti ümber lühiajaliseks, kuna laenu tähtaeg on 2027. aasta veebruaris.
5. Hoolimata sellest, et laenu lõpptähtaeg on 31. jaanuar 2029, klassifitseeriti laenujääk vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna ettevõtte ei täitnud omakapitali eritingimust seisuga 31. detsembri 2025. Kohustuse rikkumine on lahendatud ettevõtte omakapitali suurendamisega 2026. aasta märtsis, mistõttu liigitati laen 2026. aasta 31. märtsi seisuga pikaajalisteks.

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	31.03.2026	31.12.2025
<b>Lühiajalised võlakohustised</b>				
Tagamata võlakirjad <sup>1</sup>	Mai 2028	3k EURIBOR + 8,00%	-	18 643
Pank 2 <sup>3</sup>	Aug 2027	6k EURIBOR + 3,80%	-	-
Pank 3 <sup>5</sup>	Jaan 2029	6k EURIBOR + 2,80%	-	15 388
Pank 1 <sup>2</sup>	Jaan 2028	3k EURIBOR + 2,25%	-	2 552
Pank 1 <sup>3</sup>	Jaan 2028	3k EURIBOR + 1,90%	-	7 364
Pank 1 <sup>3</sup>	Jaan 2028	3k EURIBOR + 1,60%	-	9 561
Pank 1 <sup>4</sup>	Veeb 2027	6k EURIBOR + 1,90%	4 255	-
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			4 046	2 320
Rendikohustiste lühiajaline osa			10	14
<b>Lühiajalised võlakohustised kokku</b>			<b>8 311</b>	<b>55 842</b>
<b>Kokku</b>			<b>126 284</b>	<b>133 285</b>

- Hoolimata võlakirja lunastustähtajast 8. augustil 2028, klassifitseeriti jääkmaksumus vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna 31. detsembri 2025. aasta seisuga ei täidetud omakapitali suhtarvu eritingimust. Fondi omakapitali suhtarvu tingimuse rikkumine on lahendatud 2026. aasta märtsis toimunud uute osakute emissiooniga lubatud tähtaja jooksul, mistõttu liigitati võlakirjad 31. märtsil 2026. aasta seisuga pikaajalisteks.
- Hoolimata laenu maksetähtajast 31. jaanuaril 2028, klassifitseeriti jääkmaksumus vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna 31. detsembri 2025. aasta seisuga ei täidetud puhta renditulu (NOI) eritingimusi. Kohustuse rikkumine on lahendatud panga poolt antud loobumisega ning kohustus on 2026. aasta märtsis täielikult tühistatud, mistõttu liigitati laen 31. märtsil 2026 pikaajaliseks.
- Laenud klassifitseeriti ümber pikaajalisteks, kuna laenude tähtaega pikendati 2028. aasta jaanuarini.
- Laen klassifitseeriti ümber lühiajaliseks, kuna laenu tähtaeg on veebruaris 2027.
- Hoolimata sellest, et laenu lõpptähtaeg on 31. jaanuar 2029, klassifitseeriti laenujääk vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna 31. detsembri 2025. aasta seisuga ettevõtte ei täitnud omakapitali eritingimust. Kohustuse rikkumine on lahendatud ettevõtte omakapitali suurendamisega 2026. aasta märtsis, mistõttu klassifitseeriti laen 2026. aasta 31. märtsi seisuga pikaajaliseks.

### Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 31. märts 2026 täitis Fond 8. mail 2023 kehtestatud ja 26. septembril 2024 ja 12. juunil 2025 muudetud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud DSCR-kordaja nõudele.

Seisuga 31. märts 2026 täitis Fond kõik pangalaenu lepingutes sätestatud eritingimused ja kohustused, välja arvatud ettevõtte BH Galerija Centrs SIA ja BH Europa UAB, kuid see ei toonud kaasa tagajärgi, kuna kõikide laenude puhul on juba tagatud vajalikud loobumised.

### Võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 31.03.2026
Omakapitali suhe	> 37,5%*	41,0
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,0**	1,1

\* Omakapitali suhe peab olema üle 37,5%

\*\* 26.septembril 2024 muudetud võlakirjatingimuste kohaselt peab kontserni võlateeninduse kattekordaja olema ajavahemikul 1.juuli 2025 kuni 30.september 2026 üle 1,0 ning pärast seda üle 1,2.

### Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. märts 2026 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumentide tagatiseks	Ühishüpoteek	Kogu vara kommerts pant
Pank 1	Lincona, Hipokrata, S27, Vainodes I ja Pirita		Pirita ja Lincona hüpoteek ja Lincona pangalaenude tagatiseks; Vainodes I, Hipokrata ja S27 hüpoteek Vainodes I, Hipokrata ja S27 pangalaenude tagatiseks	BH Rīga 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 10.

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Pangakontode pant	Aktsiate pant
Pank 1	Baltic Horizon Fond BH Rīga SIA-le 1 500 000 euro ulatuses			BH Rīga SIA	BH Rīga 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

## 15. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.12.2025
Võlad tarnijatele	1 154	1 112
Fondivalitsemise tasu võlg	260	686
Finantskulude viitvõlad	380	496
Viitvõlad	185	129
Maksuvõlad	282	156
Muud võlad	107	150
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>2 368</b>	<b>2 729</b>

Võlgade tingimused:

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

## 16. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

### 16a. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. märts 2026 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

### 16b. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. märts 2026 ei olnud kontsernil tingimuslike varasid.

### 16c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31. märts 2026 ei olnud kontsernil muid tingimuslikke kohustisi.

## 17. Seotud osapooled

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

### Baltic Horizon Capital AS

Vastavalt Baltic Horizon Fondi tingimustele, täidab fondivalitseja ülesandeid Baltic Horizon Capital AS ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 6). Fondivalitseja omab äriühingut Gene Investments OÜ, mis omas 31. märts 2026. aasta seisuga 4,6% Fondi osakutest.

Tehingute maht seotud osapooltega 2026. ja 2025. aasta I kvartali jooksul:

Tuhandetes eurodes	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025
--------------------	----------------------------	----------------------------

### Baltic Horizon Capital AS

<b>Valitsemistasud</b>	<b>260</b>	<b>302</b>
------------------------	------------	------------

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 31. märts 2026 ja 31. detsember 2025:

Tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.12.2025
<b>Baltic Horizon Capital AS</b>		
<b>Valitsemistasude kohustis</b>	<b>260</b>	<b>686</b>

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

Baltic Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 31. märts 2026.

## Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma oli 2026. aasta I kvartalis 14 tuhat eurot (2025. aasta I kvartalis 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

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

Fondivalitseja omab äriühingut Gene Investments OÜ, mis omas 31. märtsi 2026. aasta seisuga 4,6% Fondi osakutest.

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. märts 2026 ja 31. detsember 2025 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevates tabelites:

Seisuga 31. märts 2026	Osakute arv	Protsent
Swedbank AB, Leedu kliendid	106 138 503	46,8%
Skandinaviska Enskilda Banken AB kliendid	14 658 224	6,5%
Interactive Brokers LLC kliendid	11 961 376	5,3%
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%

## 18. Finantsinstrumendid

## Õiglase väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 853	1 760	1 853	1 760
Raha ja raha ekvivalendid	9 835	5 377	9 835	5 377
Tuletisinstrumendid	179	-	179	-
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-114 886	-114 422	-114 886	-114 422
Võlakirjad	-11 181	-18 643	-11 500	-19 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-2 368	-2 729	-2 368	-2 729
Tuletisinstrumendid	-	-186	-	-186

## Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 31. märts 2026 ja 31. detsember 2025:

## Seisuga 31. märts 2026

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. Tase	Õiglase väärtus kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 853	1 853
Raha ja raha ekvivalendid	-	9 835	-	9 835
Tuletisinstrumendid	-	179	-	179
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-114 886	-114 886
Võlakirjad	-	-	-11 500	-11 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 368	-2 368

## Seisuga 31. detsember 2025

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. Tase	Õiglase väärtus kokku
<b>Finantsvarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 760	1 760
Raha ja raha ekvivalendid	-	5 377	-	5 377
<b>Finantskohustised</b>				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-114 422	-114 422
Võlakirjad	-	-	-19 000	-19 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 729	-2 729
Tuletisinstrumendid	-	-186	-	-186

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

Finantsvarade ja -kohustiste õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõotmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasest 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 krediitdivõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete eeldatavat väärtuse langust. Seisuga 31. märts 2026 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõotdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste hinnangulise õiglase väärtuse leidmiseks kasutati kehtivate lepingute intressimäärasid, mis väljendavad hetke turu intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

## 19. Tuletisinstrumentid

Kontsern on sõlminud intressimäära intressi ülemmäära (CAP) lepingud OP ja SEB-ga.

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

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

tuhandetes eurodes						Õiglase väärtus	
Tuletis- instrumendi liik	Algus- kuupäev	Tähtpäev	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	31.03.2026	31.12.2025
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,45%	61	-58
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,39%	73	-45
IRS	Dets 2024	Okt 2027	2 361	3k EURIBOR	2,33%	11	-9
IRS	Dets 2024	Okt 2027	8 012	6k EURIBOR	2,5%	24	-51
IRS	Dets 2024	Okt 2027	4 012	6k EURIBOR	2,5%	10	-23
<b>Tuletisinstrumentid, varad</b>						<b>179</b>	<b>-</b>
<b>Tuletisinstrumentid, kohustised</b>						<b>-</b>	<b>-186</b>
<b>Tuletisinstrumentide netoväärtus</b>						<b>179</b>	<b>-186</b>

Tuletisinstrumentid seisuga 31. märts 2026 ja 31. detsember 2025 on kajastatud õiglasest väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel

Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Pikaajalised	-	-186	179	-
Lühiajalised	-	-	-	-
<b>Kokku</b>	<b>-</b>	<b>-186</b>	<b>179</b>	<b>-</b>

## 20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

1. aprillil 2026 nimetati Edvinas Karbauskas Baltic Horizon Capital AS-i juhatuse uueks liikmeks ja Baltic Horizon Fondi kaasfondijuhiks.

30. aprillil 2026 astus Tarmo Karotam tagasi fondijuhi ja juhatuse esimehe ametist. Edvinas Karbauskas asus Baltic Horizon Capital AS fondijuhi ja juhatuse esimehe ametikohale.

Pärast aruande kuupäeva ei toimunud muid olulisi sündmusi.

## 21. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Hobujaama tn. 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavalldus-ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ	Hobujaama tn. 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavalldus-ettevõte	100%
BH Europa UAB	Konstitucijos ave. 7A-1, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavalldus-ettevõte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas str. 101, Riiä, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavalldus-ettevõte	100%
Pirita Center OÜ	Merivälja str. 24, Tallinn, Eesti	12992834	16. Detsember 2016	Varavalldus-ettevõte	100%
BH Rīga SIA	Skantes iela 27, Riiä, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavalldus-ettevõte	100%
BH Galerija Centrs SIA	Audeju str. 16, Riiä, Läti	40003311422	13. juuni 2019	Varavalldus-ettevõte	100%
BH Northstar UAB	Ulonų str. 2, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varavalldus-ettevõte	100%

# Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fondi lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearunde avalikustamise heaks 7. mail 2026.

**Edvinas Karbauskas**

Juhatusesimees

**Gerda Bliuvienė**

Juhatuseliige

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 terminaalkapitalisatsiooni väärtuse kohta hetkel, mil projektist väljutakse. 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 edasimüügi väärtust hoidmisperioodi lõpul. Terminaalkapitalisatsiooni arvutamiseks jagatakse eeldatav aastane puhas tegevustulu terminaalkapitalisatsioonimääraga. Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär arvutatakse stabiliseerunud puhta tegevustulu kasvumäära või prognoosi alusel.

## Fond

Baltic Horizon fond.

## Vara brutoväärtus

Fondi vara brutoväärtus (Gross Asset Value, GAV).

## Parim kasutus

Kõigi õiglasel 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.

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

Roseni 7  
10111 Tallinn  
Eesti

[Edvinas.karbauskas@baltichorizon.com](mailto:Edvinas.karbauskas@baltichorizon.com)