

Auditeerimata lühendatud konsolideeritud 6 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 30. juunil 2026

Vahearuanne I poolaasta 2026



Sisukord

1. Tegevusaruanne

4	Juhatuse ülevaade
5	I poolaasta 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 jõudis 2026. aasta esimesel poolaastal kasumisse

Fond jõudis 2026. aasta esimesel poolaastal tagasi kasumisse – see on esimene kasumlik poolaasta alates 2022. aastast. 2026. aasta I poolaasta puhaskasum oli 698 tuhat eurot, võrreldes 891 tuhande euro suuruse kahjumiga 2025. aasta I poolaastal. Pöörde taga olid peamiselt märtsis lõpule viidud 12,3 miljoni euro suurune omakapitali kaasamine ja 7,5 miljoni euro ulatuses ennetähtaegselt tagasi makstud võlakirjad, mis vähendasid fondi intressikulu perioodi ülejäänud osas: finantskulud langesid 5 068 tuhandelt eurolt 4 049 tuhande euroni.

Võrreldaval alusel, jättes välja Meraki võõrandamise, kasvas neto äritulu (NOI) eelmise aasta sama perioodiga võrreldes veidi – 5 881 tuhandelt eurolt 6 086 tuhande euroni. Poolaasta jooksul läks fond üle konservatiivsemale lähenemisele ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindamisel ja moodustab nüüd allahindluse iga üürniku nõude osas, mille puhul on teavitatud maksehäirest; 2026. aasta I poolaastal moodustas see 335 tuhat eurot. Kõik asjaomased üürnikud on koostööaltid ning kinnisvara haldusmeeskonnad tegelevad nendega tihedas koostöös võlgnevuste likvideerimisega. Ka seda allahindlust täies ulatuses arvesse võttes ja Meraki mõju välja jättes ületas NOI eelmise aasta taseme.

Fondi üldkulud on viidud tasemele, mis katab üksnes fondi tegevuseks vajaminevaid hädavajalikke kulusid. Juhtkonna eesmärk on hoida üldkulude jooksvat taset (run rate) – valitsemistasu ja ühekordseid kirjeid arvestamata – ligikaudu 100 tuhande euro juures kvartalis ehk 400 tuhande euro juures aastas, võrreldes ligikaudu 207 tuhande euroga kvartalis 2025. aastal. Seda taset ei ole veel saavutatud, kuid fond liigub selle suunas. 2026. aasta kuue kuu üldhalduskulud olid 1 026 tuhat eurot, võrreldes 1 069 tuhande euroga 2025. aasta I poolaastal, ning sisaldavad endiselt 124 tuhande euro ulatuses mahakandmisi, mis on seotud 2025. aastast pärinevate perioodiseeritud kuludega.

Täitumus muutus 2025. aasta IV kvartaliga võrreldes peamiselt kahel põhjusel. Hipokrata kaubanduskeskuse toidukaupade ankurüürnik SKAI Baltija läks pankrotti ning Swedbank lahkus Lincona hoonest, mille tulemusel on selle hoone täitumus 61,2%. Hipokrata kaubanduskeskuse ankurüürnik on vahepeal asendatud.

Uus juhtkond on kajastanud ka 320 tuhande euro suurust väärtuse langust, mis tuleneb varasematest perioodidest pärinevatest üürisoodustustest ja kapitalikulutustest, mis olid kajastatud teistel bilansikirjetel. Kinnisvara väärtusi korrigeeriti nende varasemate üürikulude võrra ning bilanss on nüüd varasematest perioodidest pärinevatest sellistest kirjetest puhas. Sellega on varasemate perioodide arvestusküsimuste korrastamine lõpule viidud, sealhulgas ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlused ning maaklertasude viitkuludena kajastamine ja kulusse kandmine. Viimase järelejäänud varasema perioodi kirje – Leedu tütarettevõtjate edasilükkunud tulumaksu vara – osas teeb juhtkond otsuse aasta lõpuks; bilansist välja kandmisele võib kuuluda kuni 1,4 miljonit eurot neto.

Juhatus otsustas nõukogu heakskiidul jätta poolaasta hindamised tellimata. Neid vahendeid on otstarbekam suunata varade parendamisse ning juhtkonna hinnangul ei ole fondi varade väärtus pärast aastalõpu hindamist oluliselt muutunud. Portfell hinnatakse ümber 2026. aasta lõpus.

Nagu varem teatatud, on juhtkond otsustanud viia järelejäänud võlakirjade – 11,5 miljonit eurot – tagasimaksmise lõpule 2026. aasta jooksul.

Portfelli täitumus ei ole vastuvõetaval tasemel. Selle taastamine – uute üürnike leidmine fondi igasse objekti ja olemasolevate hoidmine – on ainus prioriteet, mille käesolev juhtkond on endale seadnud. See on ühtlasi eeltingimus kõigele muule, kuna nii fondile avanevad strateegilised valikud kui ka väljavaade viia tegevus osakuomanike jaoks tagasi kasumisse, sõltuvad mõlemad sellest.



Galerija Centrs

Põhinäitajad I pa 2026

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I pa 2026	I pa 2025	I pa 2024
Renditulu	tuhat eurot	7 546	7 528	7 667
Puhas renditulu	tuhat eurot	6 086	6 078	5 983
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-320	-9	-12 524
EBIT	tuhat eurot	4 762	3 930	-8 118
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	698	-891	-12 849
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	0,00	-0,01	-0,11
Genereeritud neto rahavoog ¹	tuhat eurot	158	-740	-2 079
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ²	eurot/osak	0,001	-0,005	-0,017
Esmane puhastootlus	%	5,8	5,2	4,8

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	209 773	208 940	241 158
Kinnisvarainvesteeringud ³	tk	11	11	12
Renditav netopind	m²	111 244	111 224	118 269
Täitumuse määr ⁴	%	82,6	86,2	82,1
WAULT ⁵	aastat	3,9	3,7	3,3

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024
Varad kokku	tuhat eurot	220 352	216 620	256 048
Omakapital kokku	tuhat eurot	91 511	78 250	98 095
Omakapitali suhe	%	41,5	36,1	38,3
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	124 283	133 285	149 227
Kohustised kokku	tuhat eurot	128 841	138 370	157 953
Laenu ja väärtuse suhe	%	59,4	64,0	61,8
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	5,4	6,1	6,7
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,0	2,3	2,8
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,4039	0,5451	0,6833

Osaku põhinäitajad	Ühik	30.06.2026	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	0,2072	0,2850	0,3730
Madalaim osaku hind perioodil	euro	0,1435	0,1517	0,2410
Osaku sulgemishind	euro	0,1946	0,1550	0,2521
Turukapitalisatsioon ⁶	euro	44 091 719	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 rahavooga kinnisvarainvesteeringust.

4. Täitumus põhineb sisse kolinud rentnikel.

5. Kaalutud keskmine järelejäänud rendiperiood kuni esimese lõpetamise võimaluseni.

6. Alus: Nasdaq Tallinna börsil noteeritud osakute viimane sulgemishind.

Kinnisvara aruanne

Ülevaade rendilepingutest ja rentnikest

Fondile kuulub 11 ärikinnisvaraobjekti kolmes Balti riigi pealinnas, kõik omandatud enne 2020. aastat. Alates 2026. aasta algusest haldavad neid fondi tütarettevõtjate palgal olevad sisemeeskonnad, kes tegelevad üksnes Baltic Horizoni varadega. Inimesed, kes haldavad hooneid, suhtlevad üürnikega, peavad läbirääkimisi üürilepingute üle ja juhivad sisustustöid, töötavad nüüd kõik fondi heaks. Otsused sünnivad kiiremini ja üürnik suhtleb inimesega, kes vastutab otse omaniku ees. Fond määratleb, korraldab hankeid ja teostab järelevalvet sisustus- ja renoveerimistööde üle ka ise, mis hoiab kapitalikulutused madalal.

2026. aasta teisel poolaastal tuleb pikendamisele ligikaudu 4 850 m² üüripinda. Suurem osa sellest pinnast on seotud kolme üürnikuga ning läbirääkimised kõigi kolmega juba käivad. 2026. aasta juulis kajastas fond neto positiivset üüripinna kasvu ligikaudu 1 680 m² ulatuses. Suurem osa perioodi üüritegevusest keskendus kahele asjale: ankurüürnike hoidmisele ja nende pinna laiendamisele ning ümberpositsioneeritavate objektide vabade pindade täitmisele.

Ankurüürnike hoidmine ja laiendamine

Postimaja (Tallinn). MyFitness oli üks suurimaid lähiajal lõppevaid üürilepinguid. Üürnik on sõlminud lepingu järgmiseks 10 aastaks ja võtnud juurde lisapinda, mis paikneb nüüd kahel ülemisel korrusel. Uus pind võetakse kasutusele 2027. aastal.

Lincona (Tallinn). Lincona Konsult on samuti sõlminud lepingu järgmiseks 10 aastaks ja laiendanud oma pinda ligikaudu 590 m² võrra.

Vainodes (Riia). Latvijas Valsts Meži on võtnud kohustuse jääda hoonesse veel kaheksaks aastaks. Vastutasuks andis üürnik 1. juulil tagasi ligikaudu 740 m², mida praegu turundatakse, ning 2025. aasta IV kvartalis kajastatud ulatuslik renoveerimisprogramm on taandatud kosmeetilisteks töödeks.

Ümberüürimine ja ümberpositsioneerimine

Europa (Vilnius). Europa suundumine jaekaubanduse- ja aktiivse elustiili sihtkoha poole kogub hoogu. Sostinēs Sporto Centras on oma noortesportdikeskuse sisustustööd lõpetanud ja avab ukseid uueks õppeaastaks ning toidutānav Dialogai on nüüd täies mahus välja üüritud ja hakkab baari kõrval näitama ka spordiülekandeid. Pika lepinguga välja üüritud fassaadi reklaamiekraan lisab täiendava tuluallika.

Hipokrata kaubanduskeskus (Riia). Toidukaupade ankurüürnik SKAI Baltija, kelle käes oli ligikaudu 80% üüritavast pinnast, muutus maksejõuetuks. ABRAND Cash & Carry on vahepeal sõlminud lepingu suurema osa vabanenud pinna kohta – pikaajalise üürilepinguga, mille kohaselt kannab üürnik kõik kinnisvaraga seotud kulud ja tasus ise oma sisustustööde eest. Ankurüürniku asendamine ei toonud fondile seega praktiliselt mingeid kapitalikulutusi. Kauplus avatakse augusti keskel.

Upmalas Biroji (Riia). Civinity Group on sõlminud üürilepingu ligikaudu 550 m² kohta ja kolib oma peakorteri hoonesse teisel poolaastal.

S27 (Riia). Esimesel poolaastal lisandus uusi bürooüürnikke ning juulis sõlmiti veel kolm üürilepingut.

Ülejäänud vabu pindu turundab sisemeeskond otse, üürnike poole pöörduetakse enne üürilepingu lõppemist ning iga objekti üüriolukord vaadatakse üle igakuiselt. Üürilepinguid kajastatakse alles pärast nende sõlmimist.

Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. juuni 2026

Kinnisvara- investeering	Sektor	Oman- damise aeg	Õiglane väärtus ¹ (tuhan- detes eurodes)	Ren- ditav neto- pind (m²)	Esmane puhas- tootlus 1 pa 2026 ²	Täitu- muse määr	Puhta äritulu jaotus				
							1 pa 2026	1 pa 2025	2025	2024	2023
Galerija Centrs	Kaubandus	2019	58 362	19 959	4,9%	87,3%	1 436	1 495	2 802	2 536	2 139
Postimaja ja Apollo Plaza	Kaubandus	2015/ 2018	34 584	17 109	7,2%	99,9%	1 246	1 023	2 217	1 926	2 126
Europa ostukeskus	Kaubandus	2015	32 358	17 447	4,8%	80,8%	776	581	944	1 010	1 508
North Star	Büroo	2019	18 781	10 706	7,6%	92,5%	713	608	1 262	1 374	1 495
Upmalas Biroji	Büroo	2016	14 617	11 095	6,1%	56,6%	444	449	869	823	1 318
Vainodes I	Büroo	2017	12 485	8 128	7,4%	100,0%	462	699	1 242	1 432	1 431
S27	Büroo	2018	12 412	7 348	3,2%	64,5%	201	-173	-148	-85	814
Lincona	Büroo	2011	11 423	10 767	5,1%	61,2%	293	550	1 015	1 038	1 068
Pirita ostukeskus	Kaubandus	2016	10 050	5 425	7,7%	92,8%	386	421	832	839	761
Hipokrata Keskus	Kaubandus	2013	4 701	3 260	5,5%	79,4%	129	228	438	446	420
Aktiivsed kinnisvarainvesteeringud			209 773	111 244	5,8%	82,6%	6 086	5 881	11 473	11 339	13 080
Võõrandatud kinnisvarainvesteeringud ³⁻⁵								197	190	249	1 537
Portfell kokku			209 773	111 244	5,8%	82,6%	6 086	6 078	11 663	11 588	14 617

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.

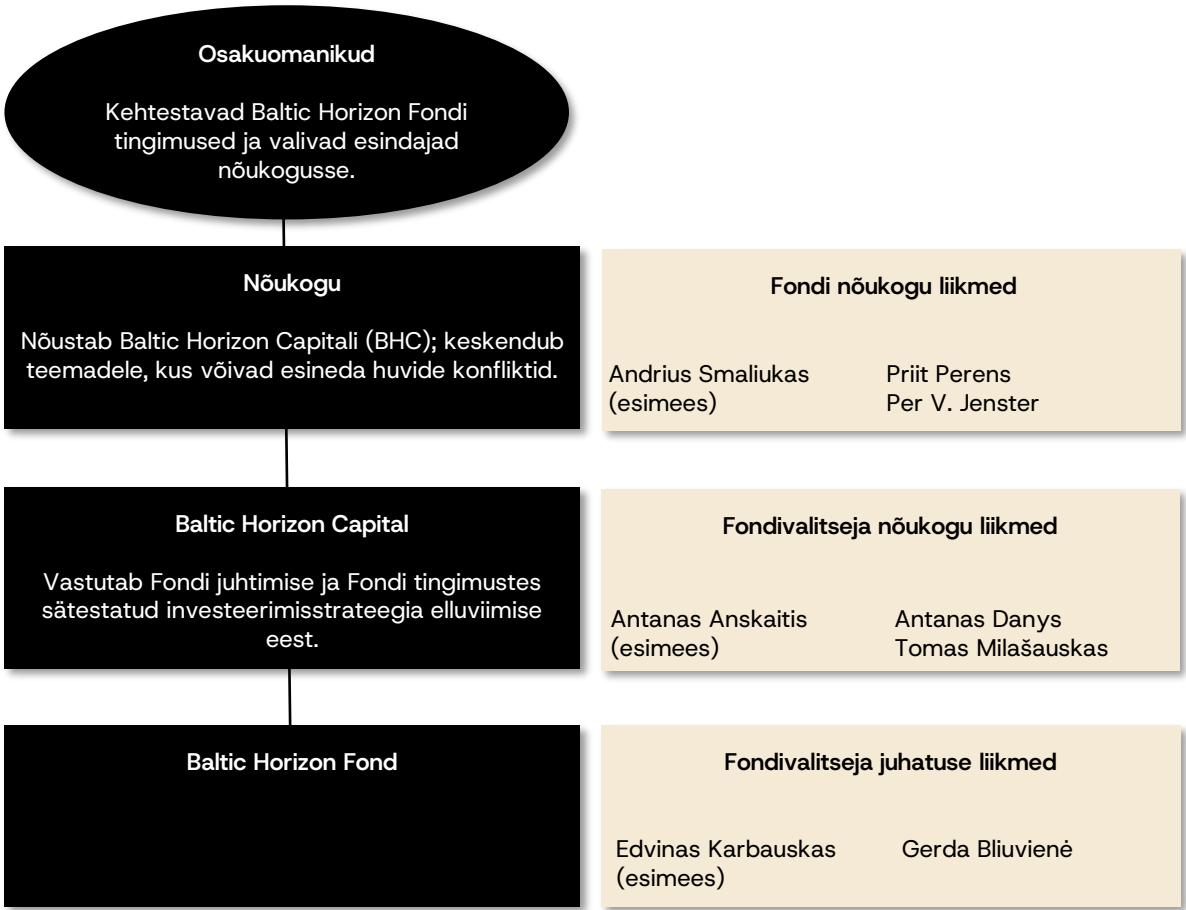
Fondi juhib Fondivalitseja, kelleks on Baltic Horizon Capital AS. Fondi võtmemeeskonna moodustab juhatus, mida juhib Fondijuht, ning Fondivalitseja nõukogu. Fondil on ka oma nõukogu, kuhu kuulub kolm sõltumatut nõukogu liiget.

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. Fondivalitseja juhatus koosneb kahest liikmest. Alates 1. aprillist 2026 liitus Edvinas Karbauskas juhatusega 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. Alates 1. juunist 2026 kuulub Fondi nõukogusse Priit Perens, kes asendab sellelt lahkunud Milda Dargužaitēt. Praegused nõukogu liikmed on valitud kaheks aastaks, mis algab 1. juunil 2026.

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 taval liikmetel 11 000 eurot kalendriaasta kohta.

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

Fondivalitseja juhatuse liikmete biograafia

Edvinas Karbauskas
Juhatuse esimees / Fondijuht



Edvinas Karbauskas on Baltic Horizon Fondi fondijuht. 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 auditi- ja konsultatsiooniteenuseid. Edvinas on omandanud magistrikraadi 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 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 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 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 investeringute juhtimise valdkonnas kogu Baltikumis.

Priit Perens

Nõukogu liige

Priit Perens on pikaajalise panganduse- ja ärivaldkonna kogemusega tippjuht, kellel on enam kui 30 aastat juhtimiskogemust Baltikumi finants-, energeetika- ja tervishoiusektoris. Hetkel on ta Tartu Ülikooli Kliinikumi juhatuse esimees ning Tallinna Sadama nõukogu esimees. Varem on hr. Perens täitnud mitmeid juhtivaid rolle Swedbanki grupis, sealhulgas olnud Balti Panganduse juht, Swedbank Eesti peadirektor ning Swedbank Grupi juhatuse liige. Karjääri algusaastatel töötas ta Eesti Energia finantsjuhtimise ja rahaturgude osakonna juhtivatel ametikohtadel ning teistes Eesti juhtivates finantsasutustes. Lisaks on hr. Perens panustanud ühiskondlikesse ja järelevalve funktsioonidesse, olles kuulunud Tervisekassa ning Eesti Tööandjate Keskliidu nõukogudesse. Perens omab majandusteaduse magistrikraadi Tartu Ülikoolist ning ta on läbinud juhtimisalase täiendõppe INSEADis ja Helsingi Majanduskoolis.

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 Gerda Bliuvienė ja Edvinas Karbauskas kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 30. juunil 2026 lõppenud kuue kuu kohta koostatud 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, kohustustest, 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 30. juunil 2026 lõppenud kuue kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne



Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.04.2026 – 30.06.2026	01.04.2025 – 30.06.2025	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Renditulu		3 900	3 734	7 546	7 528
Teenustasutulu	5	1 254	1 217	2 513	2 549
Renditegevuse kulud	5	-2 077	-1 843	-3 973	-3 999
Puhas renditulu	4	3 077	3 108	6 086	6 078
Halduskulud	6	-518	-521	-1 026	-1 069
Muu äritulu		22	8	22	26
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		-	-191	-	-1 096
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	10	-315	-4	-320	-9
Ärikasum/-kahjum		2 266	2 400	4 762	3 930
Finantstulud		21	18	31	60
Finantskulud	7	-1 821	-2 353	-4 049	-5 068
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 800	-2 335	-4 018	-5 008
Maksueelne kasum/kahjum		466	65	744	-1 078
Tulumaks	4 9	-5	12	-46	187
Perioodi kasum/kahjum	4	461	77	698	-891

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.04.2026 – 30.06.2026	01.04.2025 – 30.06.2025	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	13b	-72	-109	293	-58
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	13b, 9	-	-2	-	-7
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku		-72	-111	293	-65
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/-kahjum kokku		389	-34	991	-956
Tavakasum/-kahjum osaku kohta (eurodes)	8	0,00	0,00	0,00	-0,01
Lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	8	0,00	0,00	0,00	-0,01

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2026	31.12.2025
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 10	209 773	208 940
Materiaalsed põhivarad		7	7
Tuletisinstrumendid	19	107	-
Muud põhivarad		12	242
Põhivarad kokku		209 899	209 189
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	1 212	1 760
Ettemaksed		471	294
Raha ja raha ekvivalendid	12	8 770	5 377
Käibevarad kokku		10 453	7 431
Varad kokku	4	220 352	216 620
Omakapital			
Sissemakstud kapital	13a	163 765	151 495
Rahavoogude riskimaandamise reserv	13b	107	-186
Jaotamata kahjum		-72 361	-73 059
Omakapital kokku		91 511	78 250

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2026	31.12.2025
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	117 249	77 443
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	690	644
Tuletisinstrumendid	19	-	186
Muud pikaajalised kohustised		1 309	1 110
Pikaajalised kohustised kokku		119 248	79 383
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	7 034	55 842
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	2 253	2 729
Tulumaksukohustis		-	14
Muud lühiajalised kohustised		306	402
Lühiajalised kohustised kokku		9 593	58 987
Kohustised kokku	4	128 841	138 370
Omakapital ja kohustised kokku		220 352	216 620

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2025		151 495	-420	-52 980	98 095
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskasum/-kahjum		-	-	-20 079	-20 079
Muu koondkasum/-kahjum	13b	-	234	-	234
Koondkasum/-kahjum kokku		-	234	-20 079	-19 845
Seisuga 31.12.2025		151 495	-186	-73 059	78 250
Seisuga 01.01.2026		151 495	-186	-73 059	78 250
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskasum/-kahjum		-	-	698	698
Muu koondkasum/-kahjum	13b	-	293	-	293
Koondkasum/-kahjum kokku		-	293	698	991
Kapitali suurendamine		12 270	-	-	12 270
Seisuga 30.06.2026		163 765	107	-72 361	91 511

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kahjum		744	-1 078
Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	320	9
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		-	1 096
Tuletisinstrumentide väärtuse korrigeerimine		-	111
Materiaalse põhivara kulum		-	7
Muutus nõuete allahindluses	11	335	21
Finantstulud		-31	-60
Finantskulud	7	4 049	5 068
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		213	-62
Muu käibevara muutus		-177	290
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		199	-282
Võlgade muutus		-211	-1 892
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-96	-530
Tasutud tulumaks		-	-16
Rahavood äritegevusest kokku		5 345	2 682

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		31	60
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		-	15 556
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-1 153	-2 705
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 122	12 911
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenu		1 500	490
Saadud pangalaenu tagasimaksed		-3 029	-10 903
Võlakirjade lunastamine		-7 500	-3 000
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-285	-13
Laekumised osakute emiteerimisest		12 270	-
Rendikohustiste tasumine		-3	-9
Makstud intressid		-3 783	-5 126
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-830	-18 561
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
		3 393	-2 968
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		5 377	10 053
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus			
		8 770	7 085

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 Finantsinspeksioon. Fondi depositoorium 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 investeeringust 2019. aastal on Fond seisnud silmitsi ülemäärase võlakoormusega 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 võlakoormus on lahendatud ja fondi valduses olevate kinnisvarade äritegevuse tulemuslikkus taastatud, määrab juhtkond kindlaks kõige elujõulisema tulevikustrateegia.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	30.06.2026	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. Kokkuvõte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuande 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 märkimisväärtet korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

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

Õiglase väärtuse määramine

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

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärases tehingus. Õiglase väärtuse määramisel 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 määramisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

Mittefinantsvara õiglase väärtuse määramisel 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 määramiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu määramise seisukohast olulised:

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

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

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

Varade ja kohustiste korduva õiglase väärtuse määramise 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 määramise 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 ärisegmendiks 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 – 30. juuni 2026

Tuhandetes eurodes	Eesti	Läti	Leedu	Segmendid kokku
01.04.2026–30.06.2026:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulul ¹	1 384	2 323	1 447	5 154
Segmendi puhas renditulu	1 034	1 326	717	3 077
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	–	–269	–46	–315
Intressikulu ²	–414	–722	–323	–1 459
Tulumaksutulu/–kulu	–	–	–5	–5
Segmendi puhaskasum	602	251	279	1 132
01.01.2026–30.06.2026:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulul ¹	2 702	4 585	2 772	10 059
Segmendi puhas renditulu	1 925	2 672	1 489	6 086
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	–	–274	–46	–320
Intressikulu ²	–811	–1 434	–633	–2 878
Tulumaksutulu/–kulu	–	–	–46	–46
Segmendi puhaskasum	1 056	830	620	2 506
Seisuga 30.06.2026:				
Segmendi varad	57 286	104 796	52 907	214 989
Kinnisvarainvesteeringud	56 057	102 577	51 139	209 773
Segmendi kohustised	33 149	56 751	27 034	116 934

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 – 30. juuni 2025

Tuhandetes eurodes	Eesti	Läti	Leedu	Segmendid kokku
01.04.2025–30.06.2025:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulul ¹	1 437	2 308	1 206	4 951
Segmendi puhas renditulu	1 038	1 459	611	3 108
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	–	–4	–	–4
Intressikulu ²	–448	–786	–337	–1 571
Tulumaksutulu/–kulu	–	–1	13	12
Segmendi puhaskasum	593	599	162	1 354
01.01.2025–30.06.2025:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulul ¹	2 792	4 556	2 729	10 077
Segmendi puhas renditulu	1 994	2 698	1 386	6 078
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	–	–9	–	–9
Intressikulu ²	–904	–1 598	–858	–3 360
Tulumaksutulu/–kulu	–	–3	190	187
Segmendi puhaskasum	1 088	994	–524	1 558
Seisuga 30.06.2025:				
Segmendi varad	60 083	117 525	58 425	236 033
Kinnisvarainvesteeringud	57 973	113 499	56 002	227 474
Segmendi kohustised	34 556	60 179	27 525	122 260

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

Tegevussegmendid – 30. juuni 2026

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmendid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.04.2026–30.06.2026:			
Puhaskahjum/–kahjum	1 132	–671 ¹	461
01.01.2026–30.06.2026:			
Puhaskahjum/–kahjum	2 506	–1 808 ²	698
As of 30.06.2026:			
Segmentide varad	214 989	5 363 ³	220 352
Segmentide kohustised			
	116 934	11 907 ⁴	128 841

1. Segmentide 2026.aasta II kvartali puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (288 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (291 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (38 tuhat eurot), depootasu (10 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (44 tuhat eurot).
2. Segmentide 2026.aasta I poolaasta puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (548 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (760 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (76 tuhat eurot), võlakirjade ennetähtaegse lunastamise tasu (263 tuhat eurot), depootasu (20 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (141 tuhat eurot).
3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (5351 tuhat eurot), ning ettemakseid ja muid Fondi tasandi nõudeid (12 tuhat eurot).
4. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (11220 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (171 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (455 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (61 tuhat eurot).

Suurim rentnik

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

Tegevussegmendid – 30. juuni 2025

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmendid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.04.2025–30.06.2025:			
Puhaskahjum/–kahjum	1 354	–1 277 ¹	77
01.01.2025–30.06.2025:			
Puhaskahjum/–kahjum	1 558	–2 449 ²	–891
As of 30.06.2025:			
Segmentide varad	236 033	2 756 ³	238 789
Segmentide kohustised			
	122 260	19 390 ⁴	141 650

1. Segmentide 2025.aasta II kvartali puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (304 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (497 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (238 tuhat eurot), depootasu (11 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (125 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (102 tuhat eurot).
2. Segmentide 2025.aasta I poolaasta puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (606 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1081 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (276 tuhat eurot), depootasu (22 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (244 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (220 tuhat eurot).
3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (2465 tuhat eurot), ning ettemakseid ja muid Fondi tasandi nõudeid (291 tuhat eurot).
4. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (18567 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (280 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (463 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (80 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2026 – 30.06.2026	01.04.2025 – 30.06.2025	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Kommunaalkulud	483	206	1 121	647
Remondi- ja hoolduskulud	521	779	990	1 596
Kinnisvaramaksud	301	232	602	486
Varahalduskulud	263	326	566	667
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	335	15	335	21
Müügi- ja turunduskulud	110	128	208	263
Varakindlustus	30	37	68	75
Muu	34	120	83	244
Renditegevuse kulud kokku	2 077	1 843	3 973	3 999

Osa renditegevusega seotud kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud) esitati edasi rentnikele: 30. juunil 2026 lõppenud 6-kuulisel perioodil 2513 tuhat eurot (30. juunil 2025 lõppenud 6-kuulisel perioodil 2549 tuhat eurot).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2026 – 30.06.2026	01.04.2025 – 30.06.2025	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Valitsemistasu kulu	288	304	548	606
Õigusabikulud	53	44	93	60
Konsultatsioonikulud	3	9	8	19
Auditeerimiskulud	43	42	77	84
Fondi turunduskulud	6	7	17	25
Depootasu kulu	10	11	20	22
Raamatupidamistasu	8	–	16	–
Nõukogu tasude kulu	15	16	29	28
Noteerimisega seotud kulud	7	25	31	71
KM	1	6	4	12
Muud halduskulud	84	57	183	142
Halduskulud kokku	518	521	1 026	1 069

Teised halduskulud 30. juunil 2026 lõppenud kuuekuulisel perioodil sisaldavad 124 tuhande euro ulatuses mahakandmisi, mis on seotud eelmiste perioodide viitvõlgadega.

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 ette näha selle tasu maksmise kohustuse tekkimist. Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 17.

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2026 – 30.06.2026	01.04.2025 – 30.06.2025	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Intressikulu välistelt võlakohustistelt	1 748	2 066	3 634	4 436
Laenude lepingutasu amortisatsioon	55	67	114	185
Intressikulu rendikohustistelt	2	3	4	5
Muud finantskulud	16	217	297	442
Finantskulud kokku	1 821	2 353	4 049	5 068

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	01.04.2026 – 30.06.2026	01.04.2025 – 30.06.2025	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist	461	77	698	-891

Kaalutud keskmine osakute arv:

Tuhandetes eurodes	01.04.2026 – 30.06.2026	01.04.2025 – 30.06.2025	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Emiteeritud osakud perioodi lõpu seisuga	226 576 150	143 562 514	226 576 150	143 562 514
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	226 576 150	143 562 514	195 847 346	143 562 514

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

Tuhandetes eurodes	01.04.2026 – 30.06.2026	01.04.2025 – 30.06.2025	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Tavakasum/–kahjum osaku kohta	0,00	0,00	0,00	-0,01
Lahustatud kasum/kahjum osaku kotha*	0,00	0,00	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 tütaretevõtted amortiseerivad oma kinnisvara soetusmaksumust vastavalt kohalduvatele maksuseadustele. Aruandeperioodi maksustatava tulu arvutamisel arvatakse amortisatsioonikulu (kulum) maksustatavast kasumist maha.

30. juunil 2026 lõppenud 6-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär -6,2% (30. juunil 2025 lõppenud 6-kuulisel perioodil -17,3%).

Seisuga 30. juuni 2026 oli kontsernil maksukahjumeid summas 5181 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 30. juuni 2026 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustiste ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 5871 tuhat eurot (31. detsember 2025: 7246 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütaretevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 30. juunil 2026 ja 2025 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.04.2026 – 30.06.2026	01.04.2025 – 30.06.2025	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-	-	-3
Edasilükkunud tulumaks	-5	12	-46	190
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-5	12	-46	187

Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-	-2	-	-7
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-	-2	-	-7

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.06.2026	31.12.2025
Perioodi algsaldo	208 940	241 158
Kapitalikulud	1 153	4 764
Võõrandamine	-	-16 380
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-311	-20 584
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-9	-18
Perioodi lõppsaldo	209 773	208 940
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	209 562	208 720

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

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

3. taseme õiglase väärtuste määramisel 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 määramisel kasutatud sisendid;
- kvantitatiivne teave õiglase väärtuse määramisel kasutatud oluliste mittejälgitavate sisendite kohta.

Seisuga 31. detsember 2025:

Segment		Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Eesti		DRM*	Diskontomäär	9,0% – 9,7%
Renditav netopind	33 127 m²		Rendihinna kasv aastas	1,5% – 5,3%
Ehitamise/renoveerimise aasta	1980–2016		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0% – 8,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	9,71 – 14,32
Läti		DRM*	Diskontomäär	8,6% – 9,78%
Renditav netopind	49 926 m²		Rendihinna kasv aastas	0,0% – 3,4%
Ehitamise/renoveerimise aasta	2006–2014		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0% – 8,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	10,8 – 16,58
Leedu		DRM*	Diskontomäär	9,15% – 9,55%
Renditav netopind	28 216 m²		Rendihinna kasv aastas	2,4% – 4,51%
Ehitamise/renoveerimise aasta	2004–2009		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	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 mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis – tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse mõõtmise tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeeringud	DRM*	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.

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. juuni 2026:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku, 3. tase
Läti – Galerija Centrs (kaubandus)	58 362
Eesti – Postimaja ja Apollo Plaza (kaubandus)	34 584
Leedu – Europa (kaubandus)	32 358
Leedu – North Star (büroo)	18 781
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	14 617
Läti – Vainodes I (büroo)	12 485
Läti – S27 (büroo)	12 412
Eesti – Lincona (büroo)	11 423
Eesti – Pirita (kaubandus)	10 050
Läti – Hipokrata (kaubandus)	4 701
Kokku	209 773

11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.06.2026	31.12.2025
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 077	2 293
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 256	-994
Viitlaekumised	379	432
Muud nõuded	12	29
Kokku	1 212	1 760

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

Seisuga 30. juuni 2026 olid nõuded ostjate vastu summas 1256 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2025: 994 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	30.06.2026	31.12.2025
Saldo seisuga 1. jaanuar	-994	-649
Perioodi vältel kajastatud allahindlused	-335	-540
Maha kantud summad	73	195
Perioodi lõppsaldo	-1 256	-994

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
30.06.2026	821	553	140	40	36	32	20
31.12.2025	1 299	725	345	82	61	55	31

12. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.06.2026	31.12.2025
Raha pangas ja kassas	8 770	5 377
Raha ja raha ekvivalendid kokku	8 770	5 377

Seisuga 30. juuni 2026 moodustasid Fondi konsolideeritud raha ja raha ekvivalendid 8,8 miljonit eurot. Sellest jäägist 2,0 miljonile eurole kehtivad krediidilepingutest tulenevad sisemed kasutuspiirangud, mis piiravad makseid emaattevõttele ja seotud osapooltele, kuid lubavad täita jooksvaid ärikohustusi. Lisaks on 1,2 miljonit eurot piiratud kasutusega raha, millest 1,0 miljonit eurot on panditud tagatiskonto pandilepingu alusel ja 0,2 miljonit eurot hoitakse panga nõutava deposiidina.

13. Omakapital

13a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Seisuga 30. juuni 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
Seisuga 01.01.2026	143 562 514	151 495
Osakute arvu ja kapitali suurendamine	83 013 636	12 270
Seisuga 30.06.2026	226 576 150	163 765

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

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

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

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 30. juuni 2026 ja 31. detsember 2025 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 30. juuni 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 30. juuni 2026 ja 31. detsember 2025. Täiendavat teavet leiab lisast 18.

Tuhandetes eurodes	30.06.2026	31.12.2025
Saldo perioodi alguses	-186	-420
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	293	252
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-	-18
Muutus perioodi jooksul kokku	293	234
Saldo perioodi lõpus	107	-186

14. Intressikandvad võlakohustised

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	30.06.2026	31.12.2025
Pikaajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad ¹	Mai 2028	3k EURIBOR + 8,00%	11 220	-
Pank 1 ²	Jaan 2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 330	-
Pank 1 ³	Jaan 2028	3k EURIBOR + 1,60%	8 936	-
Pank 1 ³	Jaan 2028	3k EURIBOR + 1,90%	6 865	-
Pank 1 ⁴	Veeb 2027	6k EURIBOR + 1,90%	-	4 281
Pank 1	Dets 2027	6k EURIBOR + 2,25%	7 761	7 760
Pank 2	Aug 2027	6k EURIBOR + 3,80%	27 550	28 120
Pank 3 ⁵	Jaan 2029	6k EURIBOR + 2,80%	15 028	-
Pank 3	Veeb 2029	6k EURIBOR + 3,00%	10 034	8 798
Pank 4	Nov 2029	6k EURIBOR + 3,00%	20 654	20 800
Pank 5	Aug 2028	6K EURIBOR + 2,50%	9 478	9 798
Rendikohustised			211	220
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-2 812	-2 320
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-6	-14
Pikaajalised võlakohustised kokku			117 249	77 443

1. Hoolimata võlakirja lunastamise tähtajast 8. mail 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 30. juuni 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 30. juunil 2026 pikaajaliseks.
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 30. juuni seisuga pikaajaliseks.

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	30.06.2026	31.12.2025
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad ¹	Mai 2028	3k EURIBOR + 8,00%	–	18 643
Pank 2 ³	Aug 2027	6k EURIBOR + 3,80%	–	–
Pank 3 ⁵	Jaan 2029	6k EURIBOR + 2,80%	–	15 388
Pank 1 ²	Jaan 2028	3k EURIBOR + 2,25%	–	2 552
Pank 1 ³	Jaan 2028	3k EURIBOR + 1,90%	–	7 364
Pank 1 ³	Jaan 2028	3k EURIBOR + 1,60%	–	9 561
Pank 1 ⁴	Veeb 2027	6k EURIBOR + 1,90%	4 216	–
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			2 812	2 320
Rendikohustiste lühiajaline osa			6	14
Lühiajalised võlakohustised kokku			7 034	55 842
Kokku			124 283	133 285

1. Hoolimata võlakirja lunastustähtajast 8. mail 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 30. juuni 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 30. juunil 2026 pikaajaliseks.
3. Laenud klassifitseeriti ümber pikaajalisteks, kuna laenude tähtaega pikendati 2028. aasta jaanuarini.
4. Laen klassifitseeriti ümber lühiajaliseks, kuna laenu tähtaeg on veebruaris 2027.
5. 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 töitnud omakapitali eritingimust. Kohustuse rikkumine on lahendatud ettevõtte omakapitali suurendamisega 2026. aasta märtsis, mistõttu klassifitseeriti laen 2026. aasta 30. juuni seisuga pikaajaliseks.

Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 30. juuni 2026 täitis Fond 8. mail 2023 kehtestatud ja 26. septembril 2024 ja 12. juunil 2025 muudetud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud DSCR-kordaja nõudele.

Seisuga 30. juuni 2026 täitis Fond kõik pangalaenu lepingutes sätestatud eritingimused ja kohustused.

Võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 30.06.2026
Omakapitali suhe	> 37,5%*	41,5%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,0**	1,02

* 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 30. juuni 2026 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumen- tide tagatiseks	Ühishüpoteek	Kogu vara kommertspant
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	30.06.2026	31.12.2025
Võlad tarnijatele	948	1 112
Fondivalitsemise tasu võlg	455	686
Finantskulude viitvõlad	394	496
Viitvõlad	169	129
Maksuvõlad	189	156
Muud võlad	98	150
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	2 253	2 729

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 30. juuni 2026 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

16b. Tingimuslikud varad

Seisuga 30. juuni 2026 ei olnud kontsernil tingimuslike varasid.

16c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 30. juuni 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 30. juuni 2026. aasta seisuga 5,0% Fondi osakutest.

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

Tuhandetes eurodes	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Baltic Horizon Capital AS		
Valitsemistasud	548	606

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 30. juuni 2026 ja 31. detsember 2025:

Tuhandetes eurodes	30.06.2026	31.12.2025
Baltic Horizon Capital AS		
Valitsemistasude kohustis	455	686

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 30. juuni 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 poolaastas 29 tuhat eurot (2025. aasta I poolaastas 28 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 30. juuni 2026. aasta seisuga 5,0% Fondi osakutest.

Osakuomanikud, kellele seisuga 30. juuni 2026 ja 31. detsember 2025 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevates tabelites:

Seisuga 30. juuni 2026	Osakute arv	Protsent
Swedbank AB, Leedu kliendid	109 199 464	48,2%
Skandinaviska Enskilda Banken AB kliendid	14 627 097	6,5%
Gene Investments OÜ	11 318 367	5,0%

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

Õiglane väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 212	1 760	1 212	1 760
Raha ja raha ekvivalendid	8 770	5 377	8 770	5 377
Tuletisinstrumendid	107	-	107	-
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-112 852	-114 422	-112 852	-114 422
Võlakirjad	-11 220	-18 643	-11 500	-19 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-2 253	-2 729	-2 253	-2 729
Tuletisinstrumendid	-	-186	-	-186

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 30. juuni 2026 ja 31. detsember 2025:

Seisuga 30. juuni 2026

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. Tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 212	1 212
Raha ja raha ekvivalendid	-	8 770	-	8 770
Tuletisinstrumendid	-	107	-	107
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-112 852	-112 852
Võlakirjad	-	-	-11 500	-11 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 253	-2 253

Seisuga 31. detsember 2025

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. Tase	Õiglane 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
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 õiglane väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasest tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse järgmisi meetodeid ja eeldusi:

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetsed riigiriski tegurid, kliendi krediitdivõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete eeldatavat väärtuse langust. Seisuga 30. juuni 2026 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediidireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglane 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. Tuletisinstrumendid

Kontsern on sõlminud intressimäära vahetuslepingud (IRS) 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						Õiglane väärtus	
Tuletis- instrumendi liik	Algus- kuupäev	Tähtpäev	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	30.06.2026	31.12.2025
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,45%	38	–58
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,39%	47	–45
IRS	Dets 2024	Okt 2027	2 361	3k EURIBOR	2,33%	6	–9
IRS	Dets 2024	Okt 2027	8 012	6k EURIBOR	2,50%	11	–51
IRS	Dets 2024	Okt 2027	4 012	6k EURIBOR	2,50%	5	–23
Tuletisinstrumendid, varad						107	–
Tuletisinstrumendid, kohustised						–	–186
Tuletisinstrumentide netoväärtus						107	–186

Tuletisinstrumendid seisuga 30. juuni 2026 ja 31. detsember 2025 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumendid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel

Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Pikaajalised	–	–186	107	–
Lühiajalised	–	–	–	–
Kokku	–	–186	107	–

20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

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	Varavaldus-ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ	Hobujaama tn. 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Europa UAB	Konstitucijos ave. 7A-1, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus-ettevõte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas str. 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus-ettevõte	100%
Pirita Center OÜ	Merivälja str. 24, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Rīga SIA	Skanstes iela 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Galerija Centrs SIA	Audeju str. 16, Riia, Läti	40003311422	13. juuni 2019	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Northstar UAB	Ulonų str. 2, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varavaldus-ettevõte	100%

Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fondi lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuande avalikustamise heaks 6. augustil 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 terminaalkväärtuse 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 edasimüügiväärtust hoidmisperioodi lõpul. Terminaalkväärtuse arvutamiseks jagatakse eeldatav aastane puhas tegevustulu terminaalkapitalisatsioonimääraga. Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär arvutatakse stabiliseerunud puhta tegevustulu kasvamäära või prognoosi alusel.

Fond

Baltic Horizon fond.

Vara brutoväärtus

Fondi vara brutoväärtus (Gross Asset Value, GAV).

Parim kasutus

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

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*).

IRR

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

Laenu ja väärtuse suhe (LTV).

Suhtarvu arvutus: välised võlakohustised miinus rendikohustised (IFRS 16) 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