

Auditeerimata lühendatud konsolideeritud 9 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 30. septembril 2025

Vahearuanne III kvartal 2025



1. Tegevusaruanne

- 4 Baltic Horizoni ümberkujundamine
 - 5 III kvartali põhinäitajad
 - 7 III kvartali olulised sündmused
 - 9 Kinnisvara aruanne
 - 12 Jätkusuutlikkus
 - 13 Majandustulemuste ülevaade
 - 14 Finantseerimine
 - 16 EPRA tulemuslikkuse näitajad
 - 18 Investorsuhted
 - 20 Struktuur ja valitsemine
 - 23 2025. aasta finantskalender
 - 24 Juhatuse kinnitus
-

2. Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 26 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
 - 27 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
 - 28 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
 - 29 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
 - 30 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
 - 46 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele
-

3. Lisad

- 48 Põhimõistete ja lühendite selgitused
 - 49 EPRA näitajad ja nende selgitused
 - 50 5 aasta põhinäitajad
-

Tegevusaruanne



Baltic Horizoni ümberkujundamine

Fond raporteerib 2025. aasta 9 kuu tegevusest uue juhatuse koosseisu ja fondivalitseja uue omaniku all, mis jõustusid 30. oktoobril 2025. Seoses omanikuvahetusega on fondivalitseja ärinimi nüüd Baltic Horizon Capital AS.

Finantstulemused

2025. aasta kolmanda kvartali tulemuseks kujunes 68 tuhande euro suurune kahjum (2025. aasta I–III kvartal: 959 tuhat eurot), mis on peamiselt tingitud varasemalt kogunenud probleemsete nõuete suurenenud eraldisest. Meie kinnisvara- haldurid jätkavad nende rentnike toetamist, kelle tegevustulemuste taastamisele mõjub see positiivselt. Küll aga ei tolereerita maksetingimuste pidevat rikkumist ning kolmanda kvartali jooksul rakendati seetõttu vastavaid meetmeid. See aitas kvartali jooksul vähendada meie nõuete jääki 836 tuhande euro võrra. Sellest hoolimata püsib Fondi kvartali rahavoog negatiivsena, ulatudes 1,1 miljoni euron. See tuleneb jätkuvalt investeerimisest uute rentnike pindade kohandamisse ja suure laenukoormuse teenindamisest.

Kuigi jätkasime kvartali jooksul võlgade amortiseerimist 1,2 miljoni euro võrra, on selge, et strateegiline eesmärk vähendada Fondi kogu laenukoormus alla 50% investeerimisportfelli väärtusest ei ole 2025. aasta lõpuks saavutatav. Lisaks teatab Fond investeerimisportfelli uutest sõltumatutest ümberhindamistest, mille tulemus on veel ebaselge.

Võtmetähtsusega eduvaldkonnad

Fondi omanduses on väärtuslik kinnisvaraportfell, millest enamikku on võimalik asjakohastes turusegmentides pakkuda väga konkurentsivõimeliste rendimääradega. Selle eesmärgi saavutamine on meie esimene võtmetähtsusega eduvaldkond, ning vajalike tegevuskorralduse muudatustega alustatakse kohe.

Mõned meie kinnistud nõuavad aga endiselt märkimisväärsed lisainvesteeringuid, et neid kohandada järgmiseks elutsükliks äriliselt elujõulise pakkumise loomiseks. Nimetatud ümberkujundamisprojekte hakatakse ellu viima meie enda meeskondade poolt. Kompetentsi ja kapitali tagamine nende ümberkujundamiskavade jaoks on meie teine võtmetähtsusega eduvaldkond.

On ilmne, et Fond ei saa alustada kasumlikku tegevust ja positiivse rahavoo genereerimist senikaua, kuni laenukoormus on praeguses mahus ja kulus. Võla/aastane EBITDA suhtarv oli 16,6, samas kui jätkusuutlik tase on alla 9. Üüritulude kasv ja kulude optimeerimise meetmed üksi ei ole veel piisavad, et viia tulemus soovitud finantsvõimenduse tasemele. Seetõttu on meie kolmas võtmetähtsusega valdkond taastada tugev bilanss, makstes järgmise 12 kuu jooksul tagasi kogu võlakirjade jäägi ja kohandades pangalaene vastavalt tegelikule äritegevusele ja vastavate kinnisvaraobjektide plaanidele.

Kinnisvara haldamine

Esimene samm on õige meeskonna moodustamine nii fondivalitsejas kui ka eelkõige Fondi kinnisvaraobjektides. Fond toob oma kinnisvara haldamise fondi sisse, sõlmides lepinguid halduritest võtmeisikutega. Enamikus meie kinnisvaraobjektides rakendatakse see järgmise 3 kuu jooksul.

Juhtkond hindab, et võlakirjade täieliku tagasimaksmiseks ja praeguse portfelli varade väärtuse suurendamise projektide rahastamiseks on vaja ligikaudu 25 miljonit eurot uut omakapitali. Novembri jooksul teavitab juhtkond turule uute osakute pakkumise tingimused, mis on suunatud Fondi olemasolevatele osakuomanikele. Osakuomanike koosoleku heakskiidu korral toimub uute osakute pakkumine jaanuaris.

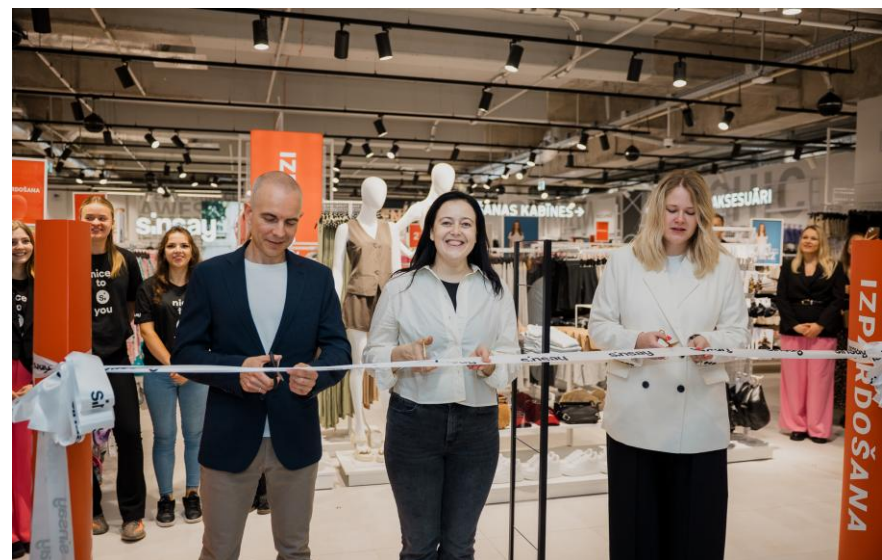
Kuigi Balti turul likviidsus praktiliselt puudub suuremate ärikinnisvara objektide puhul, jätkame väiksemate objektide müügiotsustesse potentsiaalsete ostjatega. Antud protsessi ei plaani me kaasata maaklereid, seega konkreetse huvi korral võtke meiega otse ühendust.

Kõigi nende sammude elluviimisel jätkame kulude kärpimisega erinevates valdkondades. See võib kaasa tuua mittekriitiliste üldkulude mahu vähenemise, sealhulgas kokkuvõtlikuma, kuid läbipaistvama ja ajakohasema aruandluse. Fond plaanib vaadata üle ka oma praegused ESG raportid ja liikmelisused. Vastavalt sellele muudetakse asjakohaselt ka poliitikaid.

Väljavaated

Kuni võlakirjade täieliku tagasimaksmiseni ja vajalike varade väärtust tõstvate parenduste elluviimiseni ei ole Fondil võimalik osakuomanikele rahalisi väljamakseid teha. Seetõttu on ebatõenäoline, et väljamaksed lähiajal taastuvad.

Galerija Centrs



Põhinäitajad III kv 2025

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2025	I-III kv 2024	I-III kv 2023
Renditulu	tuhat eurot	11 361	11 357	13 988
Puhas renditulu	tuhat eurot	8 709	8 869	11 723
Puhta renditulu marginaal ¹	%	76,7	78,1	83,8
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-13	-12 529	-14 626
EBITDA	tuhat eurot	6 103	-6 238	-8 817
EBITDA-i marginaal	%	53,7	-54,9	-63,0
EBIT	tuhat eurot	5 866	-5 992	-8 684
EBIT-i marginaal ²	%	51,6	-52,8	-62,1
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	-959	-13 399	-15 216
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	-8,4	-118,0	-108,8
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	-0,01	-0,09	-0,13
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	-665	-3 870	1 654
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁴	eurot/osak	-0,00	-0,03	0,01

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Varad kokku	tuhat eurot	237 694	256 048	261 138
Varade tootlus	%	-1,8	-6,5	-7,6
Omakapital kokku	tuhat eurot	97 229	98 095	109 532
Omakapitali suhe	%	40,9	38,3	41,9
Omakapitali tootlus	%	-4,4	-16,2	-18,9
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	134 704	149 227	143 742
Kohustised kokku	tuhat eurot	140 465	157 953	151 606
Laenu ja väärtuse suhe	%	60,1	61,8	57,3
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	6,2	6,7	5,2
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,5	2,8	2,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,3	0,2	0,1
Maksevõime kordaja	kord	0,3	0,2	0,1
Rahakordaja	kord	0,2	0,2	0,1
Osaku puhaväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,6773	0,6833	0,9156

1. Puhas renditulu protsendina kogu renditulust.

2. EBIT (kasum või kahjum enne intresse ja tulumaksu) protsendina renditulust.

3. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamistega seotud kulud.

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

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	228 320	241 158	250 385
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	11	12	12
Renditav netopind	m ²	111 464	118 269	119 714
Täitumuse määr	%	85,6	82,1	81,1

Otsene tootlusute portfelli põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2025	I-III kv 2024	I-III kv 2023
Otsene tootlus	%	3,9	3,9	4,7
Esmane puhastootlus	%	5,0	4,8	5,3

Osaku põhinäitajad	Ühik	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ringluses olevate osakute arv	Osak	143 562 514	143 562 514	119 635 429
Osaku sulgemishind	euro	0,2250	0,2521	0,3150
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	1,77	2,76	3,30
Turukapitalisatsioon ⁶	euro	32 301 566	36 192 110	37 685 160

EPRA põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2025	I-III kv 2024	I-III kv 2023
EPRA kasum	tuhat eurot	165	-570	2 551
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,00	0,00	0,02

EPRA põhinäitajad	Ühik	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	103 714	104 333	114 205
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	0,7224	0,7267	0,9546
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	103 714	104 333	114 205
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	0,7224	0,7267	0,9546
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	96 834	97 585	109 131
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	0,6745	0,6797	0,9122
EPRA laenu tagatuse suhtarv (LTV)	%	56,6	58,5	55,5

5. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 11 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.

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

GRESB-i hinnang

2025. aastal sai Fond GRESB-i hinnangus 4 täрни, kogudes 88 punkti, mis on 8 punkti võrra rohkem kui eelmisel aastal ning saavutas oma võrdlusgrupis 3. koha.

Rootsi hoidmistunnistuste (SDRid) noteerimise lõpetamine

Fondi Rootsi hoidmistunnistused (SDRid) eemaldati Nasdaq Stockholmi börsilt 8. oktoobril 2025. Alates 15. oktoober 2025 on kõik SDR-id Eurocleari investorite kontodelt eemaldatud.

Northern Horizon Capital ASi aktsiate müügilepingu tehingu lõpuleviimine

30. oktoobril 2025 andis eelmine ainuaktsionär Northern Horizon A/S (registreeritud Taanis registrikoodiga 27599397) üle Eesti litsentsiga fondivalitseja omandiõiguse Antanas Anskaitisele, Antanas Danysele ja Tomas Milašauskasele.

Portfell

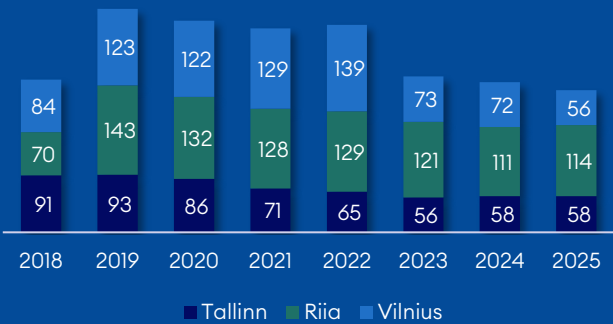
Seisuga 30. september 2025

228,3 mln eurot
portfelli väärtus

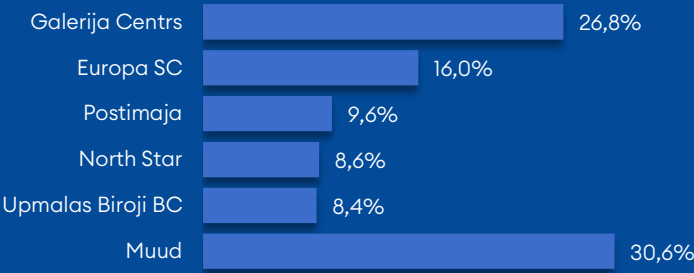
11 tulu
teenivat kinnisvara-
investeeringut

111 464 m²
renditavat pinda

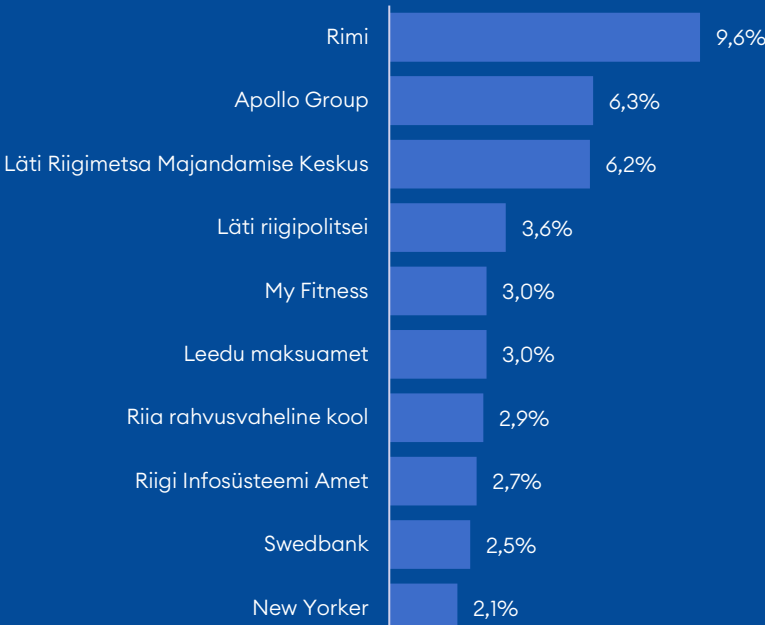
Portfelli väärtus (miljonites eurodes)



5 olulisimat kinnisvarainvesteeringut

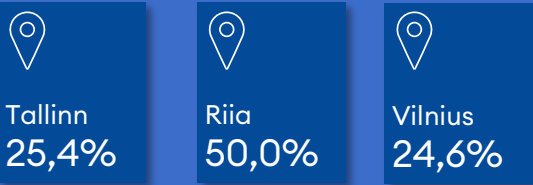


TOP 10 rentnikut



Muude rentnike osakaal on 58,1%.

Portfell riikide lõikes



Portfell segmentide lõikes



Kinnisvara aruanne

Ülevaade rendilepingutest ja rentnikest

Balti kinnisvaraturg jäi 2025. aastal ettevaatlikuks, kusjuures tegevust mõjutasid pigem ümberkolimised kui uus nõudlus. Vabade pindade tase püsis stabiilne, samas kui kasvav büroopindade pakkumine turul avaldas survet rendileandjatele.

Büroosegment

North Staris sõlmiti Leedu maksuametiga viieaastane rendilepingu pikendamine enam kui 3000 m² suurusele pinnale, lisaks anti üle 700 m² uut pinda väiksematele rentnikele.

Linconas pikendas Fond rendilepingut Pet24-ga ja jätkab ettevalmistusi Swedbanki eeldatavaks lahkumiseks 2026. aasta alguses.

S27-s anti ligikaudu 3700 m² üle Riia Rahvusvahelisele Koolile ja veel 600 m² väiksematele rentnikele.

Upmalas Biroji puhul jäi renditegevus ettevaatliku turusentimendi tõttu aeglaseks. Uute rentnike leidmine ülejäänud vabade pindade jaoks on endiselt meie peamine prioriteet.

Vainodeses on pikendatud Läti riigimetsa leping juba mõjutanud kolmanda kvartali rahavoogu ning alates 2026. aasta neljandast kvartalist väheneb ka rendipind 5300 m²-ni. Ankurrentniku pinnad värskendatakse ning vabanev 2600 m² valmistatakse ette uuele rentnikule.

Kaubandus- ja vaba aja segment

Galerija Centrsis on hiljuti avatud 2000 m² MyFitness klubi, Sinsay kauplus ja 1900 m² laser meelelahutuskeskus täiustanud keskuse rentnike mitmekesisust ja aidanud kaasa nii küllastajate arvu kui ka käibe kasvule.

Europa keskuses on Fond jätkanud objekti ümberkujundamist elustiilikeskuseks, uuendades restoraniala, kus asuvad Caffeine, Miyako ja Fortas, ning täiendades seda uute tervisega seotud kontseptidega. 2026. aastal avatava 2300 m² suuruse Gym+ esindusklubi rendileping kindlustab kolmandal korrusel asuva uue 5000 m² suuruse tervise-, ilu- ja heaolu keskkonna tekkimise.

Postimaja ja Apollo Plaza kompleks on pärast renoveerimistöõde lõppu 100% välja renditud. Samuti on täielikult välja renditud SKY ning Pirita keskuses tegeleme esimesel korrusel veel mõnede pindade täitmisega.

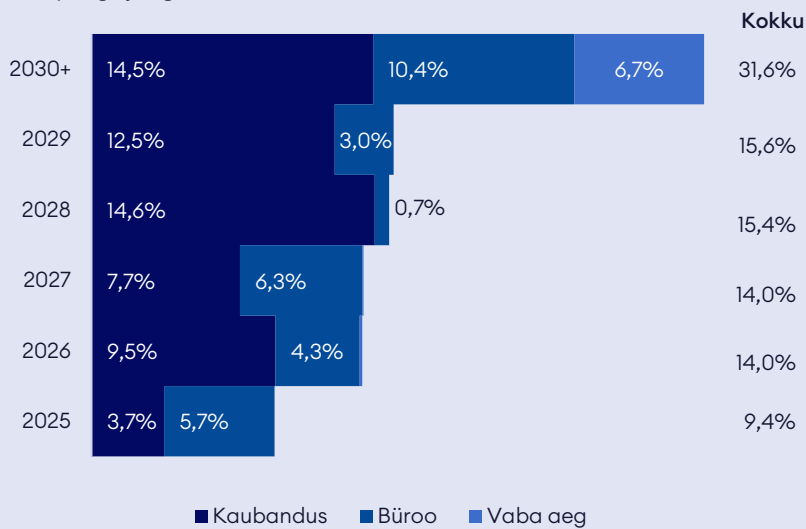
Kokku andis Fond 2025. aasta 9 kuu jooksul üle ligikaudu 12 500 m2 uute rendilepingutega kaetud pindu. Lisaks pikendati ligikaudu 7 150 m² ulatuses rendilepinguid. Meie hoonetesse on vastu võetud 48 uut rentnikku, paljudel juhtudel asendades probleemsemaid rentnikke, samas kui 28 olemasolevat rentnikku on otsustanud meiega koostööd jätkata.

2025. aasta septembri lõpu seisuga oli portfelli täitumus üleandmise kuupäeva alusel 85,6%, samas kui rendilepingu sõlmimise kuupäeva alusel arvatatud täitumus oli 87,7%.

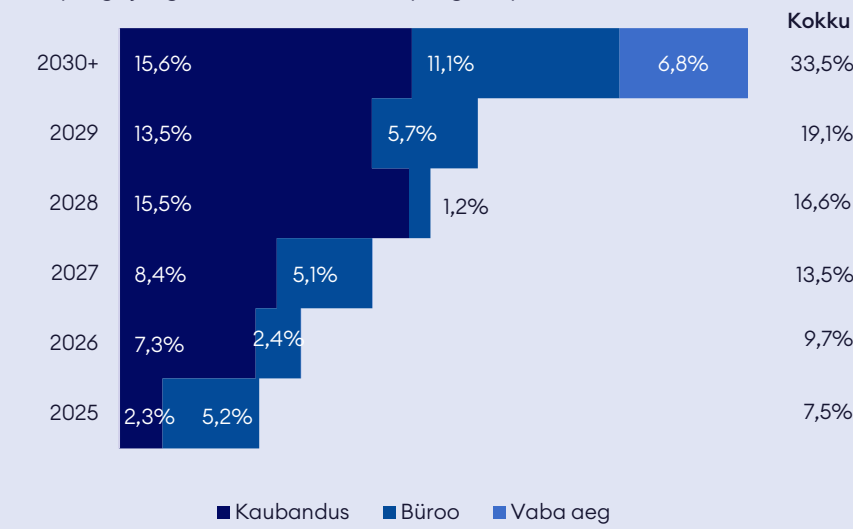
Siiski, umbes 10% rendilepingutest on järgmise 3 kuu jooksul aegumas, seega lepingute pikendamised ja uuesti välja rentimised on viivitamatud.

Viimase aja renditegevus väljendub kaalutud keskmise järelejäänud rendilepingute tähtaja pikenemises, mis 30. septembri 2025. aasta seisuga oli 3,8 aastat kuni esimese lõpetamisõiguseni (võrreldes 3,3 aastaga 31. detsembri 2024. aasta seisuga).

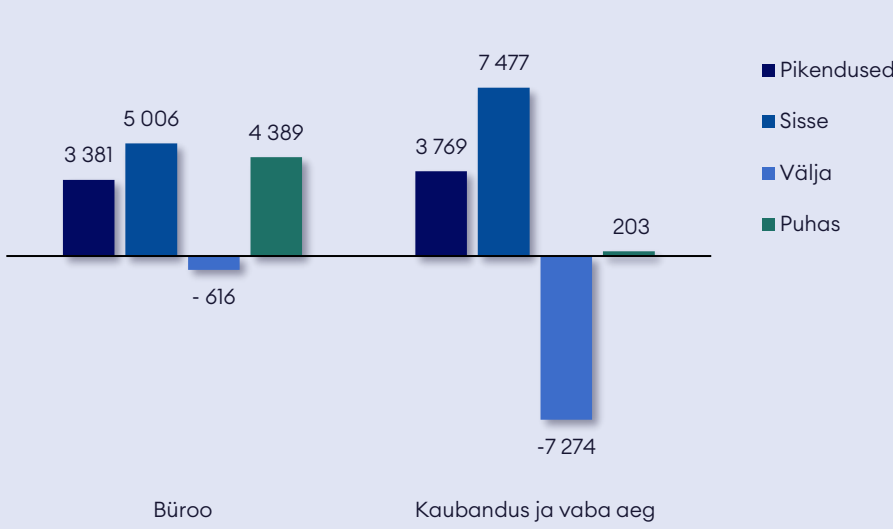
Rendilepingute tähtajaline jaotus seisuga 30. september 2025
% lepingujärgsest rendist kuni esimese katkestamisvõimaluseni



Rendilepingute tähtajaline jaotus seisuga 30. september 2025
% lepingujärgsest rendist kuni lepingu lõpuni



Renditegevus jaanuar-september 2025
m2



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

Fondi portfelli keskmine tegelik täitumus oli 2025. aasta III kvartalis 84,9% (II kv 2025: 82,6%). Seisuga 30. september 2025 tõusis täitumus 85,6%-ni (30. juuni 2025: 84,2%).

Kooskõlas hiljuti rakendatud mitmesuguste kulude kokkuhoiu meetmetega ning arvestades hindamisparameetrite suurt ebakindlust ning käimasolevat tööd rentnikega, otsustas juhtkond koos Fondi nõukoguga vahehindamisi praegu mitte läbi viia.

Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. september 2025

Kinnisvarainvesteering	Segment	Oman-damise aeg	Õiglane väärtus ¹ (tuhande euro-des)	Renditav netopind (m²)	Otsene tootlus I-III kv 2025 ²	Esmane puhas-tootlus I-III kv 2025 ³	Täitu-muse määr	Puhta äritulu jaotus				
								I-III kv 2025	I-III kv 2024	2024	2023	2022
Europa ostukeskus	Kaubandus	2015	36 521	17 530	1,7%	2,0%	71,8%	537	812	1 010	1 508	1 028
North Star	Büroo	2019	19 688	10 706	5,7%	6,2%	93,2%	917	1 066	1 374	1 495	1 371
Kokku Vilnius			56 209	28 236	3,0%	3,7%	79,9%	1 454	1 878	2 384	3 003	2 399
Upmalas Biroji	Büroo	2016	19 274	11 175	3,8%	4,8%	64,3%	686	625	823	1 318	1 763
Vainodes I	Büroo	2017	16 000	8 128	6,1%	8,4%	100,0%	1 007	1 065	1 432	1 431	1 383
S27	Büroo	2018	12 830	7 348	-1,0%	-1,6%	58,4%	-137	7	-85	814	1 132
Sky supermarket	Kaubandus	2013	4 913	3 260	8,4%	9,0%	100,0%	332	332	446	420	423
Galerija Centrs	Kaubandus	2019	61 119	20 016	3,5%	4,6%	89,0%	2 099	1 942	2 536	2 139	2 193
Kokku Riia			114 136	49 927	3,5%	4,7%	81,4%	3 987	3 971	5 152	6 122	6 894
Postimaja ja Apollo Plaza	Kaubandus	2018	21 876	9 232	3,5%	5,9%	100,0%	1 616	1 441	1 926	2 126	2 044
Postimaja ja Apollo Plaza	Vaba aeg	2015	13 196	7 877	7,2%	6,5%	100,0%					
Lincona	Büroo	2011	13 110	10 767	6,9%	8,5%	92,4%	834	775	1 038	1 068	1 102
Pirita ostukeskus	Kaubandus	2016	9 793	5 425	6,6%	8,5%	94,5%	621	632	839	761	664
Kokku Tallinn			57 975	33 301	5,3%	7,1%	96,6%	3 071	2 848	3 803	3 955	3 810
Aktiivsed kinnisvarainvesteeringud			228 320	111 464	3,9%	5,0%	85,6%	8 512	8 697	11 339	13 080	13 103
Võõrandatud kinnisvarainvesteeringud ⁴⁻⁶								197	172	249	1 537	4 327
Portfell kokku			228 320	111 464	3,9%	5,0%	85,6%	8 709	8 869	11 588	14 617	17 430

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2024 teostatud hindamisel, kajastatud kasutusõiguse varadel ja hilisematel kapitalikuludel.
2. Otsese tootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikulude summaga.
3. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
4. Fond viis Duetto I ja Duetto II müügi lõpule 6. juunil 2023.
5. Fond viis Domus PRO kaubandus- ja bürookompleksi müügi lõpule 6. märtsil 2023.
6. Fond viis Meraki objekti müügi lõpule 13. märtsil 2025.

Fondi portfelli 2025. aasta I-III kvartali puhas äritulu oli 8,7 miljonit eurot (2024. aasta I-III kvartal: 8,9 miljonit eurot). Võrreldava puhta renditulu muutus annab paremini võrreldava ülevaate varade tulemustest, sest sellest on välja arvatud kontserni omandamis-, arendus- ja võõrandamistehingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõjud.

2025. aasta esimese üheksa kuu jooksul jäi portfelli puhas renditulu samasugustel alustel võrreldes eelmise aasta sama perioodiga sarnasele tasemele. Meraki ärikeskust, mis müüdi 2025. aasta märtsis, kajastatakse eraldi. Objekt moodustas 197 tuhat eurot kvartali kogu puhtast äritulust.

Jaekaubandussektor näitas perioodi jooksul erinevaid tulemusi. Postimaja, SKY ja Pirita tulemused olid eelmise aastaga võrreldes samad, samas kui Galerija Centrs saavutas silmapaistva tulemuse, kasvades 8%. Sellele aitasid kaasa eelkõige edukad renditegevused, mis vähendasid märkimisväärselt vabade pindade osakaalu, ning kinnisvara halduskulude vähenemine. Samal ajal langesid Europa tulemused 34%, mis oli peamiselt tingitud konservatiivsema võlglaste riskijuhtimise lähenemisviisi raames kajastatud suurenenud nõuete eraldisest. Tuleb märkida, et ilma laenukahjumi eraldise mõjuta oleks Europa netokäive kasvanud 7%. Langus on seotud ühekordse, mitterahalise eraldisega, mis on tehtud tulevaste riskide maandamiseks. Juhtkond ei eelda aasta lõpuks täiendavaid olulisi laenukahjumi eraldisi.

2025. aasta I-III kvartalis paranes Apollo Plaza tulemuslikkus 47% võrreldes 2024. aasta sama perioodiga, kuna kinnisvara oli täielikult välja renditud Apollole.

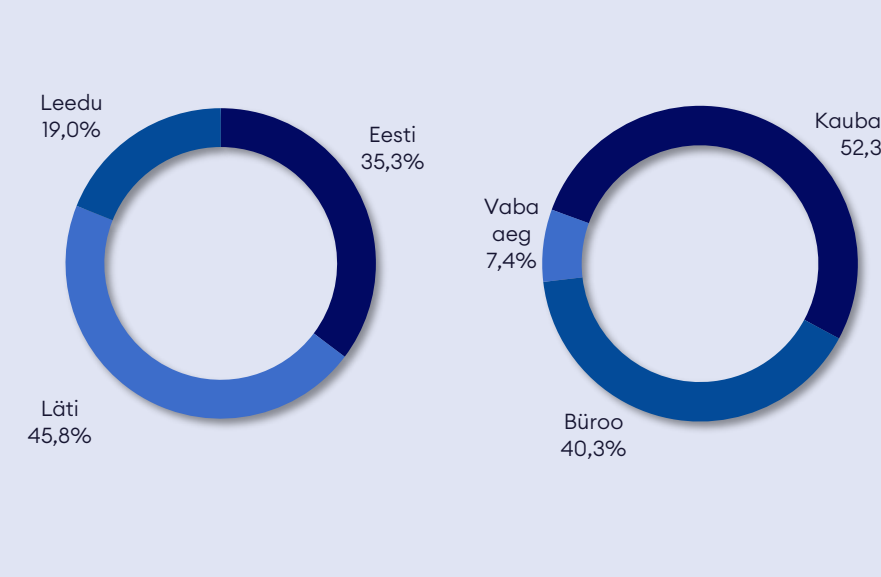
Büroopindade sektoris näitasid mõned kinnisvaraobjektid tulemuste paranemist. Lincona tulemused ületasid võrreldava perioodi tulemusi 8% võrra. Selle kasvu peamine tegur oli vabade pindade arvu vähenemine, kuna keskmine täituvus tõusis 2025. aasta I-III kvartalis 92,5%-ni võrreldes 2024. aasta I-III kvartali 85,3%-ga. Upmalas Biroji puhas äritulu (NOI) kasvas võrreldes eelmise aastaga 10% tänu vabade pindade arvu vähenemisele, kuna keskmine täitumus tõusis 2025. aasta I-III kvartalis 64,2%-ni võrreldes 59,5%-ga 2024. aasta I-III kvartalis. Upmalas Birojis jätkatakse tööd, et leida ja kindlustada sobivaimad rentnikud olemasolevate vakantsete pindade täitmiseks ja kinnisvara potentsiaali täielikuks realiseerimiseks.

Vainodese tulemused on III kvartalis veidi langenud, kuna kolmanda kvartali lõpus anti ankurrentnikule soodustust. Vainodes on täielikult välja renditud Läti Riigimetsale, meie pikaajalisele partnerile, kuid kolmandik pinnast vabaneb 12 kuu jooksul.

North Stari tulemused vähenesid perioodi jooksul ligikaudu 14%, peamiselt renditulu vähenemise tõttu, mis oli seotud madalama täitumusega. Keskmine täitumus oli 2025. aasta I-III kvartalis 91,9% võrreldes 96,9%-ga 2024. aasta samal perioodil. Tulemust mõjutasid ka suurenenud tegevuskulud. Sellegipoolest on objekt potentsiaalsete rentnike jaoks jätkuvalt atraktiivne, mida toetavad selle keskne asukoht ja konkurentsivõimelised rendimäärad. Seega eeldame vakantsete pindade vähenemist lähikuudel.

Hoolimata S27 üldise tulemuslikkuse märkimisväärselt langusest 2025. aastal kõrge vakantsusmäära tõttu, hakkas kinnisvara 2025. aasta augustis näitama positiivset dünaamikat. Kolmanda kvartali lõpuks oli täitumus jõudnud 58,4%-ni, mis tähistas pöördepunkti tegevustulemustes.

Puhas renditulu riikide ja segmentide lõikes I-III kv 2025



EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.09. 2025	Puhas rendi- tulu I-III kv 2025	Puhas rendi- tulu I-III kv 2024	Muutus (tuhan- detes euro- des)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	134 222	4 557	4 718	-161	-3,4%
Büroo	80 902	3 307	3 538	-231	-6,5%
Vaba aeg	13 196	648	441	207	46,9%
Võrreldavad varad kokku	228 320	8 512	8 697	-185	-2,1%
Võõrandatud varad	-	197	172	25	14,5%
Portfelli varad kokku	228 320	8 709	8 869	-160	-1,8%

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.09. 2025	Puhas rendi- tulu I-III kv 2025	Puhas rendi- tulu I-III kv 2024	Muutus (tuhan- detes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	57 975	3 071	2 848	223	7,8%
Läti	114 136	3 987	3 971	16	0,4%
Leedu	56 209	1 454	1 878	-424	-22,6%
Võrreldavad varad kokku	228 320	8 512	8 697	-185	-2,1%
Võõrandatud varad	-	197	172	25	14,5%
Portfelli varad kokku	228 320	8 709	8 869	-160	-1,8%

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

Jätkusuutlikkus

Sertifitseerimine

Kogu meie portfelli on BREEAM-i sertifikaadid.

GRESB-i hinnang

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

Tänu Fondi pidevatele jõupingutustele tagada usaldusväärne andmete kogumine, CO2-heitkoguste vähendamine ja üleminek taastuvenergiale, sai Fond 2025. aastal GRESB-i 4-tärni reitingu. Fondi edusammud tänavuses hindamises on otsene tulemus jõupingutustest.

Taastuvenergia

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

SFDR-i aruandlus

Fondi lepingueelne avalikustamine SFDR-i alusel ajakohastati 7. novembril 2025, et eemaldada viited Northern Horizonile ning selgitada, et Scope 3 kasvuhoonegaaside heitkoguseid ei arvatata ega jälgita praegu ebapiisava andmete kättesaadavuse tõttu rentnikelt ja kolmandatelt osapooltelt teenusepakkujatelt, mis tagaks aruandluse täpsuse ja usaldusväärsuse.

Rohelised rendilepingud

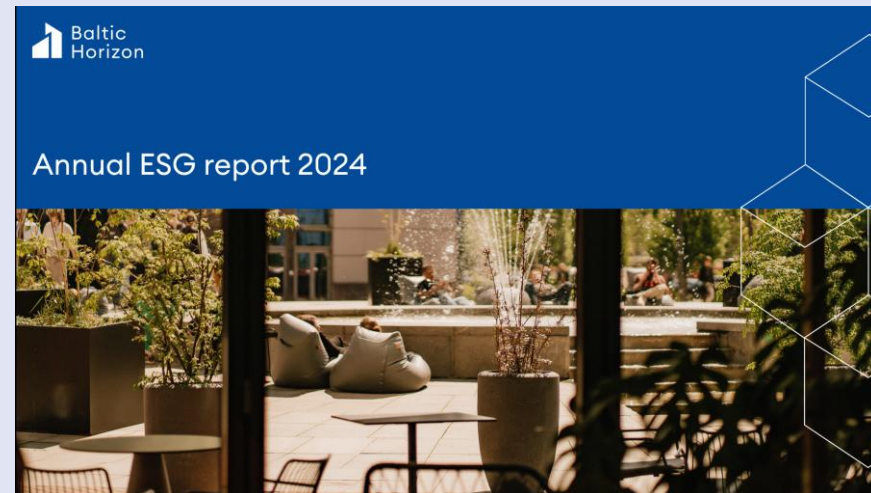
Oma jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamiseks peame tegema koostööd rentnikega. Selleks, et meie jätkusuutlikkuse töö kannaks vilja ja meie portfelli olevad hooned muutuksid tulevikukindlaks, oleme hakanud lisama oma tavapärastesse rendilepingutesse rohelisi klausleid, mis käsitlevad jätkusuutlikku tegevust,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

Inimeste tervis ja heaolu

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

Üks tähtsündmus oli Europa kliimateadlikkuse üritus, kus osalejad osalesid rohelises kampaanias, vastates jätkusuutlikkuse teemalistele küsimustele, et võita väikeseid auhindu. Europa korraldas ka näituse „Roheline Vilnius”, kus oli väljas nii professionaalsete kui ka amatöörkunstnike fotod, mis ülistavad linna rohelust, jätkusuutlikke algatusi ja elanike loomingulisi perspektiive. Lisaks korraldas Europa kolmandas kvartalis koostöös lektor Lina Pranevskajaga avatud ürituse naistele. See üritus keskendus kogemuste jagamisele ja arutelude edendamisele eneseteadvuse, keha ja hinge harmoonia ning ilu- ja tervisesektori ettevõtluse teemadel.

Galerija Centrs korraldas koostöös optikakaupluse Vizionettega Rīdzenes tänaval tasuta silmakontrolli. See algatus tegi ennetava tervishoiu kättesaadavaks kõigile külastajatele ja aitas suurendada teadlikkust silmade tervisest.



Baltic Horizon Fondi ESG raport 2024

GRESB-i reiting 2025



BREEAM sertifikaadid



BREEAM Very good

S27, North Star, Vainodes, Upmalas Biroji, Galerija Centrs, Europa

BREEAM Good

Pirita, Apollo Plaza, Postimaja, SKY, Lincona

Majandustulemuste ülevaade

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2025. aasta I-III kvartali poolaasta puhaskahjum oli 959 tuhat eurot (I-III kv 2024: puhaskahjum 13 399 tuhat eurot). Eelmise aasta vahehindamise kahjumit arvestamata oli eelmise aasta puhaskahjum 870 tuhat eurot. Tulemit mõjutas peamiselt kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist. 2025. aasta I-III kvartali kahjum osaku kohta oli 0,01 eurot (I-III kv 2024: kahjum 0,09 eurot).

Kontsern teenis 2025. aasta I poolaastal 8,7 miljonit eurot konsolideeritud puhast renditulu (I-III kv 2024: 8,9 miljonit). 2025. aasta I-III kvartali tulemustes kajastub 13. märtsil 2025 müüdnud Meraki büroohoone kahe kuu puhas renditulu summas 0,2 miljonit eurot. Portfelli puhta renditulu väike langus võrreldes eelmise aastaga peegeldab peamiselt suuremast ebatöenäoliselt laekuvate nõudmiste eraldisest, mis kajastati konservatiivsema võlgnike riskijuhtimise lähenemisviisi raames.

2025. aasta I-III kvartali puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: kaubandus 52,3% (I-III kv 2024 võrreldav puhas renditulu: 53,2%), büroo 40,3% (I-III kv 2024 võrreldav puhas renditulu: 41,8%) ja vaba aeg 7,4% (I-III kv 2024: 5,0%).

Südalinnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) renditulu moodustas 41,4% Fondi portfelli 2025. aasta I-III kvartali puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2025. aasta I-III kvartali puhta renditulu osakaal oli 10,9%.

Fondi 2025. aasta I-III kvartali puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 45,8% (I-III kv 2024 võrreldav puhas renditulu: 44,8%), Leedu 19,0% (I-III kv 2024 võrreldav puhas renditulu: 23,1%) ja Eesti 35,3 % (I-III kv 2024 võrreldav puhas renditulu: 32,1%).

Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus oli 2025. aasta 30. septembri seisuga 237,7 miljonit eurot (31. detsembril 2024: 256,0 miljonit eurot). Vähenemine võrreldes eelmise aastaga oli seotud peamiselt Meraki büroohoone müügiga; see moodustas varem varade brutoväärtusest 16,4 miljonit eurot.

Kinnisvarainvesteeringud

2025. aasta III kvartali lõpus kuulus Baltic Horizoni portfelli 11 Balti riikide pealinnades asuvat kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli õiglane väärtus oli 2025. aasta septembri lõpus 228,3 miljonit eurot (31.detsembril 2024: 241,2 miljonit eurot) ja hõlmas neto renditavat pinda kokku 111,5 tuhat m². 2025. aasta I–III kvartalis investeeris kontsern rentnike pindade ettevalmistusse ligikaudu 3,4 miljonit eurot.

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Seisuga 30. september 2025 moodustasid intressikandvad laenud ja võlakirjad (ilma rendikohustisteta) 134,5 miljonit eurot (31. detsember 2024: 149,0 miljonit eurot).

30. september 2025. aasta seisuga olid Fondi konsolideeritud raha ja raha ekvivalendid 6,0 miljonit eurot (31. detsember 2024: 10,1 miljonit eurot).

Rahavood

Põhitegevusest tulenev rahavoog oli 2025. aasta I-III kvartali poolaastal 5,8 miljonit eurot (2024. aasta I-III kvartal: rahavood 6,6 miljonit eurot). Investeermistegevusest tulenev rahavoog oli 11,8 miljonit eurot (2024. aasta I-III kvartal: 4,3 miljonit eurot), mis tuleneb peamiselt Meraki müügist 2025. aasta märtsis 16 miljoni euro eest ja suurematest kinnisvarainvesteeringute kapitalikuludest. Finantseerimistegevuse rahavoog oli 21,6 miljonit eurot (2024. aasta I-III kvartal: 1,5 miljonit eurot). 2025. aasta I–III kvartalis tasus Fond BH Novus UAB-le (varasema nimega BH Meraki UAB) laenu summas 10,3 miljonit eurot, lunastas ennetähtaegselt võlakirju 3 miljoni euro ulatuses, maksis ette 1,7 miljonit eurot laene ning tasus regulaarselt pankadele ja võlakirjadele kuuluvaid laenude põhiosa ja intressimakseid.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade netoväärtus oli 30. september 2025. aasta seisuga 97,2 miljonit eurot (31. detsember 2024: 98,1 miljonit eurot). Varade puhasväärtuse vähenemine tulenes peamiselt Meraki müügil tekkinud kahjumist. Seisuga 30. september 2025 vähenes osaku IFRS puhasväärtus 0,6773 euroni (31. detsember 2024: 0,6833 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 0,7224 eurot osaku kohta (31. detsember 2024: 0,7267 eurot). EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 0,6745 eurot osaku kohta (31. detsember 2024: 0,6797 eurot).

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	I-III kv 2025	I-III kv 2024	Muutus (%)
Puhas renditulu	8 709	8 869	-1,8%
Halduskulud	-1 519	-1 729	-12,1%
Muu äritulu/-kulu (neto)	39	15	160,0%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-1 350	-618	118,4%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-13	-12 529	-99,9%
Ärikahjum	5 866	-5 992	197,9%
Finantskulud (neto)	-7 061	-7 724	-8,6%
Maksueelne kahjum	-1 195	-13 716	-91,3%
Tulumaks	236	317	-25,6%
Perioodi puhaskasum/-kahjum	-959	-13 399	-92,8%
Ringluses olevate osakute arv	143 562 514	143 562 514	-
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	-0,01	-0,09	-88,9%

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	30.09. 2025	30.09. 2024	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	228 320	241 158	-5,3%
Varade brutoväärtus (GAV)	237 694	256 048	-7,2%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	134 475	148 989	-9,7%
Kohustised kokku	140 465	157 953	-11,1%
IFRS NAV	97 229	98 095	-0,9%
EPRA NRV	103 714	104 333	-0,6%
Ringluses olevate osakute arv	143 562 514	143 562 514	-
IFRS NAV osaku kohta (eurodes)	0,6773	0,6833	-0,9%
EPRA NRV osaku kohta (eurodes)	0,7224	0,7267	-0,6%
Laenu ja väärtuse suhe (%)	60,1%	61,8%	-1,7%
Keskmine sisemine intressimäär (%)	6,2%	6,7%	-0,5%

Finantseerimine

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

Pangalaenud ja võlakirjad

2025. aasta I-III kvartalis oli pangalaenude tavapärane amortisatsioon 0,1% aastas. Laenu ja väärtuse suhe langes 2025. aasta I-III kvartali lõpuks 60,3%-ni (31. detsember 2024: 61,8%). Keskmine intressimäär oli seisuga 30. september 2025 aasta algusest langenud 6,2%-ni (31. detsember 2024: 6,7%), kusjuures kolmandas kvartalis täheldati edasist langust 5,9%-ni. Juhtkond tegeleb aktiivselt algatustega, mille eesmärk on vähendada laenu ja väärtuse suhet lühiajaliselt ligikaudu 55%-ni ja pikaajaliselt 50%-ni.

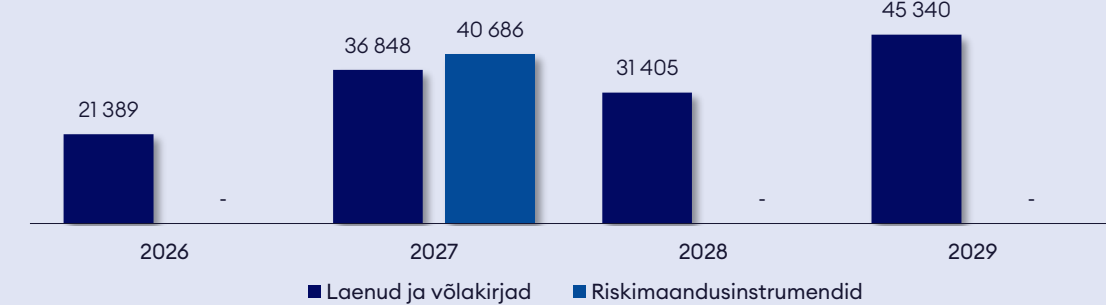
Parempoolne tabel annab üksikasjaliku ülevaate Fondi laenukohustistest seisuga 30. september 2025. Intressikandvad võlakohustised koosnesid pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 116,0 miljonit eurot ja 19,0 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenud on võtnud tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõte on emiteerinud viieaastased tagamata võlakirjad. Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenutähtaja jooksul. Seisuga 30. september 2025 moodustasid laenude ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 507 tuhat eurot.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli seisuga 30. september 2025 2,5 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 2,1 aastat.

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 30. september 2025

Kinnisvarainvesteering	Tagasimaksetähtpäev	Valuuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osatähtsus	Maandatud osa (%)
Galerija Centrs	26. august 2027	EUR	28 310	21,0%	93%
Apollo Plaza ja Postimaja	15. november 2029	EUR	20 873	15,5%	0%
Europa	31. jaanuar 2029	EUR	15 555	11,5%	0%
Upmalas Biroji	2. august 2028	EUR	9 850	7,3%	0%
Vainodes I	31. märts 2026	EUR	9 738	7,2%	0%
North Star	5. veebruar 2029	EUR	8 912	6,6%	0%
Lincona	31. detsember 2027	EUR	8 538	6,3%	94%
S27	31. märts 2026	EUR	7 365	5,4%	0%
Pirita	20. veebruar 2026	EUR	4 286	3,2%	94%
Sky	31. jaanuar 2028	EUR	2 555	1,9%	92%
Pangalaenud kokku		EUR	115 982	85,9%	
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ¹		EUR	-112		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	115 870		
5-aastased tagatud võlakirjad (pikaajaline osa) 8. mai 2028		EUR	19 000		
Võlakirjad kokku		EUR	19 000	14,1%	
Miinus: kapitaliseeritud võlakirja-emissiooni korraldamise tasud ¹		EUR	-395		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	18 605		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	134 475	100,0%	

Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tähtajad seisuga 30. september 2025



1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamisinstrumendid

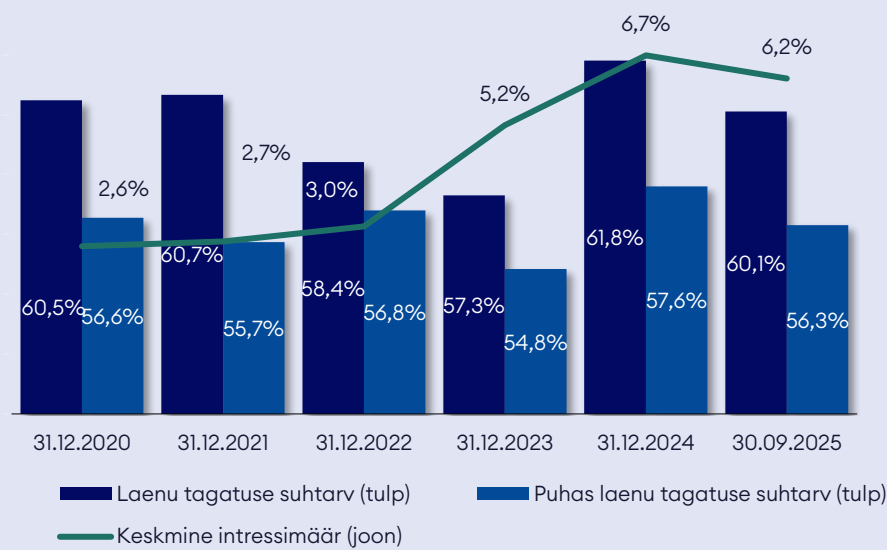
Seisuga 30. september 2025 oli 30,1% laenukohustistest intressimäärariski suhtes maandatud ning 69,9% laenukohustistest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärariski maandamiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega.

Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 30. september 2025 täitis Fond kõiki 8. mail 2023 kehtima hakanud ja 26. septembril 2024 muudetud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Seisuga 30. september 2025 täitis Fond kõiki laenulepingute eritingimusi, välja arvatud Galerija Centrsi, Europa, Vainodes, S27 ja SKY kinnisvara-investeeringud, kuid see ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, kuna kõikide laenude puhul on juba tagatud vajalikud erandid.

Laenu ja väärtuse suhe ning keskmine intressimäär seisuga 30. september 2025



Fondi tasandil emiteeritud tagatud võlakirjade eritingimused seisuga 30. september 2025

Omakapitali suhe

Omakapital jagatud varade kogusummaga.

Võlateeninduse kattekordaja

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

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 30.09.2025
Omakapitali suhe	> 37,5%*	40,9%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,00**	1,02

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

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

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

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



EPRA varade puhasväärtus NAV 30.09.2025

Tuhandetes eurodes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	97 229	97 229	97 229
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	6 158	6 158	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-10	-10	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	337	337	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-395
Varade puhasväärtus NAV	103 714	103 714	96 834
Täielikult lahustatud osakute arv	143 562 514	143 562 514	143 562 514
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	0,7224	0,7224	0,6745

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

EPRA varade puhasväärtus NAV 31.12.2024

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

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

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

EPRA kuldtaseme auhind

Baltic Horizon Fond pälvis Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu EPRA 2025. aasta konverentsil kuuendat aastat järjest prestiižse tunnustuse.

Fondile anti kuldtaseme auhind EPRA hea tava soovituslike juhiste rakendamise eest. Tegemist on üldtunnustatud kinnisvarasektori standarditega, mis nõuavad finantsaruandluses suurimat läbipaistvust, võrreldavust ja nõuetele vastavust. Auhindade määramiseks hindas EPRA 178 börsil noteeritud Euroopa kinnisvaraettevõtte raamatupidamise aruandeid.

EPRA kasum I-III kv 2025					EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV seisuga 30. september 2025		
Tuhandetes eurodes	III kv 2025	III kv 2024	I-III kv 2025	I-III kv 2024	Tuhandetes eurodes	30.09.2025	31.12.2024
Kasum/kahjum – IFRS	-68	-550	-959	-13 399	Netovõlg		
Välja arvamised:					Sisse arvamised:		
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	4	5	13	12 529	Laenud finantsasutustelt	115 982	127 630
II. Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute vöörandamisest	254	171	1 350	618	Võlakirjadega seotud laenukohustised	19 000	22 000
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-49	87	-239	-317	Netovõlad	213	1 463
EPRA kasum/kahjum	141	-287	165	-569	Välja arvamised:		
Perioodi kaalutud osakute arv	143 562 514	122 236 199	143 562 514	120 508 680	Raha ja raha ekvivalendid	-6 020	-10 053
EPRA kasum/kahjum osaku kohta	0,00	0,00	0,00	0,00	Netovõlg (A)	129 175	141 040
					Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
					Sisse arvamised:		
					Kinnisvarainvesteeringud õiglates väärtuses	228 320	241 158
					Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	228 320	241 158
					EPRA LTV (A/B)	56,6%	58,5%

Investorsuhted

Baltic Horizon Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi osakutega kauplemine Nasdaq Tallinna börsil algas 6. juulil 2016. Alates 23. detsembrist 2016 kuni 31. oktoobrini 2022 olid Fondi osakud noteeritud ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas. Rootsi hoidmistunnistuste (SDRide) kauplemine Nasdaq Stockholmi börsil algas 31. oktoobril 2022 ja lõppes 8. oktoobril 2025. Alates 8. oktoobrist 2025 eemaldati Fondi Rootsi hoidmistunnistused (SDRid) Nasdaq Stockholmi börsilt ning Fondi osakud on nüüd noteeritud vaid Nasdaq Tallinna börsil.

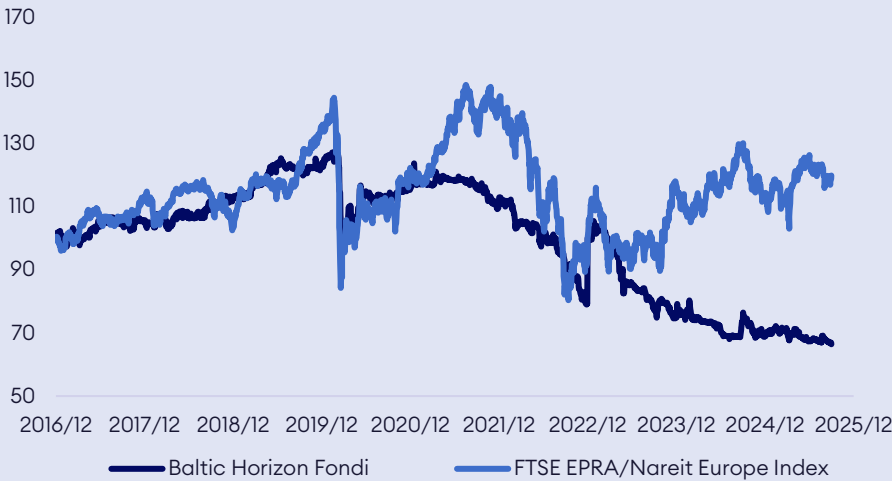
Kauplemisinformatsioon

Osakute Nasdaq Tallinna börsi viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon Fondi turukapitalisatsioon seisuga 30. september 2025 ligikaudu 32,3 miljonit eurot (31. detsember 2024: 36,2 miljonit eurot). 2025. aasta I-III kvartalis kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2025. aasta septembri lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,2250 eurot.

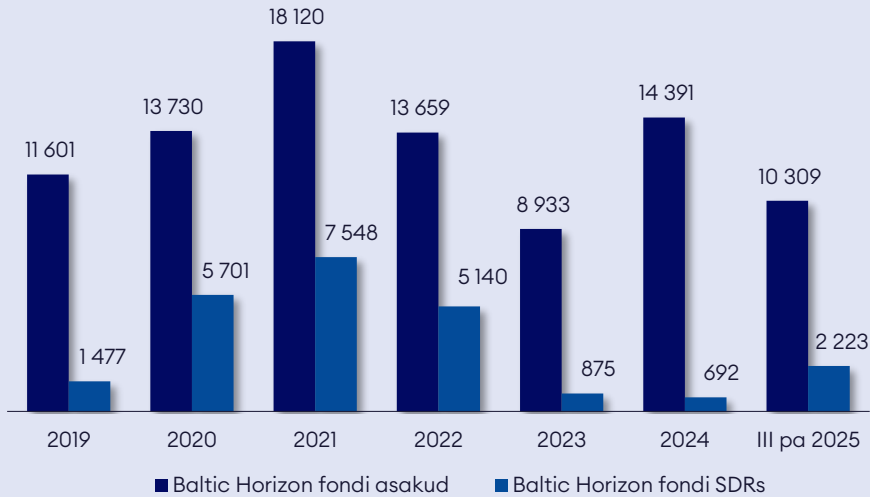
Baltic Horizon Fondi osaku 2025. aasta I-III kvartali poolaasta kogutootlus oli -10,7%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

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

Baltic Horizon Fondi osaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil (%)



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



Põhinäitajad

Tuhandetes eurodes	30.09.2025	31.12.2024
Emiteeritud osakute arv	143 562 514	143 562 514
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	32 301 566	36 192 110
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	0,6773	0,6833
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest ² (%)	-66,8%	-63,1%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	0,7224	0,7267
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-68,9%	-65,3%
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	0,2540	0,3730
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,2230	0,2410
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,2250	0,2521
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	2,54	3,58
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	1,77	2,48
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	1,77	2,76

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

2025. aasta I-III kvartalis kaubeldi Baltic Horizon Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2025. aasta septembri lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 66,8% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus (IFRS NAV) ja 68,9% madalam kui EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta. See annab hea võimaluse investoritele, kes võivad oodata, et osaku hind läheneb puhasväärtuse tasemele – sellist suundumust täheldati Fondi kauplemisajaloos aastatel 2016–2021. Esimene diagramm näitab Fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtusega 2020. aastast alates.

Dividendide maksmise võime

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

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

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

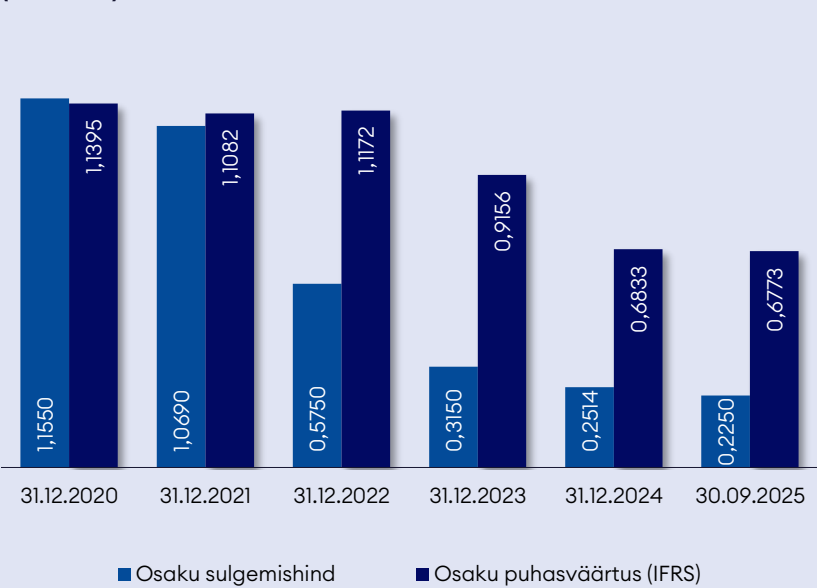
Baltic Horizon Fondi fondivalitseja on kiitnud heaks rahaliste väljamaksete sageduse muutused alates 2022. aasta juulist. Korralisel üldkoosolekul tehti teatavaks otsus mitte teha osakuomanikele rahalisi väljamakseid 2025. aastal, et tugevdada Fondi ja suurendada Fondi varade tulemuslikkust.

Dividendi väljamaksed ei ole hetkel tõenäolised enne, kui kapitalistruktuur on jätkusuutlikum ja varade restruktureerimisprotsessid on lõpule viidud.

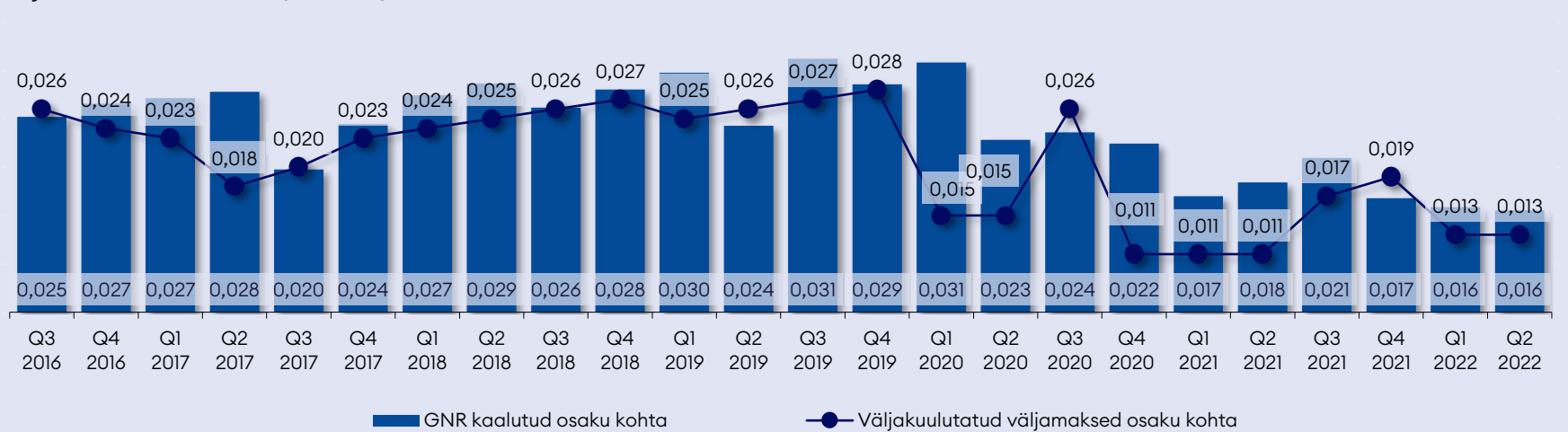
Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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

Osaku hind Nasdaq Tallinna börsil ja puhasväärtus (eurodes)



Väljamakse osaku kohta (eurodes)



Struktuur ja valitsemine

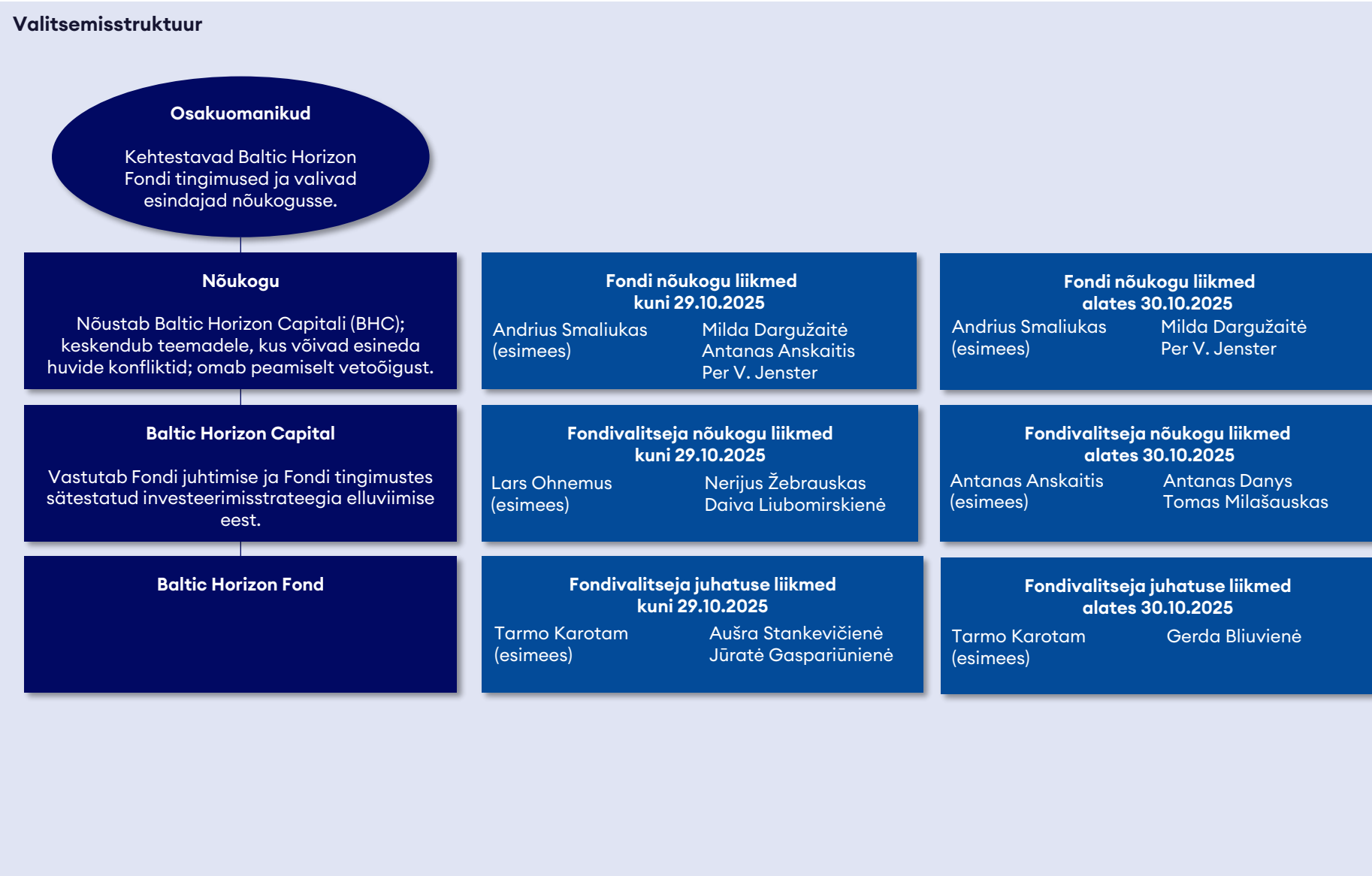
Baltic Horizon Fond on kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Eesti investeerimisfondide seaduse kohaselt on Fond kinnisvarafond. Fond ei saa iseseisvalt lepinguid sõlmida. Kogu Fondi vara kuulub osakuomanikele. Fondil pole töötajaid peale Leedu tütaretevõtete tegevjuhtide (aruandekuupäeval 2), kes on võetud tööle vastavalt Leedu seaduste nõuetele.

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

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

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

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



Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

Fondivalitseja juhatus vastutab Baltic Horizon Fondi igapäevase äritegevuse eest. Fondivalitseja juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse tegevuse üle teostab järelevalvet ja juhatust nõustab fondivalitseja nõukogu.

Fondi nõukogu

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

Nõukogul on ainuüksi nõuandev roll ja Fondi juhtimisega seotud otsuste eest vastutab fondivalitseja. Nõukogu liikmed täidavad oma nõuandekohustust ühiselt.

Nõukogu liikmetel on õigus saada oma ülesannete täitmise eest tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. Kuni 30. aprillini 2025 ametis olnud nõukogu esimehe töötasu oli 15 000 eurot aastas ja liikme töötasu oli 11 000 eurot aastas. Alates 1. maist 2025 ametisse asunud nõukogu esimehe töötasu on 36 000 eurot aastas ja liikme töötasu on 11 000 eurot aastas. Vastavalt nõukogu liikmetega sõlmitud lepingutele ei ole nõukogu liikmetel teenistussuhte lõpetamisel õigust Fondilt ega fondivalitsejalt hüvitist saada.

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

Fondivalitseja juhatuse liikmete biograafia

Tarmo Karotam

Juhatuse esimees / Fondijuht



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

Gerda Bliuvienė

Fondihalduse ja administratsiooni juht



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

Kinnisvara hindamine

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

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

Auditeerimine

Fondi audiitor on KPMG Baltics OÜ, kes on Eesti Audiitorkogu liige. Lisaks kohustuslikele audiitorteenustele on KPMG Baltics OÜ osutanud Fondile muid kindlustandvaid teenuseid. KPMG valiti audiitoriks kolmeaastaseks ametiajaks 2025. aasta mais toimunud range avaliku pakkumismenetluse kaudu, tagades, et tema väärtused ja asjatundlikkus on kooskõlas pühendumusega tipptasemele ja läbipaistvusele. Kaaluti mitut tunnustatud ettevõtet, tunnistades, et nende ulatuslikud kogemused, ülemaailmne ulatus ja professionaalsuse kõrge tase muudavad nad auditivajaduste rahuldamiseks sobivaks.

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 ülebaltilises büroos Valiunas Ellex ning tal on peaaegu 20-aastane kogemus vahekohtuniku ja rahvusvahelise vahekohtu juhtiva nõustajana. Dr. Smaliukas omandas doktorikraadi ja õigusteaduse magistrikraadi Vilniuse Ülikoolis, tegi kraadiõpinguid Oxfordis ning läbis Cambridge'i kohtunike ärikooli ja Harvardi õigusteaduskonna juhtimisprogrammid. Dr. Smaliukas on Staticus Groupi ja Kesko Senukai juhatuse liige, tal on ulatuslik nõustamiskogemus ärikinnisvara ühinemiste ja omandamiste ning investeeringute juhtimise valdkonnas kogu Baltikumis.

Milda Dargužaitė Nõukogu liige

Milda Dargužaitė on Northern Horizon 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 (endine nimi Northern Horizon Capital AS) nõukogu liige alates 2018. aasta juulist kuni 2023. aasta septembrini.

Professor Per V. Jenster Nõukogu liige

Dr. Per V. Jenster, taanlane, on omandanud doktorikraadi (PH.D) Pittsburghi ülikoolis, tal on pikaajaline töökogemus kinnisvaravaldkonnas (20 aastat Balti riikides) ning ta on olnud ka 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.

Finantskalender 2025



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

**Ole kursis Baltic Horizoniga**

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

Juhatuse kinnitus

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam ja Gerda Bliuvienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2025. aasta 9 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2025. aasta 9 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne



Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.07.2025 30.09.2025	01.07.2024 30.09.2024	01.07.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Renditulu		3 833	3 690	11 361	11 357
Teenustasutulu	5	1 233	1 236	3 782	3 599
Renditegevuse kulud	5	-2 435	-2 040	-6 434	-6 087
Puhas renditulu	4	2 631	2 886	8 709	8 869
Halduskulud	6	-450	-615	-1 519	-1 729
Muu äritulu		13	31	39	15
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		-254	-171	-1 350	-618
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	10	-4	-5	-13	-12 529
Ärikasum/-kahjum		1 936	2 126	5 866	-5 992
Finantstulud		5	8	65	27
Finantskulud	7	-2 058	-2 597	-7 126	-7 751
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 053	-2 589	-7 061	-7 724
Maksueelne kasum/kahjum		-117	-463	-1 195	-13 716
Tulumaks	4, 9	49	-87	236	317
Perioodi kasum/kahjum	4	-68	-550	-959	-13 399

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.07.2025 30.09.2025	01.07.2024 30.09.2024	01.07.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	13b	159	-238	101	-557
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	13b, 9	-1	17	-8	51
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum kokku		158	-221	93	-506
Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum kokku		90	-771	-866	-13 905
Tavakahjum osaku kohta (eurodes)	8	-0,00	-0,00	-0,01	-0,11
Lahustatudkahjum osakukohta (eurodes)	8	-0,00	-0,00	-0,01	-0,09

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2025	31.12.2024
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	228 320	241 158
Immateriaalsed põhivarad		-	4
Materiaalsed põhivarad		1	5
Tuletisinstrumendid	19	-	1
Muud põhivarad		941	1 225
Põhivarad kokku		229 262	242 393
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	2 005	2 800
Ettemaksed		407	802
Raha ja raha ekvivalendid	12	6 020	10 053
Käibevarad kokku		8 432	13 655
Varad kokku	4	237 694	256 048
Omakapital			
Sissemakstud kapital	13a	151 495	151 495
Rahavoogude riskimaandamise reserv	13b	-327	-420
Jaotamata kahjum		-53 939	-52 980
Omakapital kokku		97 229	98 095

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2025	31.12.2024
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	110 296	98 491
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	1 684	1 898
Tuletisinstrumendid	19	273	-
Muud pikaajalised kohustised		1 179	1 446
Pikaajalised kohustised kokku		113 432	101 835
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	24 408	50 736
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	2 306	4 473
Tulumaksukohustis		-	14
Tuletisinstrumendid	19	-	317
Muud lühiajalised kohustised		319	578
Lühiajalised kohustised kokku		27 033	56 118
Kohustised kokku	4	140 465	157 953
Omakapital ja kohustised kokku		237 694	256 048

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2024		145 200	531	-36 199	109 532
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-16 781	-16 781
Muu koondkahjum		-	-951	-	-951
Koondkahjum kokku		-	-951	-16 781	-17 732
Kapitali suurendamine		6 295	-	-	6 295
Seisuga 31.12.2024		151 495	-420	-52 980	98 095
Seisuga 01.01.2025		151 495	-420	-52 980	98 095
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-959	-959
Muu koondkahjum	13b	-	93	-	93
Koondkahjum kokku		-	93	-959	-866
Seisuga 30.09.2025		151 495	-327	-53 939	97 229

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2025 -30.09.2025	01.01.2024 -30.09.2024
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kahjum		-1 195	-13 716
Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	13	12 529
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		1 350	618
Tuletisinstrumentide väärtuse korrigeerimine		-43	-
Materiaalse põhivara kulum		8	-
Muutus nõuete allahindluses	11	520	9
Finantstulud		-65	-27
Finantskulud	7	7 126	7 751
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		275	-563
Muu käibevara muutus		395	-258
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		-267	282
Võlgade muutus		-2 044	265
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-259	-267
Tasutud tulumaks		-16	-
Rahavood äritegevusest kokku		5 798	6 623

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2025 -30.09.2025	01.01.2024 -30.09.2024
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		65	28
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		15 302	-618
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-	-199
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-3 555	-3 524
Rahavood investeerimistegevusest kokku		11 812	-4 313
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenud		490	17 177
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-12 136	-1 904
Võlakirjade lunastamine		-3 000	-12 500
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-15	-158
Laekumised osakute emiteerimisest		-	6 295
Rendikohustiste tasumine		-10	-14
Makstud intressid		-6 972	-7 381
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-21 643	1 515
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-4 033	3 825
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 053	6 182
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		6 020	10 007

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 (endine nimi Northern Horizon Capital AS). Nii Fondi kui ka fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon. Fondi depositeorium ehk varade hoidja on Swedbank AS. Fond on lõplikku kontrolli omav emaettevõtte kontsernis, mis koosneb Fondist ja selle tütarettevõtetest (koos nimetatud Baltic Horizon fond, Fond või kontsern).

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

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

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

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	30.09.2025	31.12.2024
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Novus UAB (endine nimi BH Meraki UAB)	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

2. Aruande koostamise alused

Käesolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ja seda tuleks lugeda koos kontserni 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise aruandes. Esitatud on vaid valitud lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised, et mõista kontserni finantsseisundis ja finantstulemustes eelmise aastaaruande koostamise järgselt toimunud muutusi.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel 1. jaanuaril 2025 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 märkimisväärselt korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

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

Õiglase väärtuse määrtmine

Kontsern kajastab teatud finantsinstrumente (nt tuletisinstrumente) ja mittefinantsvarasid (nt kinnisvarainvesteeringuid) õiglasel väärtusel, 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 tavapärase tehingus. Õiglase väärtuse määrtmisel 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 määrtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalistel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalistel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

Mittefinantsvara õiglase väärtuse määrtmisel 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 määrtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu määrtmise seisukohast olulised:

- 1. tase** varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
- 2. tase** hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu määrtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;
- 3. tase** hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu määrtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

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

4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

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

Büroo büroosegmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), Upmalas Büroji büroohoone (Läti), Vainodes I (Läti), S27 (Läti), Meraki (võõrandatud kinnisvarainvesteeringud seisuga 13. märts 2025; Leedu) ja North Stari (Leedu) kinnisvarainvesteeringud.

Vaba aeg vaba aja segmenti kuulub Apollo Plaza (Eesti) kinnisvarainvesteering.

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

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

Tegevussegmendid – 30. september 2025

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.07.2025-30.09.2025:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 004	1 654	408	5 066
Segmendi puhas renditulu	1 208	1 174	249	2 631
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1	-3	-	-4
Intressikulu ²	-902	-511	-101	-1 514
Tulumaksutulu/-kulu	65	-16	-	49
Segmendi puhaskasum	351	596	145	1 092
01.01.2025-30.09.2025:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	8 994	5 026	1 123	15 143
Segmendi puhas renditulu	4 557	3 504	648	8 709
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-3	-10	-	-13
Intressikulu ²	-2 769	-1 781	-324	-4 874
Tulumaksutulu/-kulu	93	143	-	236
Segmendi puhaskasum	1 782	549	319	2 650
Seisuga 30.09.2025:				
Segmendi varad	138 110	84 101	13 452	235 663
Kinnisvarainvesteeringud	134 222	80 902	13 196	228 320
Segmendi kohustised	68 794	44 102	7 953	120 849

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

Tegevussegmendid – 30. september 2024

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.07.2024-30.09.2024:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 969	1 685	272	4 926
Segmendi puhas renditulu	1 622	1 143	121	2 886
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-2	-3	-	-5
Intressikulu ²	-975	-758	-89	-1 822
Tulumaksutulu/-kulu	46	-133	-	-87
Segmendi puhaskasum/-kahjum	584	113	28	725
01.01.2024-30.09.2024:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	8 866	5 279	811	14 956
Segmendi puhas renditulu	4 718	3 710	441	8 869
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-5 595	-6 747	-187	-12 529
Intressikulu ²	-2 547	-1 984	-243	-4 774
Tulumaksutulu/-kulu	195	122	-	317
Segmendi puhaskasum/-kahjum	-3 485	-5 544	-4	-9 033
Seisuga 30.09.2024:				
Segmendi varad	137 042	100 128	13 431	250 601
Kinnisvarainvesteeringud	132 115	96 397	13 067	241 579
Segmendi kohustised	69 323	56 180	6 496	131 999

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

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmendid – 30. september 2025

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmendid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2025-30.09.2025:			
Puhaskahjum/-kahjum	1 092	-1 160 ¹	-68
01.01.2025-30.09.2025:			
Puhaskahjum/-kahjum	2 650	-3 609 ²	-959
Seisuga 30.09.2025:			
Segmentide varad	235 663	2 031 ³	237 694
Segmentide kohustised	120 849	19 616 ⁴	140 465

1. Segmentide 2025. aasta III kvartali puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (306 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (481 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (39 tuhat eurot), depootasu (9 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (253 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (70 tuhat eurot).
2. Segmentide 2025. aasta I-III kvartali puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (912 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 562 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (315 tuhat eurot), depootasu (33 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (497 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (290 tuhat eurot).
3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (1 888 tuhat eurot) ning ettemakseid ja muid Fondi tasandi nõudeid (143 tuhat eurot).
4. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (18 605 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (275 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (634 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (102 tuhat eurot).

Tegevussegmendid – 30. september 2024

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmendid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2024-30.09.2024:			
Puhaskahjum/-kahjum	725	-1 275 ¹	-550
01.01.2024-30.09.2024:			
Puhaskahjum/-kahjum	-9 033	-4 366 ²	-13 399
Seisuga 30.09.2024:			
Segmentide varad	250 601	6 225 ³	256 826
Segmentide kohustised	131 999	22 905 ⁴	154 904

1. Segmentide 2024. aasta III kvartali puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (311 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (686tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (9tuhat eurot), depootasu (11 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (123 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (135tuhat eurot).
2. Segmentide 2024. aasta I-III kvartali puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (951 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (2 514 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (181 tuhat eurot), depootasu (37 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (303 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (380 tuhat eurot).
3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (5 925 tuhat eurot) ning ettemakseid ja muid Fondi tasandi nõudeid (300 tuhat eurot).
4. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (21 547 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (368 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (681 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (309 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu				Kinnisvarainvesteeringute Väärtus	
	01.07.2025 - 30.09.2025	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024
Leedu	1 232	1 391	3 961	4 203	56 209	71 874
Läti	2 331	2 242	6 887	6 904	114 136	111 404
Eesti	1 503	1 293	4 295	3 849	57 975	57 880
Kokku	5 066	4 926	15 143	14 956	228 320	241 158

Suurim rentnik

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

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2025 - 30.09.2025	01.07.2024 - 30.09.2024	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Remondi- ja hoolduskulud	801	822	2 397	2 500
Kommunaalkulud	267	291	914	953
Varahalduskulud	330	303	997	941
Kinnisvaramaksud	235	255	721	735
Müügi- ja turunduskulud	143	167	406	506
Varakindlustus	39	41	114	115
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	499	31	520	9
Muu	121	130	365	328
Renditegevuse kulud kokku	2 435	2 040	6 434	6 087

Osa renditegevusega seotud kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud) esitati edasi rentnikele: 30. septembril 2025 lõppenud 9-kuulisel perioodil 3 782 tuhat eurot (30. septembril 2024 lõppenud 9-kuulisel perioodil 3 599 tuhat eurot).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2025 - 30.09.2025	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Valitsemistasu kulu	306	311	912	951
Õigusabikulud	22	54	82	115
Konsultatsioonikulud	3	49	22	102
Auditeerimiskulud	27	53	111	132
Fondi turunduskulud	8	20	33	53
Depootasu kulu	11	11	33	37
Raamatupidamistasu	10	-	27	-
Nõukogu tasude kulu	17	14	45	41
Noteerimisega seotud kulud	13	-	84	-
KM	4	-	16	-
Muud halduskulud	29	103	154	298
Halduskulud kokku	450	615	1 519	1 729

Fondivalitsejal on õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis Fondi 6 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel. Kui turukapitalisatsioon jääb alla 90% Fondi puhasväärtusest, kasutatakse valitsemistasu arvutamisel turukapitalisatsiooni asemel summat, mis vastab 90% Fondi puhasväärtusest.

Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulus esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal). Fondi varasema tulemuslikkuse põhjal ei ole keskpikas perspektiivis väljavaateid, et see tulemustasu maksmisele kuuluks. Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 17.

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2025 - 30.09.2025	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Intressikulu välistelt võlakohustistelt	1 994	2 404	6 430	7 281
Laenude lepingutasu amortisatsioon	57	162	242	238
Intressikulu rendikohustistelt	2	-	7	7
Muud finantskulud	5	31	447	225
Finantskulud kokku	2 058	2 597	7 126	7 751

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	01.07.2025 - 30.09.2025	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist	-68	-550	-959	-13 399
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist	-68	-550	-959	-13 399

Kaalutud keskmine osakute arv:

Tuhandetes eurodes	01.07.2025 - 30.09.2025	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Emiteeritud osakud perioodi lõpu seisuga	143 562 514	143 562 514	143 562 514	143 562 514
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	143 562 514	122 236 199	143 562 514	120 508 680

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

Tuhandetes eurodes	01.07.2025 - 30.09.2025	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Tavakahjum osaku kotha	-0,00	-0,00	-0,01	-0,11
Lahustatud kahjum osaku kohta*	-0,00	-0,00	-0,01	-0,09

* 2024. aasta septembris lahustas Fond oma kahjumit osaku kohta, emiteerides 23 927 085 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 tütarettvõtted amortiseerivad oma kinnisvara soetusmaksumust vastavalt kohalduvatele maksuseadustele. Aruandeperioodi maksustatava tulu arvutamisel arvatakse amortisatsioonikulu (kulum) maksustatavast kasumist maha.

30. septembril 2025 lõppenud 9-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär -19,7% (30. septembril 2024 lõppenud 9-kuulisel perioodil -2,4%).

Seisuga 30. september 2025 oli kontsernil maksukahjumeid summas 4 522 tuhat eurot (31. detsember 2024: 3 935 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 30. september 2025 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksukohustis summas 10 tuhat eurot (31. detsember 2024: kohustis summas 18 tuhat eurot). Seisuga 30. september 2025 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustiste ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 6 199 tuhat eurot (31. detsember 2024: 5 851 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettvõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 30. septembril 2025 ja 2024 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.07.2025 - 30.09.2025	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-	-3	-
Edasilükkunud tulumaks	49	-87	239	317
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	49	-87	236	317

Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne

Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-1	17	-8	51
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-1	17	-8	51

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.09.2025	31.12.2024
Perioodi algsaldo	241 158	250 385
Kapitalikulud	3 555	6 354
Võõrandamine	-16 380	-
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-	-15 564
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-13	-17
Perioodi lõppsaldo	228 320	241 158
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	228 096	240 920

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

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

3. taseme õiglaste väärtuste määramisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci seisuga 31. detsember 2024 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmistel lehekülgedel avaldatud tabel esitab järgneva iga kinnisvarainvesteeringute segmendi kohta:

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

Seisuga 31. detsember 2024:

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

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

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

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

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. september 2025:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku, 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	61 119
Leedu – Europa (kaubandus)	36 521
Eesti – Postimaja (kaubandus)	21 876
Leedu – North Star (büroo)	19 688
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	19 274
Läti – Vainodes I (büroo)	16 000
Eesti – Apollo Plaza (vaba aeg)	13 196
Eesti – Lincona (büroo)	13 110
Läti – S27 (büroo)	12 830
Eesti – Piritä (kaubandus)	9 793
Läti – SKY (kaubandus)	4 913
Kokku	228 320

11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.09.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 345	2 346
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 013	-649
Viitlaekumised	456	537
Muud nõuded	217	566
Kokku	2 005	2 800

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

Seisuga 30. september 2025 olid nõuded ostjate vastu summas 1 013 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2024: 649 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	30.09.2025	31.12.2024
Saldo seisuga 1. jaanuar	-649	-625
Perioodi vältel kajastatud allahindlused	-520	-202
Maha kantud summad	156	178
Perioodi lõppsaldo	-1 013	-649

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
30.09.2025	1 332	642	385	163	64	353	-275
31.12.2024	1 697	712	385	221	151	85	143

12. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.09.2025	31.12.2024
Raha pangas ja kassas	6 020	10 053
Raha ja raha ekvivalendid kokku	6 020	10 053

Seisuga 30. september 2025 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 1 000 tuhandet eurot (31. detsember 2024: 1 000 tuhandet eurot).

13. Omakapital

13a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused (SDR-id) olid noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil 8. oktoobrini 2025. Seisuga 30. september 2025 oli Fondil kokku 143 562 429 osakut (seisuga 31. detsember 2024: 143 562 429 osakut). Teave emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2025 ja 30. september 2025	143 562 514	151 495

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

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

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 30. september 2025 ja 31. detsember 2024 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 30. september 2025 ja 31. detsember 2024 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. september 2025 ja 31. detsember 2024. Täiendavat teavet leiab lisast 18.

Tuhandetes eurodes	30.09.2025	31.12.2024
Saldo perioodi alguses	-420	531
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	101	-1 003
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-8	52
Muutus perioodi jooksul kokku	93	-951
Saldo perioodi lõpus	-327	-420

14. Intressikandvad võlakohustised

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	30.09.2025	31.12.2024
Pikaajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	Mai 2028	3k EURIBOR + 8,00%	18 605	21 490
Pank 1	Jaan 2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 552	2 609
Pank 1 ¹	Veeb 2026	6k EURIBOR + 1,90%	-	4 367
Pank 1	Dets 2027	6k EURIBOR + 2,25%	8 537	8 696
Pank 2 ²	Aug 2027	6k EURIBOR + 3,80%	28 310	-
Pank 3	Jaan 2029	6k EURIBOR + 2,80%	15 555	15 610
Pank 3	Veeb 2029	6k EURIBOR + 3,00%	8 912	8 951
Pank 4	Nov 2029	6k EURIBOR + 3,00%	20 830	20 948
Pank 5	Aug 2028	6K EURIBOR + 2,50%	9 793	9 928
Pank 6	Juuni 2029	6k EURIBOR + 4,10%	-	9 810
Rendikohustised			229	238
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-3 018	-4 138
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-9	-18
Pikaajalised võlakohustised kokku			110 296	98 491

1. Laen liigitati ümber lühiajaliseks, kuna laenu lõpptähtaeg on 2026. aasta veebruaris.
2. Laen liigitati ümber pikaajaliseks, kuna laenu tähtaeg pikendati 2027. aasta augustini.

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	30.09.2025	31.12.2024
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	Nov 2025	3k EURIBOR + 8,00%	-	3 200
Pank 1 ¹	Veeb 2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 285	-
Pank 2 ²	Aug 2027	6k EURIBOR + 3,80%	-	29 000
Pank 1	Märts 2026	3k EURIBOR + 1,90%	7 361	7 665
Pank 1	Märts 2026	3k EURIBOR + 1,60%	9 735	9 915
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			3 018	938
Rendikohustiste lühiajaline osa			9	18
Lühiajalised võlakohustised kokku			24 408	50 736
Kokku			134 704	149 227

1. Laen liigitati ümber lühiajaliseks, kuna laenu lõpptähtaeg on 2026. aasta veebruaris.
2. Laen liigitati ümber pikaajaliseks, kuna laenu tähtaeg pikendati 2027. aasta augustini.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 30. september 2025 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

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

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

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

15. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.09.2025	31.12.2024
Võlad tarnijatele	736	1 963
Fondivalitsemise tasu võlg	634	890
Finantskulude viitvõlad	510	633
Viitvõlad	179	556
Maksuvõlad	109	231
Muud võlad	138	200
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	2 306	4 473

Võlgade tingimused:

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

16. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

16a. Kohtuvaidlused

Seisuga 30. september 2025 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

16b. Tingimuslikud varad

Seisuga 30. september 2025 ei olnud kontsernil tingimuslike varasid.

16c. Tingimuslikud kohustised

Vastavalt BH Duetto UAB ostu-müügilepingule on kontsern väljastanud puhta äritulu ja võimalike defektide garantii. Puhta äritulu garantii kehtib kuni 31. detsembrini 2025 ja katab ostu-müügilepingus toodud tingimuste alusel arvatatud üüri ja tegeliku puhta äritulu vahelise puudujäägi. Defektide garantii alusel maksimaalne potentsiaalne vastutus on piiratud 600 tuhande euroga. Sellest summast on 300 tuhat eurot tagatud müügihinnast kinni peetud summaga. Defektide garantii alusel tekkinud nõuded rahuldatakse kinni peetud summast enne muude vahendite kasutamist. Aruande kuupäeva seisuga oli kinni peetud summa vähenenud 158 tuhande euro võrra. Tuleb märkida, et defektide garantii skeemi alusel ei ole seni tehtud ühtegi makset. 30. septembri 2025. aasta seisuga on NOI tagatisskeemi raames makstud ligikaudu 740 tuhat eurot.

Seisuga 30. september 2025 ei olnud kontsernil muid tingimuslikke kohustisi.

17. Seotud osapooled

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

Baltic Horizon Capital AS

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

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

Tuhandetes eurodes	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024
Baltic Horizon Capital AS		
Valitsemistasud	912	951

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 30. september 2025 ja 31. detsember 2024:

Tuhandetes eurodes	30.09.2025	31.12.2024
Baltic Horizon Capital AS		
Valitsemistasude kohustis	634	890

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

Baltic Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 30. september 2025.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma oli 2025. aasta I-III kvartalis 45 tuhat eurot (2024. aasta I-III kvartalis 36 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 30. september 2025 ja 31. detsember 2024 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevates tabelites:

Seisuga 30. september 2025	Osakute arv	Protsent
Gene Investments OÜ	42 904 638	29,9%
Swedbank AB, Leedu kliendid	17 813 222	12,4%
Skandinaviska Enskilda Banken AB kliendid	14 669 664	10,2%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	8 396 247	5,8%

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

18. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 005	2 800	2 005	2 800
Raha ja raha ekvivalendid	6 020	10 053	6 020	10 053
Tuletisinstrumendid	-	1	-	1
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-115 870	-127 499	-115 870	-127 499
Võlakirjad	-18 605	-21 490	-19 000	-22 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-2 306	-4 473	-2 306	-4 473
Tuletisinstrumendid	-273	-317	-273	-317

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 30. september 2025 ja 31. detsember 2024:

Seisuga 30. september 2025

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. Tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 005	2 005
Raha ja raha ekvivalendid	-	6 020	-	6 020
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-115 870	-115 870
Võlakirjad	-	-	-19 000	-19 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 306	-2 306
Tuletisinstrumendid	-	-273	-	-273

Seisuga 31. detsember 2024

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

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetset riigiriski tegurid, kliendi krediitdivõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete eeldatavat väärtuse langust. Seisuga 30. september 2025 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste hinnangulise õiglase väärtuse leidmiseks kasutati kehtivate lepingute intressimäärasid, mis väljendavad hetke turu intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

19. Tuletisinstrumendid

Kontsern on sõlminud intressimäära vahetuslepingud (interest rate swap – IRS) ning intressi ülemmäära (CAP) lepingud OP ja SEB-ga.

Tuletisinstrumentide eesmärk on maandada kontserni pikaajaliste ja mõningate lühiajaliste laenude intressimäärade kõikumisest tulenevat intressimäära riski, kuna kontserni järgib põhimõtet, mille kohaselt intressikulud peaksid olema fikseeritud. Intressimäära vahetuslepingute kohaselt teeb kontsern pangale fikseeritud määraga intressimakseid ja saab pangalt vastu 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)	30.09.2025	31.12.2024
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,45%	-87	-103
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,39%	-72	-82
IRS	Dets 2024	Okt 2027	2 361	3k EURIBOR	2,33%	-14	-15
IRS	Dets 2024	Okt 2027	8 012	6k EURIBOR	2,5%	-68	-78
IRS	Dets 2024	Okt 2027	4 012	6k EURIBOR	2,5%	-32	-39
CAP	Aug 2024	Aug 2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	-	1
Tuletisinstrumendid, varad						-	1
Tuletisinstrumendid, kohustised						-273	-317
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-273	-316

Tuletisinstrumendid seisuga 30. september 2025 ja 31. detsember 2024 on kajastatud õiglates väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumendid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel

Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Pikaajalised	-273	-317	-	-
Lühiajalised	-	-	-	1
Kokku	-273	-317	-	1

20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

Olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei ole toimunud.

21. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/om andamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Hobujaama str. 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõte	100%
BOF SKY SIA	Audēju iela 16 – 1, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ (ühines BH P80 OÜ-ga 5. juulil 2023)	Hobujaama str. 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Europa UAB	Konstitucijos ave. 7A-1, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus- ettevõte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas str. 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
Pirita Center OÜ	Merivälja str. 24, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
Vainodes Krasti SIA	Audeju str. 16, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
BH S27 SIA	Skanstes iela 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Novus UAB (endine nimi BH Meraki UAB)	Jogailos Str. 4, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Puhkeolek	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%

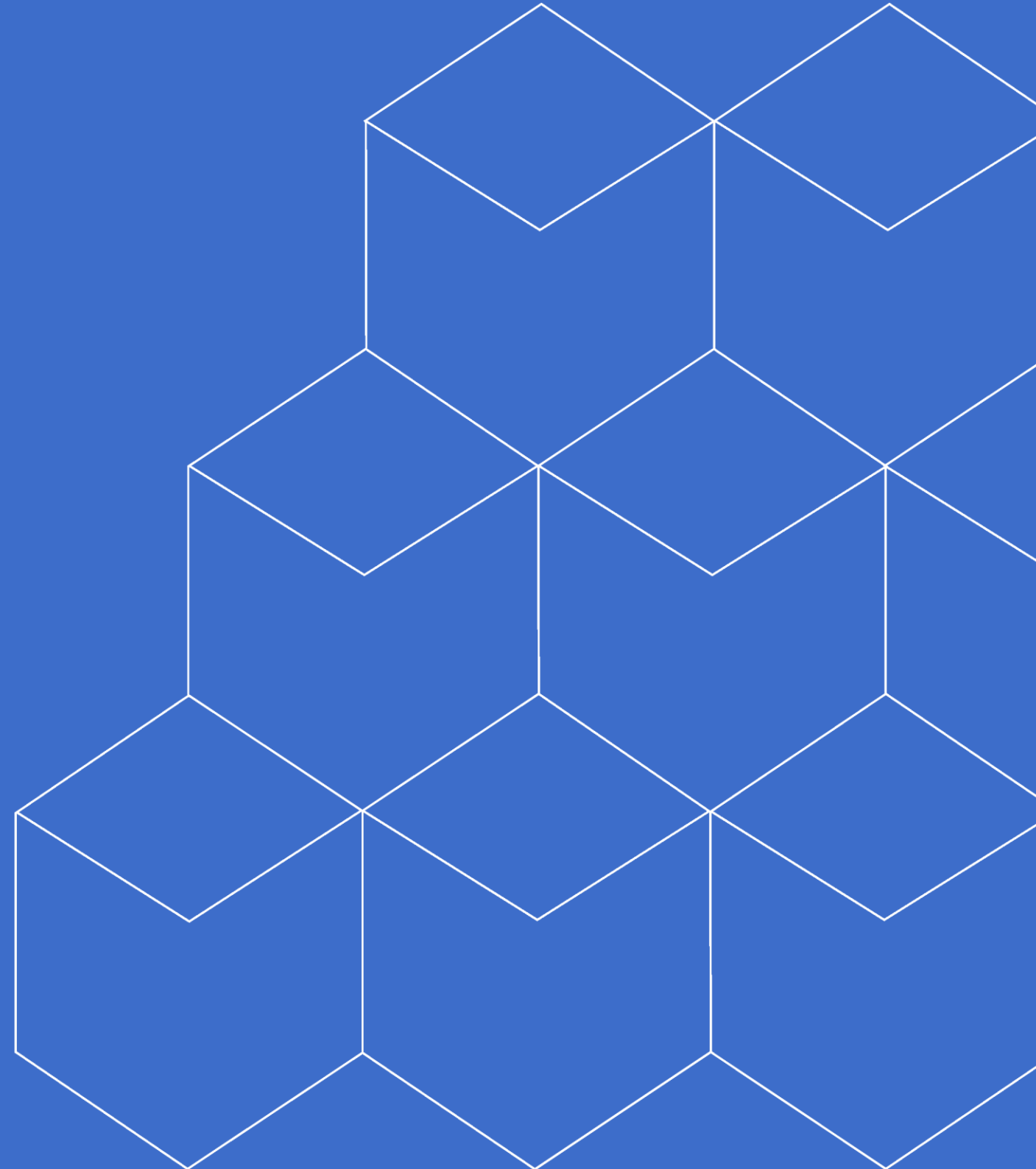
Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuande avalikustamise heaks 7. novembril 2025.

Tarmo Karotam
Juhatuse esimees

Gerda Bliuvienė
Juhatuse liige

Lisad



Põhimõistete ja lühendite selgitused

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (*Alternative Investment Fund Manager*)

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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

Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

Diskonteeritud rahavoogude meetod

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

Diskontomäär

Analüüsitava perioodi renditegevuse rahavoogude diskonteerimise määr.

Dividend

Rahalised väljamaksed, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

Omakapitali kordaja

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

Omakapitali suhtarv

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Kapitalisatsioonimäär väljumisel

Määr, mida kasutatakse, et hinnata kinnisvarainvesteeringu edasimüügiväärtust hoidmisperioodi lõpul. Terminaalkapitalisatsioonimäära. Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär arvutatakse stabiliseerunud puhta tegevustulu kasvumäära või prognoosi alusel.

Fond

Baltic Horizon fond

Vara brutoväärtus

Fondi vara brutoväärtus (Gross Asset Value, GAV)

Parim kasutus

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

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*)

IRR

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

Laenu ja väärtuse suhe (LTV).

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

Fondivalitseja

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.

Laenu ja väärtuse suhe (neto)

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

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Maksevõime kordaja

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

Renditulu kasv

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.

Varade tootlus

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

Omakapitali tootlus

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

Triple Net rendileping

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

TTM

Jooksev 12 kuud.

Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

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

5 aasta põhinäitajad

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2025	I-III kv 2024	I-III kv 2023	I-III kv 2022	I-III kv 2021
Renditulu	tuhat eurot	11 361	11 357	13 988	15 422	14 844
Puhas renditulu	tuhat eurot	8 709	8 869	11 723	12 973	13 206
Puhta renditulu marginaal	%	76,7	78,1	83,8	84,1	89,0
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-13	-12 529	-14 626	158	-14 264
EBITDA	tuhat eurot	6 103	-6 238	-8 817	11 472	-3 446
EBITDA-i marginaal	%	53,7	-54,9	-63,0	74,4	-23,2
EBIT	tuhat eurot	5 866	-5 992	-8 684	11 272	-3 290
EBIT-i marginaal	%	51,6	-52,8	-62,1	73,1	-22,2
Puhaskasum	tuhat eurot	-959	-13 399	-15 216	6 137	-6 879
Puhaskasumi marginaal	%	-8,4	-118,0	-108,8	39,8	-46,3
Kasum osaku kohta	euro	-0,01	-0,09	-0,13	0,05	-0,06
Genereeritud neto rahavoog	tuhat eurot	-665	-3 870	1 654	6 005	6 742
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta	eurot/osak	-0,00	-0,03	0,01	0,05	0,05
Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Varad kokku	tuhat eurot	237 694	256 048	261 138	343 963	346 338
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-1,8	-6,5	-7,6	1,1	0,4
Omakapital kokku	tuhat eurot	97 229	98 095	109 532	133 655	132 584
Omakapitali suhe	%	40,9	38,3	41,9	38,9	38,3
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-4,4	-16,2	-18,9	3,0	1,1
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	134 704	149 227	143 742	195 111	199 147
Kohustised kokku	tuhat eurot	140 465	157 953	151 606	210 308	213 754
Laenu ja väärtuse suhe	%	60,1	61,8	57,3	58,4	60,7
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	6,2	6,7	5,2	3,0	2,7
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,5	2,8	2,3	1,8	1,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,3	0,2	0,1	0,1	0,4
Maksevõime kordaja	kord	0,3	0,2	0,1	0,1	0,4
Rahakordaja	kord	0,2	0,2	0,1	0,1	0,3
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,6773	0,6833	0,9156	1,1172	1,1082
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2025	I-III kv 2024	I-III kv 2023	I-III kv 2022	I-III kv 2021
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	228 320	241 579	256 662	338 638	330 860
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	11	12	12	15	16
Renditav netopind	m ²	111 464	118 624	119 201	151 401	153 351
Täitumuse määr	%	85,6	80,5	77,1	90,0	92,9



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

Roseni 7
10111 Tallinn
Eesti

Tarmo.karotam@baltichorizon.com

Baltic Horizon Fond soovib kindlalt panustada tulevaste põlvkondade rohelisemasse tulevikku.



GRESB
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025