

Auditeerimata lühendatud konsolideeritud 6 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 30. juunil 2025

Vahearuanne I poolaasta 2025



Sisukord

1. Tegevusaruanne

- 4 Meie strateegia
 - 5 Väljavaade 2025. aastaks
 - 8 I poolaasta põhinäitajad
 - 10 I poolaasta olulised sündmused
 - 11 Kinnisvara aruanne
 - 17 Jätkusuutlikkus
 - 18 Majandustulemuste ülevaade
 - 20 Finantseerimine
 - 22 EPRA tulemuslikkuse näitajad
 - 24 Investorsuhted
 - 26 Struktuur ja valitsemine
 - 29 Riskijuhtimine
 - 30 Baltic Horizon Fond
 - 31 2025. aasta finantskalender
 - 32 Juhatuse kinnitus
-

2. Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 34 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
 - 35 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
 - 36 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
 - 37 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
 - 38 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
 - 55 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele
-

3. Lisad

- 57 Põhimõistete ja lühendite selgitused
 - 58 EPRA näitajad ja nende selgitused
 - 59 5 aasta põhinäitajad
-

Tegevusaruanne



Strateegia elluviimise väljakutsed

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

Meie strateegia fokusseerib avaliku ja sotsiaalsektori rentnikega kinnisvara kontseptidesse ning kesklinnas asuvate, mitmeotstarbeliste hoonete arendamisele, mille kohandatavad ruumid on loodud inspireerima, julgustama ja parandama tänapäeva linlaste ja kogukondade elu, omades samas potentsiaali pikaajaliseks väärtuse kasvuks. Meie väärtuspakkumine põhineb kvaliteedil, paindlikkusel, jätkusuutlikkusel ja professionaalsetel suhetel, mida toetavad strateegilised asukohad, mis vastavad meie rentnike, külastajate ja naabrite muutuvatele vajadustele. Usume, et kesksed asukohad kujutavad endast pikaajalist väärtust investoritele, kuna nende strateegiline positsioon tagab aja jooksul püsiva nõudluse ja tugeva kapitalikasvupotentsiaali.

Fondi juhtkond on rakendanud ja täpsustanud olulised tulemusnäitajad (KPI-d) tõhusamaks tulemuste jälgimiseks, kinnitades, et selged ja mõõdetavad sihid on vajalikud eesmärkide saavutamise hindamiseks.

Tulemusnäitajate ülevaade:

- 90% hõivemäära saavutamine on olnud keerulisem, kuna nii uute üürnike leidmine kui ka olemasolevate hoidmine on muutunud keerulisemaks. II kvartali lõpu seisuga oli täitumuse määr (lähtuvalt pindade üleandmise kuupäevast) 84,2%. Kuigi tulemused on paranenud, ületavad täna mõnes objektis – näiteks Upmalases ja Linconas – lõppevad lepingud uute üürilepingute mahu.
- Netotulu ruutmeetri kohta (NOI/m²) on veidi kasvanud: I kvartali tasemelt 107 II kvartali tasemele 109. Samas jääb sihiks seatud 130 €/m² saavutamine keskpikas plaanis keeruliseks, arvestades rentnike kõrvalkulude üleüldist suurenemist ja rendihindadele avalduvat survet konkurentsitihedal turul.
- 50% pikaajalise laenukoormuse (LTV) eesmärgi saavutamine oleks lähitulevikus võimalik vaid juhul, kui õnnestub müüa osa kinnisvarast ja/või kaasata lisakapitali. Arvestades hindamisparameetrite suurt ebakindlust, otsustas juhtkond koos Fondi nõukoguga vahhindamisi praegu mitte läbi viia ning aasta lõpu hindamised sõltuvad eelkõige renditegevuse tulemustest ja investeerimisturu arengutest.
- Kuna õiglasel hinnatasemel potentsiaalseid ostjaid napib, jätkame mitte-strateegiliste varade, eelkõige väiksemate objektide müüki, kuna selliste varade turul on endiselt mõningane likviidsus.

Juhtkond töötab 2025. aasta jooksul välja täpsustatud strateegilise tegevuskava koos vajalike meetmetega antud eesmärkide saavutamiseks.

Peamiste tulemusnäitajate eesmärgid

Täitumus

>90%*

Portfellide tegelik täituvus, üürnikud on sisse kolinud 2025. aasta lõpuks

NOI/m²

130 eurot**

Selge ESG-/renoveerimisstrateegia eesmärgiga saavutada portfelli ruutmeetri kohta arvutatava puhta äritulu potentsiaal 2027. aastaks

Laenu ja väärtuse suhe LTV

=<50%

=<50%

Portfelli koosseis

12 kuud

Kaalume mittestrategiliste varade müüki järgmise 12 kuu jooksul

Ajakohastatud edusammud 30. juuni 2025. aasta seisuga

Täitumus

>84,2

Portfellide tegelik täituvus, üürnikud on sisse kolinud

NOI/m²

109 eurot

Laenu ja väärtuse suhe LTV

60,7%

Portfelli koosseis

Müüdud varad

13. märtsil 2025 viidi lõpule Meraki büroohoone müük.

* Kui 2024. aastal keskendus juhtkond uute ankurrendilepingute sõlmimisele, siis alates 2025. aastast on suurem fookus tegeliku täituvuse eesmärgil.

** Võimalike hoonete võõrandamiste tõttu on alates 2025. aastast juhtkonnal uus eesmärk NOI/m² kohta, mitte aasta kogu NOI.

Väljavaade 2025. aastaks

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

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

Kuigi majandusproгноosid viitavad ettevaatlikult turu võimalikule stabiliseerumisele eelseisval aastal, on kiire taastumine geopoliitilise ebakindluse ning rentnike ja tarbijate muutuvate vajaduste tõttu ebatõenäoline. Neid asjaolusid silmas pidades on Fondi juhtkond võtnud ennetavaid meetmeid finantsstabiilsuse tugevdamiseks, vähendades võlakirjade osalise lunastamise kaudu finantsvõimendust. Selle strateegia eesmärk on leevendada finantssurvet, võimaldades Fondil saavutada kestlikumaid finantstulemusi. Selle algatuse raames kaalutakse mitmeid võimalusi, sealhulgas võlakirja refinantseerimist, mittestrategieiliste varade võõrandamist ning kapitali kaasamist.

13. märtsil 2025 müüs Fond Meraki ärikeskuse 16 miljoni euro eest. Büroopindade sektori eeldatava vabade pindade arvu ja pakkumise suurenemise tõttu otsustas Fond loobuda teise torni arendamisest, mille ehitusluba on endiselt kehtiv. Müügist saadud tulu kasutati laenu tagasimaksmiseks ja võlakirjade ennetähtaegseks tagasimaksmiseks 3 miljoni euro ulatuses.

2025. aasta esimeses pooles jätkati mitme objekti, sh Postimaja ja Apollo Plaza, ning mitmete mittestrategieiliste varade müügikatsetega. Siiski on keeruline turuolukord üleüldiselt vähendanud sobivate ostjate olemasolu ning mitmete objektide puhul ei olda täna valmis maksuma hinda, mis oleks viimaste hindamiste lähedal või mis vastaks eriti meie kvaliteetsemate varade pikaajalisele väärtusele.

Selle taustal oleme kaalunud ka avalikku pakkumist, suunatuna eelkõige olemasolevatele investoritele, et kaasata lisakapitali 2025. aasta teises pooles. Kaasatud vahendeid saaks kasutada võlakirjade osaliseks või täielikuks lunastamiseks ja/või täiendavateks investeeringuteks olemasolevasse portfelli. Juhtkond hindab hoolikalt selle sammu riske ja võimalusi ning liigub edasi vaid juhul, kui investoritelt on näha piisavat huvi.

Juhtkond jätkab võimalike lahenduste hindamist, sealhulgas kehtiva võlakirja osalist või täielikku refinantseerimist soodsamate tingimuste olemasolul. Seda võimalust võib kasutada iseseisvalt või koos eespool nimetatud meetmetega, et vähendada finantsvõimendust ja leevendada Fondi finantskoormust.

Vastuseks keerulisele rendituru olukorrale on Baltic Horizon Fond seadnud prioriteediks halduskulude vähendamise, et tasakaalustada tulude vähenemist. Fond on algatanud Rootsi hoidmistunnistuste („SDR“) Nasdaq Stockholmi börsilt kauplemise lõpetamise protsessi Oktoobriks 2025. Lisaks on juhtkond korraldanud mitu hankemenetlust ning hinnanud erinevaid kulude kokkuhoiuvõimalusi, mis puudutavad audiitori-, juriidilisi-, tõlke- ja muid haldusteenuseid. Fond töötab pidevalt üldkulude läbivaatamise, tehnoloogia uuendustesse investeerimise ja strateegiliste tasude läbirääkimiste kaudu, et parandada tegevuse efektiivsust ja pikaajalist investeerimistulemust. Need lisameetmed on eriti olulised olukorras, kus tulupotentsiaal on piiratud, ning mis eeldatavasti avaldavad positiivset mõju alates 2025. aasta IV kvartalist.

Kooskõlas kulusäästliku lähenemisega ja arvestades hindamisparameetrite suurt ebakindlust, otsustas juhtkond koos Fondi nõukoguga vahehindamisi mitte läbi viia. Järgmised ümberhindamised toimuvad 2025. aasta lõpus.



Büroo- ja kaubandussektorite piirid ühtlustuvad üha enam, kuna mõlemad sektorid on suunatud sarnastele rentniku kategooriatele, eriti teenuste, tervishoiu ja hariduse valdkonnas. Sektorite kasvav kattuvus suurendab seeläbi konkurentsi kogemusväärtust hindava rentnike suhtes.

Portfelli täituvuse suurendamise eesmärgi saavutamiseks kohandume oma rentnike ja klientide muutuvate vajadustega. E-kaubanduse ja veebipoodide jätkuv kasv on muutnud traditsiooniliste ostukeskuste kontseptsiooni. Küllastajad ei piirdu enam vaid kaupade ostmisega – üha olulisemaks muutuvad meelelahutuslikud ja elamuslikud elemendid.

Seda trendi kinnitab meie toidualade, nagu Burzma ja Dialogai, edu ning ka Galerija Centrsis 2025. aasta esimeses kvartalis avatud uus MyFitness, mis meelitab ligi palju spordi- ja tervisliku eluviisi harrastajaid. Europa SC ja Galerija Centrsis avatud pop-up-meelelahutuskodad ja interaktiivsed näitused äratasid avalikkuse suurt huvi. Vastuseks sellele positiivsele turuvastuvõtule avatakse lähikuudel mõlemas ostukeskuses kokku üle 3000 m² suurused uued meelelahutusosalad. Lisaks jätkame mitmesuguste ürituste ja ajutiste pop-up-kontseptsioonide korraldamist, et kaasata kohalikku kogukonda ja parandada küllastajate kogemust.

Kooskõlas meie strateegilise eesmärgiga suurendada täitumust, vaatame läbi Europa kontseptsiooni ja otsime jätkuvalt parimat rentnike kombinatsiooni. Teises kvartalis avati esimesel korrusel Konstitucijos avenüüle avanev uus restoranitsoon, kus asuvad renoveeritud Fortas ja Miyako kontseptsioonid. Nende uute lisandustega on küllastajatel nüüd juurdepääs 13 erinevale söögikohale. Rentnike ümberkolimise ja vahetuse tõttu on Europa täituvus ajutiselt vähenenud, kuid eeldatavasti paraneb see järgnevate kvartalite jooksul. Hiljuti sõlmiti üürileping spordikeskuse operaatoriga, kes võtab kolmandal korrusel kasutusele 2 316 m² suuruse pinna. III kvartali jooksul on oodata täiendavaid lepinguid ligikaudu 800 m² ulatuses teiste spordi- ja vabaajateenuste pakkujatega. Usume, et meelelahutuse, tervise ja toitlustuse kombineerimine ning teise ja kolmanda korruse üürnike koosluse strateegiline ümberkujundamine aitavad maksimeerida küllastatavust ja kasutada kaubanduskeskuse potentsiaali täies mahus.

Kuigi traditsiooniline ostukeskuse kontseptsioon toimib Galerija Centrsis endiselt hästi, mida tõestab küllastajate arvu ja käibe kasv, uurime aktiivselt uusi kontseptsioone hetkel vabade pindade kasutamiseks. Hiljuti sõlmisime 500 m² suuruse rendilepingu Sinsayga, mis täiendab meie rentnike valikut. Lisaks hindame uusi meelelahutusvõimalusi, et laiendada küllastajatele pakutavate teenuste valikut. Lisaks laiendatakse lähikuudel Rimi toidupoodi, mis suurendab ostukeskuse müügipinda ja hoone renditavat netopinda.

2025. aasta teise kvartali lõpu seisuga on Postimaja ja Apollo Plaza (endine Coca Cola Plaza) kompleks täielikult välja renditud. Apollo Grupiga koostöös on Apollo Plaza hiljuti renoveeritud ja nüüd pakub kompleks veelgi laiemat meelelahutus-, toitlustus- ja ostuvõimaluste valikut. Samal ajal jätkame võimaluste hindamist ja rentnike strateegia täiustamist, et suurendada veelgi kompleksi atraktiivsust küllastajate jaoks.

Büroopindade rentnikud otsivad praegu mitte ainult päevaseks töötamiseks sobivat kohta, vaid pigem hübriidseid töökeskkondi või kohandatud lahendusi, millel on kõrgemad ESG-standardid, töökohtade heaolu tagavad omadused ja kergesti kättesaadavad teenused, mis muutuvad üha olulisemaks. Jätkame turu nõudmistega kohanemist, mitmekesistades oma büroopindade rentnike koosseisu traditsioonilistest rentnikest kaugemale, integreerides oma büroohoonetesse toitlustusettevõtteid, meditsiinikeskusi ja isegi lasteaedu. Selline lähenemine mitte ainult mitmekesistab rentnike koosseisu, vaid vastab ka nii meie klientide kui ka ümbritsevate kogukondade vajadustele.

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

2024. aasta oluline verstapost oli ligikaudu 3680 m² suuruse rendilepingu sõlmimine S27 hoones Riia Rahvusvahelise Kooliga, mis on juhtiv rahvusvahelise hariduse pakkuja, kes võtab vastu õpilasi alates eelkoolist kuni keskkoolini ja kes kolis ruumidesse juba 2025. aasta juunis. Oleme lisaks sõlminud üle 500 m² suurused rendilepingud sünergiliste rentnikega, tugevdades hoone unikaalset positsiooni haridus-, tervishoiu- ja sporditeenuste sihtkohana. Selline rentnike koosseis kujundab aktiivselt kinnisvara tugevat ja eristuvat väärtuspakkumist.

“

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

Galerija Centrs



Kontoripindade puhul saab Fondi 2026. aasta peamiseks fookuseks vabade ja vabanevate pindade täitmine.

Oleme juba välja töötanud mitu strateegilist lahendust, et olla valmis Swedbanki kavandatud lahkumiseks Linconast 2026. aasta alguses, ehkki uusi üürilepinguid ei ole veel sõlmitud. Pärast intensiivseid läbirääkimisi, suutsime jätkata pikaajalist koostööd Läti Riigimetsa Majandamise Keskusega, pikendades rendilepingut fikseeritult kuni 2034. aastani. Alates 2026. aasta neljandast kvartalist väheneb renditud pind valitsuse kulude kokkuhoiu meetmete ja ülemaailmse kontoripindade vähendamise trendi tõttu 5300 m²-ni. Hoone renoveeritakse ja 2600 m² pindala eraldatakse teisele ankurrentnikule. Oleme juba alustanud aktiivseid läbirääkimisi erakoolide ja tervishoiuteenuste osutajatega.

2025. aasta esimesel poolaastal jätkasime oma sotsiaalsete ja keskkonnaalaste kohustuste täitmist. Kõik meie varad on BREEAM-sertifitseeritud ja 2025. aasta II kvartali lõpuks saavutasime 95% roheliste rendilepingute osakaalu kogu portfellis, eesmärgiga osakaalu järgmisel aastal veelgi suurendada.

Alates 2025. aasta I kvartalist kasutavad kõik meie hooned Lätis ja Leedus elektrienergiat kaugjuhtimisega päikese- ja tuuleenergia allikatest. Fond jälgib hoolikalt uute lahenduste raames tarbitava elektrienergia kogust. Eestis otsime aktiivselt lahendusi, kuidas vähendada oma objektide sõltuvust gaasist. Lisaks hindame uusi tehnoloogiaid ja jätkusuutlikkuse algatusi, mis on kooskõlas meie ESG-strateegiaga, kuid kulude kokkuhoiu strateegia tõttu on mõned kulukamad algatused ajutiselt edasi lükatud.

Samuti on plaanis täiendavad investeeringud olemasolevatesse varadesse, sealhulgas üürnikele tööalade kohandamine ning tuleohutussüsteemi uuendamine Europa kaubanduskeskuses, mille kogumaksumus võib järgnevatel aastatel ulatuda ligikaudu 2 miljoni euroni.

Samal ajal on Fond oma finantspositsiooni tugevdamiseks võtnud kohustuse parandada võla teenindamise suhtarvu ning vähendada laenu ja väärtuse suhet. Keskendudes täituvuse suurendamisele ja kinnisvarakontseptsioonide optimeerimisele, soovib Fond parandada varade tootlikkust ja maksimeerida puhast äritulu. Keerulises rendituru keskkonnas jäävad peamisteks prioriteetideks kohandatavad rendistrateegiad, kinnisvara ümberpaigutamine ja sihipärased investeeringud suure nõudlusega segmentidesse.

Need algatused on suunatud pikaajalise investoriväärtuse kasvatamisele, tagades samas, et Fond säilitab oma stabiilsuse ega satu olukorda, kus väärtuslikke varasid tuleks müüa alla nende õiglase väärtuse.

Arvestades käimasolevaid investeeringuid varade ümberkujundamisse ja olemasolevat laenukoormust, on Fondi netorahavoog jäänud negatiivseks. Seetõttu töötab juhtkond välja uue refinantseerimisstrateegia, mis võib hõlmata sobiva kinnisvara müüki ja/või täiendava kapitali kaasamist muudest allikatest, et tugevdada kapitalistruktuuri 2025. aasta teises pooles.

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I pa 2025	I pa 2024	I pa 2023
Renditulu	tuhat eurot	7 528	7 667	10 095
Puhas renditulu	tuhat eurot	6 078	5 983	8 495
Puhta renditulu marginaal ¹	%	80,7	78,0	84,2
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-9	-12 524	-14 623
EBITDA	tuhat eurot	4 104	-8 204	-11 333
EBITDA-i marginaal	%	54,5	-107,0	-112,3
EBIT	tuhat eurot	3 930	-8 118	-11 278
EBIT-i marginaal ²	%	52,2	-105,9	-111,7
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	-891	-12 849	-15 005
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%	-11,8	-167,6	-148,6
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	-0,01	-0,11	-0,13
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot	-740	-2 079	2 686
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁴	eurot/osak	-0,005	-0,017	0,022

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Varad kokku	tuhat eurot	238 789	256 048	261 138
Varade tootlus	%	-2,0	-6,5	-7,6
Omakapital kokku	tuhat eurot	97 139	98 095	109 532
Omakapitali suhe	%	40,7	38,3	41,9
Omakapitali tootlus	%	-5,0	-16,2	-18,9
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	135 895	149 227	143 742
Kohustised kokku	tuhat eurot	141 650	157 953	151 606
Laenu ja väärtuse suhe	%	60,7	61,8	57,3
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	6,3	6,7	5,2
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,7	2,8	2,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,4	0,2	0,1
Maksevõime kordaja	kord	0,4	0,2	0,1
Rahakordaja	kord	0,3	0,2	0,1
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,6766	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	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	227 474	241 158	250 385
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	11	12	12
Renditav netopind	m²	111 154	118 269	119 714
Täitumuse määr	%	84,2	82,1	81,1

Otsene tootlusute portfelli põhinäitajad	Ühik	I pa 2025	I pa 2024	I pa 2023
Otsene tootlus	%	4,0	3,9	5,0
Esmane puhastootlus	%	5,2	4,8	5,5

Osaku põhinäitajad	Ühik	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ringluses olevate osakute arv	Osak	143 562 514	143 562 514	119 635 429
Osaku sulgemishind	euro	0,2341	0,2521	0,3150
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	2,46	2,76	3,30
Turukapitalisatsioon ⁶	euro	33 607 985	36 192 110	37 685 160

EPRA põhinäitajad	Ühik	I pa 2025	I pa 2024	I pa 2023
EPRA kasum	tuhat eurot	24	-282	2 762
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,00	0,00	0,02

EPRA põhinäitajad	Ühik	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	103 690	104 333	114 205
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	0,7223	0,7267	0,9546
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	103 690	104 333	114 205
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	0,7223	0,7267	0,9546
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	96 706	97 585	109 131
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	0,6736	0,6797	0,9122
EPRA laenu tagatuse suhtarv (LTV)	%	56,4	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.

Võlakirjade osa ennetähtaegne lunastamine

10. aprillil 2025 lunastas Fond võlakirju ennetähtaegselt 3 000 001,20 euro ulatuses. Enne lunastamist oli võlakirjade nominaalsumma kokku 21 999 999 eurot ja pärast lunastamist on 18 999 997,8 eurot. Võlakirjade osalise lunastamisega kaasnes nimiväärtuse muutus, uus nimiväärtus on 45 238,09 eurot ühe võlakirja kohta.

Kehtivate võlakirjade tingimuste muutmine

Fond on algatanud kirjaliku menetluse, et muuta võlakirjade üldtingimusi seoses Baltic Horizon Fondi 42 miljoni euro väärtuses emiteeritud 5-aastase tähtajaga muutuva intressimääraga võlakirjadega, mille lunastustähtaeg on 2028. aastal (ISIN EE3300003235, Võlakirjad). Hetkel on Võlakirjade kogu nominaalväärtus 18 999 997,80 eurot, kuna võlakirjade üldtingimuste kohaselt on Baltic Horizon Fond osaliselt lunastanud Võlakirju nominaalväärtuses 23 000 002,20 eurot. Pärast muudatuste heakskiitmist on Baltic Horizon Fondil õigus viia läbi vabatahtlike ennetähtaegseid lunastamisi minimaalselt 3 miljoni suuruste osade kaupa.

Kinnisvara vahehindamised

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. Aasta lõpu hindamised sõltuvad eelkõige renditegevuse tulemustest ja investeerimisturu arengutest.

Rootsi hoidmistunnistuste Nasdaq Stockholmi börsil noteerimise lõpetamine

Seoses Baltic Horizon Fondi Rootsi hoidmistunnistuste („SDR“) programmi kavandatud lõpetamisega esitas Northern Horizon Capital AS-i juhatus 8. juulil 2025 Nasdaq Stockholmi börsile taotluse SDR-ide noteerimise lõpetamiseks. Nasdaq Stockholm kinnitas 14. juulil 2025 heaks taotluse, mille kohaselt on Nasdaq Stockholmi börsil SDR-dega kauplemise viimaseks päevaks 8. oktoober 2025.

Kinnisvara aruanne

Ülevaade rendilepingutest ja rentnikest

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

Keerulisest keskkonnast hoolimata säilitas Baltic Horizon Fond 2025. aasta II kvartalis stabiilse vakantsuse määra, pikendades peamisi rendilepinguid ja kindlustades uusi lepinguid. Eelkõige sõlmis Fond Leedu maksuametiga viieaastase rendilepingu pikenduse enam kui 3000 m² suurusele pinnale North Staris ja andis S27 hoones ruumid üle Riia Rahvusvahelisele Koolile.

Jaemüügi segmendis sõlmis Fond mitu lepingut tuntud rahvusvaheliste rentnikega, sh Sinsay Galerija Centrsis ja Lindex Europa SC-s, samuti teiste meelelahutus- ja spordibrändidega.

Kokkuvõttes sõlmis Fond 2025. aasta kuue kuu jooksul ligikaudu 9250 m² ulatuses uusi rendilepinguid. Lisaks pikendati ligikaudu 6600 m² ulatuses rendilepinguid. Meie hoonetesse on kaasatud 30 uut rentnikku, sageli eesmärgiga asendada varasemaid probleemseid üürnikke, ning 22 olemasolevat üürnikku on otsustanud meiega koostööd jätkata.

2025. aasta juuni lõpus oli rendipinna üleandmise kuupäeva põhjal arvutatud portfelli täitumus 84,2% ning rendilepingu allkirjastamise kuupäeva põhjal arvutatud täitumus 85,6%, mis näitab olulist edasiminekut eesmärgiks seatud 90% suunas.

Oluline on märkida, et 13% rendilepingutest lõpeb järgmise 6 kuu jooksul, kuid enamik neist lõpeb 2026. aastal ja hiljem. Meie eesmärk on jaotada oma renditingimused ühtlaselt, nii et igal aastal ei lõpeks enam kui 20% rendilepingutest.

Viimase aja edukas renditegevus kajastub kaalutud keskmise aegumata rendiperioodi pikenemises kuni esimese katkestamise võimaluseni, mis oli 30. juuli 2025. aasta seisuga 3,5 aastat (võrreldes 3,4 aastaga 31. detsembri 2024. aasta seisuga ning 2,9 aastaga 31. detsembri 2023. aasta seisuga).

Aktiivset renditegevust ja klientide usaldust kinnitavad näitajad

2,9a

WAULT kuni esimese katkestamisvõimaluseni 31. detsember 2023

3,5a

WAULT kuni esimese katkestamisvõimaluseni 30. juuni 2025

84,2%

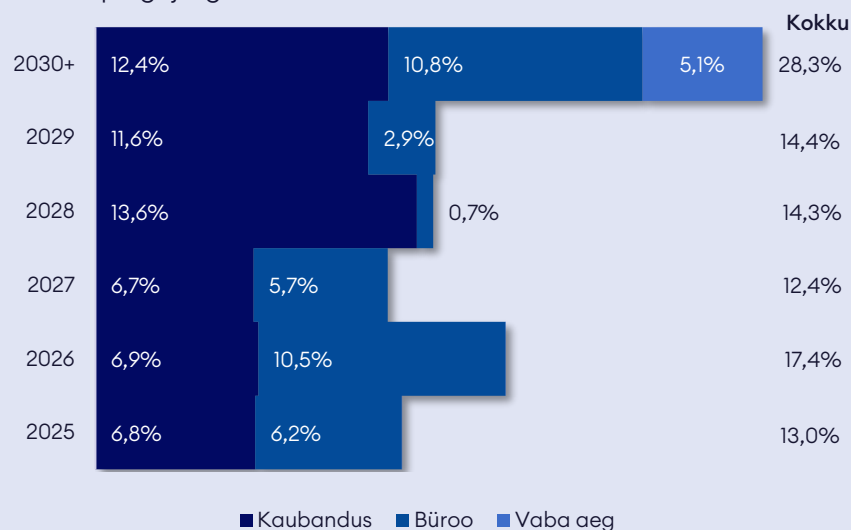
Portfelli täitumuse määr (üleandmise kuupäev) seisuga 30. juuni 2025

85,6%

Portfelli täitumuse määr (lepingu sõlmimise kuupäev) seisuga 30. juuni 2025

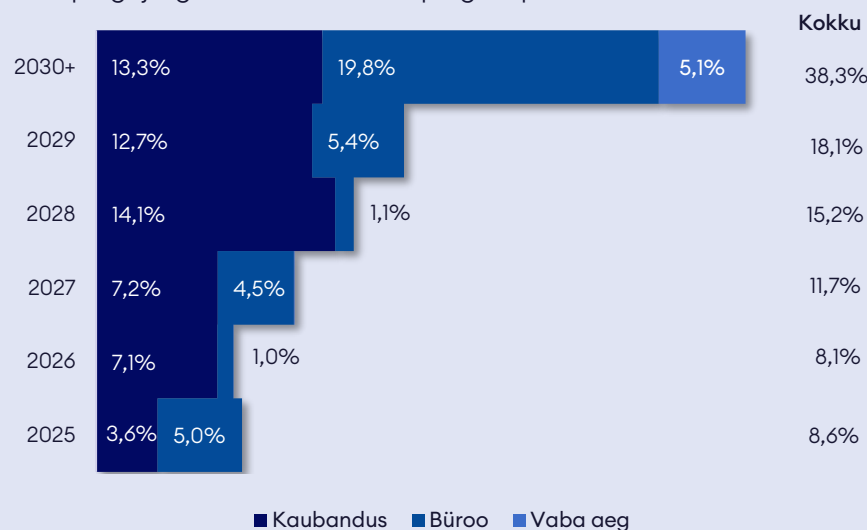
Rendilepingute tähtajaline jaotus seisuga 30. juuni 2025

% lepingujärgsest rendist kuni esimese katkestamisvõimaluseni



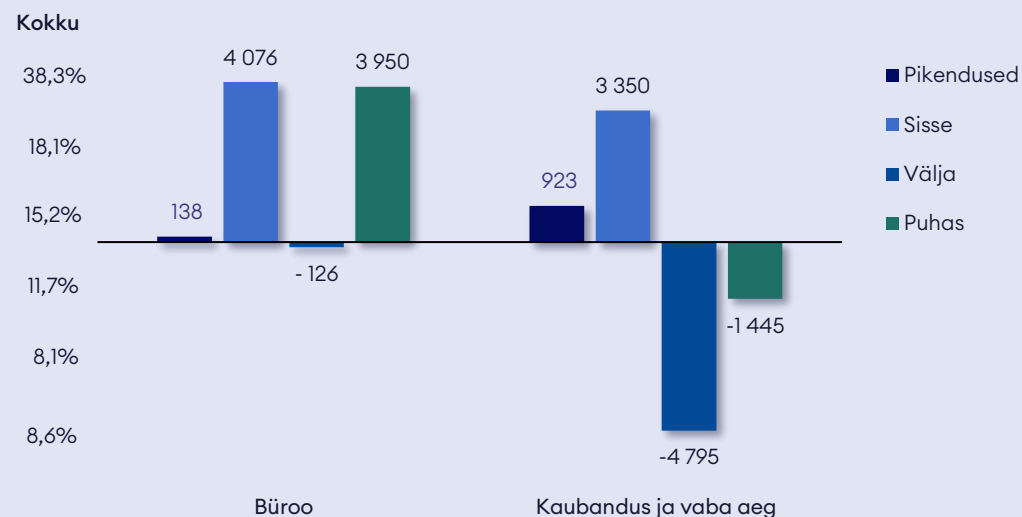
Rendilepingute tähtajaline jaotus seisuga 30. juuni 2025

% lepingujärgsest rendist kuni lepingu lõpuni



Renditegevus jaanuar-juuni 2025

m²



Portfell

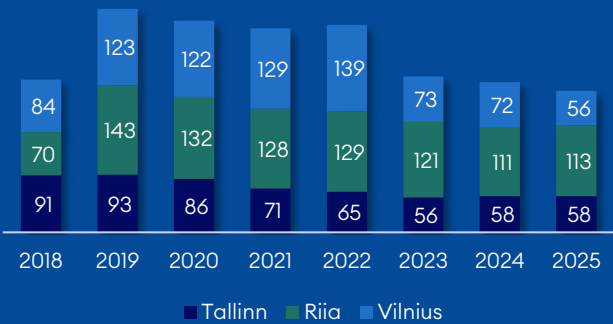
Seisuga 30. juuni 2025

227,5 mln eurot
portfelli väärtus

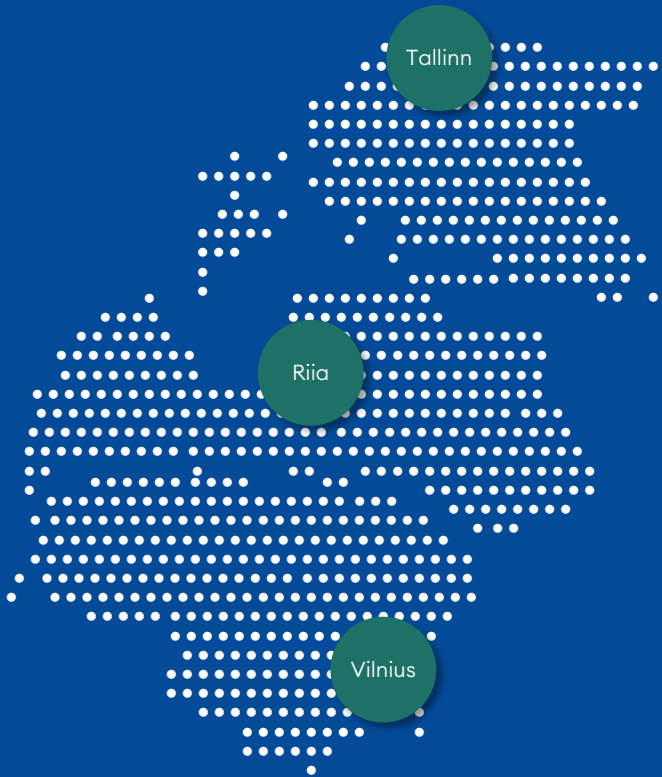
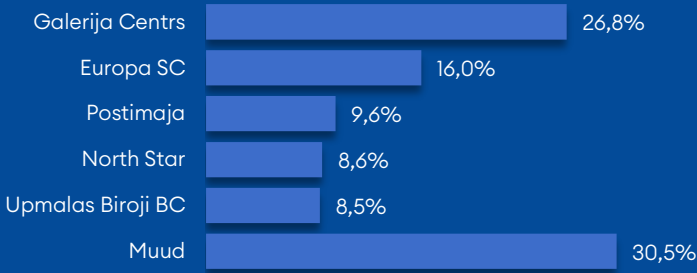
11 tulu
teenivat kinnisvara-
investeeringut

111 154 m²
renditavat pinda

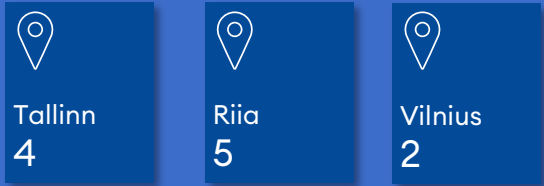
Portfelli väärtus (miljonites eurodes)



5 olulisimat kinnisvarainvesteeringut



Portfell riikide lõikes



Portfell segmentide lõikes



Portfelli ja turu ülevaade

2025. aasta II kvartali lõpus kuulus Baltic Horizon Fondi kinnisvaraportfelli 11 kinnisvarainvesteeringut, mis asuvad Balti riikide pealinnades. Baltic Horizon Fond on kujundanud portfelli, kuhu kuuluvad kesklinnas ja linnaosades paiknevad ostukeskused ja büroohooned, mis vastavad erinevate rentnike, sh kohalikke äriliidrite, riigiasutuste ning kogukondade vajadustele.

2025. aasta esimesel poolel jäi investeerimistegevus Balti pealinnades ettevaatlikuks, kusjuures kõige suuremat huvi pakkusid kaubanduspindade varad, eelkõige toidukaupade ankurrentnikud ja täielikult renditud kinnisvara, samas kui büroopindade segmendi tehingud olid piiratud ning keskendused peamiselt väiksematele, lõppkasutajatele suunatud või müügi- ja rendilepingute kombinatsioonile. Piirkonna kogumahud olid suurimad Leedus, kus investeerimistegevust toetas tugev jaekaubandussektor, samas kui Eestis ja Lätis oli tegevus tagasihoidlikum ja keskendus väiksemate varade ostmisele.

Büroopindade segmendis on arendusprojektid Tallinnas ja Riias endiselt aktiivsed, kuigi rentnike nõudlus on ettevaatlik ja vabade pindade arv on aeglase eelüürimise tõttu endiselt kõrge. Vilniuses on samuti vabade pindade arv kasvamas ja rendilepingute läbirääkimiste surve suurenemas. Rendimäärad on üldiselt stabiliseerunud, kuid rendileandjad on rentnike ligimeelitamiseks paindlikumad, motiveerides sisustamisvõimaluste ja renditingimustega.

Kaubanduspindade sektor püsis kõigis kolmes pealinnas stabiilsena, vakantsuse määr oli madal ja renditulu stabiilne. Rentnike nõudlus nihkus soodus- ja esmatarbekaupade poole, mis tingis ruumide optimeerimise ja rendilepingute ümber läbirääkimised. Säästukaupluste, spordiklubide ja toitlustusasutuste poolne nõudlus kasvab. Samas kulutamisharjumused püsivad inflatsioonist ja majanduslikust ebakindlusest tingituna ettevaatlikud. Suured ostukeskuste projektid edenevad, kuid üldine laienemine on ostuharjumuste muutumise tõttu tagasihoidlik ja ettevaatlik.

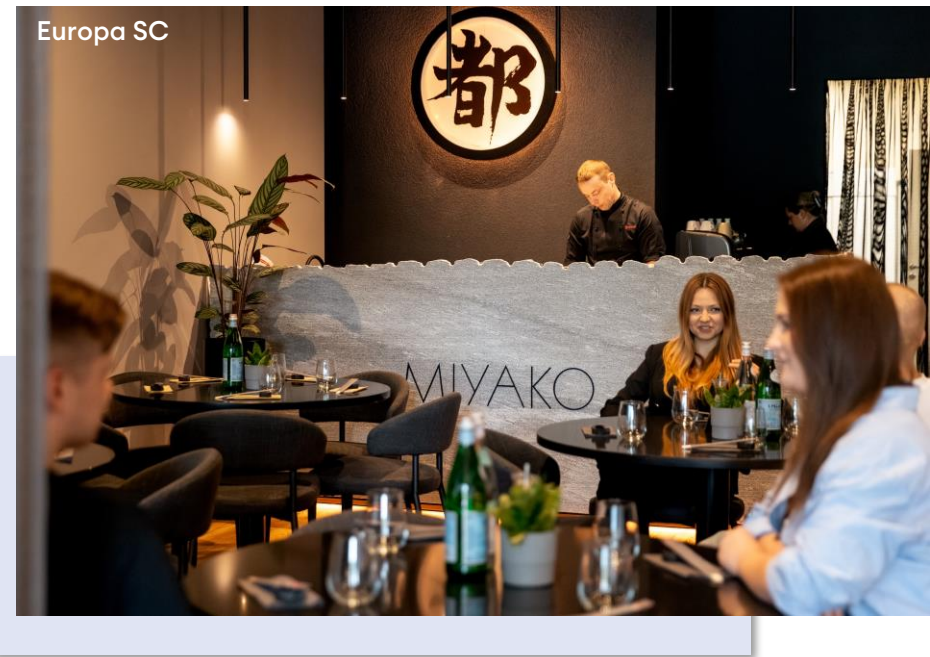
2025. aasta lõpuni on Balti riikides oodata vabade büroopindade kasvu, eriti vanemates ja kesklinnast väljaspool asuvates hoonetes, samas kui kaubandus ja kesklinna asukohad jäävad stabiilseks. Baltic Horizon Fond säilitab ettevaatliku lähenemisviisi ja jätkab pingutusi portfelli täituvuse suurendamiseks, pakkudes mitmeotstarbelisi ruume ja kohandudes rentnike ja kohalike kogukondade muutuvate vajadustega.

Ostukeskuste portfelli areng ja tulevane fookus

Viimastel aastatel on kaubanduskeskused arenenud puhtalt jaemüügile suunatud ruumidest multifunktsionaalseteks elustiliisihkohtadeks. Nüüd otsivad külastajad rohkemat kui lihtsalt ostud – nad ootavad kogemusi, meelelahutust ja sotsiaalset kaasatust. Selle muutusega kohanemiseks on Fond lisanud oma ostukeskustesse mitte ainult uusi jaemüügikette, vaid ka toitlustasutusi, heaoluteenuste pakkujaid ning isegi meelelahutuslike näituste ja kultuurisündmuste korraldajaid.

Uute ostu-, toitlustus- ja meelelahutuskohtade lisandumine Galerija Centrsis (GC), sealhulgas hiljuti avatud 2000 m² MyFitness, kus asuvad lisaks traditsioonilistele spordiklubiruumidele ka lõõgastusalad ja hot-treeningute ruumid – on suurendanud nii külastajate arvu kui ka käivet üle 4%. Üks peamisi üürilepinguid mis lõppes GCs II kvartalis 2025 oli Massimo Dutti, kelle asemel laiendavad oma pindasid Mango, Gant ja teised üürnikud. Rentnike hulka lisanduvad peagi samuti äsja allkirjastatud 500 m² Sinsay kauplus ja üle 1900 m² lasermängude keskus, mis mõlemad avatakse 2025. aasta suvel. Samal ajal keskendume ülejäänud vakantsete pindade välja rentimisele ja töötame aktiivselt selle nimel, et asendada ebaefektiivsed rentnikud sobivamate kontseptsioonidega, mis vastavad paremini ostukeskuse positsioneeringle ja klientide ootustele.

Viimastel aastatel oleme keskendunud Europa SC optimaalse strateegia ja rentnike koosseisu väljatöötamisele, et ära kasutada keskuse head asukohta kesklinnas ja ümbritseva elamurajooni kasvu. Kuigi rentnike leidmine on osutunud keeruliseks ja vabade pindade tase on endiselt kõrge, on viimase aja tegevus toonud kaasa mitu uut avamist. Nende hulka kuuluvad ümberkujundatud restorani ala esimesel korrusel, kus on ainulaadse kontseptsiooniga Caffeine ning uuenduskuuri läbinud Miyako ja Fortase uued asukohad.



Tulevased uuendused hõlmavad uue meelelahutuskeskuse Danger Park avamist ja Lindexi saabumist, mõlemad on kavas avada sel sügisel. Lisaks on sõlmitud rendileping uue üle 2300 m² suuruse spordikeskuse jaoks. Meie praegune prioriteet on jätkuvalt rentnike koosseisu täiustamine, et paremini vastata külastajate vajadustele ja edukalt välja rentida ülejäänud vabad pinnad.

2025. aasta II kvartali lõpu seisuga on Postimaja ja Apollo Plaza kompleks täielikult hõivatud. Apollo Groupiga koostöös läbi viidud Apollo Plaza renoveerimistööde tulemusel pakub kompleks nüüd laiemat valikut meelelahutus-, toitlustus- ja ostukohtade võimalusi, sealhulgas uusi kohti nagu raamatupood, Lido ja MySushi. Samal ajal jätkame strateegiliste võimaluste hindamist ja rentnike koosseisu täiustamist Postimajas, et suurendada veelgi kompleksi atraktiivsust külastajate jaoks.

Büroohoonete portfelli areng ja tulevane fookus

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

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

Büroopindade rentimise valdkonna saavutused on peamiselt seostatavad North Stariga Vilniuses, kus meil õnnestus pikendada rohkem kui 3000 m² suurust rendilepingut oma pikaajalise partneri Leedu maksuametiga, mis soovis rentida North Stari ruume veel viie aasta jooksul edasise pikendamise võimalusega. Ärikeskus on ka suurepärase näide Fondi püüdlustest paremini vastata ümbritsevate piirkondade ja kogukondade vajadustele, mida tõendab uute rendilepingute allkirjastamine Antėja ja Inmedica kliinikuga, mis avasid oma ukse 2025. aasta II kvartalis.

2025. aasta II kvartali lõpus andis Fond üle 3689 m² suuruse pinna S27-s Riia Rahvusvahelisele Koolile mis on juhtiv rahvusvahelise hariduse pakkuja ja milles õpivad õpilased eelkoolist kuni keskkoolini. Tegu on Fondi jaoks olulise verstapostiga, mis peegeldab Fondi suutlikkust kohandada rentnike muutuvale nõudlusele ning eristuda turul, astudes samm kaugemale tavapärasest büroopinna kasutusest. Kuna kool hõivab umbes poole hoonest, oleme aktiivselt arendanud mitmeid kontseptsioone ülejäänud vabade pindade jaoks. Rendile andmine on keeruline, kuid oleme teinud mõningaid edusamme ja sõlminud mitu väiksemat rendilepingut.

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

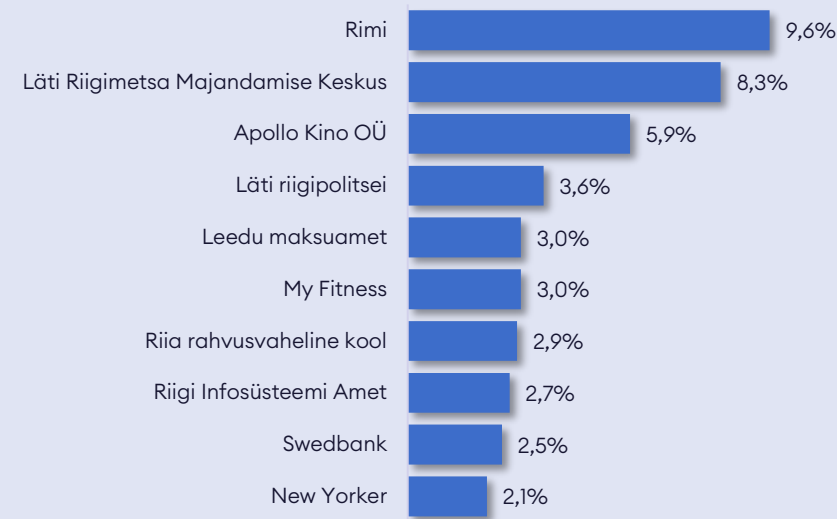
Praegu peame intensiivseid läbirääkimisi Lincona hoone täitumuse optimeerimiseks. Olemasoleva rentniku, Eesti Infosüsteemi Ameti ruumide laiendamine 2024. aastal ning kahe uue rendipingu sõlmimine 2025. aasta I kvartalis on toonud kaasa täituvuse kasvu 92,5%-ni. Samal ajal valmistume aktiivselt Swedbanki eeldatavaks lahkumiseks 2026. aasta alguses. Selleks oleme juba alustanud mitme kontseptsiooni väljatöötamist vabanevate ruumide jaoks ehkki uusi üürilepinguid ei ole veel sõlmitud.

Pärast intensiivseid läbirääkimisi, suutsime jätkata pikaajalist koostööd Läti Riigimetsa Majandamise Keskusega, pikendades rendilepingut fikseeritult kuni 2034. aastani. Vaatamata tugevale konkurentsile Riia A-klassi büroopinnaturul, kinnitas rentnik oma pühendumust, hindades meie partnerlust ja standardeid kinnisvara- ja varahalduses. Antud kokkulepe mõjutab hoone rahavoosid juba III kvartalist 2025 ning alates 2026. aasta neljandast kvartalist väheneb renditud pind valitsuse kulude kokkuhoiu meetmete ja ülemaailmse kontoripindade vähendamise trendi tõttu 5300 m²-ni. Hoone renoveeritakse ja 2600 m² pindala eraldatakse teisele ankkurentnikule. Oleme juba alustanud aktiivseid läbirääkimisi erakoolide ja tervishoiuteenuste osutajatega tulevikus tekkiva vakantsuse täitmiseks.

Kuigi rentimisega on saavutatud edu, mõjutavad nii praegused kui ka eeldatavad vabad pindad jätkuvalt büroohoonete portfelli tulemuslikkust. See on peamiselt tingitud keerulisest renditegevuse keskkonnast, mida mõjutab jätkuvalt büroopindade sektorite vabade pindade arvu suurenemine Riias ja Tallinnas. Sellegipoolest eeldatakse, et osaliselt korvab selle mõju stabiilne sissetulek kehtivatest rendilepingutest ülejäänud portfellis, samuti uute sõlmitud rendilepingute kehtima hakkamisest 2025. ja 2026. aastal.

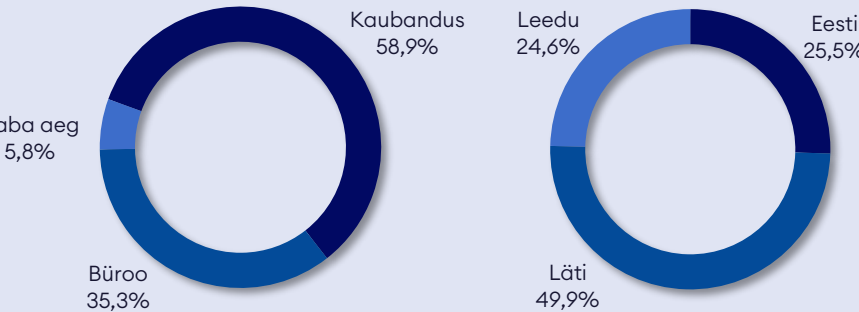
2025. aastal jätkab Fond eri kontseptsioonide katsetamist ja oma kinnisvara ümberkujundamist, et vastata rentnike, klientide ja ümbritsevate kogukondade muutuvatele vajadustele.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 30. juuni 2025



Muude rentnike osakaal on 56,4%.

Fondi kinnisvarainvesteeringud segmentide ja riikide lõikes seisuga 30. juuni 2025



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 II kvartalis 82,6% (I kv 2025: 82,7%). Seisuga 30. juuni 2025 tõusis täitumus 84,2%-ni (31. märts 2025: 82,3%). Tõus oli peamiselt seotud S27 hoones 3679,7 m² suuruse pindala üleandmisega ankurrentnikule, Riia Rahvusvahelisele Koolile, mis avab uue kooliaasta juba septembris.

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 31. juuni 2025

Kinnisvarainvesteering	Segment	Oman-damise aeg	Õiglane väärtus ¹ (tuhande euro-des)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus I pa 2025 ²	Esmane puhas-tootlus I pa 2025 ³	Täitu-muse määr	Puhta äritulu jaotus				
								I pa 2025	I pa 2024	2024	2023	2022
Europa ostukeskus	Kaubandus	2015	36 374	17 252	2,8%	3,2%	71,0%	581	572	1 010	1 508	1 028
North Star	Büroo	2019	19 628	10 705	5,6%	6,2%	92,2%	608	750	1 374	1 495	1 371
Kokku Vilnius			56 002	27 957	3,7%	4,5%	79,1%	1 189	1 322	2 384	3 003	2 399
Upmalas Biroji	Büroo	2016	19 253	11 175	3,7%	4,7%	64,3%	449	423	823	1 318	1 763
Vainodes I	Büroo	2017	15 940	8 128	6,4%	8,8%	100,0%	699	706	1 432	1 431	1 383
S27	Büroo	2018	12 447	7 318	-2,0%	-2,9%	51,9%	-173	65	-85	814	1 132
Sky supermarket	Kaubandus	2013	4 910	3 260	8,7%	9,3%	100,0%	228	216	446	420	423
Galerija Centrs	Kaubandus	2019	60 949	20 015	3,7%	4,9%	84,4%	1 495	1 228	2 536	2 139	2 193
Kokku Riia			113 499	49 896	3,6%	4,8%	78,7%	2 698	2 638	5 152	6 122	6 894
Postimaja ja Apollo Plaza	Kaubandus	2018	21 876	9 232	3,4%	5,7%	100,0%	1 023	980	1 926	2 126	2 044
Postimaja ja Apollo Plaza	Vaba aeg	2015	13 195	7 877	6,7%	6,0%	100,0%					
Lincona	Büroo	2011	13 110	10 767	6,8%	8,4%	92,4%	550	515	1 038	1 068	1 102
Pirita ostukeskus	Kaubandus	2016	9 792	5 425	6,7%	8,6%	94,5%	421	419	839	761	664
Kokku Tallinn			57 973	33 301	5,2%	6,9%	96,6%	1 994	1 914	3 803	3 955	3 810
Aktiivsed kinnisvarainvesteeringud			227 474	111 154	4,0%	5,2%	84,2%	5 881	5 874	11 339	13 080	13 103
Võõrandatud kinnisvarainvesteeringud ⁴⁻⁶								197	109	249	1 537	4 327
Portfell kokku			227 474	111 154	4,0%	5,2%	84,2%	6 078	5 983	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 poolaasta puhas äritulu oli 6,1 miljonit eurot (2024. aasta I poolaasta: 6,0 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 kuue 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.

Kaubandussektoris täheldati aruandeperioodil erinevaid tulemusi. Europa, SKY ja Pirita tulemused olid eelmise aastaga võrreldes samal tasemel, samas kui Galerija Centrs saavutas erakordse tulemuse, kasvades 22%, mis oli peamiselt tingitud edukast rentimisest, mis vähendas oluliselt vakantsete pindade arvu, ning madalamatest kinnisvara halduskuludest.

Postimaja tulemused vähenesid 6%, seejuures Apollo Plaza puhas äritulu oli 25% suurem, kuna objekt renditi täies ulatuses Apollole.

Büroopindade sektoris näitasid mõned kinnisvaraobjektid tulemuste paranemist. Lincona tulemused ületasid võrdlusperioodi tulemusi 7% võrra. Kasvu peamine tegur oli vakantsete pindade arvu vähenemine, kuna keskmine täitumus tõusis 2025. aasta II kvartalis 92,4%-ni võrreldes 2024. aasta II kvartali 83,7%-ga. Upmalas Biroji puhas äritulu (NOI) kasvas võrreldes eelmise aastaga 6% tänu vakantsete pindade arvu vähenemisele, kuna keskmine täitumus tõusis 2025. aasta II kvartalis 64,3%-ni võrreldes 2024. aasta II kvartali 58,8%-ga. Upmalas Birojis jätkatakse tööd, et leida ja kindlustada sobivaimad rentnikud olemasolevate vakantsete pindade täitmiseks ja kinnisvara potentsiaali täielikuks realiseerimiseks.

Vainodese tulemused on jäänud eelmise aastaga võrreldes stabiilseks. Vainodes on täielikult renditud meie pikaajalisele partnerile, Läti Riigimetsale, mis tagab stabiilse täitumuse.

North Stari tulemused alanesid aruandeperioodil ligikaudu 19%, peamiselt madalama täitumuse tõttu – keskmiselt 91,5% 2025. aasta I poolaastal võrreldes 97,9%-ga 2024. aasta I poolaastal –, samuti suurenenud tegevuskuludest. Sellegipoolest on objekt potentsiaalsete rentnike jaoks jätkuvalt atraktiivne, mida toetavad selle keskne asukoht ja konkurentsivõimelised rendimäärad. Seega eeldame vakantsete pindade vähenemist lähikuudel.

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.06. 2025	Puhas rendi- tulu I pa 2025	Puhas rendi- tulu I pa 2024	Muutus (tuhan- detes euro- des)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	133 900	3 349	3 096	253	8,2%
Büroo	80 378	2 133	2 459	-326	-13,3%
Vaba aeg	13 196	399	319	80	25,1%
Võrreldavad varad kokku	227 474	5 881	5 874	7	0,1%
Võõrandatud varad	-	197	109	88	80,7%
Portfelli varad kokku	227 474	6 078	5 983	95	1,6%

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.06. 2025	Puhas rendi- tulu I pa 2025	Puhas rendi- tulu I pa 2024	Muutus (tuhan- detes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	57 973	1 994	1 914	80	4,2%
Läti	113 499	2 698	2 638	60	2,3%
Leedu	56 002	1 189	1 322	-133	-10,1%
Võrreldavad varad kokku	227 474	5 881	5 874	7	0,1%
Võõrandatud varad	-	197	109	88	80,7%
Portfelli varad kokku	227 474	6 078	5 983	95	1,6%

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

Jätkusuutlikkus

Sertifitseerimine

Kogu meie portfelli on BREEAM-i sertifikaadid.

GRESB-i hinnang

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

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

Taastuenergia

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

Rohelised rendilepingud

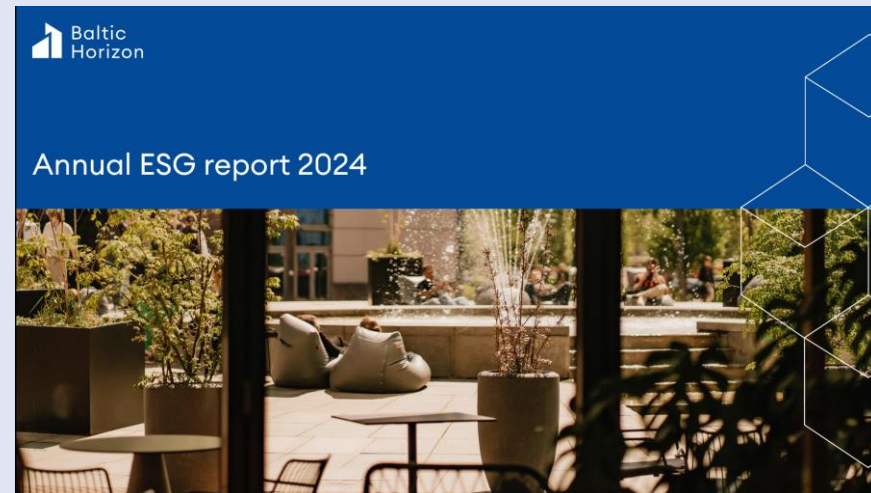
Oma jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamiseks peame tegema koostööd rentnikega. Selleks, et meie jätkusuutlikkuse töö kannaks vilja ja meie portfelli olevad hooned muutuksid tulevikukindlaks, oleme hakanud lisama oma tavapärastesse rendilepingutesse rohelisi klausleid, mis käsitlevad jätkusuutlikku tegevust, 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 I kvartalis kasvas meie ostukeskuste portfelli roheliste rendilepingute osakaal 98%-ni. Bürooportfelli roheliste rendilepingute osakaal oli 90%, mis teeb roheliste rendilepingute osakaaluks kokku 95%.

Inimeste tervis ja heaolu

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

Üks neist sündmustest oli koostöö Zuzeumiga ja Läti kunstniku Lauma Muižarājaga Galerija Centrsis, kus Rīdzenes tänava kohal esitati avalikkusele tasuta avatud kunstiteos, millele järgnes tasuta avalik meistriklass, mis edendas kunsti kättesaadavust ja loomingulist dialoogi.

Teine Galerija Centris toimunud üritus oli vereannetuse algatus, mille raames oli ostukeskuse sissepääsu juures riikliku vereannetuskeskuse buss ning Rīdzenes tänaval toimus koostöös asjaomaste asutustega teadlikkuse tõstmise üritus võltsitud kaubamärkide ja tarbijapettuste ennetamise teemal, mille käigus hariti avalikkust ohutu ostlemise ja eetilise moe teemadel.



Baltic Horizon Fondi ESG raport 2024

GRESB reiting 2024



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 poolaasta puhaskahjum oli 891 tuhat eurot (I pa 2024: puhaskahjum 12 849 tuhat eurot). Eelmise aasta vahehindamise kahjumit arvestamata oli eelmise aasta puhaskahjum 325 tuhat eurot. Tulemit mõjutas peamiselt kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist. 2025. aasta I poolaasta kahjum osaku kohta oli 0,01 eurot (I pa 2024: kahjum 0,11 eurot).

Kontsern teenis 2025. aasta I poolaastal 6,1 miljonit eurot konsolideeritud puhast renditulu (I pa 2024: 6,0 miljonit). 2025. aasta I poolaasta tulemustes kajastub 13. märtsil 2025 müüdud Meraki büroohoone kahe kuu puhas renditulu summas 0,2 miljonit eurot.

Portfelli puhas renditulu oli 2025. aasta I poolaastal 1,6% kõrgem kui 2024. aasta I poolaastal, peamiselt tänu Galerija Centrsi suuremale täitumusele, kuna 2024. aasta I poolaastal oli kompleksis teatavatel rentnikel üleminekuperiood.

2025. aasta I poolaasta puhas renditulu segmentide vahel järgmiselt: kaubandus 55,2% (I pa 2024 võrreldav puhas renditulu: 51,7%), büroo 38,3% (I pa 2024 võrreldav puhas renditulu: 42,9%) ja vaba aeg 6,5% (I pa 2024: 5,3%).

Südalinnas asuvate kinnisvarainvesteeringute (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) renditulu moodustas 44,4% Fondi portfelli 2025. aasta I poolaasta puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2025. aasta I poolaasta puhta renditulu osakaal oli 10,8%.

Fondi 2025. aasta I poolaasta puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 44,4% (I pa 2024 võrreldav puhas renditulu: 44,1%), Leedu 22,8% (I pa 2024 võrreldav puhas renditulu: 23,9%) ja Eesti 32,8% (I pa 2024 võrreldav puhas renditulu: 32,0%).

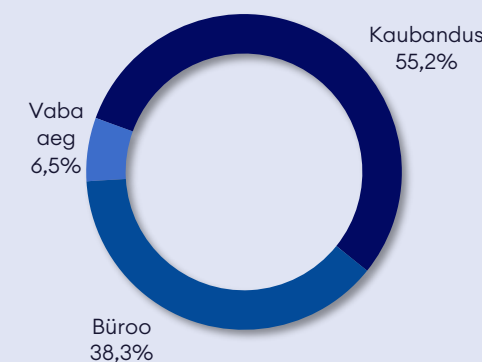
Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus oli 30. juuni 2025. aasta seisuga 238,8 miljonit eurot (31. detsembril 2024: 256,0 miljonit eurot). Vähenemine võrreldes eelmise aastaga oli seotud peamiselt Meraki büroohoone müügiga; see moodustas varem varade brutoväärtusest 16,4 miljonit eurot.

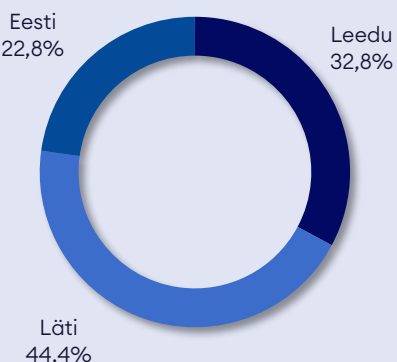
Kinnisvarainvesteeringud

2025. aasta I poolaasta lõpus kuulus Baltic Horizoni portfelli 11 Balti riikide pealinnades asuvat kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli õiglane väärtus oli 2025. aasta juuni lõpus 227,5 miljonit eurot (31. detsembril 2024: 241,2 miljonit eurot) ja hõlmas neto renditavat pinda kokku 111,2 tuhat m². 2025. aasta I poolaastal oli kontserni investeeringute kogusumma 2,7 miljonit eurot, mis kulus pindade kohandamisele rentnike vajadustega.

Puhas renditulu segmentide lõikes seisuga I pa 2025



Puhas renditulu riikide lõikes seisuga I pa 2025



Apollo Plaza

Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Seisuga 30. juuni 2025 moodustasid intressikandvad laenud ja võlakirjad (ilma rendikohustisteta) 135,7 miljonit eurot (31. detsember 2024: 149,0 miljonit eurot).

30. juuni 2025. aasta seisuga olid Fondi konsolideeritud raha ja raha ekvivalendid 7,1 miljonit eurot (31. detsember 2024: 10,1 miljonit eurot).

Rahavood

Põhitegevusest tulenev rahavoog oli 2025. aasta I poolaastal 2,7 miljonit eurot (2024. aasta I poolaastal: raha laekumine 3,7 miljoni euro ulatuses). Investeeringustegevusest tulenev rahavoog oli 12,9 miljonit eurot (2024. aasta I poolaasta: rahavoog 2,5 miljonit eurot), mis tuleneb peamiselt Meraki müügist 2025. aasta märtsis 16 miljoni euro eest ja suurematest kinnisvara-investeeringute kapitalikuludest. Finantseerimistegevuse rahavoog oli 18,6 miljonit eurot (2024. aasta I poolaasta: rahavoog 2,0 miljonit eurot). 2025. aasta I poolaastal maksis Fond 10,3 miljoni euro ulatuses tagasi BH Novus UAB (endine nimi BH Meraki UAB) laenu, lunastas ennetähtaegselt võlakirju 3 miljoni euro ulatuses, tasus ennetähtaegselt laene 0,6 miljonit eurot ning tasus pangalaenudelt ja võlakirjadelt intressi.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade netoväärtus oli 30. juuni 2025. aasta seisuga 97,1 miljonit eurot (31. detsember 2024: 98,1 miljonit eurot). Varade puhasväärtuse vähenemine tulenes peamiselt Meraki müügil tekkinud kahjumist. Seisuga 30. juuni 2025 vähenes osaku IFRS puhasväärtus 0,6766 euroni (31. detsember 2024: 0,6833 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 0,7223 eurot osaku kohta (31. detsember 2024: 0,7267 eurot). EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 0,6736 eurot osaku kohta (31. detsember 2024: 0,6797 eurot).

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	I pa 2025	I pa 2024	Muutus (%)
Puhas renditulu	6 078	5 983	1,6%
Halduskulud	-1 069	-1 114	-4,0%
Muu äritulu/-kulu (neto)	26	-16	262,5%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-1 096	-447	145,2%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-9	-12 524	-99,9%
Ärikahjum	3 930	-8 118	148,4%
Finantskulud (neto)	-5 008	-5 135	-2,5%
Maksueelne kahjum	-1 078	-13 253	-91,9%
Tulumaks	187	404	-53,7%
Perioodi puhaskasum/-kahjum	-891	-12 849	-93,1%
Ringluses olevate osakute arv	143 562 514	119 635 429	20,0%
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	-0,01	-0,11	-90,9%

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	30.06. 2025	30.06. 2024	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	227 474	241 158	-5,7%
Varade brutoväärtus (GAV)	238 789	256 048	-6,7%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	135 660	148 989	-8,9%
Kohustised kokku	141 650	157 953	-10,3%
IFRS NAV	97 139	98 095	-1,0%
EPRA NRV	103 690	104 333	-0,6%
Ringluses olevate osakute arv	143 562 514	143 562 514	-
IFRS NAV osaku kohta (eurodes)	0,6766	0,6833	-1,0%
EPRA NRV osaku kohta (eurodes)	0,7223	0,7267	-0,6%
Laenu ja väärtuse suhe (%)	60,7%	61,8%	-1,1%
Keskmine sisemine intressimäär (%)	6,3%	6,7%	-0,4%

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 poolaastal oli pangalaenude tavapärane amortisatsioon 0,0% aastas. Laenu ja väärtuse suhe langes 2025. aasta I poolaasta lõpuks 60,7%-ni (31. detsember 2024: 61,8%). Keskmine intressimäär oli seisuga 30. juuni 2025 aasta algusest langenud 6,3%-ni (31. detsember 2024: 6,7%), teises kvartalis täheldati täiendavat langust 6,1%-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. juuni 2025. Intressikandvad võlakohustised koosnesid pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 117,2 miljonit eurot ja 19,0 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenud on võtnud tütaretttevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõte on emiteerinud viieaastased tagamata võlakirjad. Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenutähtaja jooksul. Seisuga 30. juuni 2025 moodustasid laenude ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 586 tuhat eurot.

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

2025. aasta märtsi lõpus pikendati Vainodes I SIA (raamatupidamisväärtus: 9,8 miljonit eurot) ja BH S27 SIA (raamatupidamisväärtus: 7,4 miljonit eurot) laene 31. märtsini 2026.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli seisuga 30. juuni 2025 2,7 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 1,1 aastat.

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

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

Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 30. juuni 2025

Kinnisvarainvesteering	Tagasimaksetähtpäev	Valuuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osatähtsus	Maandatud osa (%)
Galerija Centrs	26. august 2027	EUR	29 000	21,3%	91%
Apollo Plaza ja Postimaja	15. november 2029	EUR	20 873	15,3%	0%
Europa	31. jaanuar 2029	EUR	15 610	11,5%	115%
Upmalas Biroji	2. august 2028	EUR	10 000	7,3%	0%
Vainodes I	31. märts 2026	EUR	9 768	7,2%	0%
North Star	5. veebruar 2029	EUR	8 951	6,6%	0%
Lincona	31. detsember 2027	EUR	8 697	6,4%	92%
S27	31. märts 2026	EUR	7 365	5,4%	0%
Pirita	20. veebruar 2026	EUR	4 369	3,2%	92%
Sky	31. jaanuar 2028	EUR	2 613	1,9%	90%
Pangalaenud kokku		EUR	117 246	86,1%	
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ¹		EUR	-153		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	117 093		
5-aastased tagatud võlakirjad (pikaajaline osa) 8. mai 2028		EUR	19 000		
Võlakirjad kokku		EUR	19 000	13,9%	
Miinus: kapitaliseeritud võlakirja-emissiooni korraldamise tasud ¹		EUR	-433		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	18 567		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	135 660	100,0%	

Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tähtajad seisuga 30. juuni 2025



1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamisinstrumendid

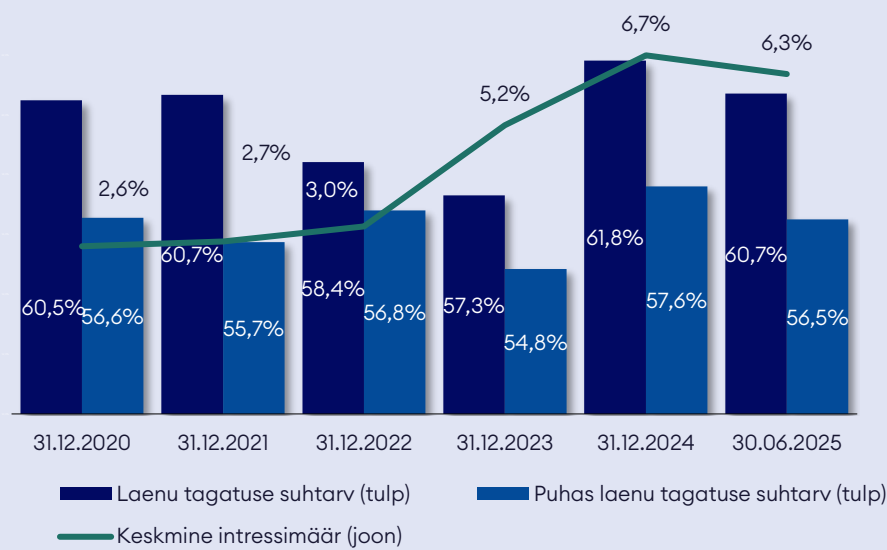
Seisuga 30. juuni 2025 oli 43,5% laenukohustistest intressimäärariski suhtes maandatud ning 57,0% laenukohustistest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärariski maandamiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega.

Laenukohustiste eritingimused

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

Seisuga 30. juuni 2025 täitis Fond kõiki laenulepingute eritingimusi, välja arvatud Galerija Centrsi, Vainodes, S27 ja SKY kinnisvarainvesteeringuga seotud eritingimused, kuid see ei toonud kaasa tagajärgi, BH Galerija Centrs SIA, SIA Vainodes krasti, SIA BOF Sky ja BH S27 SIA laenude jaoks on nõudest loobumise kinnitused juba olemas.

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



Fondi tasandil emiteeritud tagatud võlakirjade eritingimused seisuga 30. juuni 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 30.06.2025
Omakapitali suhe	> 37,5%*	40,7%
Võlateeninduse kattekordaja	> 0,75**	0,91

* 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 30.06.2025

Tuhandetes eurodes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	97 139	97 139	97 139
Välja arvamised:			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustis ¹	6 066	6 066	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-11	-11	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	496	496	-
Sisse arvamised:			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-433
Varade puhasväärtus NAV	103 690	103 690	96 706
Täielikult lahustatud osakute arv	143 562 514	143 562 514	143 562 514
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	0,7223	0,7223	0,6736

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

EPRA varade puhasväärtus NAV 31.12.2024

Tuhandetes eurodes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	98 095	98 095	98 095
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 2024. aasta aastakonverentsil viiendat aastat järjest prestiižse tunnustuse. Fondile anti kuldtaseme auhind EPRA hea tava soovituslike juhiste rakendamise eest. Tegemist on üldtunnustatud kinnisvarasektori standarditega, mis nõuavad finantsaruandluses suurimat läbipaistvust, võrreldavust ja nõuetele vastavust. Auhindade määramiseks hindas EPRA 178 börsil noteeritud Euroopa kinnisvaraettevõtte raamatupidamise aruandeid.

EPRA kasum I pa 2025

Tuhandetes eurodes	II kv 2025	II kv 2024	I pa 2025	I pa 2024
Kasum/kahjum – IFRS	77	-12 225	-891	-12 849
Välja arvamised:				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	4	12 520	9	12 524
II. Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute võõrandamisest	191	80	1 096	447
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	-12	-379	-190	-404
EPRA kasum/kahjum	260	-4	24	-282
Perioodi kaalutud osakute arv	143 562 514	119 635 429	143 562 514	119 635 429
EPRA kasum/kahjum osaku kohta	0,00	0,00	0,00	0,00

EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV seisuga 30. juuni 2025

Tuhandetes eurodes	30.06.2025	31.12.2024
Netovõlg		
Sisse arvamised:		
Laenud finantsasutustelt	117 246	127 630
Võlakirjadega seotud laenukohustised	19 000	22 000
Netovõlad	-921	1 463
Välja arvamised:		
Raha ja raha ekvivalendid	-7 085	-10 053
Netovõlg (A)	128 240	141 040
Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
Sisse arvamised:		
Kinnisvarainvesteeringud õiglates väärtuses	227 474	241 158
Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	227 474	241 158
EPRA LTV (A/B)	56,4%	58,5%

Investorsuhted

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

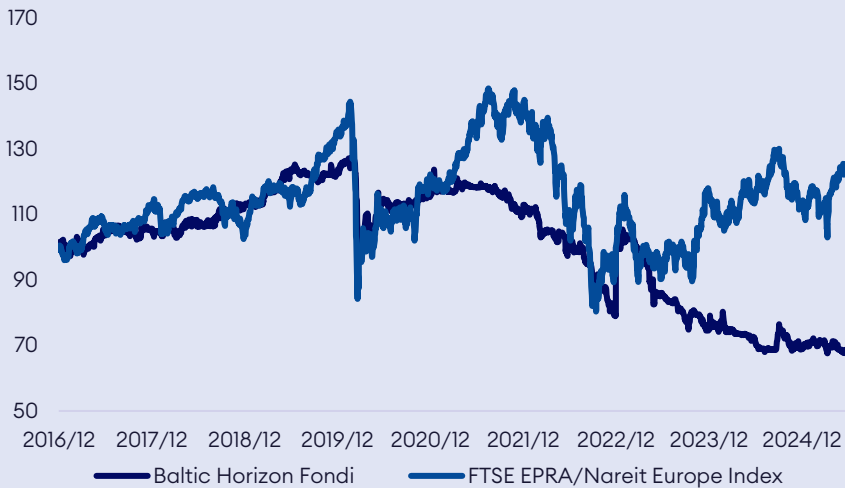
Kauplemisinformatsioon

Osakute Nasdaq Tallinna börsi viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 30. juuni 2025 ligikaudu 33,6 miljonit eurot (31. detsember 2024: 36,2 miljonit eurot). 2025. aasta I poolaastal kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2025. aasta juuni lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,2341 eurot.

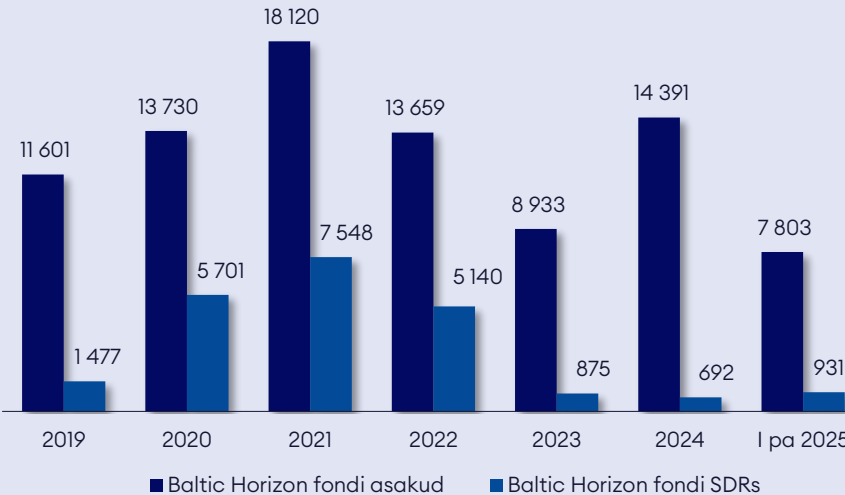
Baltic Horizon fondi osaku 2025. aasta I poolaasta kogutootlus oli -7,1%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

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	30.06.2025	31.12.2024
Emiteeritud osakute arv	143 562 514	143 562 514
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	33 607 985	36 192 110
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	0,6766	0,6833
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest ² (%)	-65,4%	-63,1%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	0,7223	0,7267
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-67,6%	-65,3%
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	0,2799	0,3730
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,2330	0,2410
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,2341	0,2521
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	2,54	3,58
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	2,02	2,48
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	2,46	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 poolaastal kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2025. aasta juuni lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 65,4% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhasväärtus (IFRS NAV) ja 67,6% 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.

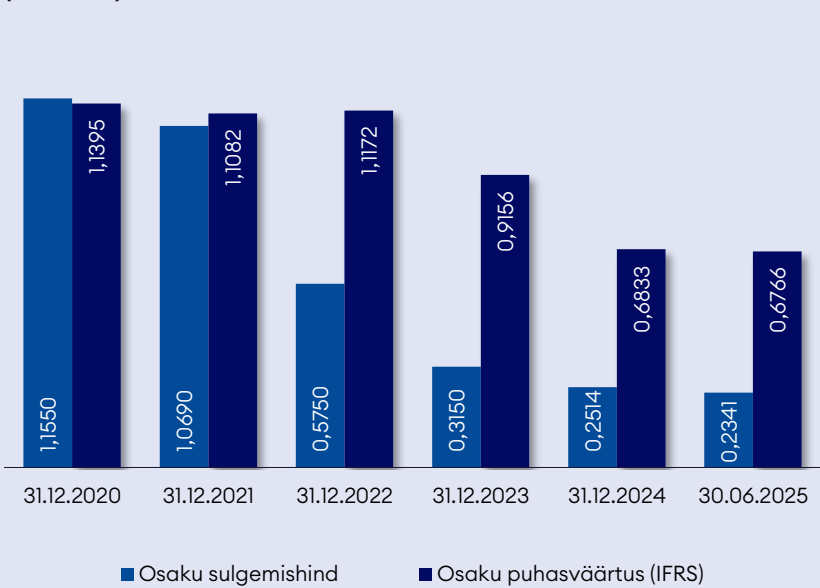
Baltic Horizon fondi fondivalitseja on kiitnud heaks rahaliste väljamaksete sageduse muutused alates 2022. aasta juulist. Korralisel üldkoosolekul tehti teatavaks otsus mitte teha osakuomanikele rahalisi väljamakseid 2025. aastal, et tugevdada Fondi ja suurendada Fondi varade tulemuslikkust.

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

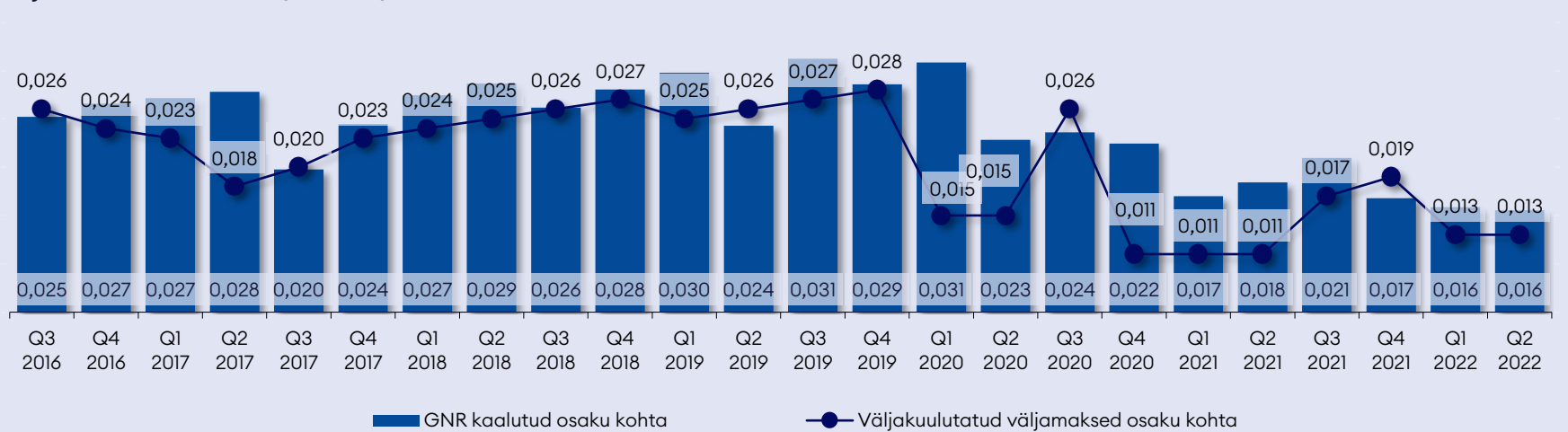
Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

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 tütarettevõtete tegevjuhtide (aruandekuupäeval 3), kes on võetud tööle vastavalt Leedu seaduste nõuetele.

Fond on maksude seisukohast läbipaistev ja kulutõhus investeringuteks moodustatud vara kogum. Valitsemistasu on seotud kaubeldavate osakute turukapitalisatsiooniga. Lisaks näevad Fondi tingimused ette, et kui Fondi vara kasvab, siis langeb valitsemistasu 1,5%-lt kuni 0,5%-ni turukapitalisatsioonist.

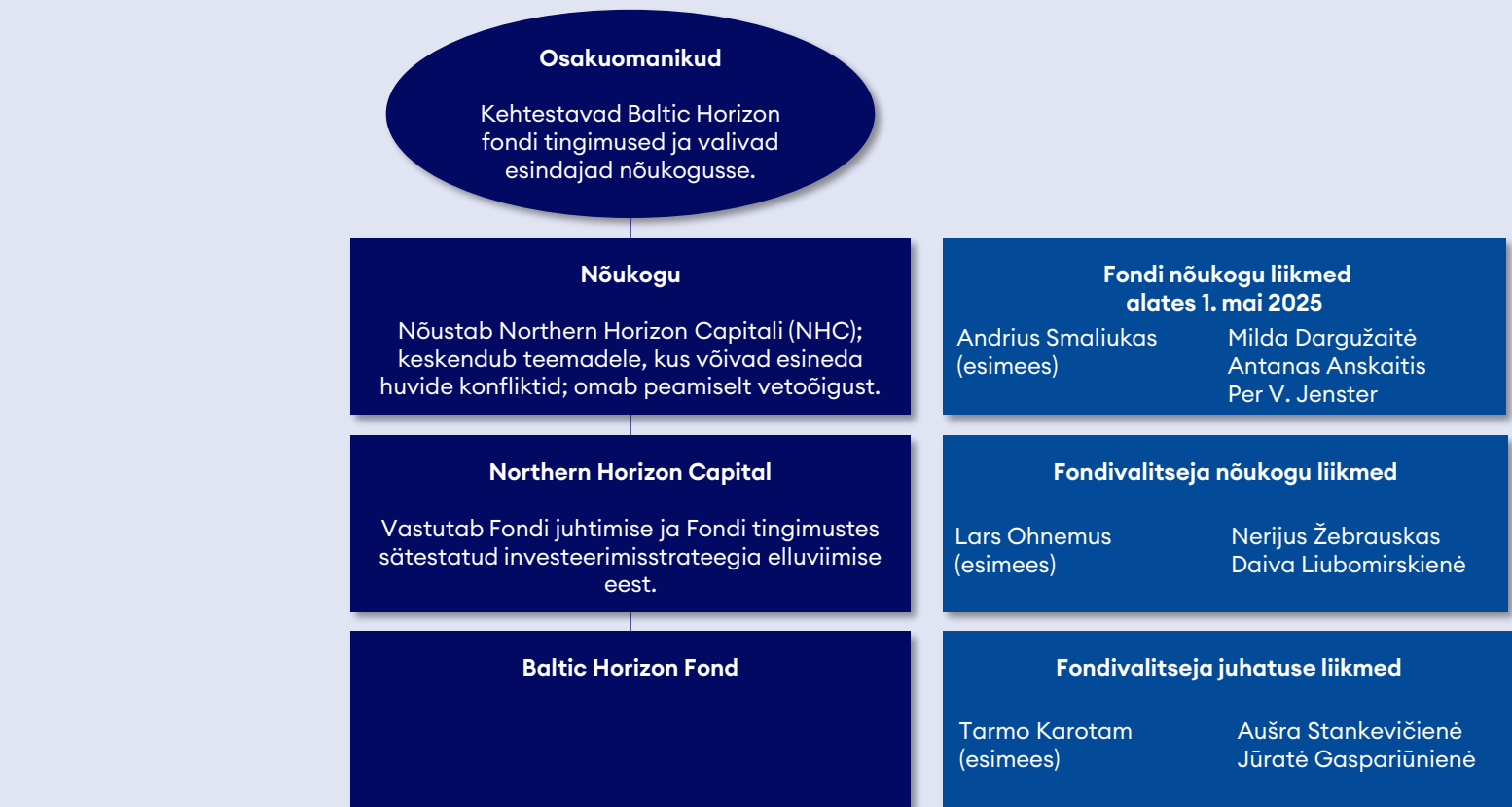
Fond lähtub oma tegevuses rahvusvaheliselt tuntud REIT-tüüpi kinnisvarafondide kontseptsioonist, mille kohaselt suurem osa Fondi rahalisest puhastulust makstakse välja ja ainult 20% võib uuesti investeerida (REIT - real estate investment trust).

Fondi valitseb fondivalitseja, kelleks on Northern Horizon Capital AS. Vahetu juhtkond koosneb fondivalitseja juhatusest, mida juhib fondijuht, ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja. Northern Horizon kontsern on tõestanud, et on üks juhtivaid kinnisvara-investoreid Balti riikides ja mujal ning tunneb põhjalikult neid turge, kus tegutseb. Oma tegevuse vältel on Northern Horizon kontsern suutnud üles ehitada tugeva, sidusa ja mitmekesise taustaga meeskonna, kes on kinnisvara soetamisel ja valitsemisel konservatiivne ja põhjalik, ent ühtlasi aktiivne ja uuendusmeelne.

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

Valitsemisstruktuur



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

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

Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

Fondivalitseja juhatus vastutab Baltic Horizon Fondi igapäevase äritegevuse eest. Fondivalitseja juhatus koosneb kolmest liikmest. Juhatus 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 tähtajatult.

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

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

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

Fondivalitseja juhatuse liikmete biograafia

Tarmo Karotam
Juhatusesimees / Fondijuht



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

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige /
Fonditeenuste direktor



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

Jūratė Gaspariūnienė
Juhatuseliige /
Varahalduse juht



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

Investeerimiskomitee

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

Kinnisvara hindamine

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

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

Auditeerimine

Fondi audiitor on KPMG Baltics OÜ, kes on Eesti Audiitorkogu liige. Lisaks kohustuslikele audiitorteenustele on KPMG Baltics OÜ osutanud Fondile muid kindlustandvaid teenuseid. 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 Finantsinspeksioon ja Fondi nõukogu.

Fondi nõukogu liikmete biograafia

Andrius Smaliukas Nõukogu esimees

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

Milda Dargužaitė Nõukogu liige

Milda Dargužaitė on Northern Horizon A/S, Northern Horizon Capital ASi aktsionäri, 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 portfellihalduse valdkonnas, mis pärineb tema tööajast Goldman Sachs New Yorgis ja Barclays Londonis. Milda Dargužaitė oli Northern Horizon Capital ASi nõukogu liige alates 2018. aasta juulist kuni 2023. aasta septembrini.

Antanas Anskaitis Nõukogu liige

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

Professor Per V. Jenster Nõukogu liige

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

Riskijuhtimine

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

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

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

Fondi peamised riskid

Risk	Riski kirjeldus
Tururisk	Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse. Ehkki Fondi portfelli on hästi hajutatud ja hõlmab kindlaksmääratud geograafilisi ja turusegmente, võib esineda riske, mis võivad mõjutada mitut geograafilist piirkonda või turgu. See võib avaldada negatiivset mõju kinnisvara täitumusele, rendihindadele ja Fondi rendituludele.
Likviidsusrisk	Fond on avatud likviidsusriskile seoses vajadusega uuendada rahastust, mille tähtaeg saabub. Kui rahastust ei õnnestu vastuvõetavatel tingimustel uuendada või laenukohustiste eritingimusi rikutakse, võib Fondil tekkida varade võõrandamise vajadus. Täiendavat teavet laenukohustiste tähtaegade kohta leiab lisast 14. Enamik rahastuslepinguid näevad ette laenude täiendavat amortiseerimist, kui laenukohustiste eritingimuste aluseks olevad näitajad halvenevad ning seega võib kinnisvara tootluse muutustest tingitud kinnisvarainvesteeringute tulemusnäitajate halvenemine või väärtuse vähenemine tuua kaasa täiendava likviidsuse vajaduse. Kinnisvarainvesteeringutel on madal likviidsus ja ei saa olla kindel, et Fondil õnnestub neist investeeringutest õigeaegselt väljuda. Kinnisvarainvesteeringud ja osalusel teistes, mitteavalikes majandusüksustes on olemuselt sellised, et neid mõjutavad majandusharu tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev.

Risk	Riski kirjeldus
Intressimäära risk	Fond on avatud intressimäära riskile kinnisvarainvesteeringute rahastamiseks kasutatava finantsvõimenduse (pangalaenu või võlakirjad) tõttu. Fond maandab intressimäära riski, võttes fikseeritud intressimääraga laene või kasutades ujuva intressimääraga laenude puhul intressimäära vahetuslepinguid või intressi ülemmäära lepinguid. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenu sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, näiteks intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optisioone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavoori riski maandamiseks, mitte kauplemiseks.
Üldised kinnisvara-investeeringutega seotud riskid	Kinnisvara kui varaklassiga kaasnevad mõned spetsiifilised riskid, näiteks ehitusvigadest või puudulikust kinnisvarahooldusest tingitud riskid. Vaatamata põhjalikule kontrollile ja korralikule hooldusele võib esineda ettenägematuid sündmusi, näiteks tehnosüsteemide rikkeid. Fondi kinnisvarainvesteeringute seas on mitu hoonet, millel on vanust üle 10 aasta ja mis seetõttu võivad vajada plaaniväliselt remonti või hoolduskulusid. Samuti võib olla vaja teha hoonetesse investeeringuid selleks, et täita rentnike muutuvaid vajadusi või regulatiivseid ja keskkonnanõudeid.

Baltic Horizon Fond

Meie eesmärk on luua väärtust ärikinnisvara aktiivse haldamisega. Meie strateegilises fookuses on „Kaasaegse linnaelu“ ning avaliku ja sotsiaalsektori rentnikega kinnisvara kontseptide realiseerimine Vilniuses, Riias ja Tallinnas.

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

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

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

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

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

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

Meie ärimudel

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



Kaasaegse linnaelu kontseptsioon

Asukoht ja ligipääs	Segaotstarbega kinnisvara	Jätkusuutlikkus ja heaolu
• Südalinn • Hea transporditaristu • Jalgsi ja jalgrattaga liikumise võimalused	• Mitmeots- ja tarbelised ruumid • Terviklik elu- ja töökeskkond • Toitlustus ja meelelahutus	• Rohelised rendilepingud ja kujunduselemendid • Tervishoiu- ja heaoluasutused

Finantskalender 2025



6. august	■ Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks
7. august	■ 2025. aasta 6 kuu vahearuanne
15. august	■ Osaku puhasväärtus juuli seisuga

9. september	■ Investorite korraline üldkoosolek
15. september	■ Osaku puhasväärtus augusti seisuga

15. oktoober	■ Osaku puhasväärtus septembri seisuga
--------------	--

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

15. detsember	■ Osaku puhasväärtus novembri seisuga
---------------	---------------------------------------



Ole kursis Baltic Horizoniga

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

Juhatuse kinnitus

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Aušra Stankevičienė ja Jūratė Gaspariūnienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2025. aasta 6 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 6 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne



Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.04.2025 30.06.2025	01.04.2024 30.06.2024	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Renditulu		3 734	3 821	7 528	7 667
Teenustasutulu	5	1 217	1 315	2 549	2 363
Renditegevuse kulud	5	-1 843	-1 947	-3 999	-4 047
Puhas renditulu	4	3 108	3 189	6 078	5 983
Halduskulud	6	-521	-529	-1 069	-1 114
Muu äritulu		8	-80	26	-16
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		-191	-26	-1 096	-447
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	10	-4	-12 520	-9	-12 524
Ärikasum/-kahjum		2 400	-9 966	3 930	-8 118
Finantstulud		18	15	60	19
Finantskulud	7	-2 353	-2 653	-5 068	-5 154
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 335	-2 638	-5 008	-5 135
Maksueelne kasum/kahjum		65	-12 604	-1 078	-13 253
Tulumaks	4, 9	12	379	187	404
Perioodi kasum/kahjum	4	77	-12 225	-891	-12 849

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.04.2025 30.06.2025	01.04.2024 30.06.2024	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	13b	-109	-110	-58	-319
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	13b, 9	-2	17	-7	34
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum kokku		-111	-93	-65	-285
Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum kokku		-34	-12 318	-956	-13 134
Tava-ja lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	8	0,00	-0,10	-0,01	-0,11

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2025	31.12.2024
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	227 474	241 158
Immateriaalsed põhivarad		1	4
Materiaalsed põhivarad		1	5
Tuletisinstrumentid	19	-	1
Muud põhivarad		875	1 225
Põhivarad kokku		228 351	242 393
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	2 841	2 800
Ettemaksed		512	802
Raha ja raha ekvivalendid	12	7 085	10 053
Käibevarad kokku		10 438	13 655
Varad kokku	4	238 789	256 048
Omakapital			
Sissemakstud kapital	13a	151 495	151 495
Rahavoogude riskimaandamise reserv	13b	-485	-420
Jaotamata kahjum		-53 871	-52 980
Omakapital kokku		97 139	98 095

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2025	31.12.2024
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	111 193	98 491
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	1 732	1 898
Tuletisinstrumentid	19	427	-
Muud pikaajalised kohustised		1 164	1 446
Pikaajalised kohustised kokku		114 516	101 835
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	24 702	50 736
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	2 097	4 473
Tulumaksukohustis		-	14
Tuletisinstrumentid	19	-	317
Muud lühiajalised kohustised		335	578
Lühiajalised kohustised kokku		27 134	56 118
Kohustised kokku	4	141 650	157 953
Omakapital ja kohustised kokku		238 789	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		-	-	-891	-891
Muu koondkahjum	13b	-	-65	-	-65
Koondkahjum kokku		-	-65	-891	-956
Seisuga 30.06.2025		151 495	-485	-53 871	97 139

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2025 -30.06.2025	01.01.2024 -30.06.2024
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kahjum		-1 078	-13 253
Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	9	12 524
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		1 096	447
Tuletisinstrumentide väärtuse korrigeerimine		111	-
Materiaalse põhivara kulum		7	-7
Muutus nõuete allahindluses	11	21	-22
Finantstulud		-60	-20
Finantskulud	7	5 068	5 154
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-62	-229
Muu käibevara muutus		290	-243
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		-282	210
Võlgade muutus		-1 892	-625
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-530	-251
Tasutud tulumaks		-16	-
Rahavood äritegevusest kokku		2 682	3 685

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2025 -30.06.2025	01.01.2024 -30.06.2024
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		60	19
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		15 556	-447
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-2 705	-2 082
Rahavood investeerimistegevusest kokku		12 911	-2 510
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenud		490	8 600
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-10 903	-1 205
Võlakirjade lunastamine		-3 000	-4 500
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-13	-10
Rendikohustiste tasumine		-9	-9
Makstud intressid		-5 126	-4 862
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-18 561	-1 986
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 968	-811
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 053	6 182
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 085	5 371

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 Northern Horizon Capital AS. Nii Fondi kui ka fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspektsioon. Fondi depositeerium 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	30.06.2025	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) õiglasest väärtuses, mida mõõdetakse iga aruandeperioodi lõpus. Lisaks avalikustatakse kontserni raamatupidamise aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsinstrumentide õiglase väärtus.

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasest 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 turuosalistes kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalistes 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), Pirita ostukeskuse (Eesti), Postimaja ostukeskuse (Eesti) ja Galerija Centrsi ostukeskuse (Läti) kinnisvarainvesteeringud.

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

Vaba aeg vaba aja segmenti kuulub 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. juuni 2025

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.04.2025-30.06.2025:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 054	1 537	360	4 951
Segmendi puhas renditulu	1 780	1 121	207	3 108
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1	-3	-	-4
Intressikulu ²	-928	-532	-111	-1 571
Tulumaksutulu/-kulu	13	-1	-	12
Segmendi puhaskasum	816	441	97	1 354
01.01.2025-30.06.2025:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	5 990	3 372	715	10 077
Segmendi puhas renditulu	3 349	2 330	399	6 078
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-2	-7	-	-9
Intressikulu ²	-1 867	-1 270	-223	-3 360
Tulumaksutulu/-kulu	28	159	-	187
Segmendi puhaskasum	1 431	-47	174	1 558
Seisuga 30.06.2025:				
Segmendi varad	139 100	83 417	13 516	236 033
Kinnisvarainvesteeringud	133 900	80 378	13 196	227 474
Segmendi kohustised	69 821	44 490	7 949	122 260

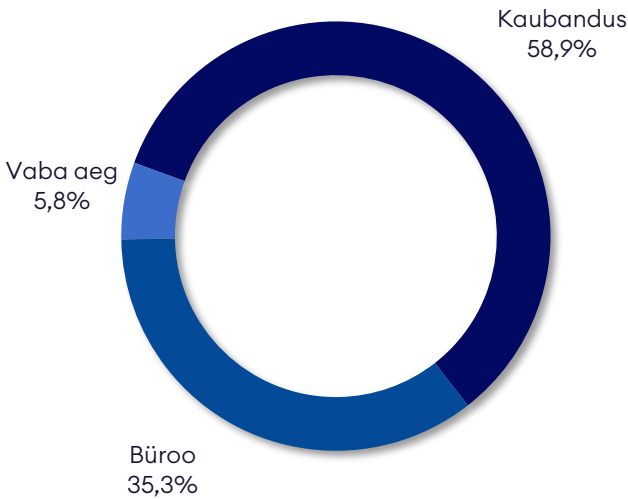
1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.

Tegevussegmendid – 30. juuni 2024

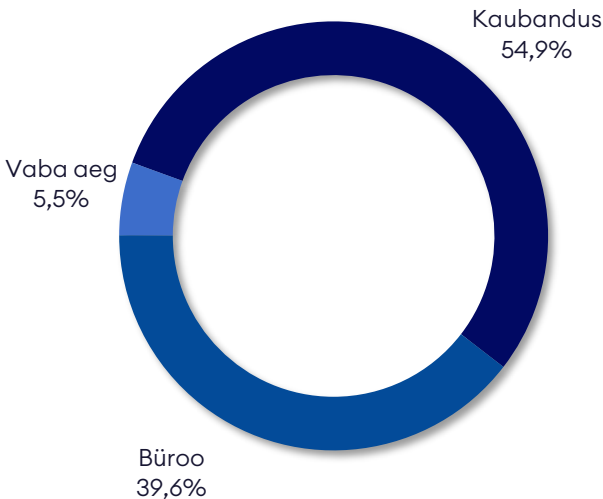
Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.04.2024-30.06.2024:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 121	1 727	288	5 136
Segmendi puhas renditulu	1 757	1 261	171	3 189
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-5 592	-6 741	-187	-12 520
Intressikulu ²	-822	-680	-92	-1 594
Tulumaksutulu/-kulu	147	232	-	379
Segmendi puhaskasum/-kahjum	-4 573	-6 044	-113	-10 730
01.01.2024-30.06.2024:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	5 897	3 594	539	10 030
Segmendi puhas renditulu	3 096	2 568	319	5 983
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-5 593	-6 744	-187	-12 524
Intressikulu ²	-1 572	-1 226	-154	-2 952
Tulumaksutulu/-kulu	149	255	-	404
Segmendi puhaskasum/-kahjum	-4 069	-5 657	-32	-9 758
Seisuga 30.06.2024:				
Segmendi varad	135 947	99 159	13 449	248 555
Kinnisvarainvesteeringud	131 251	95 609	13 067	239 927
Segmendi kohustised	69 114	47 121	6 561	122 796

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

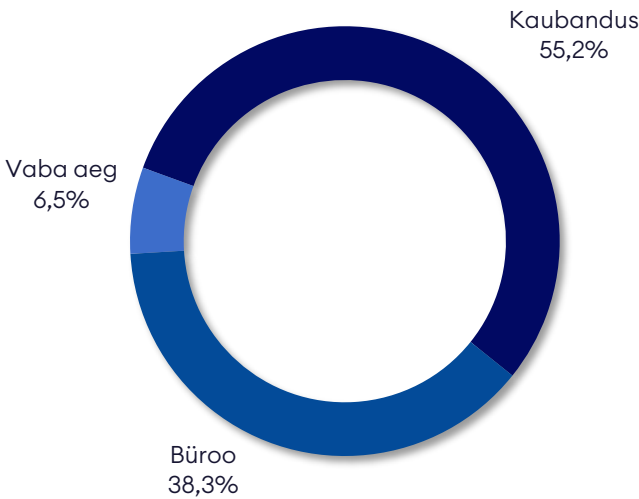
Kinnisvarainvesteeringud seisuga
30. juuni 2025*



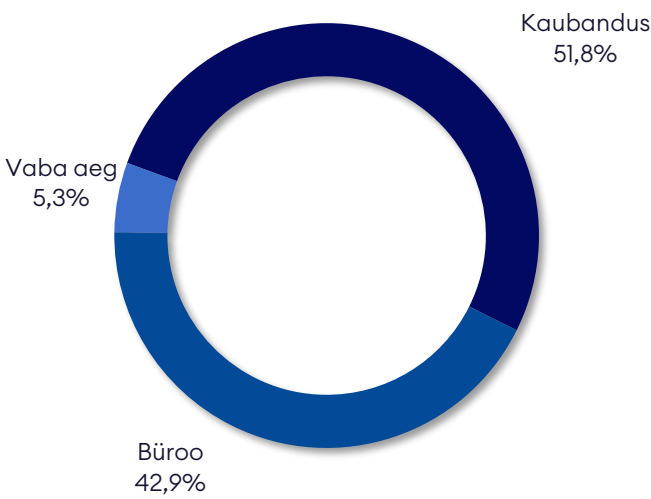
Kinnisvarainvesteeringud seisuga
31. detsember 2024*



2025. aasta I pa segmentide puhas renditulu*



2024. aasta I pa segmentide puhas renditulu*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmendid – 30. juuni 2025

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

2025. aasta II kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (304 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (497 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (238 tuhat eurot), depootasu (11 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (125 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (102 tuhat eurot).
2025. aasta I poolaasta segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (606 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 081 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (276 tuhat eurot), depootasu (22 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (244 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (220 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (2465 tuhat eurot) ning ettemakseid ja muid Fondi tasandi nõudeid (291 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (18 567 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (280 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (463 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (80 tuhat eurot).

Tegevussegmendid – 30. juuni 2024

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmendid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.04.2024-30.06.2024:			
Puhaskahjum/-kahjum	-10 730	-1 495 ¹	-12 225
01.01.2024-30.06.2024:			
Puhaskahjum/-kahjum	-9 758	-3 091 ²	-12 849
Seisuga 30.06.2024:			
Segmentide varad	248 555	1 609 ³	250 164
Segmentide kohustised	122 796	30 970 ⁴	153 766

2024. aasta II kvartali segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (318 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (914tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (46 tuhat eurot), depootasu (13 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (113 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (99 tuhat eurot).
2024. aasta I poolaasta segmentide puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (648 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1930 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (69 tuhat eurot), depootasu (26 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (180 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (246 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (1294 tuhat eurot), ettemakseid (16 tuhat eurot) ja muid Fonditasandi nõudeid (299 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (29 638 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (496 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (511 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (333 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Välistelt klientidelt teenitud müügitulu				Kinnisvarainvesteeringute Väärtus	
	01.04.2025 - 30.06.2025	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024
Leedu	1 206	1 422	2 729	2 812	56 002	71 874
Läti	2 308	2 382	4 556	4 662	113 499	111 404
Eesti	1 437	1 332	2 792	2 556	57 973	57 880
Kokku	4 951	5 136	10 077	10 030	227 474	241 158

Suurim rentnik

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

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2025 - 30.06.2025	01.04.2024 - 30.06.2024	01.04.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Remondi- ja hoolduskulud	779	855	1 596	1 678
Kommunaalkulud	206	243	647	662
Varahalduskulud	326	295	667	638
Kinnisvaramaksud	232	240	486	480
Müügi- ja turunduskulud	128	168	263	339
Varakindlustus	37	39	75	74
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	15	-2	21	-22
Muu	120	109	244	198
Renditegevuse kulud kokku	1 843	1 947	3 999	4 047

Osa renditegevusega seotud kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud) esitati edasi rentnikele: 30. juunil 2025 lõppenud 6-kuulisel perioodil 2 549 tuhat eurot (30. juunil 2024 lõppenud 6-kuulisel perioodil 2 363 tuhat eurot).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2025 - 30.06.2025	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Valitsemistasu kulu	304	310	606	640
Õigusabikulud	44	22	60	61
Konsultatsioonikulud	9	22	19	53
Auditeerimiskulud	42	48	84	79
Fondi turunduskulud	7	14	25	33
Depootasu kulu	11	13	22	26
Nõukogu tasude kulu	16	15	28	27
Noteerimisega seotud kulud	25	-	71	-
KM	6	-	12	-
Muud halduskulud	57	85	142	195
Halduskulud kokku	521	529	1 069	1 114

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

Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna Fondi 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). Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 17.

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.04.2025 - 30.06.2025	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Intressikulu välistelt võlakohustistelt	2 066	2 505	4 436	4 877
Laenude lepingutasu amortisatsioon	67	36	185	76
Intressikulu rendikohustistelt	3	3	5	5
Muud finantskulud	217	109	442	196
Finantskulud kokku	2 353	2 653	5 068	5 154

8. Kasum/kahjum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist või kahjumist:

Tuhandetes eurodes	01.04.2025 - 30.06.2025	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist	77	-12 225	-891	-12 849
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist	77	-12 225	-891	-12 849

Kaalutud keskmine osakute arv:

Tuhandetes eurodes	01.04.2025 - 30.06.2025	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Emiteeritud osakud perioodi lõpu seisuga	143 562 514	119 635 429	143 562 514	119 635 429
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	143 562 514	119 635 429	143 562 514	119 635 429

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

Tuhandetes eurodes	01.04.2025 - 30.06.2025	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Tava-ja lahustatud kasum osaku kohta*	0,00	-0,10	-0,01	-0,11

* Kontsern ei ole väljastanud potentsiaalselt lahustavaid instrumente. Seetõttu on lahustatud kasum osaku kohta võrdne tavakasumiga osaku kohta.

9. Tulumaks

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

30. juunil 2025 lõppenud 6-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär -17,3% (30. juunil 2024 lõppenud 6-kuulisel perioodil -3,5%).

Seisuga 30. juuni 2025 oli kontsernil maksukahjumeid summas 4 382 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. juuni 2025 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksukohustis summas 11 tuhat eurot (31. detsember 2024: kohustis summas 18 tuhat eurot). Seisuga 30. juuni 2025 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustiste ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 6 109 tuhat eurot (31. detsember 2024: 5 851 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütaretevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 30. juunil 2025 ja 2024 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.04.2025 - 30.06.2025	01.04.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-	-3	-
Edasilükkunud tulumaks	12	379	190	404
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	12	379	187	404

Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne

Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-2	17	-7	34
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	-2	17	-7	34

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.06.2025	31.12.2024
Perioodi algsaldo	241 158	250 385
Kapitalikulud	2 705	6 354
Võõrandamine	-16 380	-
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-	-15 564
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-9	-17
Perioodi lõppsaldo	227 474	241 158
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	227 245	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		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		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. juuni 2025:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku, 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	60 949
Leedu – Europa (kaubandus)	36 374
Eesti – Postimaja (kaubandus)	21 876
Leedu – North Star (büroo)	19 628
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	19 253
Läti – Vainodes I (büroo)	15 940
Eesti – Apollo Plaza (vaba aeg)	13 195
Eesti – Lincona (büroo)	13 110
Läti – S27 (büroo)	12 447
Eesti – Piritä (kaubandus)	9 792
Läti – SKY (kaubandus)	4 910
Kokku	227 474

11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.06.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 595	2 346
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-587	-649
Viitlaekumised	422	537
Muud nõuded	411	566
Kokku	2 841	2 800

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

Seisuga 30. juuni 2025 olid nõuded ostjate vastu summas 588 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2024: 649 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	30.06.2025	31.12.2024
Saldo seisuga 1. jaanuar	-649	-625
Perioodi vältel kajastatud allahindlused	-21	-202
Maha kantud summad	82	178
Perioodi lõppsaldo	-588	-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
30.06.2025	2 008	692	340	223	163	180	410
31.12.2024	1 697	712	385	221	151	85	143

12. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.06.2025	31.12.2024
Raha pangas ja kassas	7 085	10 053
Raha ja raha ekvivalendid kokku	7 085	10 053

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

13. Omakapital

13a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Fondi Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil. Seisuga 30. juuni 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. juuni 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. juuni 2025 ja 31. detsember 2024 ühtegi Fondi osakut.

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

Tuhandetes eurodes	30.06.2025	31.12.2024
Saldo perioodi alguses	-420	531
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-58	-1 003
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-7	52
Muutus perioodi jooksul kokku	-65	-951
Saldo perioodi lõpus	-485	-420

14. Intressikandvad võlakohustised

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	30.06.2025	31.12.2024
Pikaajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	Mai 2028	3k EURIBOR + 8,00%	18 567	21 490
Pank 1	Jaan 2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 609	2 609
Pank 1 ¹	Veeb 2026	6k EURIBOR + 1,90%	-	4 367
Pank 1	Dets 2027	6k EURIBOR + 2,25%	8 696	8 696
Pank 2 ²	Aug 2027	6k EURIBOR + 3,80%	29 000	-
Pank 3	Jaan 2029	6k EURIBOR + 2,80%	15 610	15 610
Pank 3	Veeb 2029	6k EURIBOR + 3,00%	8 951	8 951
Pank 4	Nov 2029	6k EURIBOR + 3,00%	20 827	20 948
Pank 5	Aug 2028	6K EURIBOR + 2,50%	9 938	9 928
Pank 6	Juuni 2029	6k EURIBOR + 4,10%	-	9 810
Rendikohustised			235	238
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-3 230	-4 138
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-10	-18
Pikaajalised võlakohustised kokku			111 193	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	30.06.2025	31.12.2024
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	Nov 2025	3k EURIBOR + 8,00%	-	3 200
Pank 1 ¹	Veeb 2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 367	-
Pank 2 ²	Aug 2027	6k EURIBOR + 3,80%	-	29 000
Pank 1	Märts 2026	3k EURIBOR + 1,90%	7 362	7 665
Pank 1	Märts 2026	3k EURIBOR + 1,60%	9 733	9 915
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			3 230	938
Rendikohustiste lühiajaline osa			10	18
Lühiajalised võlakohustised kokku			24 702	50 736
Kokku			135 895	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. juuni 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 1 500 000 euro ulatuses				Galerija Centrs
Pank 3				Europa, North Star	
Pank 5	Baltic Horizon fond Upmalas Birojile				Upmalas Biroji

15. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.06.2025	31.12.2024
Võlad tarnijatele	726	1 963
Fondivalitsemise tasu võlg	463	890
Finantskulude viitvõlad	515	633
Viitvõlad	171	556
Maksuvõlad	107	231
Muud võlad	115	200
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	2 097	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. juuni 2025 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

16b. Tingimuslikud varad

Seisuga 30. juuni 2025 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

16c. Tingimuslikud kohustised

Vastavalt BH Duetto UAB ostu-müügilepingule on kontsern väljastanud puhta äritulu ja võimalike defektide garantii. Puhta äritulu garantii kehtib kuni 31. detsembrini 2025 ja katab ostu-müügilepingus toodud tingimuste alusel arvutatud üüri ja tegeliku puhta äritulu vahelise puudujäägi. Maksimaalne võimalik kohustus defektide garantii alusel on 600 tuhat eurot. Käesoleva aruande avalikustamise kuupäeva seisuga ei ole märgitud garantii alusel ühtegi väljamakset tehtud. Käesoleva aruande avalikustamise kuupäeva seisuga on puhta äritulu garantii raames makstud ligikaudu 628 tuhat eurot.

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

17. Seotud osapooled

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

Northern Horizon Capital AS

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

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

Tuhandetes eurodes	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	606	640

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

Tuhandetes eurodes	30.06.2025	31.12.2024
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	463	890

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

Northern Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 30. juuni 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 poolaastal 28 tuhat eurot (2024. aasta I poolaastal 27 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. juuni 2025 ja 31. detsember 2024 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevates tabelites:

Seisuga 30. juuni 2025	Osakute arv	Protsent
Gene Investments OÜ	42 904 638	29,9%
Swedbank AB, Leedu kliendid	16 926 212	11,8%
Skandinaviska Enskilda Banken AB kliendid	13 023 666	9,1%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	8 602 247	6,0%
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	7 889 943	5,5%

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	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 841	2 800	2 841	2 800
Raha ja raha ekvivalendid	7 085	10 053	7 085	10 053
Tuletisinstrumendid	-	1	-	1
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-117 093	-127 499	-117 093	-127 499
Võlakirjad	-18 567	-21 490	-19 000	-22 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-2 097	-4 473	-2 097	-4 473
Tuletisinstrumendid	-427	-317	-427	-317

Õiglase väärtuse hierarhia

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

Seisuga 30. juuni 2025

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. Tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 841	2 841
Raha ja raha ekvivalendid	-	7 085	-	7 085
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-117 093	-117 093
Võlakirjad	-	-	-19 000	-19 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 097	-2 097
Tuletisinstrumendid	-	-427	-	-427

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 tavapärases tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse järgmisi meetodeid ja eeldusi:

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetsed riigiriski tegurid, kliendi krediitdivõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete eeldatavat väärtuse langust. Seisuga 30. juuni 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)	30.06.2025	31.12.2024
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,45%	-137	-103
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,39%	-120	-82
IRS	Dets 2024	Okt 2027	2 361	3k EURIBOR	2,33%	-23	-15
IRS	Dets 2024	Okt 2027	8 012	6k EURIBOR	2,5%	-100	-78
IRS	Dets 2024	Okt 2027	4 012	6k EURIBOR	2,5%	-47	-39
CAP	Aug 2024	Aug 2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	-	1
Tuletisinstrumendid, varad						-	1
Tuletisinstrumendid, kohustised						-427	-317
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-427	-316

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

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel

Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Pikaajalised	-427	-317	-	-
Lühiajalised	-	-	-	1
Kokku	-427	-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)	Eitminų Str. 3-102, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Galerija Centrs SIA	Audeju str. 16, Riia, Läti	40003311422	13. juuni 2019	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Northstar UAB	Ulonų str. 2, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varavaldus- ettevõte	100%

Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele

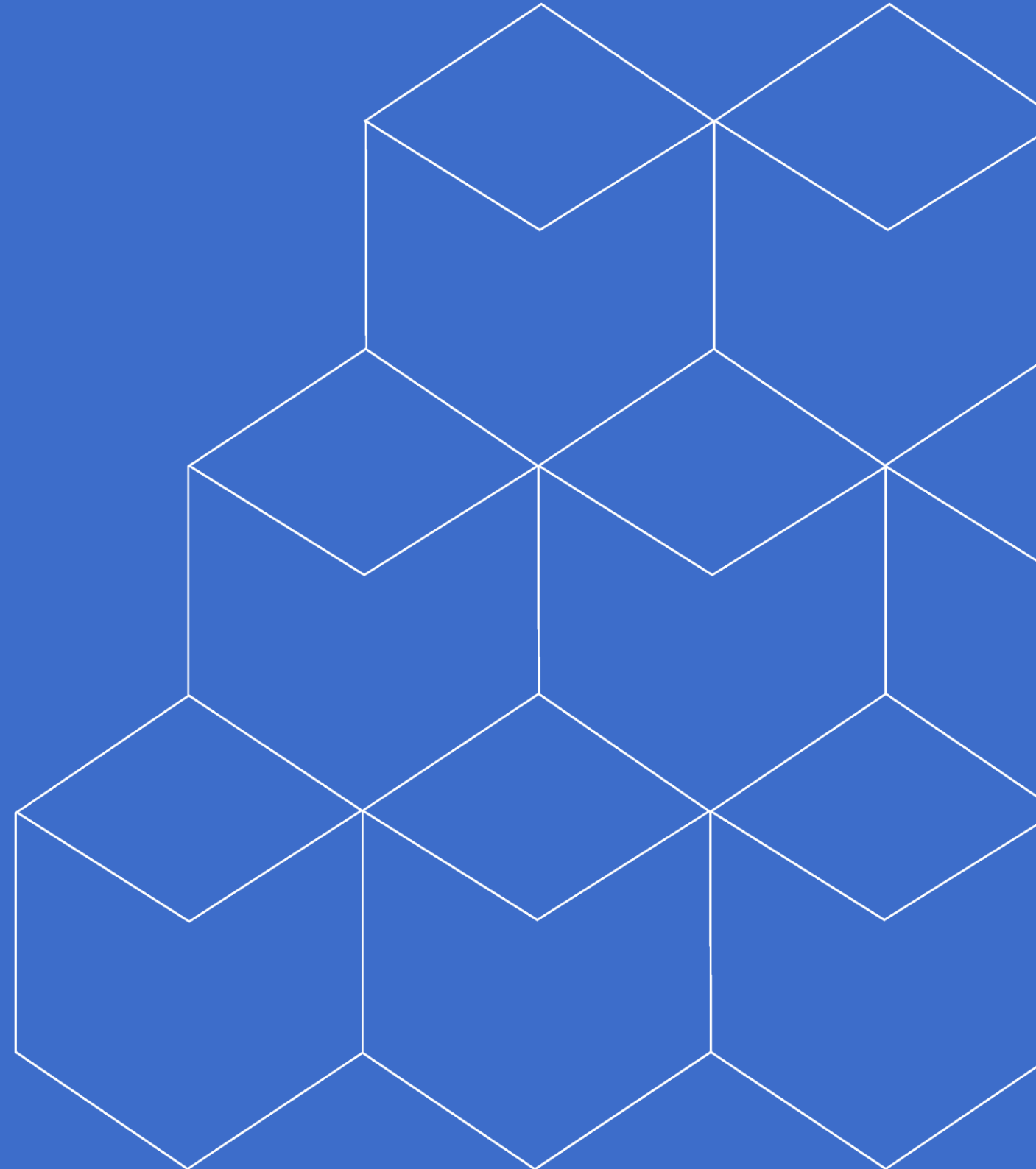
Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuande avalikustamise heaks 7. augustil 2025.

Tarmo Karotam
Juhatuse esimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuse liige

Jūratė Gaspariūnienė
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

Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345.

Varade puhasväärtus NAV

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

Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Laenu ja väärtuse suhe (neto)

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

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Maksevõime kordaja

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

Renditulu kasv

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.

Varade tootlus

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

Omakapitali tootlus

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

Triple Net rendileping

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

TTM

Jooksev 12 kuud.

Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
EPRA puhas taastamisväärtus EPRA NRV	Näitaja eeldab, et ettevõtted varasid kunagi ei müü. Eesmärk on vältendada 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 pa 2025	I pa 2024	I pa 2023	I pa 2022	I pa 2021
Renditulu	tuhat eurot	7 528	7 667	10 095	10 070	9 512
Puhas renditulu	tuhat eurot	6 078	5 983	8 495	8 675	8 530
Puhta renditulu marginaal	%	80,7	78,0	84,2	86,1	89,7
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-9	-12 524	-14 623	172	-14 259
EBITDA	tuhat eurot	4 104	-8 204	-11 333	7 628	-7 309
EBITDA-i marginaal	%	54,5	-107,0	-112,3	87,9	-76,8
EBIT	tuhat eurot	3 930	-8 118	-11 278	7 740	-7 230
EBIT-i marginaal	%	52,2	-105,9	-111,7	76,9	-76,0
Puhaskasum	tuhat eurot	-891	-12 849	-15 005	4 239	-9 222
Puhaskasumi marginaal	%	-11,8	-167,6	-148,6	42,1	-97,0
Kasum osaku kohta	euro	-0,01	-0,11	-0,13	0,04	-0,08
Genereeritud neto rahavoog	tuhat eurot	-740	-2 079	2 686	4 147	4 237
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta	eurot/osak	-0,005	-0,017	0,022	0,035	0,035
Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Varad kokku	tuhat eurot	238 789	256 048	261 138	343 963	346 338
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-2,0	-6,5	-7,6	1,1	0,4
Omakapital kokku	tuhat eurot	97 139	98 095	109 532	133 655	132 584
Omakapitali suhe	%	40,7	38,3	41,9	38,9	38,3
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-5,0	-16,2	-18,9	3,0	1,1
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	135 895	149 227	143 742	195 111	199 147
Kohustised kokku	tuhat eurot	141 650	157 953	151 606	210 308	213 754
Laenu ja väärtuse suhe	%	60,7	61,8	57,3	58,4	60,7
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	6,3	6,7	5,2	3,0	2,7
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,7	2,8	2,3	1,8	1,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,4	0,2	0,1	0,1	0,4
Maksevõime kordaja	kord	0,4	0,2	0,1	0,1	0,4
Rahakordaja	kord	0,3	0,2	0,1	0,1	0,3
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,6766	0,6833	0,9156	1,1172	1,1082
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I pa 2025	I pa 2024	I pa 2023	I pa 2022	I pa 2021
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	227 474	239 927	255 734	335 649	328 449
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	11	12	12	15	16
Renditav netopind	m ²	111 154	118 751	119 065	144 215	153 351
Täitumuse määr	%	84,2	79,1	84,6	93,3	93,7



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

Roseni 7
10111 Tallinn
Eesti

estonia@nh-cap.com

Baltic Horizon Fond soovib kindlalt panustada tulevaste põlvkondade rohelisemasse tulevikku.



G R E S B
★★★★☆ 2024