

Auditeerimata lühendatud konsolideeritud 9 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 30. septembril 2024

Vahearuanne III kvartal 2024



1. Tegevusaruanne

- 3 Baltic Horizon fond
 - 6 Meie strateegilised püüdlused
 - 8 Väljavaade 2024. aastaks
 - 10 III kvartali põhinäitajad
 - 12 III kvartali olulised sündmused
 - 13 Kinnisvara aruanne
 - 18 Jätkusuutlikkus
 - 19 Majandustulemuste ülevaade
 - 21 Finantseerimine
 - 23 EPRA tulemuslikkuse näitajad
 - 25 Investorsuhted
 - 27 Struktuur ja valitsemine
 - 29 Riskijuhtimine
 - 30 2024. aasta finantskalender
 - 31 Juhatuse kinnitus
-

2. Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

- 33 Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
 - 34 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
 - 35 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
 - 36 Konsolideeritud rahavoogude aruanne
 - 37 Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
 - 55 Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele
 - 57 Põhimõistete ja lühendite selgitused
 - 58 EPRA näitajad ja nende selgitused
 - 59 5 aasta põhinäitajad
-

Baltic Horizon fond

Meie eesmärk on luua väärtust ärikinnisvara aktiivse haldamisega. Meie strateegilises fookuses on „**Kaasaegse linnaelu**“ kontseptsiooni realiseerimine Vilniuses, Riias ja Tallinnas.

Baltic Horizon Fund (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 üürnikega 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.

Portfell

Seisuga 30. september 2024

241,6 miljonit eurot
portfelli väärtus

12 tulu teenivat
kinnisvarainvesteeringut

118 624 m²
renditavat pinda

Portfell segmentide lõikes



Kaubandus
54,7%

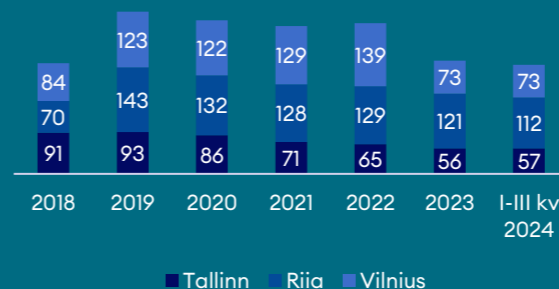


Büroo
39,9%

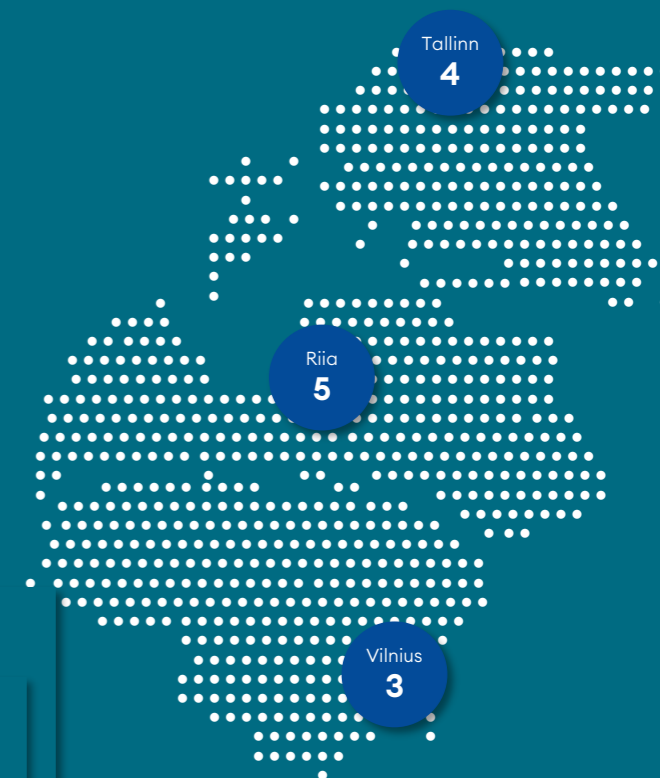
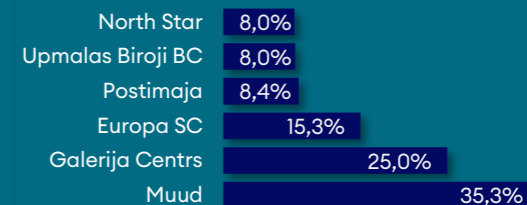


Vaba aeg
5,4%

Portfelli väärtus (miljonites eurodes)



5 olulisimat kinnisvarainvesteeringut





Kaasaegse linnaelu kontseptsioon

Asukoht ja ligipääs

- Südalinn
- Hea transporditaristu
- Jalgsi ja jalgrattaga liikumise võimalused

Segaotstarbega kinnisvara

- Mitmeotstarbelised ruumid
- Terviklik elu- ja töökeskkond
- Toit ja meelelahutus

Jätkusuutlikkus ja heaolu

- Rohelised rendilepingud ja kujunduselemendid
- Tervise- ja heaolurajatised

Tegevusaruanne



Meie strateegilised püüdlused

Viimasel aastal oleme tegelenud oma strateegia ümberkujundamisega väga nõudlikus keskkonnas, et see toetaks jätkusuutlikku väärtuse loomist, keskendudes tegevustele, mis lubavad meie investoritele usaldusväärset ja järjepidevat kasvu. Võttes arvesse valitsevaid turutingimusi, usume kindlalt, et investorite huve teenib kõige paremini neile 2023. aastal tutvustatud strateegia „Kaasaegne linnaelu“.

Eeldame, et Fond teenib lähiaastatel kaks kolmandikku oma puhtast äritulust „Kaasaegse linnaelu“ kontseptsioonile vastavast keskse asukohaga multifunktsionaalsest kinnisvarast. Need hooned on läbimõeldult kujundatud nii, et need inspireeriksid tänapäeva inimesi ja kogukondi ning rikastaksid nende elu. Ülejäänud tulu peaks tulema peamiselt valitsusasutustele renditud pindadest, valitud äärelinna supermarketitest ning muudest segmentidest. Meie väärtuspakkumise aluseks on kvaliteet, paindlikkus, kestlikkus ja tiptasemel teenindus, mida toetavad klientide muutuvatele vajadustele kohandatud strateegilised asukohad.

Fondi juhtkond on teinud strateegilise otsuse võtta kasutusele peamised tulemusnäitajad, et tegevuse tulemuslikkust tõhusalt mõõta ja jälgida. See otsus tuleneb tõdemusest, et ilma selgete ja mõõdetavate võrdlusalusteta ei saa hinnata Fondi edusamme seatud eesmärkide poole liikumisel. Konkreetsete peamiste tulemusnäitajate määratlemisega soovib meeskond suurendada läbipaistvust ja vastutust ning hõlbustada otsustusprotsesse.

Tänaseks oleme edukalt lunastanud 2024. aasta juulis tähtaegunud võlakirjade lühiajalise osa. Vaatamata sellele, et viimane osa lühiajalisest võlakirjast refinantseeriti odavamalt laenuga ning fondi laenutase jäi sarnasele tasemele on meie selge eesmärk ülejäänud võlakiri võimalikult kiiresti täielikult tagasi maksta, et fondi laenutaset tulevikus vähendada.

Oleme saavutanud portfelli 100% sertifitseerimise ning liigume täitumuse eesmärgi ning puhta äritulu potentsiaali realiseerimise suunas. Me oleme põhjalikult analüüsinud GRESB-i hindamistulemusi ja koostanud tegevuskava, et saada järgmisel aastal GRESB-ilt neli tähti.

Oleme seadnud 6 strateegilist eesmärki, et muutavas majanduskeskkonnas ja tiheda konkurentsiga kinnisvaraturul tagada jätkuvat väärtuse loomist meie investoritele.

6 strateegilist eesmärki



Täitumus

>90%+

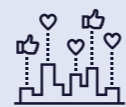
Portfelli täitumus 2024. aasta lõpuks



Laenu ja väärtuse suhe LTV

<50%

Laenu ja väärtuse suhte eesmärk



Portfelli koosseis

Kaaluda mittestrateegiliste varade müüki järgmise 18 kuu jooksul



Puhas äritulu (aastas)

18 mln eurot

Selge ESG ja renoveerimisstrateegia järgmiseks 2 aastaks, et realiseerida portfelli puhta äritulu potentsiaal 2027. aastaks



Varade sertifitseerimine

100%

BREEAM-i või LEED-i sertifikaatidega portfelli



GRESB-i hinnang

=>4 tähti

GRESB-i kinnisvarahinnang



“

Meie eesmärk on hallata atraktiivset linnakinnisvara, mis võimaldab jätkusuutlikult ühitada töö- ja eraelu, pakub suurepärast teenust, on kohandatav ning edendab kaasavaid ja elujõulisi kogukondi.

Väljavaade 2024. aastaks

2024. aasta IV kvartali väljavaade peegeldab Baltic Horizoni pühendumust eesmärgile tegutseda edukalt Baltimaade pealinnade muutaval kinnisvaraturul. Meie põhitähelepanu on praegu Fondi portfelli täitumuse suurendamisel uute rentnikega ning võlakirja tagasimaksmisel vähendades seeläbi fondi laenukoormust.

North Star



Lähiajaloo suured väljakutsed on sundinud investoreid kohanema tegevuskeskkonna ebakindlusega. Tundub lausa, et ainus, millele saab kindel olla, on ebakindlus. Põhja- ja Baltimaade kinnisvaraturge on viimastel aastatel mõjutanud mitmed välised šokid, mis on jäädavalt muutnud investeerimiskeskonda. Jätkuvalt on probleemiks materjali- ja renoveerimiskulude kasv, kallim finantseerimine, varasemast hapram majandus ja tarbijate nõrgenenud kindlustunne.

Kuna hiljutised majanduslikud ja geopoliitilised sündmused on avaldanud mõju teatavate varade tulemuslikkusele ja finantseerimiskuludele, kaubeldakse Baltic Horizoni osakutega praegu hinnaga, mis on enam kui 55% osaku puhasväärtusest madalam. Selline kõrvalekalle ei ole kooskõlas meie eesmärkidega ja on vastuvõetamatu nii meie investoritele kui ka fondivalitsejale Northern Horizonile.

Probleemi lahendamiseks keskendub Fond 2024. aastal keskse asukohaga ostukeskuste portfelli tugevdamisele. See hõlmab uute ankurrentnike leidmist ja täiendavaid kontseptsioonimuudatusi, et ostukeskuste atraktiivsust tõsta ja nende potentsiaali maksimeerida. Samal ajal tegeleb Fond aktiivselt rendilepingute pikendamise ja büroohonete vakantsuse vähendamisega, sõlmides uusi koostöölepinguid valitsusasutustest rentnikega, rakendades paindlikke tööruumilahendusi ja pidades tihedat dialoogi tavapärase büroopindade rentnikega. Fond ja tema partnerid teevad aktiivselt tööd, et täita vakantsed pinnad rentnikega ja on juba sõlminud eelkõikulepped enam kui 3 700 m² büroopinna väljarentimiseks.

Meie viimaste aastate investeerimisfookus on olnud südalinnas asuvate hoonete kontseptsiooni uuendamisel, mille juures oleme võtnud arvesse hübriidkeskuste ehk kaubandus- ja tööruumidega pindade populaarsuse kasvu. Traditsiooniliste kaupluste kõrval leiab meie atraktiivsetest hübriidkeskustest kinosid, spordiklubisid, ilusalonge, kliinikuid, ühiskasutatavaid tööruume ning autentse köögiga kvaliteetseid toidualasid. Europas avatud Dialogi toiduala ja Galerija Centrsis avatud BURZMA toiduala, kinnitavad, et oleme teinud õigeid strateegilisi valikuid.

Peame rentnikega aktiivseid läbirääkimisi, et täiendada Europa ja Galerija Centrsi ülemisi korruseid uuenduslike kontseptsioonidega. Nende pindade väljarentimine koos hiljutise äärmiselt tulemusliku renditegevusega Postimajas ja Coca-Cola Plazas aitab meil portfelli potentsiaali edukalt realiseerida.

Kuigi Europa ostukeskusesse on lisandunud mitmeid uusi rentnikke, sh IKI (10-aastane leping), Tops ja Holland & Barrett, ning osa pikaajalisi rentnikke nagu Suitsupply on oma pindu uuendanud, on ostukeskuse vakantsuse tase ikkagi kõrge. Fondi meeskond koostab aktiivselt Europale strateegiat, mis võimaldaks suurendada keskuse täitumust ja realiseerida selle puhta äritulu potentsiaali. Oleme liikunud lähemale oma visioonile luua mitmeotstarbeline keskus, mis teenindab naabruses elavaid kogukondi. Perfectus Clinica, mis novembri algul keskuses ukсед avas, esimesele korrusele kavandatud uus toiduala, kus on võimalik valida erinevate restoranide vahel ja nautida Konstitucijos puisteele avanevat vaadet, ja uue kontseptsiooniga meelelahutuskeskus, mis avatakse 2025. aasta esimeses pooles enam kui 1200 m² pinnal, muudavad keskuse veelgi atraktiivsemaks ja majanduslikult tasuvamaks.

Viimased suured Galerija Centrsis sõlmitud rendilepingud, sh Arketiga, kes otsustas avada meie keskuses oma esimese kaupluse Lätis, ja uue ankurrentniku MyFitnessiga, kes rentis meilt 2024. aasta aprillis ligi 2 000 m² 14 aastaks, kinnitavad, et kesksed asukohad on atraktiivsed nii rentnikele kui ka ostukeskuste külastajatele. III kvartalis sõlmis Fond edukalt rendilepingu veel ühe ankurrentnikuga – Expo Groupiga, kes on juba avanud Galerija Centrsis ligikaudu 2 000 m² suurusel pinnal interaktiivse meelelahutuskeskuse Kosmopark, mis peaks avaldama positiivset mõju Fondi puhtale äritulule ning ühtlasi suurendama keskuse külastatavust.

Aprillis sõlmis Fond olulise uue koostöölepingu Baltimaade suurima meelelahutusettevõtte Apollo Groupiga ligi 2 200 m² rentimiseks Coca-Cola Plaza esimesel korrusel. Koostöö ankurrentniku Apollo Groupiga aitab luua Tallinna südamesse dünaamilise urbanistliku elustiilikeskuse, mis pakub külastajatele laia valikut meelelahutus-, toitlustus- ja jaekaubandusteenuseid. See 10 aastaks sõlmitud rendileping ning kõrvalasuv Postimaja ostukeskuses pikendatud koostöölepingud aitavad realiseerida hoonete strateegiat ja puhta äritulu potentsiaali ning toetavad nende integratsiooni Rotermanni kvartaliga. Ülemistel korrustel jätkab pikaajalist tegevust kino.

Meie meeskond on teinud aktiivset tööd, et leida lahendusi kõrgetele elektrihindadele. Elektri hinna fikseerimisega soovime pakkuda rentnikele stabiilset ja muutustele vastupidavat kulude juhtimist. Mõistes oma keskkonnaalast vastutust, investeerime aktiivselt roheenergia projektidesse. 2024. aasta lõpuks valmivad mitu kaugpäikesejaama, mis hakkavad alates 2025. aasta I kvartalist kogu meie Leedu ja Läti kinnisvara elektriga varustama. See strateegiline investering ei ole mitte ainult kooskõlas meie jätkusuutlikkuse eesmärkidega, vaid aitab ka vähendada meie süsinikujalajälge ja edendada taastuvaid energiaallikaid.

Meie pühendumust jätkusuutlikkusele näitab see, et 2023. aasta lõpuks oli kõigil meie portfelli hoonetel BREEAM-i sertifikaat, ja meie keskkonnaalast vastutustundlikkust kinnitab roheklauslite lisamine rendilepingutesse.

Teatasime hiljuti, et saime GRESB-ilt kolm täрни. Kogusime 80 punkti, nelja täрни saamiseks jäi 1,5 punkti puudu. Eelmistest aastatest nõrgema tulemuse peamised põhjused on sektori suurem pühendumus ja paremad tulemused, kõrgemad nõudmised ja ootused ning uued hea tava juhendid. Juhtkond on põhjalikult analüüsinud hindamistulemusi ja koostanud tegevuskava, mis peaks aitama Fondil saada järgmisel aastal taas neli täрни.

Baltic Horizons juhtkond tunnistab väljakutseid, mille on esitanud kõrged intressimäärad ja inflatsioon. Meie strateegia kohaselt tuleb kasvavatele kuludele vastukaaluks indekseerida rendihindu, sõlmida uusi rendilepinguid ja kasutada täiendavaid riskimaandamisinstrumente. Fondi renditegevus on edenenud vastavalt 2024. aastaks seatud eesmärkidele, mis tõendab meie tublit tööd selle nimel, et saavutaksime aasta lõpuks üle 90% täitumuse. Rakendame aktiivselt mitmesuguseid kokkuhoiustrateegiaid, et säilitada tegevuse kasumlikkus ja leevendada turul valitsevat ebakindlust.

Konservatiivse finantsjuhtimise ja aktiivse renditegevusega soovime saavutada kestlikke ja investorite jaoks edukaid tulemusi.

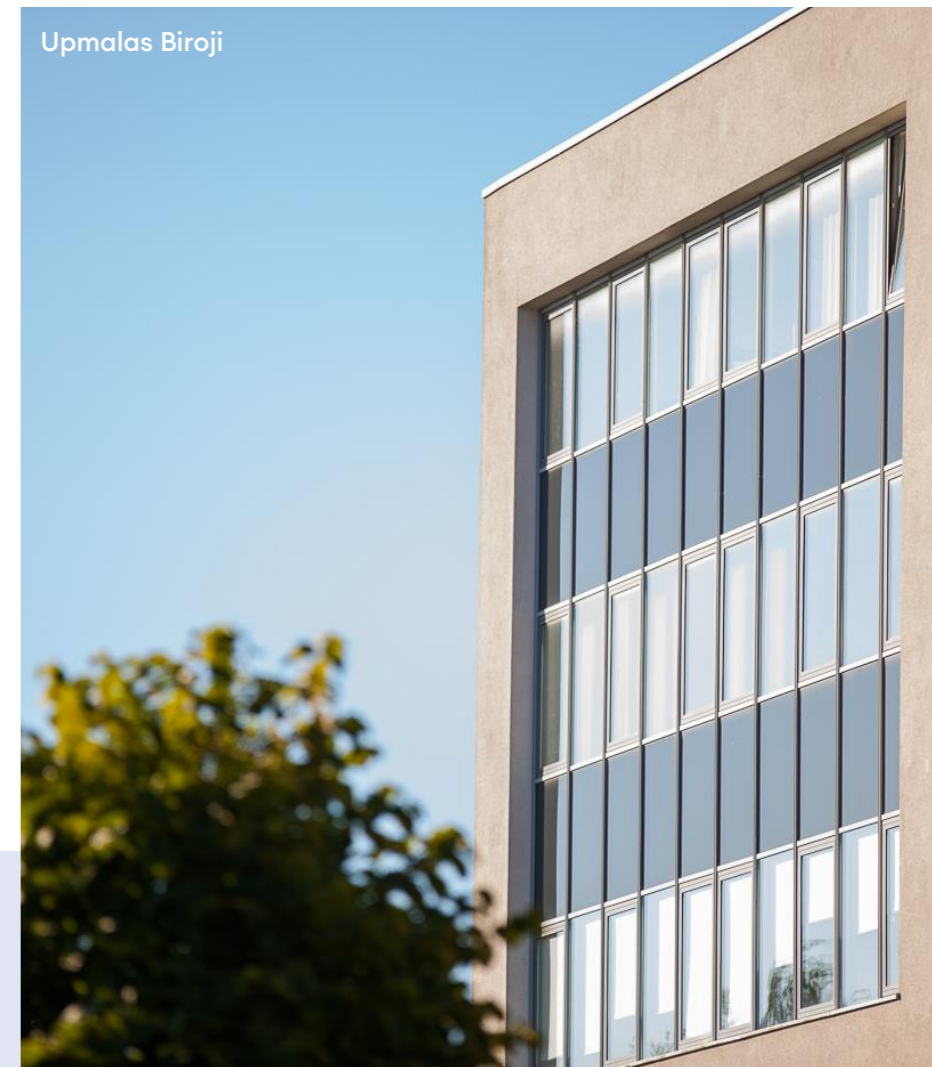
Lisaks jätkame võla teenindamise parandamist ja finantsvõimenduse vähendamist. See on vajalik finantspositsiooni tugevdamiseks ja portfelli üldise vastupidavuse suurendamiseks jätkuvalt volatiilses ja ebakindlas turukeskkonnas. Nende strateegiliste algatustega püüab Fond vähendada praegust lõhet osaku hinna ja varade puhasväärtuse vahel. Vastavalt oma strateegilistele eesmärkidele lunastas Fond 8. juulil 2024 edukalt võlakirjade lühiajalise osa. Võlakirjad summas 8 miljonit eurot refinantseeriti kuluefektiivsema pangalaenuga, mis võeti Meraki kinnisvarainvesteeringu tagatisel.

Ehkki Fondi eesmärk on, et laenu ja väärtuse suhe (LTV) ei ületaks 50%, on kulutaseme langetamine aeganõudev, eriti praeguses turusituatsioonis. Fond kavatses pikendada olemasolevaid ja sõlmida uusi rendilepinguid võimalikult soodsatel tingimustel, kuid mõnikord on pindade ümberkohandamisest ja ettevalmistamisest tingitud täiendavad kapitalikulud vältimatud. Et saavutada mõlemad eesmärgid, tegi Fond mitteavaliku pakkumise, mis viidi edukalt lõpule septembris ja millega kaasati 6,29 miljonit eurot kapitali.

Oleme turu arengutele reageerides strateegilistes otsustes paindlikud, et suudaksime tegevuskeskkonna muutustega edukalt kohaneda. Uuendame ja täiustame Fondi südalinnas asuvate varade kontseptsioone, et need toodaksid varasemast suuremat tulu. Samuti teeme tööd selle nimel, et ka muud varad toodaksid stabiilset rahavoogu. Vaid nii saame oma kõrgelt hinnatud investoritele stabiilse tootluse tagada.

Pöörame suurt tähelepanu stabiilse finantsseisundi tagamisele, sest see on Fondi pikaajalise strateegia elluviimise jaoks äärmiselt oluline. Konservatiivse finantsjuhtimise ja aktiivse renditegevusega soovime saavutada kestlikke ja investorite jaoks edukaid tulemusi.

Upmalas Büroji



III kv põhinäjajad

Tulu ja kasumi põhinäjajad		Ühik	I-III kv 2024	I-III kv 2023	I-III kv 2022
Renditulu	tuhat eurot		11 357	13 988	15 422
Puhas renditulu	tuhat eurot		8 869	11 723	12 973
Puhta renditulu marginaal ¹	%		78,1	83,8	84,1
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	tuhat eurot		-12 529	-14 626	158
EBITDA	tuhat eurot		-6 238	-8 817	11 472
EBITDA-i marginaal	%		-54,9	-63,0	74,4
EBIT	tuhat eurot		-5 992	-8 684	11 272
EBIT-i marginaal ²	%		-52,8	-62,1	73,1
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot		-13 399	-15 216	6 137
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal	%		-118,0	-108,8	39,8
Kasum/kahjum osaku kohta	euro		-0,09	-0,13	0,05
Genereeritud neto rahavoog ³	tuhat eurot		-3 870	1 654	6 005
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ⁴	eurot/osak		-0,03	0,01	0,05
Finantsseisundi põhinäjajad		Ühik	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022
Varad kokku	tuhat eurot		256 826	261 138	343 963
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%		-8,2	-7,6	1,1
Omakapital kokku	tuhat eurot		101 922	109 532	133 655
Omakapitali suhe	%		41,3	41,9	38,9
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%		-20,0	-18,9	3,0
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot		146 583	143 742	195 111
Kohustised kokku	tuhat eurot		154 904	151 606	210 308
Laenu ja väärtuse suhe	%		60,9	57,3	58,4
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%		6,3	5,2	3,0
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta		2,5	2,3	1,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord		0,2	0,1	0,1
Maksevõime kordaja	kord		0,2	0,1	0,1
Rahakordaja	kord		0,2	0,1	0,1
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro		0,7099	0,9156	1,1172

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 omandamisega seotud kulud.
4. genereeritud netorahavoog ühikute arvu kohta perioodi lõpus.

III kv põhinõitajad

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinõitajad	Ühik	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	241 579	250 385	333 123
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	12	12	15
Renditav netopind	m ²	118 624	119 714	151 870
Täitumuse määr	%	80,5	81,1	90,5

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinõitajad	Ühik	I-III kv 2024	I-III kv 2023	I-III kv 2022
Otsene tootlus	%	3,9	4,7	5,1
Esmane puhastootlus	%	4,8	5,3	5,4

Osaku põhinõitajad	Ühik	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022
Ringluses olevate osakute arv	osak	143 562 514	119 635 429	119 635 429
Osaku sulgemishind	euro	0,3080	0,3150	0,5750
Osaku sulgemishind	Rootsi kroon	2,90	3,30	5,60
Turukapitalisatsioon ⁶	euro	44 217 254	37 685 160	68 790 372

EPRA põhinõitajad	Ühik	I-III kv 2024	I-III kv 2023	I-III kv 2022
EPRA kasum	tuhat eurot	-570	2 551	6 651
EPRA kasum osaku kohta	euro	0,00	0,02	0,06

EPRA põhinõitajad	Ühik	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV)	tuhat eurot	107 809	114 205	141 943
EPRA puhas taastamisväärtus (NRV) osaku kohta	euro	0,7510	0,9546	1,1865
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA)	tuhat eurot	107 809	114 205	141 943
EPRA puhas materiaalne põhivara (NTA) osaku kohta	euro	0,7510	0,9546	1,1865
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV)	tuhat eurot	101 469	109 131	133 313
EPRA puhas võõrandamisväärtus (NDV) osaku kohta	euro	0,7068	0,9122	1,1143
EPRA laenu tagatuse suhtarv (LTV)	%	57,0	55,5	57,9

- Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 12 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.
- Nasdaq Tallinna börsil noteeritud osakute viimase sulgemishinna alusel.

III kv olulised sündmused

Võlakirjade lühiajalise osa kohustuslik ennetähtaegne lunastamine

Baltic Horizon fond teatas 14. juunil 2024 kavatsusest täita kohustus lunastada võlakirjade lühiajaline osa 8 miljoni euro ulatuses. Lunastamine toimus 8. juulil 2024 ja sellega kaasnes võlakirjade nimiväärtuse vähendamine. Võlakirjade nominaalsumma enne lunastamist oli 30 miljonit eurot ja pärast lunastamist on 22 miljonit eurot. Võlakirja uus nimiväärtus on 52 380,95 eurot. Plaan on endiselt võlakirjad võimalusel täielikult tagasi maksta.

Võlakirjade tagatiseks seatud hüpoteegi lõpetamine

8. juulil 2024 viidi lõpule võlakirjade kohustuslik osaline ennetähtaegne lunastamine. Sellega seoses esitas Baltic Horizon fond äriühingule Triniti Collateral Agent IX OÜ, kes tegutseb Fondi 2028. aastal tähtaeguvate 5-aastase tähtajaga muutuva intressimääraga võlakirjade agendina, taotluse vabastada BH Meraki UAB-le kuuluv kinnistu emitendi võlakirjadest tulenevate kohustuste tagamiseks seatud esimese järjekoha hüpoteegist. Tagatis vabastati hüpoteegist 15. augustil 2024.

Uute osakute mitteavalik pakkumine

Baltic Horizon fondi fondivalitseja Northern Horizon Capital AS kaasas 6,29 miljonit eurot uute osakute mitteavaliku pakkumisega. Valitud Euroopa riikide peamiselt institutsionaalsetele investoritele suunatud pakkumine toimus vastavalt 6. augustil 2024 avalikustatud investorite üldkoosoleku otsusele ning selle märkimisperiood lõppes 12. septembril 2024. Emiteeriti 23 927 085 uut osakut hinnaga 0,2631 eurot osaku kohta. Uute osakute esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinna börsil oli 20. september 2024.

Võlakirjatingimuste muutmine

26. septembril 2024 kiitsid võlakirjaomanikud kirjaliku hääletusprotsessiga heaks Baltic Horizon fondi 2028. aastal tähtaeguvate 5-aastase tähtajaga võlakirjade tingimuste muutmise. Võlakirjainvestorite otsusega sätestati täiendav võlakirjade ennetähtaegse lunastamise kohustus – võlakirjad nominaalsummas 3 000 000 eurot tuleb lunastada 7. novembriks 2025. Lisaks muudeti Fondi võlateeninduse kattekordajale seatud nõudeid – märgitud näitaja peab olema perioodil 30. september 2024 kuni 30. juuni 2025 üle 0,75, perioodil 1. juuli 2025 kuni 30. september 2026 üle 1,00 ja pärast seda üle 1,20.

Muutused Eesti kinnisvarahaldusmeeskonnas

Baltic Horizon fondi Eestis asuva kinnisvara haldajaks määrati alates 1. septembrist 2024 Newsec, kes haldab ka Fondi Leedus asuvat kinnisvara ja Lätis asuvat kaubanduskinnisvara. Strateegiline partnerlus Newseciga peaks Fondi kinnisvara väljarentimist kiirendama.



Meraki Business Home

Kinnisvara aruanne

Ülevaade rendilepingutest ja rentnikest

Keerulises turukeskkonnas, mida viimastel perioodidel iseloomustab vakantsuse suurenemine Balti riikide kinnisvaraturul ning kus ka Fondil lõppesid mõned üürilepingud, on Fond tõestanud oma kohanemisvõimet ja oma kinnisvara atraktiivsust – 2024. aasta esimese 9 kuu jooksul pikendati paljusid olemasolevaid ja sõlmiti arvukalt uusi rendilepinguid. Märkimist vääriwad olulised tehingud selliste tuntud ankurrentnikega nagu Narbutas Merakis (3 200 m²) ja Apollo Group Coca-Cola Plazas (2 200 m²) ning suured rendilepingud, mis sõlmiti Galerija Centrsis MyFitnessiga (1 700 m²) ja Expo Groupiga (2 000 m²), kes avas ostukeskuses interaktiivse meelelahutuskeskuse.

Fondi meeskond on pidanud aktiivselt läbirääkimisi nii olemasolevate rendilepingute pikendamiseks kui ka vabadele pindadele uute rentnike leidmiseks. Selle tulemusena on pikendatud rendilepinguid ligikaudu 20 000 m² ulatuses ja väljarenditud pind on kasvanud ligikaudu 3 200 m² (netokasv).

2024. aasta esimese 9 kuu jooksul sõlmis Fond uusi rendilepinguid 17 985 m² ulatuses, kindlustades sellega järgnevateks perioodideks 2 229 tuhat eurot renditulu aastast. Lisaks on meil hea meel teatada, et oleme leidnud oma hoonetesse 41 uut rentnikku ja 48 olemasolevat rentnikku on otsustanud meiega koostööd jätkata.

2024. aasta septembri lõpuks oleme juba sõlminud 80% eesmärgiks seatud rendilepingutest ja lähenenud jõudsalt eesmärgile saavutada 90% täitumus. Lisaks oleme sõlminud eelkõikulepped ligikaudu 3 700 m² väljarendimiseks. Nende rendilepingute sõlmimisel suureneb täitumus enam kui 3%.

Vähem kui 25% Baltic Horizon fondi rendilepingutest aegub järgneva 15 kuu jooksul, valdav osa aga 2026. aastal või hiljem. Meie eesmärk on rendiperioode hajutada, et ühelgi aastal ei aeguks rohkem kui 20% rendilepingutest. Fondi viimase aja renditegevuse edukust näitab esimese katkestamisvõimaluseni jääva kaalutud keskmise aegumata rendiperioodi (WAULT) pikenedmine 3,4 aastani seisuga 30. september 2024 (31. detsember 2023: 2,9 aastat).

Aktiivset renditegevust ja klientide usaldust kinnitavad näitajad



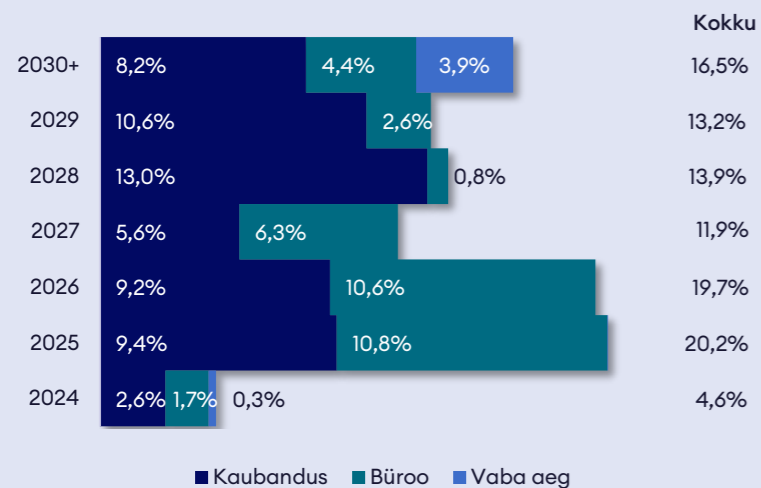
2,9a
WAULT kuni esimese katkestamisvõimaluseni 31. detsember 2023

3,4a
WAULT kuni esimese katkestamisvõimaluseni 30. september 2024

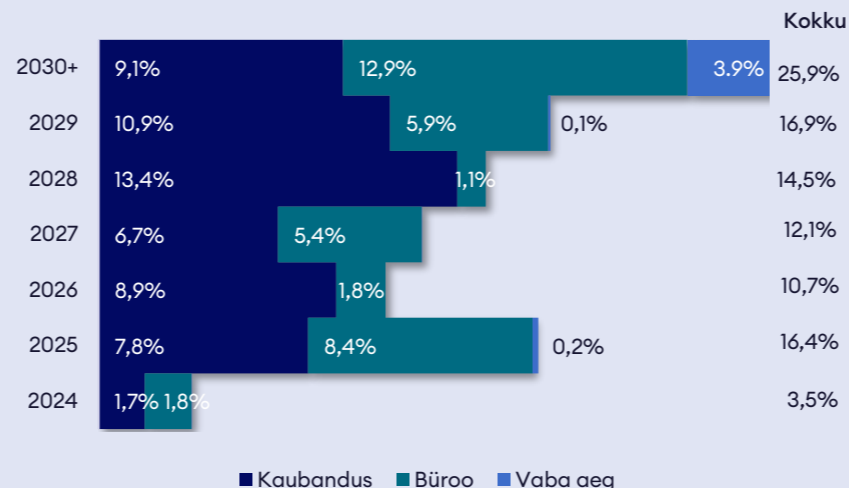
80%
2024. aasta täitumuse eesmärgi saavutamiseks vajalikest rendilepingutest

90%+
Strateegiline täitumuse eesmärk 31. detsembriks 2024

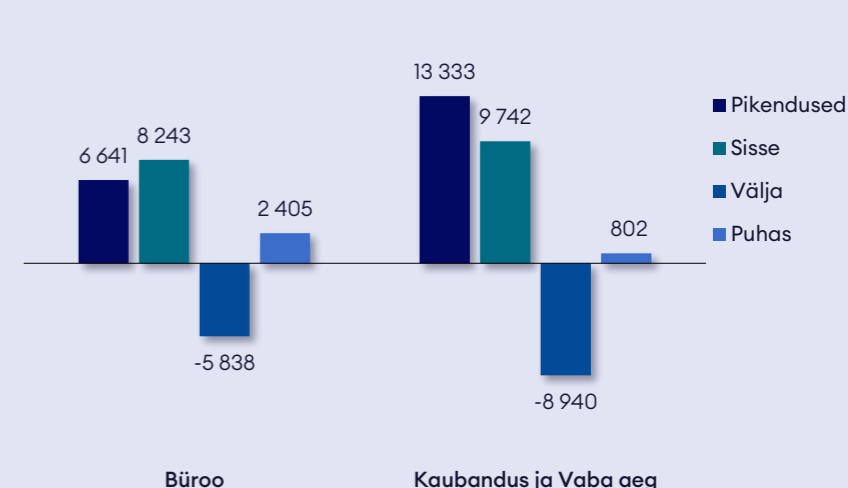
Rendilepingute tähtajaline jaotus seisuga 30. september 2024
% lepingujärgsest rendist kuni esimese katkestamisvõimaluseni



Rendilepingute tähtajaline jaotus seisuga 30. september 2024
% lepingujärgsest rendist kuni lepingu lõpuni



Renditegevus jaanuar-september 2024
m²



Portfelli ja turu ülevaade

2024. aasta III kvartali lõpus kuulus Baltic Horizon fondi kinnisvaraportfelli 12 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringut, mis asuvad Balti riikide pealinnades. Fond usub, et on kujundanud mitmekesise investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad keske asukohaga ostukeskused ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused.

Põhjamaade ja Balti riikide kinnisvaraturud on hakanud viimase aja majanduslikest ja geopoliitilistest vapustustest aeglaselt ja tasapisi taastuma. Vaatamata hiljutistele kõikumistele kapitaliturgudel prognoositakse 2024. ja 2025. aastaks stabiilsemat väljavaadet, mis annab kinnisvarasektorile kindlustunnet. Fond on reageerinud turu meeleoludele ennetavalt, seades prioriteediks investeeringud jätkusuutlikkuse (ESG) strateegiasse. Eelkõige oleme eraldanud vahendeid oma varade energiatõhususe suurendamiseks ja roheliste energiaallikate kasutuselevõtuks, mis on kooskõlas rentnike kasvava nõudlusega kestlike ja keskkonnasõbralike ruumide järele.

Baltikumi areneval kinnisvaramaastikul oma teed otsides teadvustame endale ESG kaalutluste kriitilist rolli rentnike rahulolu suurendamisel ja pikaajalise väärtuse loomisel. Hoolimata püsivatest probleemidest, nagu kinnisvara suurenev vakantsus ja geopoliitiline ebakindlus, annavad meie paindlikud rendilahendused meile hea positsiooni, et kasutada ära uusi võimalusi ja rahuldada rentnike muutuvaid vajadusi. Lisaks sellele oleme pühendunud ümbritsevatele kogukondadele väärtuse lisamisele, rakendades kogu oma portfelli mitmekülgse kasutuse põhimõtteid. See hõlmab ühisürituste ruumide, roheliste puhkealade ning mitmesuguste meelelahutuse ja sotsiaalse suhtlemise võimaluste, aga ka selliste mugavuste nagu restoranide, kliinikute, spordisaalide ja teeninduskeskuste lisamist.

Ostukeskuste portfelli areng ja tulevane fookus

2023. ja 2024. aastal on rentnike huvi meie kaubandussegmenti vastu kasvanud. Selle põhjuseks peame Fondi ostukeskuste atraktiivset asukohta ja seda, et oleme pühendunud nende järjepidevale täiustamisele, et need vastaksid kaasaegsete ostukeskuste standarditele.

Seda toetavad meie investeeringud mitmekülgseid kasutusvõimalusi pakkuvate kontseptsioonide arendamisse nendes hoonetes. Seetõttu on meie keske asukohaga ostukeskused üha atraktiivsemad mitte üksnes traditsioonilistele kauplustele, vaid ka elustiili-, tervishoiu-, meelelahutus- ja kutsealaseid teenuseid pakkuvatele rentnikele.

Alates 2023. aasta lõpust oleme tutvustanud oma ostukeskuste külastajatele mitmeid uusi tuntud suurentnikke, nagu ARKET, H&M Home, IKI ja Expo Group, kes on muutnud meie keskusi atraktiivsemaks ja lisanud külastajate valikusse täiendavaid kontseptsioone.

Uute kaupluste ja söögikohtade lisandumine Galerija Centrsisse on toonud kaasa rentnike käibe 4% kasvu võrreldes eelmise aastaga, mis on oluliselt toetanud keskuse üldist taastumist. Eeldatavasti kasvab keskuse külastatavus 2024. aasta IV kvartalist veelgi, kuna septembri lõpus avas Expo Group 2 000 m² pinnal interaktiivse meelelahutuskeskuse Kosmopark. Fond on sõlminud ka 12-aastase rendilepingu MyFitnessiga, kes peaks oma 2 000 m² pinnal ukсед avama detsembris. Need uued rentnikud mitte üksnes ei suurenda täitumust, vaid laiendavad ka keskuse külastajatele pakutavate teenuste valikut.

Europa ostukeskus tähistas hiljuti uuenenud Suitsupply, Tropsi ning Leedu esimese Holland & Barretti (koostöös Eurokosega) kaupluse, samuti Perfectus Clinica avamist. Oleme sõlminud lepingu uue meelelahutuskeskusega, mis avatakse 2025. aasta esimeses pooles, ja uuendame esimese korruse restoranide ala, et pakkuda keskuse külastajatele täiendavaid einestamisvõimalusi. Kõik see annab tunnistust meie rendimeeskonna heast tööst ja Fondi soovist keskuse naabruses elavate kogukondade vajadusi rahuldada.

Postimaja on nüüd täielikult välja renditud – viimased ruumid rentisime Kilomaxile. Lisaks tegime strateegilisi jõupingutusi, et täiendada H&M-i kauplust Postimajas H&M Home'i kontseptsiooniga, tugevdamaks meie pikaajalist partnerlust selle võtmerentnikuga.



Büroohonete portfelli areng ja tulevane fookus

Büroosegmenendis toimus pandeemia ajal nihe töökorralduses – paljud rentnikud läksid võimaluse korral üle kaugtööle. Tänapäevaks on aga töötajad kontoritesse tagasi tulnud, et vahetult suhelda ja tulemuslikumalt koostööd teha. Kontoritöös toimuvaid muutusi arvestades on Baltic Horizon uuendanud suuremaid vabu kontoripindu, kohandades neid väiksemate rentnike vajadustele sobivateks paindlikeks tööruumideks.

Büroohonete puhul on meil hea meel kinnitada, et oleme edukalt pikendanud kõiki peamisi rendilepinguid, mida me 2024. aasta I-III kvartali jooksul pikendada soovisime. Büroosegmenendis on pikaajaline fookus kaasaegsetel hoonetel ja pikaajalisel koostööl avaliku (valitsus- ja omavalitsusasutused) ja erasektori rentnikega. Kuigi meie rendihinnad ei pruugi alati olla turu kõrgemate seas, kaasneb sellega muid eeliseid, nagu stabiilne renditulu ja väiksem rentnike voolavus, mis avaldavad positiivset mõju.

Meie rendistrateegia edukust näitavad hiljuti sõlmitud lepingud, millega rentisime Läti politseile Riias enam kui 4 000 m² 12 aastaks ja Eesti Riigi Infosüsteemi Ametile Tallinnas enam kui 3 000 m² viieks aastaks, ning Meraki vabade pindade edukas väljarentimine. 2024. aasta esimese 9 kuu jooksul sõlmiti Merakis mitmeid uusi rendilepinguid, muu hulgas selliste juhtivate kohalike ja rahvusvaheliselt tuntud rentnikega nagu Narbutas ja Hertz, ning olemasolevad rentnikud laiendasid oma pinda, mille tulemusena suurenes väljarenditud pind enam kui 4 500 m².

Rentnike huvi Vilniuses asuva North Stari ärikeskuse vastu on viimasel ajal kasvanud – oleme sõlminud olulisi rendilepinguid, näiteks Edrana ja Maisto Bankasega. North Star on samuti hea näide sellest, et Fond püüab naabruses elavate kogukondade vajadusi võimalikult hästi rahuldada: oleme sõlminud uued rendilepingud Antėja ja Inmedica kliinikuga, mis peaksid ärikeskuses uksed avama 2025. aasta II kvartalis.

Turul toimuvate muutuste tõttu otsib Fond vabadele büroopindadele aktiivselt uusi rentnikke.

Kaalume erinevaid strateegiaid ja kontseptsioone, mida rakendada S27 ärikeskuses, mille vakantsuse määr oli III kvartali lõpus, pärast endiste rentnike (EMERGN ja LNK Industries) rendilepingu lõppemist või lõpetamist, 100%. Läbirääkimised mitme potentsiaalse suure rentnikuga on hästi edenenud – oleme sõlminud juba eelkõikulepped ja jõudnud lepingutingimuste läbirääkimisega lõpusirgele.

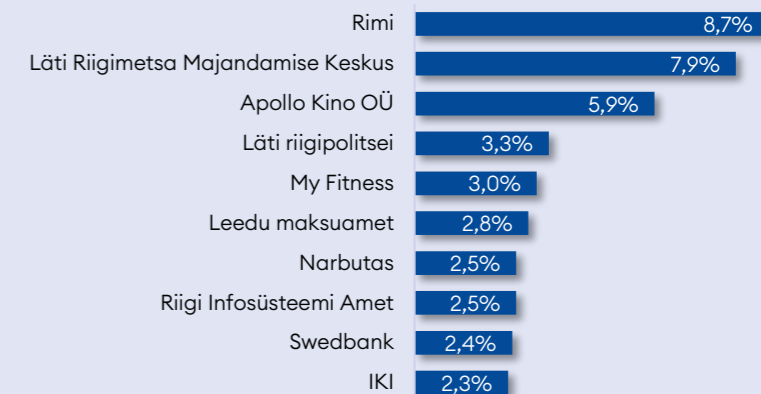
Peame intensiivseid läbirääkimisi ka Lincona hoone täitumuse optimeerimiseks. Olemasoleva rentniku Riigi Infosüsteemi Ametiga sõlmitud rendipinna laiendamise leping on kergitanud hoone täitumuse ligi 90%-ni.

Tänu meie uue partneri Colliersi tohusale tööle ja asjatundlikkusele on Upmalas Biroji pälvinud viimastel kuudel paljude potentsiaalsete rentnike tähelepanu. Selle tulemusena oleme sõlminud 10 aastaks uue rendilepingu lasteaia operaatoriga BeBeLV. Lasteaed mitte ainult ei täienda meie rentnike baasi, vaid on ka ümbritseva kogukonna jaoks vajalik.

Hoolimata meie edust pindade väljarentimisel, mõjutab S27 ja Upmalas Biroji hoonetes tekkinud vakants tõenäoliselt bürooportfelli tulemusi veel paari kvartali jooksul. Siiski eeldame, et seda mõju leevendab osaliselt stabiilsus, mille tagavad ülejäänud portfelli fikseeritud hinnaga rendilepingud ja uute rentnikega sõlmitud lepingud, mis hakkavad mõju avaldama 2024. aasta teisel poolaastal ja 2025. aasta alguses.

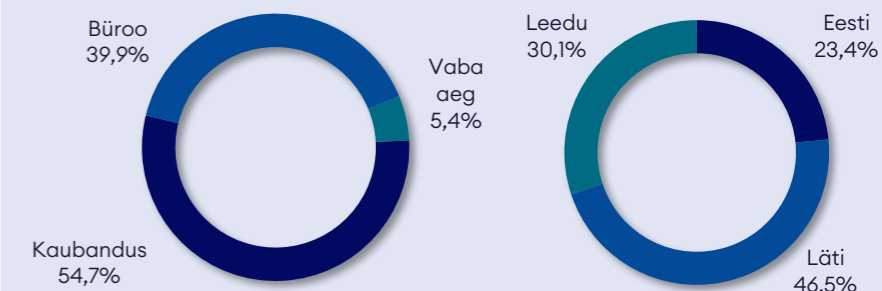
Kokkuvõttes saab öelda, et Baltic Horizons büroohonned kas näitavad stabiilseid tulemusi või neid kohandatakse ümber, et need vastaksid tänasele turunõudlusele, samas kui keskse asukohaga ostu- ja vaba aja keskused jätkavad stabiilset taastumist.

Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon seisuga 30. september 2024



Muude rentnike osakaal on 58,8%.

Fondi kinnisvarainvesteeringud segmentide ja riikide lõikes seisuga 30. september 2024



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 2024. aasta III kvartalis 80,1% (II kv 2024: 82,3%). Seisuga 30. september 2024 oli täitumus 80,5% (30. juuni 2024: 79,1%).

2024. aasta veebruarist palkas Fond oma Läti büroo- ja kaubandushoonete haldamiseks uued partnerid, et kiirendada rendiprotsessi. Seni on ootused täitunud – oleme saanud tõhusat abi potentsiaalsete rentnike leidmiseks ning mitmega neist (nt Expo Group Galerija Centrsis, BeBeLV Upmalas Bürois jt) on juba käimas läbirääkimised.

2024. aasta septembrist on Eesti kinnisvaraportfelli haldajaks Newsec. See muutus tehti samuti selleks, et kiirendada praeguste ja tulevaste vakantsete pindade rendile andmist.

Fond sõlmis 2024. aasta esimese 9 kuu jooksul uusi rendilepinguid ligi 17 900 m² ulatuses. Kuigi mõned neist rendilepingutest on juba hakanud portfellitulemusi mõjutama, ei kajastu enamike lepingute majanduslik mõju veel täielikult 2024. aasta I-III kvartali näitajates. Enamik uutest rendilepingutest hakkab tulu teenima ja tootlust positiivselt mõjutama IV kvartalis või 2025. aasta I poolaastal.

Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. september 2024

Kinnisvarainvesteering	Segment	Omandamise aeg	Õiglase väärtus ¹ (tuhanded eurodes)	Renditav netopind (m ²)	Otsene tootlus I-III kv 2024 ²	Esmase puhastootlus I-III kv 2024 ³	Täitumuse määr	Puhta äritulu jaotus				
								I-III kv 2024	I-III kv 2023	2023	2022	2021
Europa ostukeskus	Kaubandus	2015	37 026	17 118	2,4%	2,9%	73,4%	812	1 109	1 508	1 028	1 006
North Star	Büroo	2019	19 210	10 721	6,7%	7,3%	96,2%	1 066	1 124	1 495	1 371	1 208
Meraki	Büroo	2022	16 508	7 870	1,1%	1,4%	85,0%	172	66	63	-101	-
Kokku Vilnius			72 744	35 709	3,2%	3,8%	82,8%	2 050	2 299	3 066	2 298	2 214
Upmalas Büroji	Büroo	2016	19 351	11 203	3,7%	4,2%	62,4%	625	1 102	1 318	1 763	1 740
Vainodes I	Büroo	2017	15 881	8 128	8,8%	8,7%	100,0%	1 065	1 078	1 431	1 383	1 449
S27	Büroo	2018	11 576	7 450	0,0%	-0,1%	-	7	712	814	1 132	1 088
Sky supermarket	Kaubandus	2013	5 020	3 259	8,6%	8,3%	100,0%	332	316	420	423	395
Galerija Centrs	Kaubandus	2019	60 428	19 330	3,3%	4,2%	87,2%	1 942	1 750	2 139	2 193	1 448
Kokku Riia			112 256	49 370	3,8%	4,5%	71,4%	3 971	4 958	6 122	6 894	6 120
Postimaja ja CC Plaza	Kaubandus	2018	20 370	9 232	3,7%	6,7%	100,0%	1 441	1 591	2 126	2 044	1 805
Postimaja ja CC Plaza	Vaba aeg	2015	13 067	8 121	4,9%	4,4%	82,3%					
Lincona	Büroo	2011	13 871	10 767	6,4%	7,3%	88,5%	775	824	1 068	1 102	1 114
Pirita ostukeskus	Kaubandus	2016	9 271	5 425	6,7%	9,4%	95,5%	632	573	761	664	484
Kokku Tallinn			56 579	33 545	4,9%	6,7%	91,3%	2 848	2 988	3 955	3 810	3 403
Aktiivsed kinnisvarainvesteeringud			241 579	118 624	3,9%	4,8%	80,5%	8 869	10 245	13 143	13 002	11 737
Võõrandatud kinnisvarainvesteeringud⁴⁻⁶								1 478	1 478	4 428	5 267	
Portfell kokku			241 579	118 624	3,9%	4,8%	80,5%	8 869	11 723	14 621	17 430	17 004

1. Põhineb viimasel, seisuga 30. juuni 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 G4S-i peahoone müügi lõpule 8. novembril 2021.
7. Meraki täitumuse määr arvutatakse rendilepingu sõlmimise kuupäeva alusel.

Fondi portfelli 2024. aasta I-III kvartali puhas äritulu oli 8,9 miljonit eurot (I-III kv 2023: 11,7 miljonit eurot). Võrreldava puhta renditulu muutus annab paremini võrreldava ülevaate varade tulemustest, sest sellest on välja arvatud omandamis, arendus- ja võõrandamistingutest tingitud puhta renditulu kasvu ja kahanemise mõjud.

2023. aastal müüdud varad, sh Duetto ja Domus PRO, on arvutustest välja jätetud.

2024. aasta esimese 9 kuu jooksul portfelli võrreldav puhas renditulu vähenes, peamiselt seetõttu, et S27 ja Upmalas Biroji bürookompleksi puhas äritulu kahanes märkimisväärselt, sest rentnikud EMERGN, LNK Industries ja SEB lahkusid. Fond peab potentsiaalsete rentnikega aktiivseid läbirääkimisi nende hoonete vabade pindade väljarentimiseks, ent nende puhta äritulu kasvu ei oodata enne 2024. aasta lõppu.

Kaubandussegmenti kuuluvate varade tulemused olid erinevad, kuid kogu kaubandusportfelli tulemused jäid eelmise aastaga sarnasele tasemele. Galerija Centrsi, SKY ostukeskuse ja Pirita ostukeskuse puhas renditulu kasvas rendi indekseerimise tõttu. Lisaks hakkasid Galerija Centrsis renti tasuma rekonstrueeritud pindade ja uued rentnikud. Europa puhas äritulu eelmise aasta sama perioodiga võrreldes kahanes. Põhjusteks olid detsembris langetatud otsus vahetada välja ankurrentnikuks olev toidukauplus, mille tõttu puhas äritulu ajutiselt langes, sest Iki supermarket avas ukseid alles märtsi alguses, ning planeeritud ümberkolimised ja rentnike baasi muutused. Esimesele korrusele kavandatud restoranide ala ja uute tuntud rentnike, nagu Perfectus Clinica, lisandumine peaksid külastajate nõudlusele vastama ja külastatavust suurendama. Fondi meeskond tegeleb aktiivselt Europa strateegia uuendamise ja vakantsete pindade väljarentimisega, et ostukeskuse potentsiaali realiseerida.

Postimaja tulemused jäid eelmise aasta tasemele, kuid Coca-Cola Plaza puhas äritulu kujunes väiksemaks kui 2023. aasta samal perioodil. Langus on ajutine, sest II kvartalis sõlmis Fond pikaajalise rendilepingu 2 200 m² väljarentimiseks Apollole. Fond ja selle investorid hakkavad Coca-Cola Plaza täiendavast renditulust kasu saama alates 2025. aasta algusest.

Büroosegmeni tulemustes toimus negatiivne muutus: võrreldav puhas renditulu langes 24,4%. Selle põhjuseks olid peamiselt kaks büroohoonet – Upmalas Biroji ja S27. Meraki puhas äritulu on hiljuti sõlmitud lepingute toel järjepidevalt kasvanud. Kõige uuematele rentnikele antakse pinnad üle sügisel ja detsembris, nii et nendest tulenev täiendav puhas äritulu lisandub Fondi tulemustesse aasta lõpus ja 2025. aasta alguses.

Vainodese tulemused olid stabiilsed, kuid North Stari ja Lincona puhas äritulu veidi langes. Selle tingis ajutiselt kõrgem vakantsus, mille langetamisega tegeletakse aktiivselt. Püüdlusi toetab aktiivne renditegevus North Staris, kus sõlmiti II ja III kvartalis rendilepingud nelja uue rentnikuga, sh Maisto Bankase ja Edranaga.

EPRA võrreldav puhas renditulu segmentide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.09.2024	Puhas renditulu I-III kv 2024	Puhas renditulu I-III kv 2023	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Kaubandus	132 115	4 718	4 742	-24	-0,5%
Büroo	96 397	3 710	4 906	-1 196	-24,4%
Vaba aeg	13 067	441	597	-156	-26,1%
Võrreldavad varad kokku	241 579	8 869	10 245	-1 376	-13,4%
Võõrandatud varad	-	-	1 478	-1 478	-100,0%
Portfelli varad kokku	241 579	8 869	11 723	-2 854	-24,3%

EPRA võrreldav puhas renditulu riikide lõikes

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 30.09.2024	Puhas renditulu I-III kv 2024	Puhas renditulu I-III kv 2023	Muutus (tuhandetes eurodes)	Muutus (%)
Võrreldavad varad					
Eesti	56 579	2 848	2 988	-140	-4,7%
Läti	112 256	3 971	4 958	-987	-19,9%
Leedu	72 744	2 050	2 299	-249	-10,8%
Võrreldavad varad kokku	241 579	8 869	10 245	-1 376	-13,4%
Võõrandatud varad	-	-	1 478	-1 478	-100,0%
Portfelli varad kokku	241 579	8 869	11 723	-2 854	-24,3%

Jätkusuutlikkus

Sertifitseerimine

Oktoobris sai Meraki lõpliku BREEAM-i uue hoone sertifikaadi hinnanguga eeskujulik (Excellent). Meie kinnisvaraportfell on 100% BREEAM-i sertifitseeritud.

GRESB-i hinnang

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

2024. aastal sai Fond GRESB-i hinnangus 3 täрни. Fond parandas oma tulemust juhtimismoodulis 27 punktilt 29 punktini (30-st). Tulemuslikkuse moodulis Fondi tulemus aga langes 55 punktilt 50 punktini (70-st), sest puudusid andmed aruandeperioodil müüdud kinnisvarainvesteeringute kohta ja andmete sõltumatu ülevaatus.

Taastuenergia

Üks Fondi pikaajalistest eesmärkidest on saavutada oma tegevuse süsinikuneutraalsus. Selleks et saavutaksime oma eesmärgid 2030. aastaks on oluline tagada, et meie portfelli kuuluvad hooned kasutaksid puhtaid ja taastuvaid energiaallikaid. Oma hoonetele taastuvelektri tagamiseks on Fond sõlminud elektriostu lepinguid, mis tagavad varustatuse tuule- ja päikeseenergiaga. North Stari ja Meraki elektriostu lepingud jõustusid 2024. aasta II kvartalis ning need hooned saavad suurema osa oma elektrist päikese- ja tuuleparkidest. Fond otsib pidevalt uusi meetodeid taastuenergia kasutamise suurendamiseks.

Rohelised rendilepingud

Oma jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamiseks peame tegema koostööd rentnikega. Selleks, et meie jätkusuutlikkuse töö kannaks vilja ja meie portfellis 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. 2024. aasta III kvartalis kasvas meie ostukeskuste portfelli roheliste rendilepingute osakaal 89%-ni. Bürooportfelli roheliste rendilepingute osakaal oli 78%, mis teeb roheliste rendilepingute osakaaluks kokku 85%.

Inimeste tervis ja heaolu

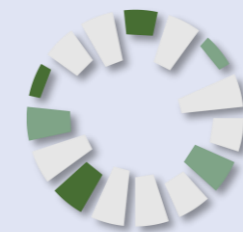
Ostukeskused ja bürood on igapäevaelu lahutamatu osa – seetõttu tegeleb Baltic Horizon aktiivselt tervislikuma elustiili edendamise ja kogukondade võimestamisega. 2024. aasta III kvartalis toetas Fondi meeskond mitmesuguseid projekte, et tugevdada partnerlussuhteid ja luua kogukondlikke sidemeid.

„Tulge ühise laua taha“ oli juulist oktoobrini Galerija Centrsis toimunud avalik installatsiooniprojekt, mille peamine eesmärk oli kutsuda inimesi ühiselt aega veetma. Ostukeskuse esimesele korrusele pandi välja enneolematult suur laud, mille ääres oli kõigil võimalik kohtuda ja üritusi korraldada. Laua taga toimusid meistriklassi koolitused, vestlusringid ning töö-, õpi- ja muud linnaelu rikastavad ühistegevused.

„Peedist pesumasin“ oli Euroopa kultuuripealinn Tartu 2024 põhiprogrammi kuuluva samanimelise näitusega seotud projekt. Eesti Maanteemuuseumi, Eesti Põllumajandusmuuseumi ja Tartu Linnamuuseumi ühistöös valminud näitus, mis rääkis leiutamisest, leidlikkusest, taaskasutusest ja isetegemisest, oli külastajatele tasuta avatud Riias, Galerija Centrsi neljandal korrusel 13. septembrist kuni 20. oktoobrini.



GRESB reiting 2024



GRESB
☆☆☆☆☆ 2024

BREEAM sertifikaadid



BREEAM Excellent
Meraki Business Home

BREEAM Very good
S27, North Star, Vainodes, Upmalas Biroji, Galerija Centrs, Europa

BREEAM Good
Pirita, Coca-Cola Plaza, Postimaja, SKY, Lincona

Majandustulemuste ülevaade

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Tulem ja puhas renditulu

Kontserni 2024. aasta I-III kvartali puhaskahjum oli 13,4 miljonit eurot (I-III kv 2023: 15,2 miljonit eurot). Tulemust mõjutas peamiselt kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadud kahjum. 2024. aasta I-III kvartali kahjum osaku kohta oli 0,09 eurot (I-III kv 2023: 0,13 eurot).

Kontsern teenis 2024. aasta I-III kvartalis 8,9 miljonit eurot puhast renditulu (I-III kv 2023: 11,7 miljonit eurot). 2023. aasta I-III kvartali tulemustes kajastub 2023. aasta veebruaris müüdud Domus PRO ostu- ja ärikeskuse kahe kuu puhas renditulu summas 0,3 miljonit eurot ja 2023. aasta mais müüdud Duetto hoonete viie kuu puhas renditulu summas 1,2 miljonit eurot.

Portfelli EPRA võrreldavaks korrigeeritud puhas renditulu oli eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 13,5% väiksem. Seda tingisid peamiselt vakantsed pinnad Läti büroohoonetes, kuna lõppes rendileping Upmalas Biroji bürookompleksi põhirentnikuga ja S27 oli 100% vakantne, ning renditulu langus Europa ostukeskuses, kus uus ankurrentnik IKI sisustas ruume ja avas ukse märtsis.

2024. aasta I-III kvartali puhas renditulu jagunes segmentide vahel järgmiselt: kaubandus 53,2% (I-III kv 2023 võrreldav puhas renditulu: 43,6%), büroo 41,8% (I-III kv 2023 võrreldav puhas renditulu: 50,9%) ja vaba aeg 5,0% (I-III kv 2023: 5,5%).

Südalinnas asuva kaubanduskinnisvara (Postimaja, Europa ja Galerija Centrs) renditulu moodustas 42,3% Fondi portfelli 2024. aasta I-III kvartali puhtast renditulust. Elurajoonides asuvate ostukeskuste 2024. aasta I-III kvartali puhta renditulu osakaal oli 10,9%.

Fondi 2024. aasta I-III kvartali puhas renditulu jagunes riikide vahel järgmiselt: Läti 44,8% (I-III kv 2023 võrreldav puhas renditulu: 48,4%), Leedu 23,1% (I-III kv 2023 võrreldav puhas renditulu: 22,4%) ja Eesti 32,1% (I-III kv 2023 võrreldav puhas renditulu: 29,2%).

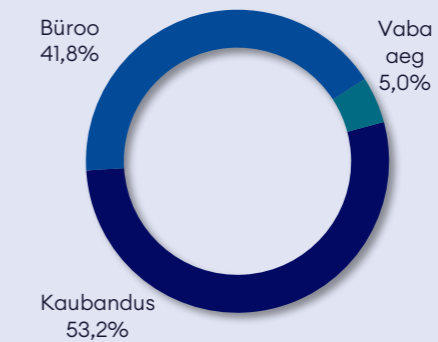
Varade brutoväärtus (GAV)

Fondi varade brutoväärtus oli 2024. aasta 30. septembri seisuga 256,8 miljonit eurot (31. detsember 2023: 261,1 miljonit eurot). Brutoväärtuse langus tulenes peamiselt Fondi kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjumist, mis oli ligikaudu 12,5 miljonit eurot. Selle mõju vähendas mõnevõrra uute osakute mitteavalik pakkumine, mis toimus septembris ja mille tulemusena rahalised vahendid suurenesid ligikaudu 6,29 miljonit eurot.

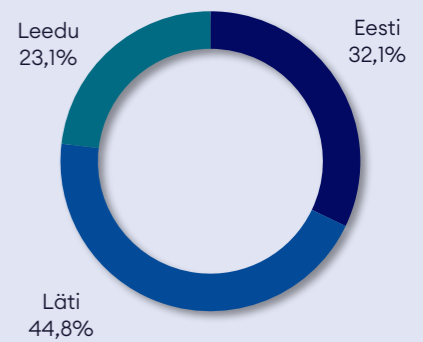
Kinnisvarainvesteeringud

2024. aasta III kvartali lõpus kuulus Baltic Horizoni portfelli 12 Balti riikide pealinnades asuvat rahavooga kinnisvarainvesteeringut. Fondi portfelli õiglane väärtus oli 2024. aasta septembri lõpus 241,6 miljonit eurot (31. detsember 2023: 250,4 miljonit eurot) ja renditavat netopinda oli kokku 118,6 tuhat m². Portfelli väärtust mõjutasid peamiselt muutused kapitalisatsioonimäärades (kapitalisatsioonimäärad projektist väljumisel) ja kaalutud keskmise kapitalikulu (WACC) ülespoole korrigeerimine. 2024. aasta I-III kvartalis investeeris kontsern ligikaudu 3,5 miljonit eurot, et kohandada pindasid rentnike vajadustele.

Puhas renditulu segmentide lõikes seisuga I-III kv 2024



Puhas renditulu riikide lõikes seisuga I-III kv 2024



S27



Intressikandvad laenud ja võlakirjad

Seisuga 30. september 2024 moodustasid intressikandvad laenud ja võlakirjad (ilma rendikohustisteta) 146,3 miljonit eurot (31. detsember 2023: 143,5 miljonit eurot). Aastane laenuamortisatsioon moodustas 2,1% kogu tasumata laenukohustiste jäägist. 2024. aasta juulis sõlmis Fond Bigbankiga Meraki laenulepingu summas 10,3 miljonit eurot. Laenu kasutati peamiselt selleks, et lunastada 2024. aasta juulis aeguvad lühiajalised võlakirjad summas 8,0 miljonit eurot.

Seisuga 30. september 2024 oli Fondil raha ja raha ekvivalente summas 10,0 miljonit eurot (31. detsember 2023: 6,2 miljonit eurot).

Rahavood

2024. aasta I-III kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne summas 6,6 miljonit eurot (I-III kv 2023: positiivne summas 8,6 miljonit eurot). Äritegevuse rahavoo vähenemist tingisid peamiselt Duetto ja Domus Pro kinnisvarainvesteeringute müük 2023. aasta I poolaastal ning vakantsete pindade kasv, peamiselt S27 ja Upmalas Biroji büroohoonetes.

Investeermistegevuse rahavoog oli negatiivne summas 4,3 miljonit eurot (I-III kv 2023: positiivne summas 21,4 miljonit eurot), mis tulenes olemasolevasse kinnisvarasse tehtud investeeringutest ja tehingukuludest.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli positiivne summas 1,5 miljonit eurot (I-III kv 2023: negatiivne summas 27,5 miljonit eurot). 2024. aasta III kvartalis sai Fond laenu Meraki jaoks summas 8,7 miljonit eurot ning tasus pangalaenudelt ja võlakirjadelt tavapäraseid laenu- ja intressimakseid. Lisaks lunastas Fond 2024. aasta III kvartalis võlakirjade lühiajalise osa kogusummas 8,0 miljonit eurot.

Varade puhasväärtus (NAV)

Fondi varade puhasväärtus seisuga 30. september 2024 oli 101,9 miljonit eurot (31. detsember 2023: 109,5 miljonit eurot). Puhasväärtuse languse peamiseks põhjuseks oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus. 2024. aasta septembri lõpus Fondi varade puhasväärtus aga suurenes, sest Fond emiteeris uusi osakuid, mille tulemusena kasvas omakapital ligikaudu 6,29 miljonit eurot. Seisuga 30. september 2024 oli osaku IFRS puhasväärtus 0,7099 eurot (31. detsember 2023: 0,9156 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 0,7510 eurot (31. detsember 2023: 0,9546 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 0,7068 eurot (31. detsember 2023: 0,8057 eurot) osaku kohta.

Peamised kasumlikkuse näitajad

Tuhandetes eurodes	I-III kv 2024	I-III kv 2023	Muutus (%)
Puhas renditulu	8 869	11 723	-24,3%
Halduskulud	-1 729	-1 986	-12,9%
Muu äritulu/-kulu (neto)	15	15	0,0%
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	-618	-3 810	-83,8%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	-12 529	-14 626	-14,3%
Ärikahjum	-5 992	-8 684	-31,0%
Finantskulud (neto)	-7 724	-7 241	6,7%
Maksueelne kahjum	-13 716	-15 925	-13,9%
Tulumaks	317	709	-55,3%
Perioodi puhaskasum/-kahjum	-13 399	-15 216	-11,9%
Ringluses olevate osakute arv	143 562 514	119 635 429	20,0%
Kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	-0,09	-0,13	-26,6%



Coca Cola Plaza

Peamised finantsseisundi näitajad

Tuhandetes eurodes	30.09. 2024	31.12. 2023	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	241 579	250 385	-3,5%
Varade brutoväärtus (GAV)	256 826	261 138	-1,7%
Intressikandvad laenud ja võlakirjad	146 341	143 487	2,0%
Kohustised kokku	154 904	151 606	2,2%
IFRS NAV	101 922	109 532	-6,9%
EPRA NRV	107 809	114 205	-5,6%
Ringluses olevate osakute arv	143 562 514	119 635 429	20,0%
IFRS NAV osaku kohta (eurodes)	0,7099	0,9156	-22,5%
EPRA NRV osaku kohta (eurodes)	0,7510	0,9546	-21,3%
Laenu ja väärtuse suhe (%)	60,9%	57,3%	-
Keskmine sisemine intressimäär (%)	6,3%	5,2%	-

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

2024. aasta I-III kvartalis oli pangalaenude tavapärase amortisatsioon 2,1% (3,1 miljonit eurot) aastas. 2024. aasta III kvartali lõpuks tõusis laenu ja väärtuse suhe ajutiselt 60,9%-ni (31. detsember 2023: 57,3%). Keskmine intressimäär tõusis ja oli seisuga 30. september 2024 6,3% (31. detsember 2023: 5,2%). Juhtkond tegeleb aktiivselt algatustega, mille eesmärk on vähendada laenu ja väärtuse suhet lühiajaliselt ligikaudu 55%-ni ja pikaajaliselt 50%-ni.

8. juulil 2024 lunastas Fond võlakirjade ülejäänud lühiajalise osa summas 8,0 miljonit eurot. Võlakirjade nominaalsumma oli 2024. aasta 30. septembri seisuga 22 miljonit eurot. 30. septembril 2024 muudeti võlakirjatingimusi.

2. juulil 2024 sõlmis BH Meraki UAB Bigbankiga laenulepingu summas 10,3 miljonit eurot. Esimene osa 5-aastasest laenust laekus 2024. aasta III kvartalis ja ülejäänud 2,3 miljonit eurot makstakse välja osadena, et finantseerida Meraki pindade kohandamist rentnike vajadustele. 24. juulil 2024 pikendati Galerija Centrsi pangalaenu kuni 2025. aasta augustini.

Paremal esitatud tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi laenukohustistest. Seisuga 30. september 2024 koosnesid intressikandvad laenukohustised pangalaenudest ja võlakirjadest raamatupidamisväärtusega vastavalt 125,0 miljonit eurot ja 22,0 miljonit eurot. Kõigi laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro. Pangalaenud on võtnud tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagatud võlakirjad. Laenude tehingukulud kapitaliseeritakse ja amortiseeritakse laenu tähtaaja jooksul. Seisuga 30. september 2024 moodustasid laenude ja võlakirjade amortiseerimata tehingukulud 701 tuhat eurot.

Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg oli seisuga 30. september 2024 2,5 aastat ja riskimaandamisinstrumentide kaalutud keskmine järelejäänud tähtaeg 0,7 aastat.

1. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

Laenude, võlakirjade ja riskimaandamisinstrumentide tähtajad seisuga 30. september 2024

tuhandetes eurodes



Fondi laenukohustiste struktuur seisuga 30. september 2024

Kinnisvara-investeering	Tagasimaksetähtpäev	Vaaluuta	Raamatupidamisväärtus (tuhandetes eurodes)	Osa-tähtsus (%)	Maandatud osa (%)
Galerija Centrs	26. august 2024	EUR	30 000	20,4%	100%
CC Plaza ja Postimaja	12. veebruar 2026	EUR	16 340	11,1%	0%
Europa	31. jaanuar 2029	EUR	16 222	11,0%	113%
Upmalas Biroji	2. august 2028	EUR	10 257	7,0%	0%
Vainodes I	13. november 2024	EUR	10 091	6,9%	49%
North Star	5. veebruar 2029	EUR	9 340	6,4%	96%
S27	13. november 2024	EUR	7 783	5,3%	0%
Lincona	31. detsember 2027	EUR	8 961	6,1%	0%
Pirita	20. veebruar 2026	EUR	4 505	3,0%	0%
Sky	31. jaanuar 2028	EUR	2 710	1,8%	0%
Meraki	15. juuni 2029	EUR	8 833	6,0%	125%
Pangalaenud kokku		EUR	125 042	85,0%	
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ¹		EUR	-248		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenud kokku		EUR	124 794		
5-aastased tagatud võlakirjad (lühiajaline osa) 8. juuli 2024		EUR	-		
5-aastased tagatud võlakirjad (pikaajaline osa) 8. mai 2028		EUR	22 000	15,0%	
Võlakirjad kokku		EUR	22 000	15,0%	
Miinus: kapitaliseeritud võlakirja-emissiooni korraldamise tasud ¹		EUR	-453		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlakirjad kokku		EUR	21 547		
Finantsseisundi aruandes kajastatud laenukohustised kokku		EUR	146 341	100,0%	

Riskimaandamispoliitika ja uued riskimaandamisinstrumendid

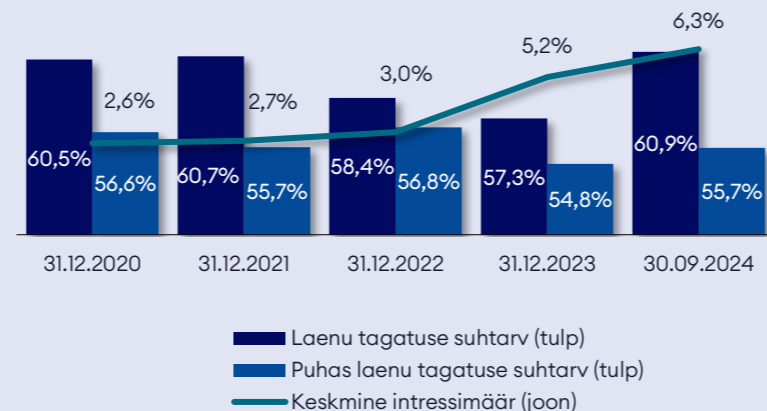
Seisuga 30. september 2024 oli 49,9% laenukohustistest intressimäärariski suhtes maandatud ning 50,1% laenukohustistest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade laenukohustiste intressimäärariski maandamiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab töusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega.

Laenukohustiste eritingimused

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

Seisuga 30. september 2024 täitis Fond kõiki laenulepingute eritingimusi, välja arvatud Galerija Centrsi, Europa, Vainodes, S27 ja SKY kinnisvarainvesteeringuga seotud eritingimused, kuid see ei toonud kaasa tagajärgi, sest Fond sai nimetatud eritingimuste rikkumise kohta laenuandjalt ametliku nõudest loobumise kinnituse.

Laenu ja väärtuse suhe ning keskmine intressimäär seisuga 30. september 2024



Fondi tasandil emiteeritud tagatud võlakirjade eritingimused seisuga 30. september 2024

Omakapitali suhe

Omakapital jagatud varade kogusummaga.

Võlateeninduse kattekordaja

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

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 30.09.2024
Omakapitali suhe	> 37,5%*	41,3%
Võlateeninduse kattekordaja	> 0,75**	0,80

* 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.



Galerija Centrs

EPRA varade puhasväärtus NAV 30.09.2024

Tuhandetes eurodes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	101 922	101 922	101 922
<i>Välja arvamised:</i>			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus ¹	5 912	5 912	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	-18	-18	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-7	-7	-
<i>Sisse arvamised:</i>			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-453
Varade puhasväärtus NAV	107 809	107 809	101 469
Täielikult lahustatud osakute arv	143 562 514	143 562 514	143 562 514
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	0,7510	0,7510	0,7068

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

EPRA varade puhasväärtus NAV 31.12.2023

Tuhandetes eurodes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS varade puhasväärtus – IFRS NAV	109 532	109 532	109 532
<i>Välja arvamised:</i>			
V. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustus ¹	5 204	5 204	-
V. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt tekkinud edasilükkunud tulumaks	40	40	-
VI. Finantsinstrumentide õiglase väärtus	-571	-571	-
<i>Sisse arvamised:</i>			
IX. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamine	-	-	-401
Varade puhasväärtus NAV	114 205	114 205	109 131
Täielikult lahustatud osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429
Puhasväärtus NAV osaku kohta (eurodes)	0,9546	0,9546	0,9122

1. EPRA NTA arvutusest on välja arvatud kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaks, sest Fond kavatses 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 kuldtaseme auhind 2024



EPRA kasum III kv 2024

Tuhandetes eurodes	III kv 2024	III kv 2023	I-III kv 2024	I-III kv 2023
Kasum/kahjum – IFRS	-550	-211	-13 399	-15 216
Välja arvamised:				
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused	5	3	12 529	14 626
II. Kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringute võõrandamisest	171	59	618	3 810
VIII. EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaks	87	-12	-317	-709
EPRA kasum/kahjum	-287	-161	-569	2 511
Perioodi kaalutud osakute arv	122 236 199	119 635 429	120 508 680	119 635 429
EPRA kasum/kahjum osaku kohta	0,00	0,00	0,00	0,02

EPRA laenu ja väärtuse suhe EPRA LTV seisuga 30. september 2024

Tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023
Netovõlg		
Sisse arvamised:		
Laenud finantsasutustelt	125 042	109 509
Võlakirjadega seotud laenukohustised	22 000	34 500
Netovõlad	548	1 018
Välja arvamised:		
Raha ja raha ekvivalendid	-10 007	-6 182
Netovõlg (A)	137 583	138 845
Kinnisvarainvesteeringute väärtus		
Sisse arvamised:		
Kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel	241 579	250 385
Kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku (B)	241 579	250 385
EPRA LTV (A/B)	57,0%	55,5%

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.

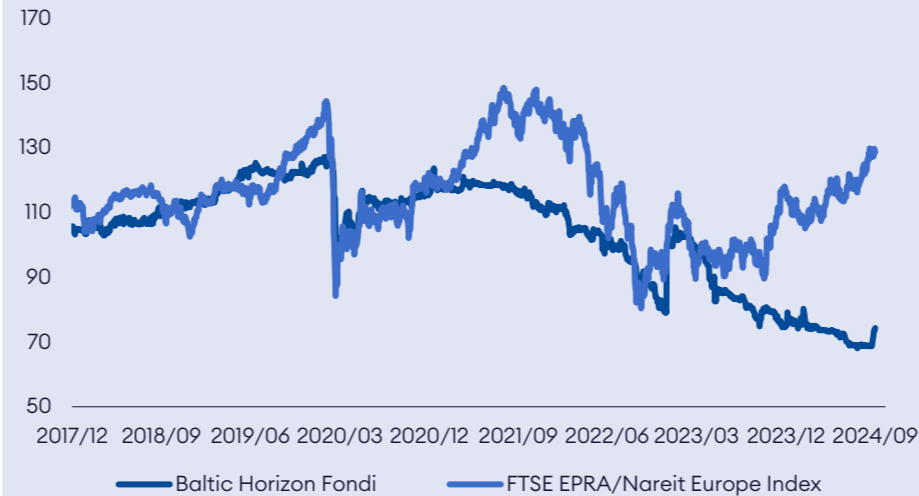
Kauplemisinformatsioon

Osakute Nasdaq Tallinna börsi viimase sulgemishinna alusel oli Baltic Horizon fondi turukapitalisatsioon seisuga 30. september 2024 ligikaudu 44,2 miljonit eurot (31. detsember 2023: 37,7 miljonit eurot). 2024. aasta I-III kvartalis kaubeldi Fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhasväärtus. 2024. aasta septembri lõpus oli osaku sulgemishind Nasdaq Tallinna börsil 0,3080 eurot.

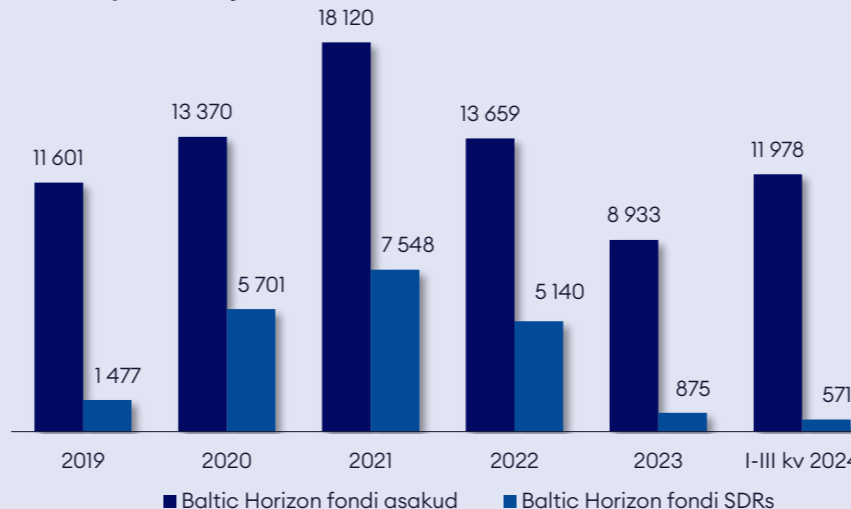
Baltic Horizon fondi osaku 2024. aasta III kvartali kogutootlus oli 10,1%. Konkreetse perioodi osaku kogutootluse arvutamiseks lisatakse vastaval perioodil toimunud Fondi osaku hinna liikumisele Nasdaq Tallinna börsil makstud dividendid ja jagatakse tulemus osaku avamishinnaga.

2024. aasta septembri keskel emiteeris Fond mitteavaliku pakkumise käigus 23 927 085 uut osakut. Selle tulemusel suurenes Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil kaubeldavate osakute koguarv 2024. aasta III kvartali lõpus 143 562 514 osakuni. 2024. aasta I-III kvartali kauplemismaht oli 12,5 miljonit osakut. Teine diagramm näitab Fondi osakute aastaseid kauplemismahte Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil.

Baltic Horizon fondi osaku kogutootlus Nasdaq Tallinna börsil (%)



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



Põhinäitajad

Tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023
Emiteeritud osakute arv	143 562 514	119 635 429
Turukapitalisatsioon ¹ (eurodes)	44 217 254	37 685 160
Osaku puhasväärtus IFRS-i nõuete kohaselt: IFRS NAV (eurodes)	0,7099	0,9156
Osaku hinna erinevus IFRS-i nõuete kohasest osaku puhasväärtusest ² (%)	-56,6%	-65,6%
EPRA puhas taastamisväärtus osaku kohta: EPRA NRV (eurodes)	0,7510	0,9546
Osaku hinna erinevus EPRA puhtast taastamisväärtusest osaku kohta ³ (%)	-59,0%	-67,0%
Nasdaq Tallinn:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (eurodes)	0,3730	0,6547
Madalaim osaku hind perioodil (eurodes)	0,2410	0,3000
Osaku viimane sulgemishind (eurodes)	0,3080	0,3150
Nasdaq Stockholm:		
Kõrgeim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	3,58	6,40
Madalaim osaku hind perioodil (Rootsi kroonides)	2,48	3,26
Osaku viimane sulgemishind (Rootsi kroonides)	2,90	3,30

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.

2024. aasta I-III kvartalis kaubeldi Baltic Horizon fondi osakutega Nasdaq Tallinna börsil hindadega, mis olid madalamad kui osaku puhaskväärtus. 2024. aasta septembri lõpus kaubeldi osakutega tasemel, mis oli 56,6% madalam kui IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtus (IFRS NAV) ja 59,0% madalam kui EPRA puhas taastamisväärtus (EPRA NRV) osaku kohta. See annab hea võimaluse investoritele, kes võivad oodata, et osaku hind läheneb puhaskväärtuse tasemele – sellist suundumust täheldati Fondi kauplemissajaloos aastatel 2016–2021. Esimene diagramm näitab Fondi osaku hinda võrrelduna IFRS-i nõuete kohaselt arvestatud osaku puhaskväärtusega 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.

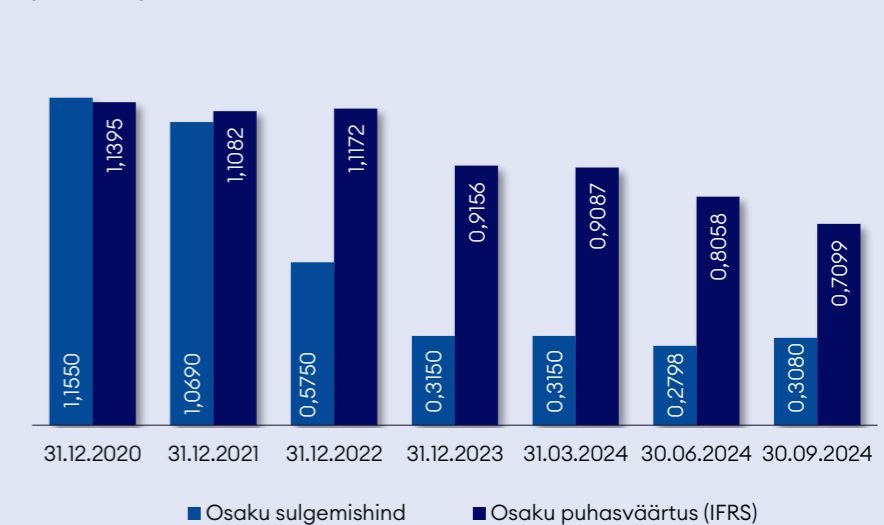
Baltic Horizon fondi fondivalitseja on kiitnud heaks rahaliste väljamaksete sageduse muutused alates 2022. aasta juulist. Korralisel üldkoosolekul tehti teatavaks otsus mitte teha osakuomanikele rahalisi väljamakseid 2024. aastal, et tugevdada Fondi ja suurendada Fondi varade tulemuslikkust.

Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem

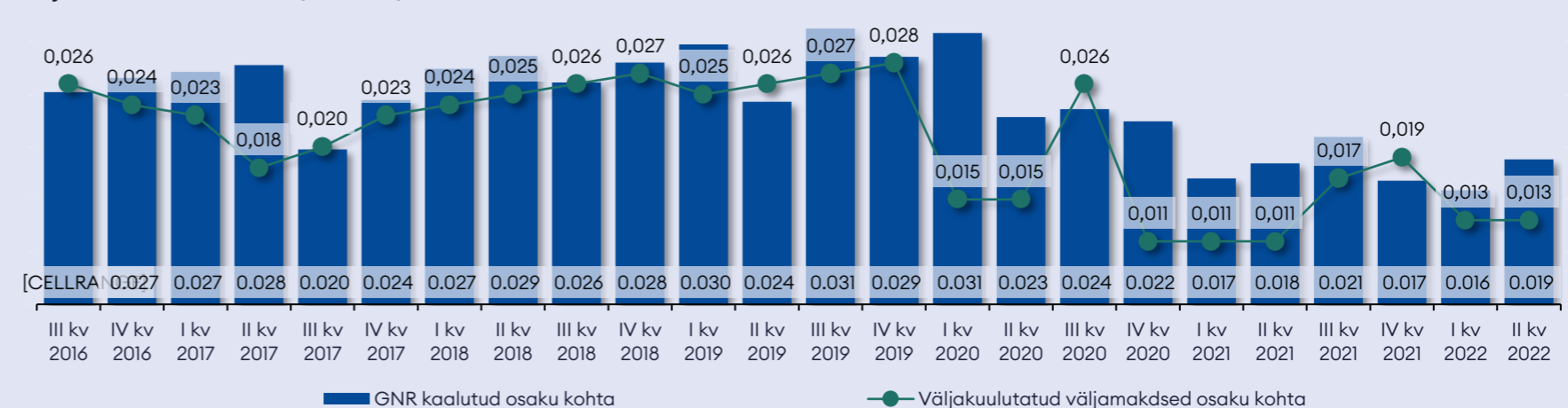
Kirje	Kommentaar
(+) Puhaskväärtulu	
(-) Fondi halduskulud	
(-) Välised intressikulud	Pangalaenu intressikulud
(-) Kapitalikulud	Kinnisvarainvesteeringute parenduskulutused; arvutus sisaldab kapitaliinvesteeringute igaaastastel kavadel põhinevaid kapitalikulusid
(+) Kinnisvarainvesteeringutega seotud 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 puhaskväärtus (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. Vahtetu 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 Capital kontsern on tõestanud, et on üks juhtivaid kinnisvarainvestoreid Balti riikides ja mujal ning tunneb põhjalikult neid turge, kus tegutseb. Oma tegevuse vältel on Northern Horizon Capital 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. Fondivalitseja arvestab alati investorite parimate huvidega, et tagada kõigi investorite õiglane kohtlemine. Fondivalitseja juhatusteeb 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.

Valitsemisstruktuur



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. Nõukogu esimehe töötasu on 15 000 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.

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 teeb 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 ja tõlketeenuseid.

Fondi tegevuse üle teostavad regulaarset järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon ja Fondi nõukogu.

Juhatus liikmed

Fondivalitseja juhatuse liikmed

Tarmo Karotam (esimees)

Aušra Stankevičienė

Fondivalitseja nõukogu liikmed

Lars Ohnemus (esimees)

Nerijus Žebrauskas

Daiva Liubomirskienė

Fondi nõukogu liikmed

Reimo Hammerberg (esimees)

Monica Hammer

Per V. Jenster

David Bergendahl

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

Risk	Riski kirjeldus
Intressimäära risk	<p>Fond on avatud intressimäära riskile kinnisvarainvesteeringute rahastamiseks kasutatava finantsvõimenduse (pangalaenud 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 laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, näiteks intressimäära vahetuslepinguid, forwardeid ja optioone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavoori riski maandamiseks, mitte kauplemiseks.</p> <p>Kuna suure osa välise rahastuse ja sellega seotud intressimäära riski maandamise instrumentide tähtajad saabuvad 2024. aastal ning turuintressimäärad ja riskimaandamise kulud tõusevad, esineb risk, et uue rahastusega kaasnevad suuremad kulud.</p>
Üldised kinnisvara-investeeringutega seotud riskid	<p>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 plaanivälilist remonti või hoolduskulusid. Samuti võib olla vaja teha hoonetesse investeeringuid selleks, et täita rentnike muutuvaid vajadusi või regulatiivseid ja keskkonnanõudeid.</p>

Finantskalender 2024



15. oktoober ■ Osaku puhasväärtus septembri seisuga

7. november ■ Võlakirjadele kohalduv intressimäär järgmiseks intressiperioodiks

7. november ■ Q3 2024. aasta vahearuanne (auditeerimata konsolideeritud)

15. november ■ Osaku puhasväärtus oktoobri seisuga

16. 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.

Juhatus

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2024. aasta 9 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2024. aasta 9 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne



Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.07.2024	01.07.2023	01.01.2024	01.01.2023
		-	-	-	-
		30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Renditulu		3 690	3 893	11 357	13 988
Teenustasutulu	5	1 236	1 334	3 599	4 521
Renditegevuse kulud	5	-2 040	-1 999	-6 087	-6 786
Puhas renditulu	4	2 886	3 228	8 869	11 723
Halduskulud	6	-615	-572	-1 729	-1 986
Muu äritulu		31	-	15	15
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		-171	-59	-618	-3 810
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	10	-5	-3	-12 529	-14 626
Ärikasum/-kahjum		2 126	2 594	-5 992	-8 684
Finantstulud		8	74	27	75
Finantskulud	7	-2 597	-2 891	-7 751	-7 316
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 589	-2 817	-7 724	-7 241
Maksueelne kahjum		-463	-223	-13 716	-15 925
Tulumaks	4, 9	-87	12	317	709
Perioodi kahjum	4	-550	-211	-13 399	-15 216

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.07.2024	01.07.2023	01.01.2024	01.01.2023
		-	-	-	-
		30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjum	13b	-238	-341	-557	-514
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	13b, 9	17	32	51	59
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum kokku		-221	-309	-506	-455
Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum kokku		-771	-520	-13 905	-15 671
Tavakahjum osaku kohta (eurodes)	8	-0,00	-0,00	-0,11	-0,13
Lahustatud kahjum osaku kohta (eurodes)	8	-0,00	-	-0,09	-

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2024	31.12.2023
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	241 579	250 385
Immateriaalsed põhivarad		10	11
Materiaalsed põhivarad		6	4
Tuletisinstrumendid	19	-	295
Muud põhivarad		1 105	647
Põhivarad kokku		242 700	251 342
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	3 146	2 591
Ettemaksed		881	402
Tuletisinstrumendid	19	92	621
Raha ja raha ekvivalendid	12	10 007	6 182
Käibevarad kokku		14 126	9 796
Varad kokku	4	256 826	261 138
Omakapital			
Sissemakstud kapital	13a	151 495	145 200
Rahavoogude riskimaandamise reserv	13b	25	531
Jaotamata kahjum		-49 598	-36 199
Omakapital kokku		101 922	109 532

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2024	31.12.2023
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	85 098	64 158
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	2 385	2 774
Muud pikaajalised kohustised		1 361	1 079
Pikaajalised kohustised kokku		88 844	68 011
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	61 485	79 584
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	4 153	3 343
Tulumaksukohustis		-	6
Muud lühiajalised kohustised		422	662
Lühiajalised kohustised kokku		66 060	83 595
Kohustised kokku	4	154 904	151 606
Omakapital ja kohustised kokku		256 826	261 138

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2023		145 200	1 681	-13 226	133 655
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-15 216	-15 216
Muu koondkahjum		-	-455	-	-455
Koondkahjum kokku		-	-455	-15 216	-15 671
Seisuga 30.09.2023		145 200	1 226	-28 442	117 984
Seisuga 01.01.2024		145 200	531	-36 199	109 532
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-13 399	-13 399
Muu koondkahjum	13b	-	-506	-	-506
Koondkahjum kokku		-	-506	-13 399	-13 905
Kapitali suurendamine		6 295	-	-	6 295
Seisuga 30.09.2024		151 495	25	-49 598	101 922

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2024 -30.09.2024	01.01.2023 -30.09.2023
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kahjum		-13 716	-15 925
Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	12 529	14 626
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		618	3 810
Materiaalse põhivara kulum		-	-
Muutus nõuete allahindluses	11	9	38
Finantstulud		-27	-75
Finantskulud	7	7 751	7 316
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		-563	-380
Muu käibevara muutus		-258	-47
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		282	108
Võlgade muutus		265	-651
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-267	-154
Rahavood äritegevusest kokku		6 623	8 666

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2024 -30.09.2024	01.01.2023 -30.09.2023
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		28	75
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		-618	25 803
Materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetus		-	-4
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-199	-1 588
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-3 524	-2 904
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-4 313	21 382
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		-	23 973
Saadud pangalaenud		17 177	25 063
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-1 904	-29 874
Võlakirjade lunastamine		-12 500	-39 473
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-158	-946
Laekumised osakute emiteerimisest		6 295	-
Rendikohustiste tasumine		-14	-4
Makstud intressid		-7 381	-6 245
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		1 515	-27 506
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 825	2 542
Raha ja raha ekvivalentid perioodi alguses		6 182	5 347
Raha ja raha ekvivalentid perioodi lõpus		10 007	7 889

Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Baltic Horizon Fund 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 Finantsinspeksioon. Fondi deponoorium 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 Stockholm börsil.

Fondi registreeritud aadress on Hobujaama 5, 10151 Tallinn, Eesti.

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

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	30.09.2024	31.12.2023
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 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 2023 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 tulevast konsolideeritud finantstulemust 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 2024 alanud aruandeperioodile, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuaruande 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 vahearuaruande koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva lühendatud vahearuaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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

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

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

Vaba aeg vaba aja segmenti kuulub Coca-Cola Plaza (Eesti) kinnisvarainvesteering.

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

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

Tegevussegmendid – 30. september 2024

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

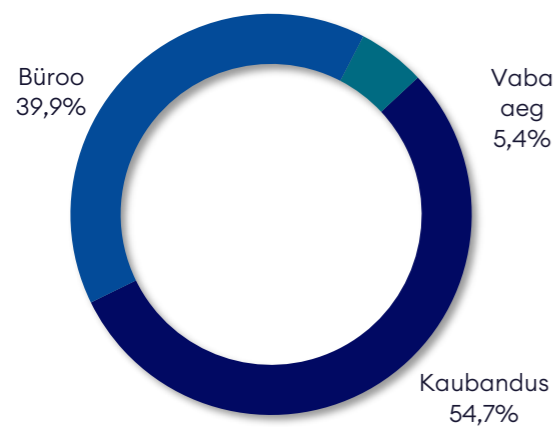
1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.

Tegevussegmendid – 30. september 2023

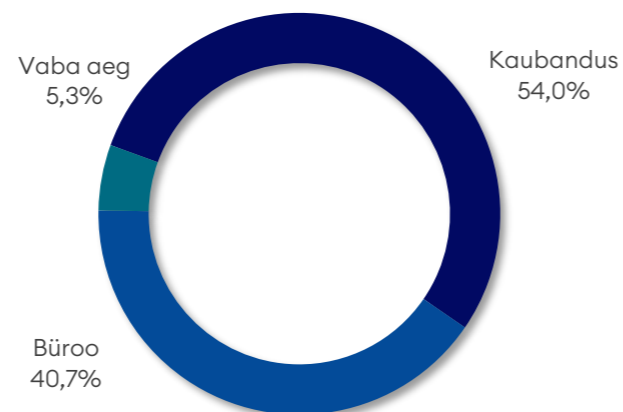
Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.07.2023-30.09.2023:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	3 134	1 868	225	5 227
Segmendi puhas renditulu	1 699	1 343	186	3 228
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-	-3	-	-3
Intressikulu ²	-751	-521	-78	-1 350
Tulumaksutulu/-kulu	-15	27	-	12
Segmendi puhaskasum/-kahjum	835	1 013	101	1 949
01.01.2023-30.09.2023:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	9 714	8 030	765	18 509
Segmendi puhas renditulu	4 969	6 156	598	11 723
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-5 456	-7 204	-1 966	-14 626
Intressikulu ²	-2 144	-1 672	-204	-4 020
Tulumaksutulu/-kulu	147	562	-	709
Segmendi puhaskahjum	-4 272	-4 508	-1 581	-10 361
Seisuga 30.09.2023:				
Segmendi varad	146 279	106 489	12 729	265 497
Kinnisvarainvesteeringud	140 736	103 494	12 432	256 662
Segmendi kohustised	62 304	47 716	5 986	116 006

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

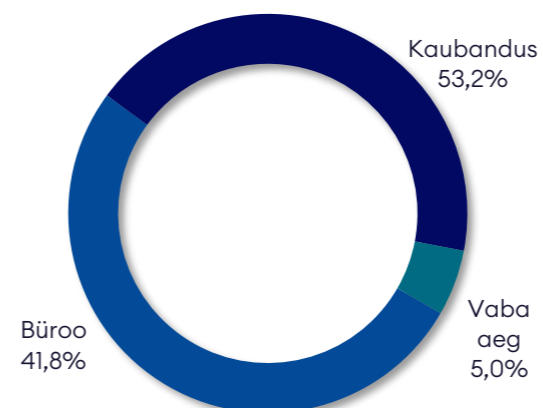
**Kinnisvarainvesteeringud seisuga
30. september 2024***



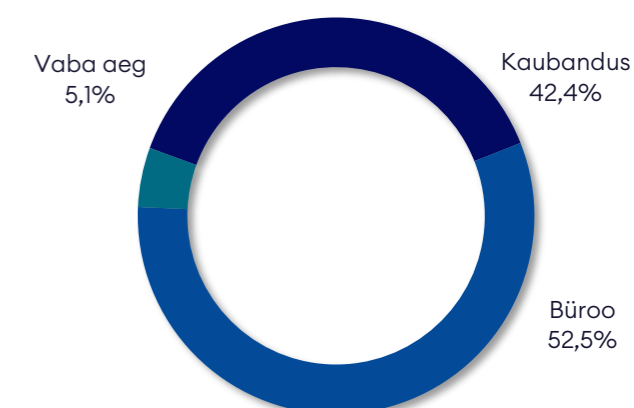
**Kinnisvarainvesteeringud seisuga
31. detsember 2023***



**2024. aasta I-III kvartali
segmentide puhas renditulu***



**2023. aasta I-III kvartali
segmentide puhas renditulu***



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 30. september 2024

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

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

Tegevussegmentid – 30. september 2023

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2023-30.09.2023:			
Puhaskahjum/-kahjum	1 949	-2 160 ¹	-211
01.01.2023-30.09.2023:			
Puhaskahjum	-10 361	-4 855 ²	-15 216
Seisuga 30.09.2023:			
Segmentide varad	265 497	3 965 ³	269 462
Segmentide kohustised	116 006	35 472 ⁴	151 478

- Segmentide 2023. aasta III kvartali puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (352 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu ja seotud kulusid (1 444 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (23 tuhat eurot), depootasu (15 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (252 tuhat eurot), intressitulu (46 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (120 tuhat eurot).
- Segmentide 2023. aasta I-III kvartali puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 130 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu ja seotud kulusid (2 887 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (60 tuhat eurot), depootasu (48 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (252 tuhat eurot), intressitulu (44 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (522 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (3 665 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (300 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (34 081 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (577 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (675 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (139 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud müügitulu				Kinnisvarainvesteeringute Väärtus	
	01.07.2024 - 30.09.2024	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023
Leedu	1 391	1 419	4 203	6 168	72 744	72 805
Läti	2 242	2 402	6 904	8 056	112 256	121 400
Eesti	1 293	1 406	3 849	4 285	56 579	56 180
Kokku	4 926	5 227	14 956	18 509	241 579	250 385

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rendilepingut, millelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu müügitulust. Ühelt büroosegmeni rentnikuga sõlmitud rendilepingult teenitud renditulu moodustas 2024. aasta I-III kvartalis 956 tuhat eurot ja 2024. aasta III kvartalis 319 tuhat eurot (2023. aasta I-III kvartalis 956 tuhat eurot ja 2023. aasta III kvartalis 319 tuhat eurot).

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2024 - 30.09.2024	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Remondi- ja hoolduskulud	822	733	2 500	2 501
Kommunaalkulud	291	388	953	1 471
Varahalduskulud	303	300	941	954
Kinnisvaramaksud	255	250	735	818
Müügi- ja turunduskulud	167	102	506	528
Varakindlustus	41	39	115	115
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	31	42	9	38
Muu	130	145	328	361
Renditegevuse kulud kokku	2 040	1 999	6 087	6 786

Osa renditegevusega seotud kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud) esitati edasi rentnikele: 30. septembril 2024 lõppenud 9-kuulisel perioodil 3 599 tuhat eurot (30. septembril 2023 lõppenud 9-kuulisel perioodil 4 521 tuhat eurot) ja 2024. aasta III kvartalis 1 983 tuhat eurot (2023. aasta III kvartalis 1 334 tuhat eurot).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2024 - 30.09.2024	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Valitsemistasu kulu	311	352	951	1 130
Õigusabikulud	54	22	115	156
Konsultatsioonikulud	49	46	102	126
Auditeerimiskulud	53	37	132	112
Fondi turunduskulud	20	14	53	67
Depootasu kulu	11	15	37	48
Nõukogu tasude kulu	14	13	41	39
Muud halduskulud	103	73	298	308
Halduskulud kokku	615	572	1 729	1 986

Fondivalitsejal on õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis Fondi 3 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	01.07.2024 - 30.09.2024	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Intressikulu väliselt võlakohustistelt	2 404	2 793	7 281	6 898
Laenude lepingutasu amortisatsioon	162	41	238	129
Välisvaluuta vahetuskahjud	-	-	1	-
Intressikulu rendikohustistelt	2	1	7	8
Muud finantskulud	29	56	224	281
Finantskulud kokku	2 597	2 891	7 751	7 316

8. Kasum/kahjum osaku kohta

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

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist või kahjumist:

Tuhandetes eurodes	01.07.2024 - 30.09.2024	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist	-550	-211	-13 399	-15 216
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist	-550	-211	-13 399	-15 216

Kaalutud keskmine osakute arv:

Tuhandetes eurodes	01.07.2024 - 30.09.2024	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Emiteeritud osakud perioodi lõpu seisuga	143 562 514	119 635 429	143 562 514	119 635 429
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	122 236 199	119 635 429	120 508 680	119 635 429

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

Tuhandetes eurodes	01.07.2024 - 30.09.2024	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Tavakahjum osaku kohta	-0,00	-0,00	-0,11	-0,13
Lahustatud kahjum osaku kohta*	-0,00	-	-0,09	-

* 2024. aasta septembris lahustas Fond oma kahjumit osaku kohta, emiteerides 23 927 085 uut osakut, et kaasata uute osakute mitteväliku pakkumisega täiendavat kapitali.

9. Tulumaks

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

30. septembril 2024 lõppenud 9-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksuäär -2,4% (30. septembril 2023 lõppenud 9-kuulisel perioodil -4,5%).

Seisuga 30. september 2024 oli kontsernil maksukahjumeid summas 3 525 tuhat eurot (31. detsember 2023: 2 469 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 30. september 2024 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksuhustis summas 18 tuhat eurot (31. detsember 2023: kohustis summas 39 tuhat eurot). Seisuga 30. september 2024 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksuhustiste ja muude edasilükkunud maksuhustiste kogusumma 5 928 tuhat eurot (31. detsember 2023: 5 204 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütaretevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 30. septembril 2024 ja 2023 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.07.2024 - 30.09.2024	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-	-	-
Edasilükkunud tulumaks	-87	12	317	709
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	-87	12	317	709

Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne

Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:

Tuhandetes eurodes	01.07.2024 - 30.09.2024	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	17	32	51	59
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	17	32	51	59

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023
Perioodi algsaldo	250 385	333 123
Arendus- ja parenduskulud	-	1 050
Kapitalikulud	3 723	2 278
Võõrandamine	-	-63 920
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-12 516	-21 859
Kasutusõiguse varade lisandumine (uued rendilepingud)	-	15
Kasutusõiguse varade kajastamise lõpetamine	-	-285
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-13	-17
Perioodi lõppsaldo	241 579	250 385
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	241 337	250 130

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 soovival müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitgevust, 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 mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci seisuga 30. juuni 2024 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

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

Seisuga 30. september 2024:

Kinnisvarainvesteering		Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus	Vilnius Leedu	DRM*	Diskontomäär	9,15%
Renditav netopind	17 081 m ²		Rendihinna kasv aastas	1,1% - 2,4%
Segment	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	5,0% - 9,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2004		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	14,7
Lincona bürookompleks	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	9,45%
Renditav netopind	10 760 m ²		Rendihinna kasv aastas	2,0% - 3,8%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	9,2%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2002/2008		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	10,3
Coca-Cola Plaza	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	9,15%
Renditav netopind	7 982 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 3,8%
Segment	Vaba aeg		Pikaajaline vakantsuse määr	3,5%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	1999		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	10,7
SKY supermarket	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	9,6%
Renditav netopind	3 259 m ²		Rendihinna kasv aastas	1,5% - 2,2%
Segment	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	2,6%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2000/2010		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	8,25%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	11,8

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kinnisvarainvesteering		Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Upmalas Biroji	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	9,15%
Renditav netopind	11 212 m ²		Rendihinna kasv aastas	1,5% - 2,4%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	3,9%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2008		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,75%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	11,8
Pirita ostukeskus	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	9,7%
Renditav netopind	5 425 m ²		Rendihinna kasv aastas	2,0% - 3,8%
Segment	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	6,9%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2016		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	8,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	14,4
Vainodes I	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	9,15%
Renditav netopind	8 128 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,1%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2014		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	13,2
Postimaja	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	9,15%
Renditav netopind	9 232 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 3,4%
Segment	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	3,5%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	1980		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	14,3

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kinnisvarainvesteering		Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
S27	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	8,6%
Renditav netopind	7 788 m ²		Rendihinna kasv aastas	1,1% - 2,1%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2006/2014		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	12,3
Galerija Centrs	Riia, Läti	DRM*	Diskontomäär	8,6%
Renditav netopind	19 147 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% - 5,0%
Segment	Kaubandus		Pikaajaline vakantsuse määr	4,4% - 4,7%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	1939/2006		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	19,2
North Star	Vilnius, Leedu	DRM*	Diskontomäär	8,6%
Renditav netopind	10 631 m ²		Rendihinna kasv aastas	1,1% - 2,2%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	5,0% - 7,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2009		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	11,9
Meraki	Vilnius, Leedu	DRM*	Diskontomäär	9,15%
Renditav netopind	15 859 m ²		Rendihinna kasv aastas	1,1% - 2,9%
Segment	Büroo		Pikaajaline vakantsuse määr	4,0%
Ehitamise/ renoveerimise aasta	2021		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
			Keskmine rendihind -EUR/m ²)	11,9

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kõrvalveerus esitatud tabelis on teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 30. september 2024 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis- tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeering	DRM*	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2024: 7,0% - 8,25%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara-investeeringute väärtust.
		Diskontomäär	2024: 8,6% - 9,7%	Diskontomäär tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2024: 0,0% - 5,0%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2024: 2,6% - 9,2%	Pikaajalise vakantsuse määr tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. september 2024:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku, 3. tase
Läti - Galerija Centrs (kaubandus)	60 428
Leedu - Europa (kaubandus)	37 026
Läti - Upmalas Biroji (büroo)	19 351
Eesti - Postimaja (kaubandus)	20 370
Leedu - North Star (büroo)	19 210
Läti - Vainodes I (büroo)	15 881
Leedu - Meraki (büroo)	16 508
Eesti - Lincona (büroo)	13 871
Läti - S27 (büroo)	11 576
Eesti - Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	13 067
Eesti - Pirit (kaubandus)	9 271
Läti - SKY (kaubandus)	5 020
Kokku	241 579

11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 574	2 325
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-626	-625
Viitlaekumised	601	433
Muud nõuded	597	458
Kokku	3 146	2 591

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

Seisuga 30. september 2024 olid nõuded ostjate vastu summas 626 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2023: 625 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023
Saldo seisuga 1. jaanuar	-625	-513
Perioodi vältel kajastatud allahindlused	-9	-248
Maha kantud summad	8	136
Varem kajastatud ja perioodi vältel tühistatud allahindlused	-	-
Perioodi lõppsaldo	-626	-625

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
30.09.2024	1 948	768	396	231	193	40	320
31.12.2023	1 700	919	283	169	100	93	136

12. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023
Raha pangas ja kassas	10 007	6 182
Raha ja raha ekvivalendid kokku	10 007	6 182

Seisuga 30. september 2024 oli kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 1 000 tuhandet eurot (31. detsember 2023: 1 150 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. september 2024 oli Fondil kokku 143 562 429 osakut (seisuga 31. detsember 2023: 119 635 429 osakut). Teave emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 01.01.2024	119 635 429	145 200
Osakute arvu ja kapitali suurendamine	23 927 085	6 295
Seisuga 30.09.2024	143 562 514	151 495

2024. aasta septembris viis Baltic Horizon fond edukalt lõpule mitteavaliku pakkumise ja emiteeris 23 927 085 uut osakut brutoväärtusega 6,29 miljonit eurot.

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

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

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 30. september 2024 ja 31. detsember 2023 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 30. september 2024 ja 31. detsember 2023 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

13b. Rahavoogude riskimaandamise reserve

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavoorigi maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 30. september 2024 ja 31. detsember 2023. Täiendavat teavet leiab lisast 18.

Tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023
Saldo perioodi alguses	531	1 681
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-557	-1 273
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	51	123
Muutus perioodi jooksul kokku	-506	-1 150
Saldo perioodi lõpus	25	531

14. Intressikandvad võlakohustised

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	30.09.2024	31.12.2023
Pikaajalised võlakohustised				
Tagatud võlakirjad	05.2028	3k EURIBOR + 8,00%	21 547	34 099
Pank 1	01.2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 706	2 792
Pank 3 ¹	01.2029	6k EURIBOR + 2,80%	16 222	-
Pank 3 ¹	01.2029	6k EURIBOR + 3,00%	9 340	-
Pank 1	02.2026	6k EURIBOR + 1,90%	4 504	4 626
Pank 4	02.2026	6k EURIBOR + 1,75%	16 336	16 720
Pank 1	12.2027	6k EURIBOR + 2,25%	8 961	9 198
Pank 5	08.2028	6k EURIBOR + 2,50%	10 180	10 363
Pank 6 ³	06.2026	6k EURIBOR + 4,10%	8 674	-
Rendikohustised			242	255
Miinus: pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			-13 596	-13 878
Miinus: rendikohustiste lühiajaline osa			-18	-17
Pikaajalised võlakohustised kokku			85 098	64 158

Tuhandetes eurodes	Tähtpäev	Sisemine intressimäär	30.09.2024	31.12.2023
Lühiajalised võlakohustised				
Pank 1 ¹	03.2024	6k EURIBOR + 2,65%	-	8 998
Pank 1 ¹	03.2024	3k EURIBOR + 3,90%	-	8 397
Pank 2	08.2024	6k EURIBOR + 3,10%	30 000	29 999
Pank 1 ²	11.2024	3k EURIBOR + 1,75%	7 781	7 946
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,60%	10 090	10 349
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			13 596	13 878
Rendikohustiste lühiajaline osa			18	17
Lühiajalised võlakohustised kokku			61 485	79 584
Kokku			146 583	143 742

1. Laen refinantseeriti Siauli pangas 2024. aasta veebruaris.
2. Laenu pikendamise leping sõlmiti sama pangaga 15. aprillil 2024.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 30. september 2024 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Ühis-hüpoteek	Kogu vara kommerts pant
Pank 1	Lincona, SKY, S27, Vainodes I ja Pirita	Pirita ja Lincona hüpoteek pangalaenude tagatiseks; Vainodes I, SKY ja S27 hüpoteek Vainodes I, SKY ja S27 pangalaenude tagatiseks	Vainodes I, S27
Pank 2	Galerija Centrs		Galerija Centrs
Pank 3	Europa ja North Star		
Pank 4	Coca-Cola Plaza ja Postimaja,		
Pank 5	Upmalas Biroji		Upmalas Biroji
Pank 6	Meraki		
Tagatud võlakirjad	Meraki		

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

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Panga-kontode pant	Aktsiate pant
Pank 1	Vainodes I ja SKY S27 pangalaenule, S27 ja SKY Vainodes I pangalaenule; Vainodes I ja S27 SKY pangalaenule	Lincona, SKY		SKY, S27 ja Vainodes I	Vainodes I, S27, SKY
Pank 2	Baltic Horizon fond Galerija Centrsile kuni 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	30.09.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele	1 730	974
Fondivalitsemise tasu võlg	681	859
Finantskulude viitvõlad	650	813
Viitvõlad	620	166
Maksuvõlad	128	162
Muud võlad	344	369
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	4 153	3 343

Võlgade tingimused:

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

16. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

16a. Kohtuvaidlused

Seisuga 30. september 2024 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

16b. Tingimuslikud varad

Seisuga 30. september 2024 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 arvatud üüri ja tegeliku puhta äritulu vahelise puudujäägi. Maksimaalne võimalik vastutus defektide garantii alusel on piiratud 600 tuhande euroga.

Seisuga 30. september 2024 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).

Tehingud seotud osapooltega 2024. ja 2023. aasta I-III kvartalis:

Tuhandetes eurodes	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	951	1 130

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 30. september 2024 ja 31. detsember 2023:

Tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	681	859

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 valemil 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. september 2024.

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 2024. aasta I-III kvartalis 36 tuhat eurot ja 2024. aasta III kvartalis 12 tuhat eurot (2023. aasta I-III kvartalis 36 tuhat eurot ja 2023. aasta III kvartalis 12 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellele on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 30. september 2024 ja 31. detsember 2023 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevatel tabelites:

Seisuga 30. september 2024	Oskaute arv	Protsent
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	24 003 674	16,72%
Skandinaviska Enskilda Banken AB	20 365 950	14,19%
Gene Investments OÜ	19 160 438	13,35%
Swedbank AB kliendid	16 295 576	11,35%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	9 555 562	6,66%

Seisuga 31. detsember 2023	Osakute arv	Protsent
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	24 077 945	20,1%
SEB Bank AB kliendid	15 689 287	13,1%
Swedbank AB kliendid	15 406 998	12,9%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	9 410 507	7,9%

18. Finantsinstrumendid

Õiglase väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglase väärtus	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	3 146	2 591	3 146	2 591
Raha ja raha ekvivalendid	10 007	6 182	10 007	6 182
Tuletisinstrumendid	92	916	92	916
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-124 794	-109 388	-124 794	-109 388
Võlakirjad	-21 547	-34 099	-22 000	-34 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-4 153	-3 343	-4 153	-3 343

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 30. september 2024 ja 31. detsember 2023:

Seisuga 30. september 2024

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	3 146	3 146
Raha ja raha ekvivalendid	-	10 007	-	10 007
Tuletisinstrumendid	-	92	-	92
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-124 794	-124 794
Võlakirjad	-	-	-22 000	-22 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-4 153	-4 153

Seisuga 31. detsember 2023

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglase väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 591	2 591
Raha ja raha ekvivalendid	-	6 182	-	6 182
Tuletisinstrumendid	-	916	-	916
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenu	-	-	-109 388	-109 388
Võlakirjad	-	-	-34 500	-34 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-3 343	-3 343

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetsed riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete eeldatavat väärtuse langust. Seisuga 30. september 2024 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) SEB-ga ning intressi ülemmäära (CAP) lepingud Swedbanki, 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-instrument	Algus-kuupäev	Tähtpäev	Nominaal-summa	Muutuv määr - saadud)	Fikseeritud määr - tasutud)	30.09.2024	31.12.2023
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-	50
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-	314
CAP	08.2024	08.2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	19	28
CAP	08.2023	08.2024	10 575	1k EURIBOR	3,0%	-	42
CAP	02.2023	02.2024	17 200	6k EURIBOR	3,0%	-	81
CAP	04.2024	04.2025	4 921	3k EURIBOR	3,0%	10	13
CAP	09.2023	09.2024	5 800	3k EURIBOR	3,0%	-	27
CAP	08.2022	03.2024	3 500	3k EURIBOR	2,0%	-	13
CAP	08.2022	03.2024	7 000	3k EURIBOR	2,0%	-	27
CAP	03.2024	03.2025	11 000	6k EURIBOR	3,0%	13	34
CAP	10.2022	05.2025	30 000	6k EURIBOR	3,0%	41	194
CAP	09.2022	03.2024	9 000	6k EURIBOR	1,0%	-	67
CAP	03.2024	03.2025	9 000	6k EURIBOR	3,0%	9	26
Tuletisinstrumendid, varad						92	916
Tuletisinstrumentide netoväärtus						92	916

Tuletisinstrumentid seisuga 30. september 2024 ja 31. detsember 2023 on kajastatud õiglasest väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumentid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel

Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Pikaajalised	-	-	-	295
Lühiajalised	-	-	92	621
Kokku	-	-	92	916

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 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%

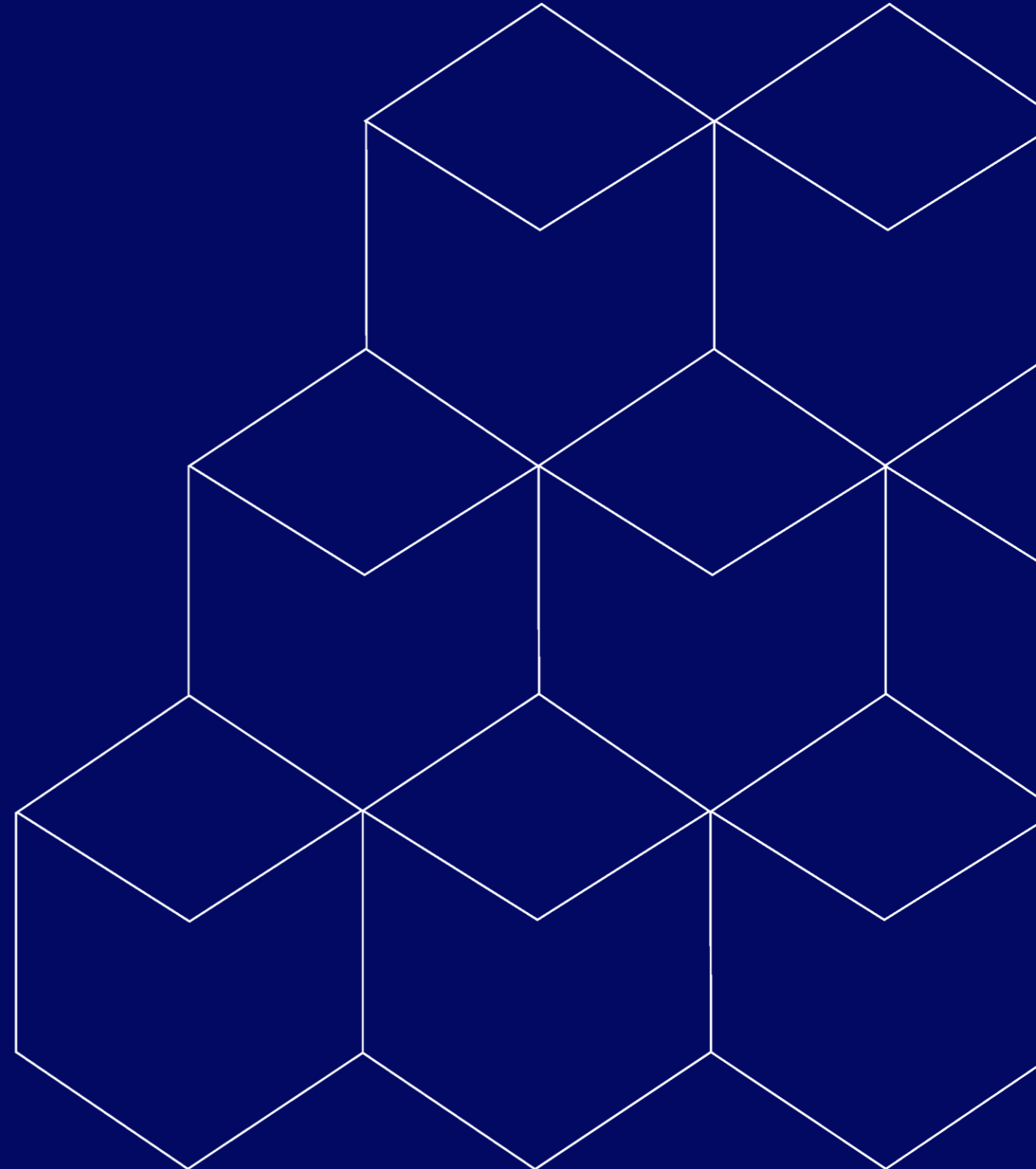
Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuande avalikustamise heaks 7. novembril 2024.

Tarmo Karotam
Juhatusesimees

Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige

Lisad



Põhimõistete ja lühendite selgitused

AIFM

Alternatiivfondide fondivalitseja (Alternative Investment Fund Manager)

Dividend

Rahalised väljamaksud, mida tehakse vastavalt Fondi tingimustele Fondi rahavoogudest.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega

Fond

Baltic Horizon Fund

Fondivalitseja

Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (International Financial Reporting Standards)

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

Laenu ja väärtuse suhe

Suhtarvu (Loan to Value, LTV) arvutus: välised võlakohustised miinus rendikohustised (IFRS 16) jagatud kinnisvara-investeeringute (sh lõpetamata kinnisvara-investeeringud) raamatupidamisväärtusega.

Lühiajaliste kohustiste katekordaja

Suhtarvu arvutus: käibevarad jagatud lühiajaliste kohustistega.

Maksevõime kordaja

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

Omakapitali suhe

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Omakapitali tootlus

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

Osaku puhaskväärtus

Fondi vara puhaskväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel

Puhas laenu ja väärtuse suhe

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

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI)

Rahakordaja

Suhtarvu arvutus: raha ja raha ekvivalendid jagatud lühiajaliste kohustistega.

Triple Net rendileping

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

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Varade brutoväärtus

Fondi varade brutoväärtus (Gross Asset Value, GAV)

Varade puhaskväärtus

Fondi varade puhaskväärtus (Net Asset Value, NAV)

Varade tootlus

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

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.

Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

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

5 aasta põhinäitajad

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2024	I-III kv 2023	I-III kv 2022	I-III kv 2021	I-III kv 2020
Renditulu	tuhat eurot	11 357	13 988	15 422	14 844	16 549
Puhas renditulu	tuhat eurot	8 869	11 723	12 973	13 206	15 189
Puhta renditulu marginaal	%	78,1	83,8	84,1	89,0	91,8
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-12 529	-14 626	158	-14 264	-15 757
EBITDA	tuhat eurot	-6 238	-8 817	11 472	-3 446	-2 720
EBITDA-i marginaal	%	-54,9	-63,0	74,4	-23,2	-16,4
EBIT	tuhat eurot	-5 992	-8 684	11 272	-3 290	-2 587
EBIT-i marginaal	%	-52,8	-62,1	73,1	-22,2	-15,6
Puhaskasum	tuhat eurot	-13 399	-15 216	6 137	-6 879	-6 863
Puhaskasumi marginaal	%	-118,0	-108,8	39,8	-46,3	-41,5
Kasum osaku kohta	euro	-0,09	-0,13	0,05	-0,06	-0,06
Genereeritud neto rahavoog	tuhat eurot	-3 870	1 654	6 005	6 742	8 759
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta	eurot/osak	-0,03	0,01	0,05	0,05	0,08
Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Varad kokku	tuhat eurot	256 826	261 138	343 963	346 338	355 602
Varade tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-8,2	-7,6	1,1	0,4	-3,7
Omakapital kokku	tuhat eurot	101 922	109 532	133 655	132 584	136 321
Omakapitali suhe	%	41,3	41,9	38,9	38,3	38,3
Omakapitali tootlus (jooksev 12 kuud)	%	-20,0	-18,9	3,0	1,1	-9,4
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	146 583	143 742	195 111	199 147	205 892
Kohustised kokku	tuhat eurot	154 904	151 606	210 308	213 754	219 281
Laenu ja väärtuse suhe	%	60,9	57,3	58,4	60,7	60,5
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	6,3	5,2	3,0	2,7	2,6
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,5	2,3	1,8	1,5	2,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	kord	0,2	0,1	0,1	0,4	1,1
Maksevõime kordaja	kord	0,2	0,1	0,1	0,4	1,0
Rahakordaja	kord	0,2	0,1	0,1	0,3	0,9
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,7099	0,9156	1,1172	1,1082	1,1395
Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	I-III kv 2024	I-III kv 2023	I-III kv 2022	I-III kv 2021	I-III kv 2020
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	241 579	256 662	338 638	330 860	342 775
Kinnisvarainvesteeringud ⁵	tk	12	12	15	16	16
Renditav netopind	m ²	118 624	119 201	151 401	153 351	153 351
Täitumuse määr	%	80,5	77,1	90,0	92,9	96,2



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

Hobujaama 5
10151 Tallinn
Eesti

estonia@nh-cap.com

Baltic Horizon Fund soovib kindlalt panustada tulevaste põlvkondade rohelisemasse tulevikku.



G R E S B
★ ★ ★ ☆ ☆ 2024