Baltic Horizon

Auditeerimata lühendatud konsolideeritud 9 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 30. septembril 2026

Vahearuanne III kvartal 2026



Sisukord

1. Tegevusaruanne

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

2. Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

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

3. Lisad

34 Põhimõistete ja lühendite selgitused

Tegevusaruanne



Juhatuse ülevaade

III kvartali puhastulemus ilma ümberhindlusteta on 1,1 miljonit eurot (2025. aasta III kvartal: 0,2 miljonit eurot*); kolme Eesti kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus tõi refinantseerimise eel 5,1 miljonit eurot kasumit

30. septembril 2026 lõppenud üheksa kuu puhaskasum oli 6 903 tuhat eurot, võrreldes eelmise aasta sama perioodi 959 tuhande euro suuruse kahjumiga. Ümberhindlusi arvestamata oli üheksa kuu puhaskasum 2 151 tuhat eurot (2025: kahjum 946 tuhat eurot). Kvartali puhas renditulu kasvas ligi kolmandiku võrra, ulatudes 3 478 tuhande euroni (2025. aasta III kvartal: 2 631 tuhat eurot). Postimaja ja Apollo Plaza kompleksi ning Pirita ostukeskuse ümberhindlus lisas 5 075 tuhat eurot. Üheksa kuu finantskulud langesid 7 126 tuhandelt eurolt 5 951 tuhande euroni pärast märtsis toimunud omakapitali kaasamist ja 7,5 miljoni euro ulatuses võlakirjade ennetähtaegset lunastamist.

Võrreldaval alusel, jättes välja Meraki (müüdud 2025. aasta märtsis), kasvas üheksa kuu puhas äritulu (NOI) 12% võrra 8 512 tuhandelt eurolt 9 564 tuhande euroni. 2026. aasta III kvartal oli esimene kvartal, mis näitas uue kinnisvarahalduse korralduse täielikku mõju, ning juhtkond eeldab paranemise jätkumist. Remondi- ja hoolduskulud, kinnisvarahalduskulud ning turunduskulud olid kõik eelmise aasta tasemest madalamad. Üürnike võlgnevuste vähenemine võimaldas ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlust 68 tuhande euro võrra tühistada, samas kui esimesel poolaastal oli allahindluse kulu kajastatud 335 tuhat eurot.. Nõuded ostjate vastu vähenesid aasta algusega võrreldes 1 760 tuhandelt eurolt 1 198 tuhande euroni.

Fondi üldkulud ilma valitsemistasuta olid kvartalis 96 tuhat eurot. See oli esimene kvartal, mil jäädi juhtkonna kevadel seatud 100 tuhande euro suuruse kvartaalse taseme piiresse. Üheksa kuu halduskulud olid 1 436 tuhat eurot (2025: 1 519 tuhat eurot).

Omakapital kasvas 97,9 miljoni euroni ehk 0,4323 euroni osaku kohta (30. juuni 2026: 0,4039 eurot), mille tulemusel oli omakapitali suhe 43,4% ja laenu ja väärtuse suhe (LTV) 57,0%. Raha ja raha ekvivalendid olid 8,3 miljonit eurot, millest 4,9 miljonit eurot oli kasutuspiiranguteta. Neto rahavoog pärast intresse ja kapitalikulusid oli 778 tuhat eurot, võrreldes eelmise aasta 665 tuhande euro suuruse negatiivse rahavooga. Osaku sulgemishind oli kvartali lõpus 0,197 eurot, mis on 54% madalam osaku puhasväärtusest (NAV).

Lunastamata võlakirjade jääk on 11,5 miljonit eurot. Juhtkonna eesmärk on endiselt lunastada need enne lunastustähtaega 2028. aasta maikuus. Ennetähtaegse lunastamise tasud kaovad hiljemalt 2027. aasta maiks, mistõttu plaanib juhtkond vajaliku likviidsuse selleks ajaks tagada. Oktoobris käivitas Fond Postimaja ja Apollo Plaza kompleksi, Pirita ostukeskuse ja Galerija Centrsi tagatisega laenude refinantseerimishanked. Vastuvõetavatel tingimustel saadavad täiendavad laenusummad suunatakse koos valitud põhitegevusega mitteseotud varade müügist saadava tuluga võlakirjade lunastamiseks.

Pärast kvartali lõppu sõlmis Fond eellepingu Vilniuses asuva North Stari kahest omavahel ühendatud büroohoonest ühe müügiks. Hind, ligikaudu 5,3 miljonit eurot, ületab hoone viimase hindamise väärtust ning tehingu lõpuleviimist oodatakse 2027. aasta esimesel poolaastal. Väiksem hoone (ligikaudu 3 057 m²) on täies ulatuses välja renditud Leedu Riiklikule Maksuinspektsioonile (VMI). Oktoobri lõpus teatas VMI kavatsusest kolida välja hiljemalt 2028. aasta I kvartaliks. Selle asemel et kanda ühe üürnikuga hooneosa uuesti väljaüürimise riski, müüb fond üksnes selle hooneosa. Põhihoone (ligikaudu 7 630 m²) on täies ulatuses välja renditud, toimib iseseisvalt ja jääb portfelli. Müügist saadav netotulu kasutatakse pärast pangalaenu osalist tagasimaksmist võlakirjade lunastamiseks.

Postimaja ja Apollo Plaza kompleksi ning Pirita ostukeskuse hindamine viidi nende refinantseerimise ettevalmistamiseks läbi aasta lõpu asemel juba varem. Postimaja ja Apollo Plaza kompleksi väärtus tõusis muutumatute tootlusmäärade juures 39,0 miljoni euroni. Väärtuse kasv tuleneb peamiselt paranenud tuluprognoosidest, mille taga on MyFitnessi rendilepingu 10-aastane pikendamine koos pinna laiendamisega ning täielik täitumus pikaajaliste lepingutega. Väärtuses on nüüd arvesse võetud ka kahe hoone ühendamiseks kavandatud juurdeehituse väärtus summas 1,7 miljonit eurot. Pirita ostukeskuse väärtus tõusis veidi, 10,7 miljoni euroni. Keskuse täitumus on ligikaudu 93% ja ankurrentnikud on Rimi ja MyFitness. Hindaja langetas väljumise kapitalisatsioonimäära 8,5%-lt 8,0%-le, tuginedes hiljutistele Balti jaekaubanduskinnisvara tehingutele.

Need varasemad ümberhindlused ei tähenda ülejäänud portfelli väärtuse edasist kasvu. Kõiki kinnisvarainvesteeringuid hindavad sõltumatud hindajad vähemalt kord aastas ning väärtused võivad nii tõusta kui ka langeda.



Galerija Centrs

*Ilma varasema kinnisvarainvesteeringu võõrandamisega seotud ühekordse tulemuseta

Põhinäitajad **III kv 2026**

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I–III kv 2026	I–III kv 2025	I–III kv 2024
Renditulu	tuhat eurot	11 382	11 361	11 357
Puhas renditulu	tuhat eurot	9 564	8 709	8 869
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	tuhat eurot	4 752	-13	-12 529
EBIT	tuhat eurot	12 904	5 866	-5 992
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	6 903	-959	-13 399
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	0,03	-0,01	-0,09
Genereeritud neto rahavoog[1]	tuhat eurot	778	-665	-3 870
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta[2]	eurot/osak	0,003	-0,005	-0,027
Esmane puhastootlus	%	5,9	5,0	4,8

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	30.09.2026	31.12.2025	31.12.2024
Varad kokku	tuhat eurot	225 476	216 620	256 048
Omakapital kokku	tuhat eurot	97 942	78 250	98 095
Omakapitali suhe	%	43,4	36,1	38,3
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	122 495	133 285	149 227
Kohustised kokku	tuhat eurot	127 534	138 370	157 953
Laenu ja väärtuse suhe	%	57,0	64,0	61,8
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	5,7	6,1	6,7
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	1,8	2,3	2,8
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,4323	0,5451	0,6833

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	30.09.2026	31.12.2025	31.12.2024
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	215 329	208 940	241 158
Kinnisvarainvesteeringud[3]	tk	11	11	12
Renditav netopind	m²	111 257	111 224	118 269
Täitumuse määr[4]	%	82,5	86,2	82,1
WAULT[5]	aastat	3,8	3,7	3,3

Osaku põhinäitajad	Ühik	30.09.2026	31.12.2025	31.12.2024
Ringluses olevate osakute arv	osak	226 576 150	143 562 514	143 562 514
Kõrgeim osaku hind perioodil	euro	0,2016	0,2850	0,3730
Madalaim osaku hind perioodil	euro	0,1832	0,1517	0,2410
Osaku sulgemishind	euro	0,1970	0,1550	0,2521
Turukapitalisatsioon[6]	euro	44 635 502	22 252 190	36 192 110

1. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamistega seotud kulud.
2. Genereeritud neto rahavoog perioodi lõpu osakute arvu kohta.
3. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 11 rahavooga kinnisvarainvesteeringust.
4. Täitumus põhineb sisse kolinud rentnikel.
5. Kaalutud keskmine järelejäänud rendiperiood kuni esimese lõpetamise võimaluseni.
6. Alus: Nasdaq Tallinna börsil noteeritud osakute viimane sulgemishind.

Kinnisvara aruanne

Ülevaade rendilepingutest ja rentnikest

Fondile kuulub 11 ärikinnisvaraobjekti kolmes Balti riigi pealinnas, mida haldavad Fondi enda sisemeeskonnad. Täitumus püsis 30. septembri 2026 seisuga stabiilselt ligi 82,5% juures. Mitme sõlmitud rendilepingu puhul kolivad rentnikud sisse hiljem; neid sõlmitud tehinguid arvestades oleks täitumus 84,6%. Kaalutud keskmine järelejäänud rendiperiood (WAULT) on püsinud kogu aasta sarnasel tasemel ja oli kvartali lõpus 3,8 aastat, mida toetasid viimased lepingupikendused. Ligikaudu 1 363 m² ulatuses 2026. aastal lõppevaid rendilepinguid on veel välja rentimata; kõik ülejäänud 2026. aastal lõppevad lepingud on pikendatud või juba täitumusnäitajates kajastatud.

Ankurrentnike hoidmine ja laiendamine

Postimaja (Tallinn). Kompleks on täies ulatuses välja renditud; MyFitnessi uus 10-aastane rendileping lisab alates 2027. aastast pinda ülemistel korrustel.

L/NK (Tallinn). Pikaajaline rentnik Lincona Konsult, kes pikendas oma lepingut käesoleval aastal, võttis hoones kasutusele lisapinnad. Fond sõlmis spordi- ja jalgrattakaupade jaemüüjaga Velohunt uue pikaajalise rendilepingu 606 m² suuruse kaubanduspinna kohta esimesel korrusel; rentnik võtab pinna üle 2027. aasta I kvartali lõpuks.

North Star (Vilnius). Commesh võttis üle kogu neljanda korruse (625 m²) ja kolis sisse novembris, mis viis hoone täitumuse praeguseks praktiliselt täielikuks; lisaks renditi välja neli väiksemat bürood. Oktoobri lõpus kinnitas 3 057 m² pinda rentiv Leedu Riiklik Maksuinspektsioon (VMI) kirjalikult kavatsust vabastada ruumid hiljemalt 2028. aasta I kvartaliks.

Europa (Vilnius). Täitumus tõusis käesoleva aruande kuupäeva seisuga 85,2%-ni ning üheksa kuu puhas äritulu (NOI) enam kui kahekordistus 1 332 tuhande euroni tänu madalamatele kuludele ja teenustasude paremale katmisele. Sostinės Sporto Centras avas uksed uueks õppeaastaks, toidutänav Dialogai on täies mahus välja renditud ning peagi avatakse uus Salamanderi kauplus. Lisaks on Sinsay võtnud kohustuse avada 2027. aasta alguses uus 654 m² suurune kauplus.

Galerija Centrs (Riia). Neljanda korruse meelelahutuslik ankurrentnik GUNSnLASERS sõlmis 1. oktoobril oma 1 968 m² suuruse pinna kohta uue rendilepingu kuni 2031. aasta lõpuni. Täitumus langes 84,5%-ni, kuna mitu väiksemat pinda vabanes.

Hipokrata ostukeskus (Riia). Abrand Cash & Carry avas augustis kaupluse endise ankurrentniku SKAI Baltija vabastatud pinnal ning otsustas septembris laieneda, võttes juurde 295 m².

Upmalas Biroji (Riia). Civinity Group võttis oktoobri lõpus üle oma 550 m² suuruse peakontori pinna ning kvartali jooksul renditi välja kolm väiksemat bürood.

S27 (Riia). Täitumus tõusis 64,5%-lt 67,0%-ni, kuna E100-ga liitus mitu väiksemat rentnikku, sh Sinerga, Unitoq ja Creatonica; 6. ja 8. korruse väikebüroode kontseptsioon pakub potentsiaalsetele rentnikele huvi.

Rendilepinguid kajastatakse täitumusnäitajates alles pärast seda, kui rentnik on pinnad üle võtnud.

Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 30. september 2026

Kinnisvara-investeering	Sektor	Omandamise aeg	Õiglane väärtus[1] (tuhandetes eurodes)	Rendidav netopind (m²)	Esmane puhastootlus I–III kv 2026[2]	Täitumuse määr	Puhta äritulu jaotus				
							I–III kv 2026	I–III kv 2025	2025	2024	2023
Galerija Centrs	Kaubandus	2019	58 383	19 959	5,2%	84,5%	2 264	2 099	2 802	2 536	2 139
Postimaja ja Apollo Plaza	Kaubandus	2015/2018	39 030	17 109	6,5%	99,9%	1 903	1 616	2 217	1 926	2 126
Europa ostukeskus	Kaubandus	2015	32 429	17 446	5,5%	82,8%	1 332	537	944	1 010	1 508
North Star	Büroo	2019	18 986	10 686	7,6%	93,4%	1 085	917	1 262	1 374	1 495
Upmalas Biroji	Büroo	2016	14 632	11 129	6,5%	57,4%	709	686	869	823	1 318
Vainodes I	Büroo	2017	12 504	8 128	6,6%	90,9%	623	1 007	1 242	1 432	1 431
S27	Büroo	2018	12 511	7 348	3,7%	67,0%	351	-137	-148	-85	814
L/NK	Büroo	2011	11 473	10 767	5,3%	63,2%	457	834	1 015	1 038	1 068
Pirita ostukeskus	Kaubandus	2016	10 680	5 425	8,0%	92,8%	642	621	832	839	761
Hipokrata Keskus	Kaubandus	2013	4 701	3 260	5,6%	89,4%	198	332	438	446	420
Aktiivsed kinnisvarainvesteeringud			**215 329**	**111 257**	**5,9%**	**82,5%**	**9 564**	**8 512**	**11 473**	**11 339**	**13 080**
Võõrandatud kinnisvarainvesteeringud[3–5]								**197**	**190**	**249**	**1 537**
Portfell kokku			215 329	111 257	5,9%	82,5%	9 564	8 709	11 663	11 588	14 617

1. Põhineb viimastel hindamistel: Postimaja ja Apollo Plaza ning Pirita ostukeskuse puhul seisuga 30. september 2026 ja ülejäänud kinnisvarainvesteeringute puhul seisuga 31. detsember 2025, kajastatud kasutusõiguse varadel ja hilisematel kapitalikuludel.
2. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
3. Fond viis Duetto I ja Duetto II müügi lõpule 6. juunil 2023.
4. Fond viis Domus PRO kaubandus-ja bürookompleksi müügi lõpule 6. märtsil 2023.
5. Fond viis Meraki objekti müügi lõpule 13. märtsil 2025.

Struktuur ja valitsemine

Baltic Horizon Fond on kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Eesti investeerimisfondide seaduse kohaselt on Fond kinnisvarafond. Fond ei saa iseseisvalt lepinguid sõlmida. Kogu Fondi vara kuulub osakuomanikele. Fondil pole töötajaid peale Leedu ja Läti tütarettevõtete tegevjuhtide ja töötajate (aruandekuupäeval 6), kes on võetud tööle vastavalt kohalike seaduste nõuetele.

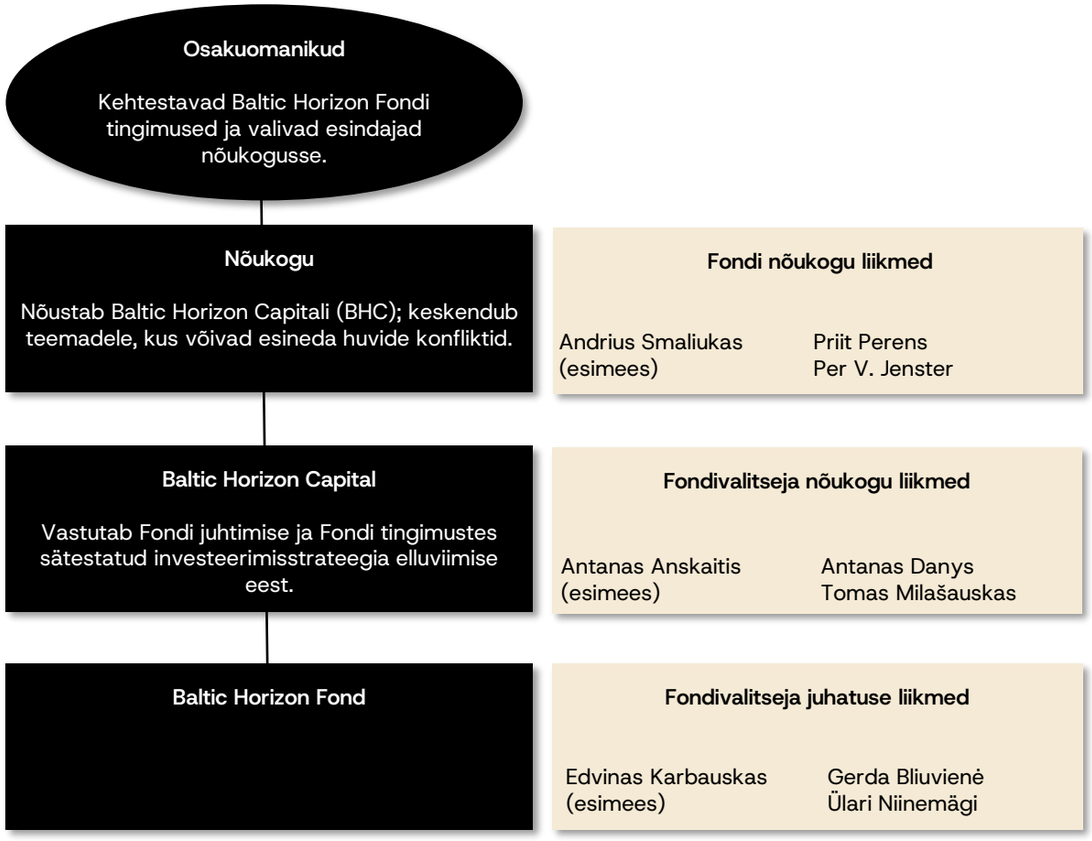
Fondi juhib Fondivalitseja, kelleks on Baltic Horizon Capital AS. Fondi võtmemeeskonna moodustab juhatus, mida juhib Fondijuht, ning Fondivalitseja nõukogu. Fondil on ka oma nõukogu, kuhu kuulub kolm sõltumatut nõukogu liiget.

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

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

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

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja juhatus ja nõukogu

Fondivalitseja juhatus vastutab Baltic Horizon Fondi igapäevase äritegevuse eest. Fondivalitseja juhatus koosneb kolmest liikmest. Alates 1. aprillist 2026 liitus Edvinas Karbauskas juhatusega kaasfondivalitsejana ning alates 1. maist 2026 nimetati ta Tarmo Karotami lahkumise järel juhatuse esimeheks ja fondijuhiks. Alates 1. novembrist 2026 nimetati Ülari Niinemägi juhatuse uueks liikmeks. Juhatuse tegevuse üle teostab järelevalvet ja juhatust nõustab fondivalitseja nõukogu.

Fondi nõukogu

Fondil on oma nõukogu, mille liikmetel on vajalik kvalifikatsioon ja haridus, Eesti, Läti ja Leedu kinnisvaraturul tunnustatud kogemused ja laitmatu maine. Fondi tingimuste kohaselt määrab üldkoosolek nõukogu liikmed ametisse vähemalt kaheks aastaks. Nõukogu koosneb kolmest kuni viiest liikmest. Alates 1. juunist 2026 kuulub Fondi nõukogusse Priit Perens, kes asendab sellelt lahkunud Milda Dargužaitėt. Praegused nõukogu liikmed on valitud kaheks aastaks, mis algab 1. juunil 2026.

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

Nõukogu liikmetel on õigus saada oma ülesannete täitmise eest tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. Fondi nõukogu esimehel on õigus saada tasu nõukogu liikme kohustuste täitmise eest summas 36 000 eurot ja tavaliikmetel 11 000 eurot kalendriaasta kohta.

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

Fondivalitseja juhatuse liikmete biograafia

Edvinas Karbauskas
Juhatuse esimees / Fondijuht



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

Gerda Bliuvienė
Juhatuse liige / Fondihalduse ja administratsiooni juht



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

Ülari Niinemägi
Juhatuse liige / Portfellijuht



Ülari Niinemägil on enam kui kahekümne aasta kogemus ärikinnisvara vara- ja kinnisvarahalduses Baltikumis. Alates 2025. aasta detsembrist vastutab ta Baltic Horizon Fondi Eesti objektide igapäevase haldamise eest. Enne seda juhtis ta 2022. aasta novembrist 2025. aasta detsembrini US Real Estate'i rahavooportfelli Tallinnas. Aastatel 2007–2019 töötas ta BPT Real Estate'is, kus ta oli alates 2016. aastast Eesti üksuse tegevjuht, olles varem juhtinud grupi arendustegevust Eestis, Lätis, Leedus ja Poolas. Ülari on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli kinnisvara haldamise erialal.

Kinnisvara hindamine

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

Kõik potentsiaalsed investeerimis- või varade võõrandamise võimaluse läbivad enne omandamist ulatusliku ärilise, õigusliku, tehnilise, finants- ja maksuanalüüsi, mille teostab fondivalitseja koostöös mainekate kohalike ja rahvusvaheliste nõustajatega.

Auditeerimine

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

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

Fondi nõukogu liikmete biograafia

Andrius Smaliukas
Nõukogu esimees

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

Priit Perens
Nõukogu liige

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

Professor Per V. Jenster
Nõukogu liige

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

Juhatuse kinnitus

Fondivalitseja juhatuse liikmed Gerda Bliuvienė ja Edvinas Karbauskas kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 30. septembril 2026 lõppenud üheksa kuu kohta koostatud lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustustest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest, ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 30. septembril 2026 lõppenud üheksa kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne



Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.07.2026 - 30.09.2026	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Renditulu		3 836	3 833	11 382	11 361
Teenustasutulu	5	1 347	1 233	3 860	3 782
Renditegevuse kulud	5	-1 705	-2 435	-5 678	-6 434
Puhas renditulu	**4**	**3 478**	**2 631**	**9 564**	**8 709**
Halduskulud	6	-410	-450	-1 436	-1 519
Muu äritulu		2	13	24	39
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		-	-254	-	-1 350
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	10	5 072	-4	4 752	-13
Ärikasum/-kahjum		**8 142**	**1 936**	**12 904**	**5 866**
Finantstulud		23	5	54	65
Finantskulud	7	-1 902	-2 058	-5 951	-7 126
Finantstulud ja -kulud kokku		**-1 879**	**-2 053**	**-5 897**	**-7 061**
Maksueelne kasum/kahjum		**6 263**	**-117**	**7 007**	**-1 195**
Tulumaks	4, 9	-58	49	-104	236
Perioodi kasum/kahjum	**4**	**6 205**	**-68**	**6 903**	**-959**

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.07.2026 - 30.09.2026	01.07.2025 - 30.09.2025	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	13b	226	159	519	101
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	13b, 9	-	-1	-	-8
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum kokku		**226**	**158**	**519**	**93**
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum/ -kahjum kokku		**6 431**	**90**	**7 422**	**-866**
Tavakasum/-kahjum osaku kohta (eurodes)	**8**	**0,03**	**-0,00**	**0,03**	**-0,01**
Lahustatud kasum/kahjum osaku kohta (eurodes)	**8**	**0,03**	**-0,00**	**0,03**	**-0,01**

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2026	31.12.2025
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	215 329	208 940
Materiaalsed põhivarad		6	7
Tuletisinstrumendid	19	333	–
Muud põhivarad		–	242
Põhivarad kokku		**215 668**	**209 189**
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	1 198	1 760
Ettemaksed		300	294
Raha ja raha ekvivalendid	12	8 310	5 377
Käibevarad kokku		**9 808**	**7 431**
Varad kokku	**4**	**225 476**	**216 620**
Omakapital			
Sissemakstud kapital	13a	163 765	151 495
Rahavoogude riskimaandamise reserv	13b	333	-186
Jaotamata kahjum		-66 156	-73 059
Omakapital kokku		**97 942**	**78 250**

Tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2026	31.12.2025
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	90 452	77 443
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	741	644
Tuletisinstrumendid	19	–	186
Muud pikaajalised kohustised		1 383	1 110
Pikaajalised kohustised kokku		**92 576**	**79 383**
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	32 043	55 842
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	2 572	2 729
Tulumaksukohustis		–	14
Muud lühiajalised kohustised		343	402
Lühiajalised kohustised kokku		**34 958**	**58 987**
Kohustised kokku	**4**	**127 534**	**138 370**
Omakapital ja kohustised kokku		**225 476**	**216 620**

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2025		**151 495**	**-420**	**-52 980**	**98 095**
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskasum/-kahjum		-	-	-20 079	-20 079
Muu koondkasum/-kahjum	13b	-	234	-	234
Koondkasum/-kahjum kokku		**-**	**234**	**-20 079**	**-19 845**
Seisuga 31.12.2025		**151 495**	**-186**	**-73 059**	**78 250**
Seisuga 01.01.2026		**151 495**	**-186**	**-73 059**	**78 250**
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskasum/-kahjum		-	-	6 903	6 903
Muu koondkasum/-kahjum	13b	-	519	-	519
Koondkasum/-kahjum kokku		**-**	**519**	**6 903**	**7 422**
Kapitali suurendamine		**12 270**	**-**	**-**	**12 270**
Seisuga 30.09.2026		**163 765**	**333**	**-66 156**	**97 942**

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2026 – 30.09.2026	01.01.2025 – 30.09.2025
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kasum/kahjum		**7 007**	**-1 195**
Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	-4 752	13
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		-	1 350
Tuletisinstrumentide väärtuse korrigeerimine		-	-43
Materiaalse põhivara kulum		1	8
Muutus nõuete allahindluses	11	267	520
Finantstulud		-54	-65
Finantskulud	7	5 951	7 126
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		295	275
Muu käibevara muutus		-6	395
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		273	-267
Võlgade muutus		105	-2 044
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-66	-259
Tasutud tulumaks		-	-16
Rahavood äritegevusest kokku		**9 021**	**5 798**

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2026 – 30.09.2026	01.01.2025 – 30.09.2025
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		54	65
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		-	15 302
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-1 637	-3 555
Rahavood investeerimistegevusest kokku		**-1 583**	**11 812**
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenud		1 500	490
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-4 869	-12 136
Võlakirjade lunastamine		-7 500	-3 000
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-285	-15
Laekumised osakute emiteerimisest		12 270	-
Rendikohustiste tasumine		-4	-10
Makstud intressid		-5 617	-6 972
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		**-4 505**	**-21 643**
Raha ja raha ekvivalentide muutus		**2 933**	**-4 033**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		**5 377**	**10 053**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		**8 310**	**6 020**

Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Baltic Horizon Fond on reguleeritud kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Fondivalitsejaks on Baltic Horizon Capital AS. Nii Fondi kui ka fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspektsioon. Fondi depositoorium ehk varade hoidja on Swedbank AS. Fond on lõplikku kontrolli omav emaettevõte kontsernis, mis koosneb Fondist ja selle tütarettevõtetest (koos nimetatud Baltic Horizon fond, Fond või kontsern).

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

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

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

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	30.09.2026	31.12.2025
BH Lincona OÜ	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Riga SIA	100%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

2. Aruande koostamise alused

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

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

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

3. Kokkuvõte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

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

Olulised arvestuspõhimõtted

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

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetses 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. Tegevussegmendid

Kontserni avalikustatavad segmendid on järgmised:

Eesti piirkond hõlmab kinnisvarainvesteeringuid nagu L/NK ärikeskus, Pirita ostukeskus, Postimaja ostukeskus ja Apollo Plaza.

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

Leedu piirkond hõlmab Europa ostukeskust ja North Star kinnisvarainvesteeringut.

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

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

Tegevussegmendid – 30. september 2026

Tuhandetes eurodes	Eesti	Läti	Leedu	Segmendid kokku
01.07.2026–30.09.2026:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu[1]	1 370	2 231	1 582	5 183
Segmendi puhas renditulu	**1 077**	**1 473**	**928**	**3 478**
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	5 075	-4	1	5 072
Intressikulu[2]	-437	-726	-342	-1 505
Tulumaksutulu/-kulu	–	–	-58	-58
Segmendi puhaskasum	**5 651**	**743**	**498**	**6 892**
01.01.2026–30.09.2026:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu[1]	4 072	6 816	4 354	15 242
Segmendi puhas renditulu	**3 002**	**4 145**	**2 417**	**9 564**
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	5 075	-278	-45	4 752
Intressikulu[2]	-1 248	-2 160	-975	-4 383
Tulumaksutulu/-kulu	–	–	-104	-104
Segmendi puhaskasum	**6 707**	**1 573**	**1 118**	**9 398**
Seisuga 30.09.2026:				
Segmendi varad	**62 393**	**105 518**	**52 920**	**220 831**
Kinnisvarainvesteeringud	61 183	102 731	51 415	215 329
Segmendi kohustised	**32 967**	**55 694**	**26 749**	**115 410**

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

Tegevussegmendid – 30. september 2025

Tuhandetes eurodes	Eesti	Läti	Leedu	Segmendid kokku
01.07.2025–30.09.2025:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu[1]	1 503	2 331	1 232	5 066
Segmendi puhas renditulu	**1 077**	**1 289**	**265**	**2 631**
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	–	-4	–	-4
Intressikulu[2]	-420	-771	-323	-1 514
Tulumaksutulu/-kulu	–	–	49	49
Segmendi puhaskasum	**647**	**477**	**-32**	**1 092**
01.01.2025–30.09.2025:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu[1]	4 295	6 887	3 961	15 143
Segmendi puhas renditulu	**3 071**	**3 987**	**1 651**	**8 709**
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	–	-13	–	-13
Intressikulu[2]	-1 324	-2 369	-1 181	-4 874
Tulumaksutulu/-kulu	–	-3	239	236
Segmendi puhaskasum	**1 735**	**1 471**	**-556**	**2 650**
Seisuga 30.09.2025:				
Segmendi varad	**59 621**	**117 886**	**58 156**	**235 663**
Kinnisvarainvesteeringud	57 975	114 136	56 209	228 320
Segmendi kohustised	**34 300**	**59 265**	**27 284**	**120 849**

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

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmendid – 30. september 2026

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmendid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.07.2026–30.09.2026:			
Puhaskasum/–kahjum	**6 892**	**–687[1]**	**6 205**
01.01.2026–30.09.2026:			
Puhaskasum/–kahjum	**9 398**	**–2 495[2]**	**6 903**
Seisuga 30.09.2026:			
Segmentide varad	**220 831**	**4 645[3]**	**225 476**
Segmentide kohustised	**115 410**	**12 124[4]**	**127 534**

1. Segmentide 2026. aasta III kvartali puhaskasum/–kahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (314 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (301 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (38 tuhat eurot), depootasu (10 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (24 tuhat eurot).
2. Segmentide 2026. aasta I–III kvartali puhaskasum/–kahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (862 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 061 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (114 tuhat eurot), võlakirjade ennetähtaegse lunastamise tasu (263 tuhat eurot), depootasu (30 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (165 tuhat eurot).
3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (4 629 tuhat eurot), ning ettemakseid ja muid Fondi tasandi nõudeid (16 tuhat eurot).
4. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (11 258 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (169 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (611 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (86 tuhat eurot).

Tegevussegmendid – 30. september 2025

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

1. Segmentide 2025. aasta III kvartali puhaskasum/–kahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (306 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (481 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (39 tuhat eurot), depootasu (11 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (253 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (70 tuhat eurot).
2. Segmentide 2025. aasta I–III kvartali puhaskasum/–kahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (912 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (1 562 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (315 tuhat eurot), depootasu (33 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (497 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (290 tuhat eurot).
3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (1 888 tuhat eurot), ning ettemakseid ja muid Fondi tasandi nõudeid (143 tuhat eurot).
4. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (18 605 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (275 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (634 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (102 tuhat eurot).

Suurim rentnik

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

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2026 – 30.09.2026	01.07.2025 – 30.09.2025	01.01.2026 – 30.09.2026	01.01.2025 – 30.09.2025
Kommunaalkulud	548	267	1 669	914
Remondi- ja hoolduskulud	465	801	1 455	2 397
Kinnisvaramaksud	281	235	883	721
Varahalduskulud	258	330	824	997
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	-68	499	267	520
Müügi- ja turunduskulud	111	143	319	406
Varakindlustus	30	39	98	114
Muu	80	121	163	365
Renditegevuse kulud kokku	**1 705**	**2 435**	**5 678**	**6 434**

Osa renditegevusega seotud kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud) esitati edasi rentnikele: 30. septembril 2026 lõppenud 9-kuulisel perioodil 3 860 tuhat eurot (30. septembril 2025 lõppenud 9-kuulisel perioodil 3 782 tuhat eurot).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2026 – 30.09.2026	01.07.2025 – 30.09.2025	01.01.2026 – 30.09.2026	01.01.2025 – 30.09.2025
Valitsemistasu kulu	314	306	862	912
Õigusabikulud	-5	22	88	82
Konsultatsioonikulud	4	3	12	22
Auditeerimiskulud	37	27	114	111
Fondi turunduskulud	5	8	22	33
Depootasu kulu	10	11	30	33
Raamatupidamistasu	8	10	24	27
Nõukogu tasude kulu	14	17	43	45
Noteerimisega seotud kulud	1	13	32	84
KM	1	4	5	16
Muud halduskulud	21	29	204	154
Halduskulud kokku	**410**	**450**	**1 436**	**1 519**

Muud halduskulud 30. septembril 2026 lõppenud üheksakuulisel perioodil sisaldavad 124 tuhande euro ulatuses mahakandmisi, mis on seotud eelmiste perioodide viitvõlgadega.

Fondivalitsejal on õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel.

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

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.07.2026 – 30.09.2026	01.07.2025 – 30.09.2025	01.01.2026 – 30.09.2026	01.01.2025 – 30.09.2025
Intressikulu välistelt võlakohustistelt	1 804	1 994	5 438	6 430
Laenude lepingutasu amortisatsioon	55	57	169	242
Intressikulu rendikohustistelt	2	2	6	7
Muud finantskulud	41	5	338	447
Finantskulud kokku	**1 902**	**2 058**	**5 951**	**7 126**

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	01.07.2026 – 30.09.2026	01.07.2025 – 30.09.2025	01.01.2026 – 30.09.2026	01.01.2025 – 30.09.2025
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist/kahjumist	**6 205**	**-68**	**6 903**	**-959**

Kaalutud keskmine osakute arv:

	01.07.2026 – 30.09.2026	01.07.2025 – 30.09.2025	01.01.2026 – 30.09.2026	01.01.2025 – 30.09.2025
Emiteeritud osakud perioodi lõpu seisuga	226 576 150	143 562 514	226 576 150	143 562 514
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	**226 576 150**	**143 562 514**	**206 202 840**	**143 562 514**

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

Tuhandetes eurodes	01.07.2026 – 30.09.2026	01.07.2025 – 30.09.2025	01.01.2026 – 30.09.2026	01.01.2025 – 30.09.2025
Tavakasum/-kahjum osaku kohta	0,03	-0,00	0,03	-0,01
Lahustatud kasum/kahjum osaku kohta*	0,03	-0,00	0,03	-0,01

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

9. Tulumaks

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

30. septembril 2026 lõppenud 9-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär -1,5% (30. septembril 2025 lõppenud 9-kuulisel perioodil -19,7%).

Seisuga 30. september 2026 oli kontsernil maksukahjumeid summas 5215 tuhat eurot (31. detsember 2025: 6602 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 30. september 2026 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustiste ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 5956 tuhat eurot (31. detsember 2025: 7246 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 30. septembril 2026 ja 2025 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.07.2026 – 30.09.2026	01.07.2025 – 30.09.2025	01.01.2026 – 30.09.2026	01.01.2025 – 30.09.2025
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	-	-	-3
Edasilükkunud tulumaks	-58	49	-104	239
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	**-58**	**49**	**-104**	**236**
Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-	-1	-	-8
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	**-**	**-1**	**-**	**-8**

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	30.09.2026	31.12.2025
Perioodi algsaldo	**208 940**	**241 158**
Kapitalikulud	1 637	4 764
Võõrandamine	-	-16 380
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	4 765	-20 584
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-13	-18
Perioodi lõppsaldo	**215 329**	**208 940**
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	**215 122**	**208 720**

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

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

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Postimaja ja Apollo Plaza ning Pirita ostukeskuse väärtused põhinevad Newseci teostatud hindamistel seisuga 30. september 2026. Ülejäänud kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci teostatud hindamistel seisuga 31. detsember 2025, mida on suurendatud kasutusõiguse varade ja hilisemate kapitalikulude võrra.

Järgmistel lehekülgedel avaldatud tabel esitab järgneva iga kinnisvarainvesteeringute segmendi kohta:

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

Seisuga 31. detsember 2025 ja 30. september 2026:

Segment		Hindamis-tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Eesti		DRM*	**Diskontomäär**	8,35% – 9,7%
Renditav netopind	33 301 m²		**Rendihinna kasv aastas**	0,85% – 5,1%
Ehitamise/renoveerimise aasta	1980–2016		**Kapitalisatsioonimäär väljumisel**	7,0% – 8,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	9,71 – 13,6
Läti		DRM*	**Diskontomäär**	8,6% – 9,78%
Renditav netopind	49 824 m²		**Rendihinna kasv aastas**	0,0% – 3,4%
Ehitamise/renoveerimise aasta	2006–2014		**Kapitalisatsioonimäär väljumisel**	7,0% – 8,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	10,8 – 16,58
Leedu		DRM*	**Diskontomäär**	9,15% – 9,55%
Renditav netopind	28 132 m²		**Rendihinna kasv aastas**	2,4% – 4,51%
Ehitamise/renoveerimise aasta	2004–2009		**Kapitalisatsioonimäär väljumisel**	7,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m²)	11,92 – 13,44

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2025 ja 30. september 2026 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis-tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse mõõtmise tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeeringud	DRM*	Kapitalisatsiooni-määr väljumisel	7,0% – 8,5%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	8,35% – 9,78%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	0,0% – 5,1%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 30. september 2026:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku, 3. tase
Läti – Galerija Centrs (kaubandus)	58 383
Eesti – Postimaja ja Apollo Plaza (kaubandus)	39 030
Leedu – Europa (kaubandus)	32 429
Leedu – North Star (büroo)	18 986
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	14 632
Läti – Vainodes I (büroo)	12 504
Läti – S27 (büroo)	12 511
Eesti – L/NK (büroo)	11 473
Eesti – Pirita (kaubandus)	10 680
Läti – Hipokrata (kaubandus)	4 701
Kokku	**215 329**

11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	30.09.2026	31.12.2025
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	1 909	2 293
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 197	-994
Viitlaekumised	465	432
Muud nõuded	21	29
Kokku	**1 198**	**1 760**

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

Seisuga 30. september 2026 olid nõuded ostjate vastu summas 1197 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2025: 994 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	30.09.2026	31.12.2025
Saldo seisuga 1. jaanuar	-994	-649
Perioodi vältel kajastatud allahindlused	-267	-540
Maha kantud summad	64	195
Perioodi lõppsaldo	**-1 197**	**-994**

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

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30–60 päeva	60–90 päeva	90–120 päeva	>120 päeva
30.09.2026	**712**	441	156	43	34	15	23
31.12.2025	**1 299**	725	345	82	61	55	31

12. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	30.09.2026	31.12.2025
Raha pangas ja kassas	8 310	5 377
Raha ja raha ekvivalendid kokku	**8 310**	**5 377**

Seisuga 30. september 2026 moodustasid Fondi konsolideeritud raha ja raha ekvivalendid 8,3 miljonit eurot. Sellest jäägist 2,2 miljonile eurole kehtivad krediidilepingutest tulenevad sisesed kasutuspiirangud, mis piiravad makseid emaettevõttele ja seotud osapooltele, kuid lubavad täita jooksvaid ärikohustusi. Lisaks on 1,2 miljonit eurot piiratud kasutusega raha, millest 1,0 miljonit eurot on panditud tagatiskonto pandilepingu alusel ja 0,2 miljonit eurot hoitakse panga nõutava deposiidina.

13. Omakapital

13a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Seisuga 30. september 2026 oli Fondil kokku 226 576 150 osakut (seisuga 31. detsember 2025: 143 562 514 osakut). Teave emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 01.01.2026	**143 562 514**	**151 495**
Osakute arvu ja kapitali suurendamine	83 013 636	12 270
Seisuga 30.09.2026	**226 576 150**	**163 765**

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

Osak väljendab 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 2026 ja 31. detsember 2025 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 30. september 2026 ja 31. detsember 2025 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

13b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 30. september 2026 ja 31. detsember 2025. Täiendavat teavet leiab lisast 19.

Tuhandetes eurodes	30.09.2026	31.12.2025
Saldo perioodi alguses	**-186**	**-420**
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	519	252
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-	-18
Muutus perioodi jooksul kokku	**519**	**234**
Saldo perioodi lõpus	**333**	**-186**

14. Intressikandvad võlakohustised

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	30.09.2026	31.12.2025
Pikaajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad[1]	Mai 2028	3k EURIBOR + 8,00%	11 258	-
Pank 1[2]	Jaan 2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 331	-
Pank 1[3]	Jaan 2028	3k EURIBOR + 1,60%	8 937	-
Pank 1[3]	Jaan 2028	3k EURIBOR + 1,90%	6 866	-
Pank 1[4]	Veeb 2027	6k EURIBOR + 1,90%	-	4 281
Pank 1	Dets 2027	6k EURIBOR + 2,25%	7 761	7 760
Pank 2[6]	Aug 2027	6k EURIBOR + 3,80%	-	28 120
Pank 3[5]	Jaan 2029	6k EURIBOR + 2,80%	14 697	-
Pank 3	Veeb 2029	6k EURIBOR + 3,00%	9 781	8 798
Pank 4	Nov 2029	6k EURIBOR + 3,00%	20 517	20 800
Pank 5	Aug 2028	6K EURIBOR + 2,50%	9 483	9 798
Rendikohustised			208	220
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-1 383	-2 320
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-4	-14
Pikaajalised võlakohustised kokku			**90 452**	**77 443**

1. Hoolimata võlakirja lunastamise tähtajast 8. mail 2028, klassifitseeriti jääkmaksumus vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna 31. detsembri 2025. aasta seisuga ei olnud täidetud omakapitali suhtarvu eritingimus. Fondi omakapitali suhtarvu tingimuse rikkumine on lahendatud 2026. aasta märtsis toimunud uute osakute emissiooniga lubatud tähtaja jooksul, mistõttu liigitati võlakirjad 30. septembri 2026. aasta seisuga pikaajalisteks.
2. Hoolimata laenu maksetähtajast 31. jaanuaril 2028, klassifitseeriti jääkmaksumus vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna 31. detsembri 2025. aasta seisuga ei täidetud puhta renditulu (NOI) eritingimusi. Kohustuse rikkumine on lahendatud panga poolt antud loobumisega ning kohustus on 2026. aasta märtsis täielikult tühistatud, mistõttu liigitati laen 30. septembril 2026 pikaajaliseks.
3. Laenud klassifitseeriti ümber pikaajalisteks kohustusteks, kuna laenude makstähtaega pikendati 2028. aasta jaanuarini.
4. Laen klassifitseeriti ümber lühiajaliseks, kuna laenu tähtaeg on 2027. aasta veebruaris.
5. Hoolimata sellest, et laenu lõpptähtaeg on 31. jaanuar 2029, klassifitseeriti laenujääk vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna ettevõte ei täitnud omakapitali eritingimust seisuga 31. detsembri 2025. Kohustuse rikkumine on lahendatud ettevõtte omakapitali suurendamisega 2026. aasta märtsis, mistõttu liigitati laen 2026. aasta 30. septembri seisuga pikaajaliseks.
6. Laen klassifitseeriti ümber lühiajaliseks, kuna laenu tähtaeg on 2027. aasta augustis.

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	30.09.2026	31.12.2025
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad[1]	Mai 2028	3k EURIBOR + 8,00%	–	18 643
Pank 2[6]	Aug 2027	6k EURIBOR + 3,80%	26 480	–
Pank 3[5]	Jaan 2029	6k EURIBOR + 2,80%	–	15 388
Pank 1[2]	Jaan 2028	3k EURIBOR + 2,25%	–	2 552
Pank 1[3]	Jaan 2028	3k EURIBOR + 1,90%	–	7 364
Pank 1[3]	Jaan 2028	3k EURIBOR + 1,60%	–	9 561
Pank 1[4]	Veeb 2027	6k EURIBOR + 1,90%	4 176	–
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			1 383	2 320
Rendikohustiste lühiajaline osa			4	14
Lühiajalised võlakohustised kokku			**32 043**	**55 842**
Kokku			**122 495**	**133 285**

1. Hoolimata võlakirja lunastustähtajast 8. mail 2028, klassifitseeriti jääkmaksumus vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna 31. detsembri 2025. aasta seisuga ei täidetud omakapitali suhtarvu eritingimust. Fondi omakapitali suhtarvu tingimuse rikkumine on lahendatud 2026. aasta märtsis toimunud uute osakute emissiooniga lubatud tähtaja jooksul, mistõttu liigitati võlakirjad 30. septembri 2026. aasta seisuga pikaajalisteks.
2. Hoolimata laenu maksetähtajast 31. jaanuaril 2028, klassifitseeriti jääkmaksumus vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna 31. detsembri 2025. aasta seisuga ei täidetud puhta renditulu (NOI) eritingimusi. Kohustuse rikkumine on lahendatud panga poolt antud loobumisega ning kohustus on 2026. aasta märtsis täielikult tühistatud, mistõttu liigitati laen 30. septembril 2026 pikaajaliseks.
3. Laenud klassifitseeriti ümber pikaajalisteks, kuna laenude tähtaega pikendati 2028. aasta jaanuarini.
4. Laen klassifitseeriti ümber lühiajaliseks, kuna laenu tähtaeg on veebruaris 2027.
5. Hoolimata sellest, et laenu lõpptähtaeg on 31. jaanuar 2029, klassifitseeriti laenujääk vastavalt IFRS-ile ümber lühiajaliseks kohustiseks, kuna 31. detsembri 2025. aasta seisuga ettevõte ei täitnud omakapitali eritingimust. Kohustuse rikkumine on lahendatud ettevõtte omakapitali suurendamisega 2026. aasta märtsis, mistõttu klassifitseeriti laen 2026. aasta 30. septembri seisuga pikaajaliseks.
6. Laen klassifitseeriti ümber lühiajaliseks, kuna laenu tähtaeg on 2027. aasta augustis.

Laenukohustiste eritingimused

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

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

Võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 30.09.2026
Omakapitali suhe	> 37,5%*	43,4%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,0**	1,1

* Omakapitali suhe peab olema üle 37,5%
** 26. septembril 2024 muudetud võlakirjatingimuste kohaselt peab kontserni võlateeninduse kattekordaja olema ajavahemikul 1. juuli 2025 kuni 30. september 2026 üle 1,0 ning pärast seda üle 1,2.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 30. september 2026 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumen-tide tagatiseks	Ühishüpoteek	Kogu vara kommertspant
Pank 1	L/NK, Hipokrata, S27, Vainodes I ja Pirita		Pirita ja L/NK hüpoteek Pirita ja L/NK pangalaenude tagatiseks; Vainodes I, Hipokrata ja S27 hüpoteek Vainodes I, Hipokrata ja S27 pangalaenude tagatiseks	BH Rīga SIA
Pank 2	Galerija Centrs	Galerija Centrs		BH Galerija Centrs SIA
Pank 3	Europa ja North Star			
Pank 4	Apollo Plaza ja Postimaja			
Pank 5	Upmalas Biroji			Kontor SIA

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

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Pangakontode pant	Aktsiate pant
Pank 1	Baltic Horizon Fond BH Rīga SIA-le 1 500 000 euro ulatuses			BH Rīga SIA	BH Rīga SIA
Pank 2	Baltic Horizon Fond BH Galerija Centrs SIA-le 5 000 000 euro ulatuses				BH Galerija Centrs SIA
Pank 3				BH Europa UAB, BH Northstar UAB	
Pank 5	Baltic Horizon fond Kontor SIA-le				Kontor SIA

15. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	30.09.2026	31.12.2025
Võlad tarnijatele	977	1 112
Fondivalitsemise tasu võlg	611	686
Finantskulude viitvõlad	403	496
Viitvõlad	207	129
Maksuvõlad	231	156
Muud võlad	143	150
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	**2 572**	**2 729**

Võlgade tingimused:

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

16. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

16a. Kohtuvaidlused

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

16b. Tingimuslikud varad

Seisuga 30. september 2026 ei olnud kontsernil tingimuslikke varasid.

16c. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 30. september 2026 ei olnud kontsernil tingimuslikke kohustisi.

17. Seotud osapooled

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

Baltic Horizon Capital AS

Vastavalt Baltic Horizon Fondi tingimustele, täidab fondivalitseja ülesandeid Baltic Horizon Capital AS ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 6). Fondivalitseja omab äriühingut Gene Investments OÜ, mis omas 30. septembri 2026. aasta seisuga 4,9% Fondi osakutest.

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

Tuhandetes eurodes	01.01.2026 – 30.09.2026	01.01.2025 – 30.09.2025
Baltic Horizon Capital AS		
Valitsemistasud	**862**	**912**

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

Tuhandetes eurodes	30.09.2026	31.12.2025
Baltic Horizon Capital AS		
Valitsemistasude kohustis	**611**	**686**

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

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

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

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

Baltic Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 30. september 2026.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma oli 2026. aasta I–III kvartalis 43 tuhat eurot (2025. aasta I–III kvartalis 45 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Fondivalitseja omab äriühingut Gene Investments OÜ, mis omas 30. septembri 2026. aasta seisuga 4,9% Fondi osakutest.

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

Seisuga 30. september 2026	Osakute arv	Protsent
Swedbank AB, Leedu kliendid	110 714 049	48,9%
Skandinaviska Enskilda Banken AB kliendid	14 259 045	6,3%

Seisuga 31. detsember 2025	Osakute arv	Osakaal
Swedbank AB, Leedu kliendid	57 399 802	40,0%
Skandinaviska Enskilda Banken AB kliendid	13 770 162	9,6%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	8 543 169	6,0%

18. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

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

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 198	1 760	1 198	1 760
Raha ja raha ekvivalendid	8 310	5 377	8 310	5 377
Tuletisinstrumendid	333	–	333	–
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-111 029	-114 422	-111 029	-114 422
Võlakirjad	-11 258	-18 643	-11 500	-19 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-2 572	-2 729	-2 572	-2 729
Tuletisinstrumendid	–	-186	–	-186

Õiglase väärtuse hierarhia

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

Seisuga 30. september 2026

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. Tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	–	–	1 198	1 198
Raha ja raha ekvivalendid	–	8 310	–	8 310
Tuletisinstrumendid	–	333	–	333
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	–	–	-111 029	-111 029
Võlakirjad	–	–	-11 500	-11 500
Võlad tarnijatele ja muud võlad	–	–	-2 572	-2 572

Seisuga 31. detsember 2025

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

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

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

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetsed riigiriski tegurid, kliendi krediidivõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete eeldatavat väärtuse langust. Seisuga 30. september 2026 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediidireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste hinnangulise õiglase väärtuse leidmiseks kasutati kehtivate lepingute intressimäärasid, mis väljendavad hetke turu intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

19. Tuletisinstrumendid

Kontsern on sõlminud intressimäära vahetuslepingud (IRS) OP ja SEB-ga.

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

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

tuhandetes eurodes						Õiglane väärtus	
Tuletis-instrumendi liik	Algus-kuupäev	Tähtpäev	Nominaal-summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	30.09.2026	31.12.2025
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,45%	115	-58
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,39%	122	-45
IRS	Dets 2024	Okt 2027	2 361	3k EURIBOR	2,33%	20	-9
IRS	Dets 2024	Okt 2027	8 012	6k EURIBOR	2,50%	50	-51
IRS	Dets 2024	Okt 2027	4 012	6k EURIBOR	2,50%	26	-23
Tuletisinstrumendid, varad						**333**	**-**
Tuletisinstrumendid, kohustised						**-**	**-186**
Tuletisinstrumentide netoväärtus						**333**	**-186**

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

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel

Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Pikaajalised	-	-186	333	-
Lühiajalised	-	-	-	-
Kokku	**-**	**-186**	**333**	**-**

20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

Alates 1. novembrist 2026 nimetati Ülari Niinemägi juhatuse uueks liikmeks.

Pärast kvartali lõppu sõlmis Fond eellepingu Vilniuses asuva North Stari kahest omavahel ühendatud büroohoonest väiksema (ligikaudu 3 057 m²) müügiks hinnaga ligikaudu 5,3 miljonit eurot; tehingu lõpuleviimist oodatakse 2027. aasta esimesel poolaastal.

Pärast aruande kuupäeva ei toimunud muid olulisi sündmusi.

21. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

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

Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fondi lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuande avalikustamise heaks 5. novembril 2026.

Edvinas Karbauskas

Juhatuse esimees

Gerda Bliuvienė

Juhatuse liige

Lisad

Põhimõistete ja lühendite selgitused

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

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

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

Diskonteeritud rahavoogude meetod

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

Diskontomäär

Analüüsitava perioodi renditegevuse rahavoogude diskonteerimise määr.

Omakapitali suhtarv

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Kapitalisatsioonimäär väljumisel

Määr, mida kasutatakse, et hinnata kinnisvarainvesteeringu edasimüügiväärtust hoidmisperioodi lõpul. Terminaalväärtuse arvutamiseks jagatakse eeldatav aastane puhas tegevustulu terminaalkapitalisatsioonimääraga. Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär arvutatakse stabiliseerunud puhta tegevustulu kasvumäära või prognoosi alusel.

Fond

Baltic Horizon fond.

Vara brutoväärtus

Fondi vara brutoväärtus (Gross Asset Value, GAV).

Parim kasutus

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

IFRS

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

IRR

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

Laenu ja väärtuse suhe (LTV).

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

Fondivalitseja

Baltic Horizon Capital AS, registrikood 11025345.

Varade puhasväärtus NAV

Fondi varade puhasväärtus (Net Asset Value, NAV).

Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Renditav netopind

Neto rendipind. Renditav pind, mida saab rentnikele välja rentida, välja arvatud mitterenditavad alad, nagu koridorid, abiruumid ja muud ühiskasutatavad alad.

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI).

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Renditulu kasv

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.

Baltic Horizon

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

Roseni 7
10111 Tallinn
Eesti

Edvinas.karbauskas@baltichorizon.com