



Fondi eesmärk

Baltic Horizonsi põhifookus on investeerida otse riigis asuvasse ärikinnisvarasse Eestis, Lätis ja Leedus keskendudes pealinnadele – Tallinn, Riia ja Vilnius.

Rahalised eesmärgid

- 12-15% omakapitali tootlus p.a.
- 55% finantsvõimenduse eesmärk

Struktuur ja juhtimine

- 2021. aasta IV kvartali seisuga oli Baltic Horizon Fond üks suurimatest Baltimaade kinnisvara-fondidest.
- Lisaks on Baltic Horizon Fond Stockholmi börsi alternatiivsete investeerimisfondide nimekirjas esimene AIF.
- Baltic Horizon Fond tegutseb REIF-kontseptsiooni alusel, mille korral makstakse enamik fondi rahalisest tulust kvartali kaupa investoritele.
- Baltic Horizon Fond on deklareerinud alates esmasest noteerimisest investoritele väljamakstavaid dividende umbes 42,14 miljoni euro väärtuses.
- Fond on esimene Nasdaq Balti börsil noteeritud emitent, kes on saanud reitingu rahvusvaheliselt reitinguagentuurilt S&P Global Ratings. 12. aprill 2021 kinnitati Baltic Horizonile eelmisel perioodil antud reiting MM3, võttes arvesse portfelli vastupidavust COVID-19 kriisi suhtes. Reitingu MM3 indikatiivne vaste ülemaailmsel reitinguskaalal on BB+/BB.

Fondi ülevaade

Sümbol (TLN/STO)	NHCBHFFT/NHCBFS
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Osakute arv	119,635,429
Tüüp	suletud lepinguline tähtajatu fond
Osaku puhaskväärtus, EUR	1,1082
Suurus	346 338 tuhat eurot
Omakapital	132 584 tuhat eurot
Laenu tagatuse suhtarvu (LTV)	60,7%
Investoritele tehtud väljamaksed alates esmasest noteerimisest	u 42,14 miljonit eurot
Investeeringute fookus	otseinvesteeringud Balti riikides, keskendudes pealinnadele

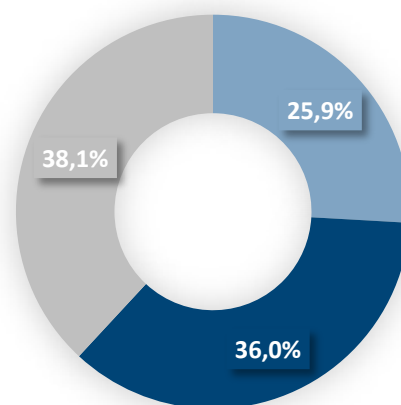
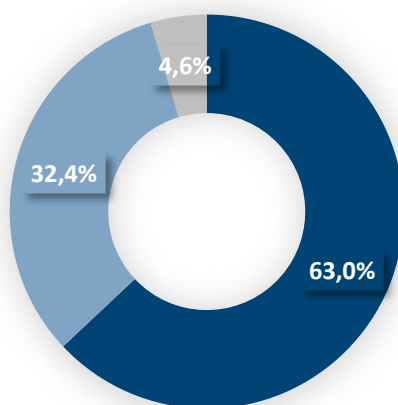
Dividendi võimekus (dividendimaksetega jätkati ka COVID-19 piirangute ajal)

	IV kv 2020	I kv 2021	II kv 2021	III kv 2021	IV kv 2021
Genereeritud neto rahavoog (GNR) ¹	2 650	2 034	2 203	2 505	2 007
GNR kaalutud osaku kohta	0,022	0,017	0,018	0,021	0,017
12 kuu jooksev GNR-i tootlus ²	8,6%	7,4%	7,0%	7,0%	6,8%
Väljakuulutatud dividendid osaku kohta	0,011	0,011	0,011	0,017	0,019
12 kuu jooksev dividenditootlus ²	5,8%	5,4%	5,0%	4,5%	5,4%

¹ Tuhandetes eurodes

² 12 kuu jooksev GNR-i tootlus ja dividenditootlus põhineb osaku turu sulgemishinnal kvartali lõpu seisuga (2021. aasta IV kvartal: osaku turu sulgemishind on esitatud seisuga 31. detsember 2021).

Kinnisvara jaotus puhta äritulu järgi (IV kvartali 2021. aasta seisuga)



Põhiportfelli finantstingimused

1 2 3 4 5 6 7

Väiksem risk
Potentsiaalselt väiksem tootlus

Suurem risk
Potentsiaalselt suurem tootlus

Fondi juhtkond



Tarmo Karotam, MRICS

Fondijuht, Baltic Horizon Fund
Northern Horizon Capital AS

tarmo.karotam@nh-cap.com
M +372 5089044

Baltic Horizonsi haldab Northern Horizon Capital AS, Northern Horizon grupi tütarettevõtte. Northern Horizon Capital AS on litsentseeritud fondivalitseja ja allub Eesti Finantsinspeksioonile.

Portfell

Keskmine laenukapitali kulukuse määr ¹	2,70%
2021. aasta puhas äritulu	17 004 tuhat eurot
2020. aasta puhas äritulu	19 934 tuhat eurot
Laenukohustiste kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg ¹	1,5 aastat
Portfelli tootlus ¹	5,0%
Vakantsus ²	7,9%

¹ IV kvartali 2021. aasta seisuga ² 2021. aasta 31. detsembri seisuga



Fondi omanduses kinnisvara			
Kinnisvara nimi	Asukoht	Renditav netopind (m ²)	% kogu puhtast äritulust
Lincona ÄK	Tallinn	10 870	6.96%
CC Plaza	Tallinn	8 664	4.86%
Pirita OK	Tallinn	5 508	3.03%
Postimaja OK	Tallinn	9 145	6.43%
Sky OK	Riga	3 254	2.47%
Upmalas Biroji ÄK	Riga	10 459	10.88%
Vainodes I ÄK	Riga	8 052	9.06%
LNK Centre ÄK	Riga	7 453	6.80%
Galerija Centrs OK	Riga	20 022	9.05%
Domus Pro OK	Vilnius	11 247	7.16%
Europa OK	Vilnius	16 856	6.29%
Duetto I ÄK	Vilnius	8 587	7.65%
Domus Pro büroo	Vilnius	4 831	3.36%
Duetto II ÄK	Vilnius	8 674	8.46%
North Star ÄK	Vilnius	10 550	7.55%
Meraki ÄK	Vilnius		*Ehitamisel
OK – ostukeskus ÄK – ärikeskus	Renditav netopind kokku:	144,081	100%

Peamised rentnikud
Rimi
SEB
Latvian State Forestry
Forum Cinemas
Intrum Group
EMERGN
Lithuania Tax Inspectorate
Vilnius heating network company
LNK
New Yorker Eesti

6 suurimat investorit fondis
Svenska kyrkans pensionskassa
SEB Baltic Pensions
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.
Vienna Insurance Group
VP Bank S.A.
EIKOS AB

COVID-19 pandeemia mõju

Fondi 2021. aasta IV kvartali majandustulemusi mõjutas jätkuvalt pandeemia, sest raskustesse sattunud kaubanduspindade rentnikele tehti soodustusi ja seda eelkõige novembris Lätis kehtestatud viimaste liikumispiirangute ajal. Hästi hajutatud portfelli peaks aga võimaldama Fondil COVID-19 mõju piirata ja järgmisel aastal taas korralikke konsolideeritud põhitegevuse tulemusi saavutada, sest kesksetes piirkondades asuv jaesektor peaks taastuma. Iga kord, kui ranged piirangud Balti riikides on tühistatud, on Fondi põhitegevuse tulemused olulisel määral taastunud.

Varade bruto- ja puhasväärtus

Fondi varade brutoväärtus vähenes aruandeperioodil 2,6%, langedes 2021. aasta detsembri lõpuks 346,3 miljoni euronit (31. detsember 2020: 355,6 miljoni eurot). Languse peamised põhjused olid kinnisvarainvesteeringute ümberhindamiskahjumid 7,2 miljoni eurot ja G4S-i peahoone võõrandamine, mille mõju vähendasid mõnevõrra varadesse tehtud kapitaliinvesteeringud ja rahasaldo kasv. Kontsern tegi 2021. aasta jooksul kapitaliinvesteeringuid (7,0 miljoni eurot) Meraki büroohoone arendusprojekti. Fond kavatses

Meraki büroohoone ehitust 2022. ja 2023. aastal jätkata. Lisaks investeeris Fond 2,1 miljoni eurot teistesse (ümber)arendusprojektidesse.

Fondi varade puhasväärtus pisut vähenes ja oli 2021. aasta detsembri lõpu seisuga 132,6 miljoni eurot (31. detsember 2020: 136,3 miljoni eurot), sest 2021. aasta kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse tulem oli negatiivne. Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 2,7%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi tasakaalustas osakuomanikele tehtud väljamakse summas 6,0 miljoni eurot.

Seisuga 31. detsember 2021 oli osaku puhasväärtus IFRS-i kohaselt 1,1082 eurot (31. detsember 2020: 1,1395 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,1884 eurot (31. detsember 2020: 1,2219 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,1086 eurot (31. detsember 2020: 1,1435 eurot) osaku kohta.

Puhas renditulu ja puhaskasum

Kontserni 2021. aasta puhaskasum oli 1,4 miljoni eurot (2020: puhaskahjum 13,5 miljoni eurot). Fondi kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse

kahjum oli küll väiksem kui 2020. aastal, aga puhaskasum oli 2021. aasta vältel langes. Fondi kinnisvarainvesteeringute majandustulemused olid aga 2021. aasta rangetele koroonapiirangutele vaatamata positiivsed. 2021. aasta tulemile avaldas suurt mõju kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum kogusummas 7,2 miljoni eurot. Aasta lõpus tehtud ümberhindlus näitas taastumist, sest Fond vähendas ümberhindluse aastakahjumit, kajastades 2021. aasta IV kvartalis ümberhindluse kasumi summas 7,1 miljoni eurot. Hindamise mõju arvesse võtmata oleks 2021. aasta puhaskasum olnud 8,6 miljoni eurot (2020: 11,7 miljoni eurot). 2021. aasta kasum osaku kohta oli 0,01 eurot (2020: kahjum 0,12 eurot).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse mõju arvesse võtmata oleks kasum osaku kohta olnud 0,07 eurot (2020: 0,10 eurot). 2021. aastal teenis kontsern 17,0 miljoni eurot puhast renditulu, mida on 14,7% vähem kui aasta varem (2020: 19,9 miljoni eurot). Puhaskasum kinnisvarainvesteeringute vabad pinnad suurenesid, rentnikele tehti pandeemia ajal rendisoodustusi ja G4S-i peahoone võõrandati 2021. aasta novembris.