



Fondi eesmärk

Baltic Horizoni 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

- 2022. aasta I kvartali seisuga oli Baltic Horizon Fond üks suurimatest Baltimaade kinnisvarafondidest.
- 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 puhasväärtus, EUR	1,1114
Suurus	345 592 tuhat eurot
Omakapital	132 964 tuhat eurot
Laenu tagatuse suhtarvu (LTV)	59,8%
Investoritele tehtud väljamaksed alates esmasest noteerimisest	u 42,14 miljonit eurot
Investeeringute fookus	otseinvesteeringud Balti riikides, keskendudes pealinnadele

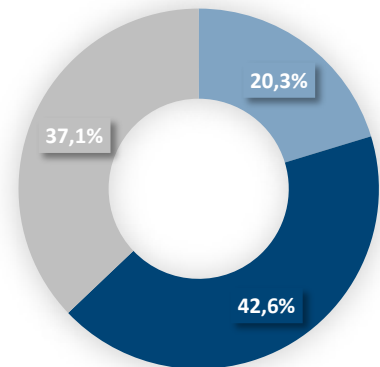
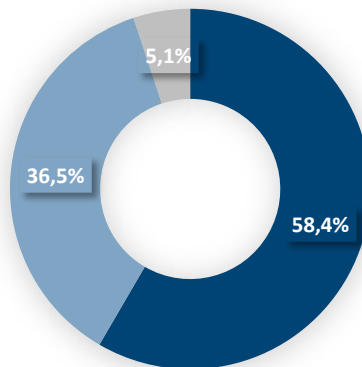
Dividendi võimekus (dividendimaksetega jätkati ka COVID-19 piirangute ajal)

	I kv 2021	II kv 2021	III kv 2021	IV kv 2021	I kv 2022
Genereeritud neto rahavoog (GNR) ¹	2 034	2 203	2 505	2 007	1 897
GNR kaalutud osaku kohta	0,017	0,018	0,021	0,017	0,016
12 kuu jooksev GNR-i tootlus ²	7,4%	7,0%	7,0%	6,8%	7,6%
Väljakuulutatud dividendid osaku kohta	0,011	0,011	0,017	0,019	0,013
12 kuu jooksev dividenditootlus ²	5,4%	5,0%	5,0%	5,4%	6,3%

¹ Tuhandetes eurodes

² 12 kuu jooksev GNR-i tootlus ja dividenditootlus põhineb osaku turu sulgemishinnal kvartali lõpu seisuga (2022. aasta I kvartal: osaku turu sulgemishind on esitatud seisuga 31. märts 2022).

Kinnisvara jaotus puhta äritulu järgi (I kvartali 2022. 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 Horizoni 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	2,80%
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	7,6%

¹ I kvartali 2022. aasta seisuga ² 2022. aasta 31. märtsi seisuga



Fondi omanduses kinnisvara			
Kinnisvara nimi	Asukoht	Renditav netopind (m ²)	% kogu puhtast äritulust
Lincona ÄK	Tallinn	10 870	6,20%
CC Plaza	Tallinn	8 664	5,10%
Pirita OK	Tallinn	5 444	3,32%
Postimaja OK	Tallinn	9 147	5,63%
Sky OK	Riga	3 249	2,48%
Upmalas Biroji ÄK	Riga	10 459	10,83%
Vainodes I ÄK	Riga	8 052	8,49%
LNK Centre ÄK	Riga	7 453	6,58%
Galerija Centrs OK	Riga	20 022	14,24%
Domus Pro OK	Vilnius	11 226	7,51%
Europa OK	Vilnius	16 844	3,27%
Duetto I ÄK	Vilnius	8 587	7,11%
Domus Pro büroo	Vilnius	4 831	3,17%
Duetto II ÄK	Vilnius	8 674	8,39%
North Star ÄK	Vilnius	10 550	7,68%
Meraki ÄK	Vilnius		*Ehitamisel
OK – ostukeskus ÄK – ärikeskus	Renditav netopind kokku:	144 071	100%

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

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

Varade bruto- ja puhaväärtus

Fondi varade brutoväärtus vähenes aruandeperioodil 0,2%, langedes 2022. aasta märtsi lõpuks 345,6 miljoni euroni (31. detsember 2021: 346,3 miljoni eurot). Languse peamine põhjus on 2022. aasta I kvartalis tehtud dividendide väljamakse, mille järel vähenes raha jääk. Kontsern tegi 2022. aasta I kvartalis kapitaliinvesteeringuid (1,9 miljonit eurot) Meraki büroohoone arendusprojekti. Fond kavatseb Meraki büroohoone ehitust 2022. ja 2023. aastal jätkata. Lisaks investeeris Fond 2,2 miljonit eurot teistesse (ümber)arendusprojektidesse. Fondivalitseja jälgib pandeemia majandusmõju ja tagab Fondi piisava likviidsustaseme ehituse ajal.

Fondi varade puhaväärtus pisut suurenes ja oli 2022. aasta I kvartali lõpu seisuga 133,0 miljonit eurot (31. detsember 2021: 132,6 miljonit eurot). Fondi varade puhaväärtus suurenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 0,3%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi ja positiivset rahavoo riskimaandamise reservi muutust summas 0,7 miljonit eurot tasakaalustas osakuomanikele tehtud väljamakse summas 2,3 miljonit eurot. Seisuga 31. märts 2022 oli osaku IFRS puhaväärtus 1,1114 eurot (31. detsember 2021: 1,1082 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,1902 eurot (31. detsember 2021: 1,1884 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,1100 eurot (31. detsember 2021: 1,1086 eurot) osaku kohta.

Puhast renditulu ja puhaskasum

Kontserni 2022. aasta I kvartali puhaskasum oli 2,0 miljonit eurot (I kv 2021: 1,9 miljonit eurot). Tulemile avaldas suurt mõju Galerija Centrsi majandustulemuste taastumine, sest rentnikele tehti 2022. aastal vähem COVID-19-ga seotud rendisoodustusi. Puhta renditulu kasvu positiivset mõju suurendasid ka väiksemad halduskulud. 2022. aasta I kvartali kasum osaku kohta oli 0,02 eurot (I kv 2021: 0,02 eurot). 2022. aasta I kvartalis teenis kontsern 4,2 miljonit eurot puhast renditulu (I kv 2021: 4,2 miljonit eurot). 2021. aasta I kvartali tulemustes kajastus IV kvartalis müüdud G4S-i peahoone puhas renditulu summas 0,3 miljonit eurot. 2022. aasta I kvartali tulemusi G4S enam ei mõjutanud. Rendihindade indekseerimine ja tulude taastumine suurendasid sama koosseisuga (võrreldava) portfelli puhast renditulu.