

## Fondi ülevaade

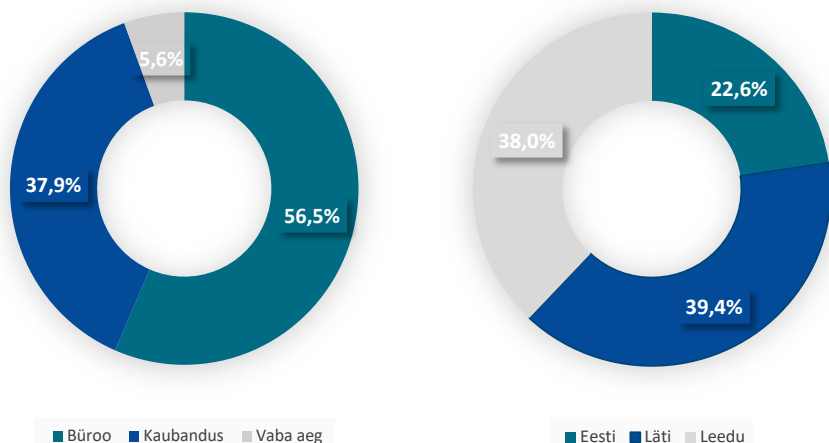
Sümbo (TLN/STO)	NHCBHFFT/ NHCBHFFSDB
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Osakute arv	119,635,429
Tüüp	suletud lepinguline tähtajatu fond
Osaku puhasväärtus, EUR	1,1345
Suurus	349 181 tuhat eurot
Omakapital	135 724 tuhat eurot
Laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhtarv (LTV)	58,6%
Investoritele tehtud väljamaksed alates esmasest noteerimisest	u 45,3 miljonit eurot

## Portfell

Keskmine laenukapitali kulukuse määr <sup>2</sup>	2,80%
I-III kvartali 2022. aasta puhas äritulu <sup>3</sup>	12 973 tuhat eurot
I-III kvartali 2021. aasta puhas äritulu	13 206 tuhat eurot
Rahavooga kinnisvaraobjektide arv	15
GRESB reiting	4 täрни
Portfelli esmane puhastootlus <sup>1</sup>	5,3%
Keskmine vakantsus <sup>2</sup>	7,5%

<sup>1</sup> III kvartali 2022. a. seisuga <sup>2</sup> 2022. a. 30. septembri seisuga <sup>3</sup> Välja arvatud võõrandatud G4S puhas äritulu

## Kinnisvara jaotus puhta äritulu järgi (III kv 2022. aasta seisuga)



## Dividendi võimekus

	III kv 2021	IV kv 2021	I kv 2022	II kv 2022	III kv 2022
Genereeritud neto rahavoog (GNR) <sup>1</sup>	2 505	2 007	1 897	2 250	1 858
GNR kaalutud osaku kohta	0,021	0,017	0,016	0,019	0,016
12 kuu jooksev GNR-i tootlus <sup>2</sup>	7,0%	6,8%	7,6%	8,0%	9,4%
Väljakuulutatud dividendid osaku kohta	0,017	0,019	0,013	0,013	-
12 kuu jooksev dividenditootlus <sup>2</sup>	5,0%	5,4%	6,3%	6,9%	-

<sup>1</sup> Tuhandetes eurodes

<sup>2</sup> 12 kuu jooksev GNR-i tootlus ja dividenditootlus põhineb osaku turu sulgemishinnal kvartali lõpu seisuga (2022. aasta III kvartal: osaku turu sulgemishind on esitatud seisuga 30. september 2022)

## Fondi eesmärk

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

Fondi eesmärgiks on maksta regulaarselt dividende ja luua pikaajalist väärtust läbi oma objektide aktiivse varahalduse.

## Rahalised eesmärgid

- 10-12% omakapitali tootlus p.a.
- 50% pikaajaline finantsvõimenduse eesmärk

## Riski ja tootluse profiil



## Fondi juhtkond

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

### Tarmo Karotam

Fondijuht

tarmo.karotam@nh-cap.com

+372 5089044



## Fondi omanduses kinnisvara

Kinnisvara nimi	Asukoht	Renditav netopind (m <sup>2</sup> )	% kogu puhtast äritulust
Lincona ÄK	Tallinn	10 780	6,43%
CC Plaza	Tallinn	8 664	5,62%
Pirita OK	Tallinn	5 441	3,76%
Postimaja OK	Tallinn	9 232	6,77%
Sky OK	Riia	3 240	2,33%
Upmalas Biroji ÄK	Riia	10 459	9,88%
Vainodes I ÄK	Riia	8 052	8,12%
LNK Centre ÄK	Riia	7 452	6,56%
Galerija Centrs OK	Riia	19 172	12,58%
Domus Pro OK	Vilnius	11 226	7,38%
Europa OK	Vilnius	16 901	5,05%
Duetto I ÄK	Vilnius	8 587	6,85%
Domus Pro Office ÄK	Vilnius	4 831	3,14%
Duetto II ÄK	Vilnius	8 674	8,05%
North Star ÄK	Vilnius	10 579	7,75%
Meraki ÄK	Vilnius	8 113	-0,28% <sup>1</sup>
OK - Ostukeskus ÄK - Ärikeskus	<b>Kokku:</b>	<b>151 401</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Fond lõpetas Meraki hoone esimese torni arenduse septembris 2022. Üüritululaekub alates oktoober 2022. Esialgsed üürikulud kajastati 2022. aasta septembris

## Peamised rentnikud

Rimi (ICA Group)  
SEB Bank  
Latvian State Forestry  
Apollo Group  
Intrum Group  
EMERGN  
Lithuania Tax Inspectorate  
New Yorker Eesti  
Swedbank  
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

## Fondi faktid

2022. aasta III kvartali seisuga oli Baltic Horizon Fond üks suurimatest Baltimaade kinnisvarafondidest.

Lisaks on Baltic Horizon Fond Stockholm börsi alternatiivsete (SDR) investeerimisfondide nimekirjas esimene AIF.

Baltic Horizon Fond tegutseb REIF-kontseptsiooni alusel, mille korral makstakse enamik fondi rahalisest tulust investori-tele.

Baltic Horizon Fond on deklareerinud alates 2016. aasta esmasest noteerimisest investoritele väljamakstavaid dividende umbes 45,3 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.

Ainult ametlikuks kasutamiseks. Finantstulemused on auditeerimata. Selles väljaandes sisalduvad järeldused, näitajad ja arvutused on vaid indikatiivsed. See väljaanne ei ole ametlik pakkumine ega ühegi Northern Horizon Capitali kontserni (NHC) või mistahes kolmanda isikuga sõlmitud lepingu osa. Northern Horizon Capital ei vastuta selles dokumendis sisalduvate võimalike vigade eest ega sellele dokumendile tuginemise tagajärjel kantud kahju eest. Kõik õigused kaitstud.

© 2022 Northern Horizon Capital. Ilma Northern Horizon Capitali eelneva kirjaliku loata ei tohi paljundada ega levitada ühtegi selle väljaande osa.

## Varade bruto- ja puhaskväärtus

Fondi varade brutoväärtus kasvas aruandeperioodil 0,8%, tõustes 2022. aasta 9 kuu lõpuks 349,2 miljoni euroni (31. detsember 2021: 346,3 miljoni eurot). Tõusu peamised põhjused on kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest tekkinud kasum summas 0,2 miljoni eurot ja 2022. aasta 9 kuu jooksul tehtud kapitaliinvesteeringud (5,7 miljoni eurot) Meraki büroohoone arendusprojekti. Lisaks investeeris Fond 4,5 miljoni eurot teistesse (ümber)arendusprojektidesse.

Fondi varade puhaskväärtus pisut suurenes ja oli 2022. aasta III kvartali lõpu seisuga 135,7 miljoni eurot (31. detsember 2021: 132,6 miljoni eurot). Fondi varade puhaskväärtus suurenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 2,4%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi ja kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisi ning positiivset rahavoo riskimaandamise reservi muutust summas 2,4 miljoni eurot tasakaalustas osaliselt osakuomanikele tehtud väljamakse summas 5,4 miljoni eurot. Seisuga 30. september 2022 oli osaku IFRS puhaskväärtus 1,1345 eurot (31. detsember 2021: 1,1082 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,2071 eurot (31. detsember 2021: 1,1884 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,1299 eurot (31. detsember 2021: 1,1086 eurot) osaku kohta.

## Puhaskväärtuse ja puhaskasum

Kontserni 2022. aasta 9 kuu puhaskasum oli 6,1 miljoni eurot (9 kuud 2021: puhaskahjum 6,9 miljoni eurot). Tulemile avaldas suurt mõju Galerija Centrsi majandustulemuste taastumine, mis saavutati tänu sellele, et rentnikele tehti 2022. aastal vähem pandeemiast tingitud rendisoodustusi ja rendi indekseerimine kasvas. 2021. aasta 9 kuu tulemit mõjutas märkimisväärselt ühekordne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum summas 14,3 miljoni eurot.

2022. aasta 9 kuu jooksul oli ümberhindluse tulemuseks aga kasum summas 0,2 miljoni eurot (+0,1% portfelli väärtusest). Puhta renditulu kasvu positiivset mõju toetasid ka väiksemad halduskulud ja Läti valitsuselt saadud 0,3 miljoni euro suurune toetus. 2022. aasta 9 kuu kasum osaku kohta oli 0,05 eurot (9 kuud 2021: kahjum 0,06 eurot). 2022. aasta 9 kuu jooksul teenis kontsern 13,0 miljoni eurot puhast renditulu (9 kuud 2021: 13,2 miljoni eurot). 2021. aasta 9 kuu tulemustes kajastus 2021. aasta IV kvartalis müüdud G4S-i peahoone puhas renditulu summas 0,9 miljoni eurot. 2022. aasta 9 kuu tulemusi G4S enam ei mõjutanud. Rendihindade indekseerimine ja tulude taastumine suurendasid sama koosseisuga (võrreldava) portfelli puhast renditulu.