

Fondi ülevaade

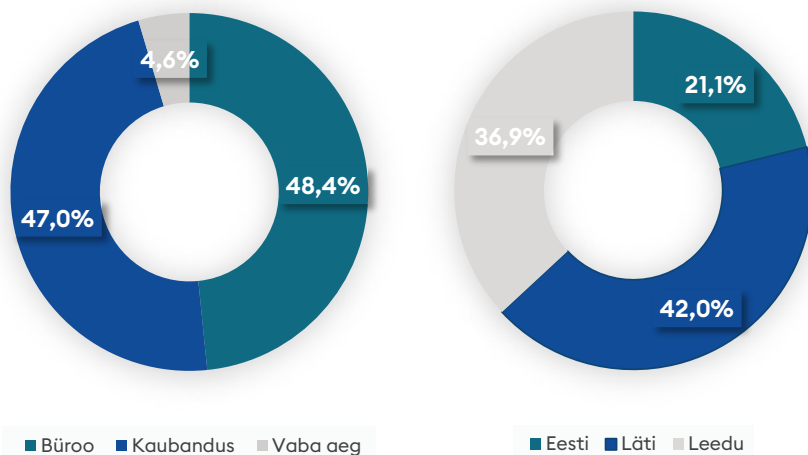
Sümbo (TLN/STO)	NHCBHFFT/ NHCBHFFSDB
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Osakute arv	119,635,429
Tüüp	suletud lepinguline tähtajatu fond
Osaku puhasväärtus, EUR	1,1156
Suurus	343 963 tuhat eurot
Omakapital	133 655 tuhat eurot
Laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhtarv (LTV)	57,30%
Investoritele tehtud väljamaksed alates esmasest noteerimisest	u 45,3 miljonit eurot

Portfell

Keskmine laenukapitali kulukuse määr ²	3,40%
I kvartali 2023. aasta puhas äritulu	4 202 tuhat eurot
I kvartali 2022. aasta puhas äritulu	4 193 tuhat eurot
Rahavooga kinnisvaraobjektide arv	14
GRESB reiting	4 täрни
Portfelli esmane puhastootlus ¹	5,0%
Keskmine vakantsus ²	5,4%

¹ I kvartali 2023. a. seisuga ² 2023. a. 31. märtsi seisuga

Kinnisvara jaotus puhta äritulu järgi (I kv 2023. aasta seisuga)



Dividendi võimekus

	I kv 2022	II kv 2022	III kv 2022	IV kv 2022	I kv 2023
Genereeritud neto rahavoog (GNR) ¹	1 897	2 250	1 858	1 136	1 477
GNR kaalutud osaku kohta	0,016	0,019	0,016	0,009	0,01
12 kuu jooksev GNR-i tootlus ²	7,6%	8,0%	9,4%	10,4%	10,1%
Väljakuulutatud dividendid osaku kohta	0,013	0,013	-	-	-
12 kuu jooksev dividenditootlus ²	6,3%	6,9%	-	-	-

¹ Tuhandetes eurodes

² 12 kuu jooksev GNR-i tootlus ja dividenditootlus põhineb osaku turu sulgemishinnal kvartali lõpu seisuga (2023. aasta I kvartal: osaku turu sulgemishind on esitatud seisuga 31. märts 2023)

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
- Dividendide jaotamine kuni 80% genereeritud netorahavoost
- Omakapitali suhe > 35,0%
- Võlateeninduse kattekordaja > 1,20

Riski ja tootluse profiil



Fondi juhtkond

Baltic Horizoni haldab Northern Horizon Capital AS, Northern Horizon grupi tütarettevõtte. 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 ²)	% kogu puhtast äritulust I kvartali seisuga
Lincona ÄK	Tallinn	10 780	6,54%
CC Plaza	Tallinn	8 664	4,71%
Pirita OK	Tallinn	5 441	4,21%
Postimaja OK	Tallinn	9 232	7,72%
Sky OK	Riia	3 240	2,37%
Upmalas Biroji ÄK	Riia	10 459	10,42%
Vainodes I ÄK	Riia	8 052	8,16%
LNK Centre ÄK	Riia	7 452	7,01%
Galerija Centrs OK	Riia	19 172	6,06%
Domus Pro OK ²	Vilnius	11 226	5,35%
Europa OK	Vilnius	16 901	8,63%
Duetto I ÄK	Vilnius	8 587	7,55%
Domus Pro Office ÄK ²	Vilnius	4 831	2,37%
Duetto II ÄK	Vilnius	8 674	8,32%
North Star ÄK	Vilnius	10 579	9,12%
Meraki ÄK	Vilnius	8 113	1,47% ¹
OK - Ostukeskus ÄK - Ärikeskus	Kokku:	151 401	100%

¹ Fond lõpetas Meraki hoone esimese torni arenduse septembris 2022. Üüritulu on laekunud alates oktoobrist 2022. Erialgsed üürikulud kajastati 2022. aasta septembris.

² Fond viis Domus Pro kaubandus- ja bürookompleksi müügi lõpule 6. märtsil 2023.

Fondi faktid

2023. aasta I 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 investoritele.

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

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.

© 2023 Northern Horizon Capital. Ilma Northern Horizon Capitali eelneva kirjaliku loata ei tohi paljundada ega levitada ühtegi selle väljaande osa.

Varade bruto- ja puhasväärtus

Fondi varade brutoväärtus kahanes aruandeperioodil 6,6% ja oli 2023. aasta I kvartali lõpus 321,3 miljonit eurot (31. detsember 2022: 344,0 miljonit eurot). Languse peamine põhjus oli Domus Pro UAB müük.

Fondi varade puhasväärtus oli 2023. aasta I kvartali lõpus 133,5 miljonit eurot (31. detsember 2022: 133,7 miljonit eurot). Fondi varade puhasväärtus vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 0,1%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi vähendas osaliselt BH Domus Pro UAB müügist saadud kahjum summas 1,5 miljonit eurot. Seisuga 31. märts 2023 oli osaku IFRS puhasväärtus 1,1156 eurot (31. detsember 2022: 1,1172 eurot) ning EPRA puhas materiaalne põhivara ja EPRA puhas taastamisväärtus olid 1,1668 eurot (31. detsember 2022: 1,1865 eurot) osaku kohta. EPRA puhas võõrandamisväärtus oli 1,1130 eurot (31. detsember 2022: 1,1143 eurot) osaku kohta.

Peamised rentnikud

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

6 suurimat investorit fondis

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

Puhas renditulu ja puhaskasum

Kontserni 2023. aasta I kvartali puhaskasum oli 22 tuhat eurot (I kv 2022: 2,0 miljonit eurot). Tulemit mõjutas tugevalt BH Domus Pro UAB müük, millele kuulub kaubanduskeskus ja büroohoone Vilniuses (Leedu). Tehingu tulemuseks oli 1,5 miljoni euro suurune müügikahjum. Puhaskasumit mõjutasid ka suurenenud finantskulud. Puhta renditulu kasvu positiivset mõju vähendasid osaliselt kinnisvara halduskulud, mida pole võimalik rentnikele edasi esitada. 2023. aasta I kvartali kasum osaku kohta oli 0,00 eurot (I kv 2022: 0,02 eurot).

Kontserni teenis nii 2023. kui ka 2022. aasta I kvartalis 4,2 miljonit eurot puhast renditulu. 2023. aasta tulemustes kajastub 2023. aasta veebruaris müüdud Domus Pro ostu- ja ärikeskuse kahe kuu puhast renditulu summas 0,3 miljonit eurot. Rendihindade indekseerimine ja tulude taastamine suurendasid aga sama koosseisuga (võrreldava) portfelli puhast renditulu.