

Fondi ülevaade

Sümbol (TLN/STO)	NHCBHFFT/ NHCBHFFSDB
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Osakute arv	119,635,429
Tüüp	suletud lepinguline tähtajatu fond
Osaku puhasväärtus, EUR	0,9905
Suurus	278 822 tuhat eurot
Omakapital	118 504 tuhat eurot
Laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhtarv (LTV)	59,90%
Investoritele tehtud väljamaksed alates esmasest noteerimisest	u 45,3 miljonit eurot

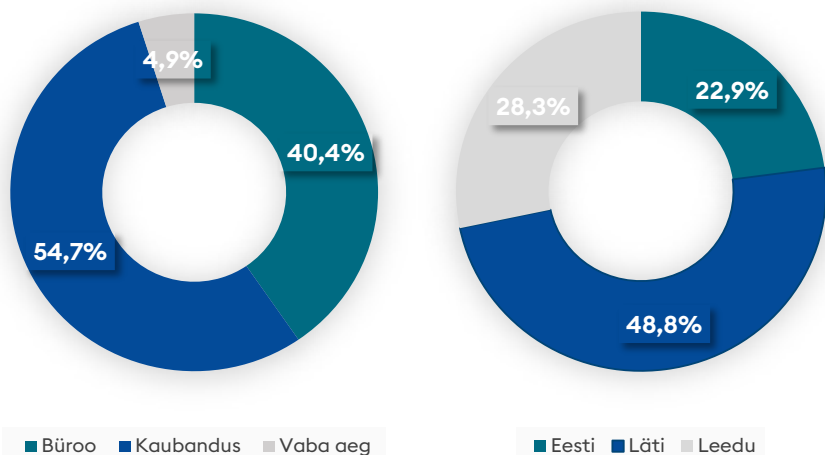
Portfell

Keskmine laenukapitali kulukuse määr ²	4,20%
III kvartal 2022 - II kvartal 2023. aasta puhas äritulu	17 250 tuhat eurot
2022. aasta puhas äritulu	17 430 tuhat eurot
Rahavooga kinnisvaraobjektide arv	12
GRESB reiting	★★★★☆
Portfelli esmane puhastootlus ¹	5,90%
Täitumuse määr ²	84,6%

¹ Esmane puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega. Andmed II kvartali 2023. a. seisuga

² 2023. a. 30. juuni seisuga

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



Dividendi võimekus

	II kv 2022	III kv 2022	IV kv 2022	I kv 2023	II kv 2023
Genereeritud neto rahavoog (GNR) ¹	2 250	1 858	1 136	1 477	1 209
GNR kaalutud osaku kohta	0,019	0,016	0,009	0,01	0,01
12 kuu jooksev GNR-i tootlus ²	8,0%	9,4%	10,4%	10,1%	11,3%

¹ Tuhandetes eurodes

² 12 kuu jooksev GNR-i tootlus ja dividenditootlus põhineb osaku turu sulgemishinnal kvartali lõpu seisuga (2023. aasta II kvartal: osaku turu sulgemishind on esitatud seisuga 30. juuni 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.
- 40-50% pikaajaline finantsvõime-duse eesmärk
- 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 Finantsinspektsioonile.

Tarmo Karotam

Fondijuht

tarmo.karotam@nh-cap.com

+372 5089044



Fondi omanduses kinnisvara

Kinnisvara nimi	Asukoht	Renditav netopind (m ²)	% kogu puhtast äritulust II kvartali seisuga
Lincona ÄK	Tallinn	10 775	7,18%
CC Plaza	Tallinn	9 139	5,62%
Pirita OK	Tallinn	5 425	5,24%
Postimaja OK	Tallinn	9 232	8,88%
Sky OK	Riia	3 259	2,75%
Upmalas Büroji ÄK	Riia	10 459	12,75%
Vainodes I ÄK	Riia	8 128	9,54%
LNK Centre ÄK	Riia	7 450	7,20%
Galerija Centrs OK	Riia	19 293	21,07%
Europa OK	Vilnius	17 051	10,02%
North Star ÄK	Vilnius	10 579	9,72%
Meraki ÄK	Vilnius	8 275	0,04% ¹
OK - Ostukeskus ÄK - Ärikeskus	Kokku:	119 065	100%

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

Peamised rentnikud

Latvian State Forestry
SEB Bank
Rimi (ICA Group)
Apollo Group
Lithuania Tax Inspectorate
LNK Industries
New Yorker Eesti
EIS Group
Swedbank
Estonian Information System Authority

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

2023. aasta II kvartali seisuga oli Baltic Horizon Fond üks suurimatest Baltimaade kinnisvarafondidest.

Lisaks on Baltic Horizon Fond Stockholmi 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 indikaativsed. 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.

Bürooportfelli ülevaade

2023. aasta I poolaasta seisuga on Baltic Horizon Fond jõudnud lõppjärku üürilepingu läbirääkimistes uue üürnikuga Upmalas Büroji 2850 ruutmeetri suuruse üüripinna osas.

Baltic Horizon Fond sõlmis Meraki büroohoones uue üürilepingu 7Fridays restoraniga, pinna suurus on 170 ruutmeetrit. Restoran avatakse 2023. aasta sügisel.

Kaubandusportfelli ülevaade

2023. aasta I poolaasta seisuga on Baltic Horizon Fond pikendanud ankrüürlilepinguid Galerija Centrsis ja Postimajas.

BURZMA toiduala avamine ja edukad läbirääkimised uute rentnikega, sh rahvusvahelise moebrändiga ARKET, on Galerija Centrsi majandustulemuste kasvuks head eeldused loonud.

Fond on suutnud oluliselt vähendada vakantsust Pirita kaubanduskeskuses ja saavutanud 100% täituvuse SKY kaubanduskeskuses.

EUROPA ostukeskus võitis BREAA auhinna kui "Baltimaade parim kaubanduskeskus".

Kaubanduskeskused Sky ja Europa on omandanud BREEAM In Use sertifikaadi.

Varade bruto- ja puhaskasum

Fondi varade brutoväärtus kahanes aruandeperioodil 18,9% ja oli 2023. aasta I poolaasta lõpus 278,8 miljonit eurot (31. detsember 2022: 344,0 miljonit eurot). Languse peamine põhjus oli BH Domus Pro UAB ja BH Duetto UAB müük.

Fondi varade puhaskasum oli 2023. aasta I poolaasta lõpus 118,5 miljonit eurot (31. detsember 2022: 133,7 miljonit eurot). Fondi varade puhaskasum vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 11,3%.

Puhaskasum ja puhaskasum

Kontserni 2023. aasta I poolaasta puhaskasum oli 15,0 miljonit eurot (I pa 2022: puhaskasum 4,2 miljonit eurot). Tulemit mõjutas tugevalt kinnisvaraportfelli õiglase väärtuse hindamisest saadud kahjum 14,6 miljonit eurot (I pa 2022: kasum 0,2 miljonit eurot).

Kontserni teenis 2023. aasta I poolaastal 8,5 miljonit eurot puhast renditulu (I pa 2022: 8,7 miljonit eurot). 2023. aasta tulemustes kajastub 2023. aasta veebruaris müüdud Domus Pro ostu- ja ärikeskuse kahe kuu puhaskasum summas 0,3 miljonit eurot ja 2023. aasta mais müüdud Duetto hoonete viie kuu puhaskasum summas 1,2 miljonit eurot. Rendihindade indekseerimine ja tulude taastamine suurendasid aga sama koosseisuga (võrreldava) portfelli puhast renditulu.