

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	0,9862
Suurus	269 462 tuhat eurot
Omakapital	117 984 tuhat eurot
Laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhtarv (LTV)	56,10%
Investoritele tehtud väljamaksed alates esmasest noteerimisest	u 45,3 miljonit eurot

Portfell

Keskmine laenukapitali kulukuse määr ²	5,10%
IV kvartal 2022 - III kvartal 2023. aasta puhas äritulu	16 180 tuhat eurot
2022. aasta puhas äritulu	17 430 tuhat eurot
Rahavooga kinnisvaraobjektide arv	12
GRESB reiting	★★★★☆
Portfelli esmane puhastootlus ¹	5,00%
Täitumuse määr ²	77,1%

¹ Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega. Andmed

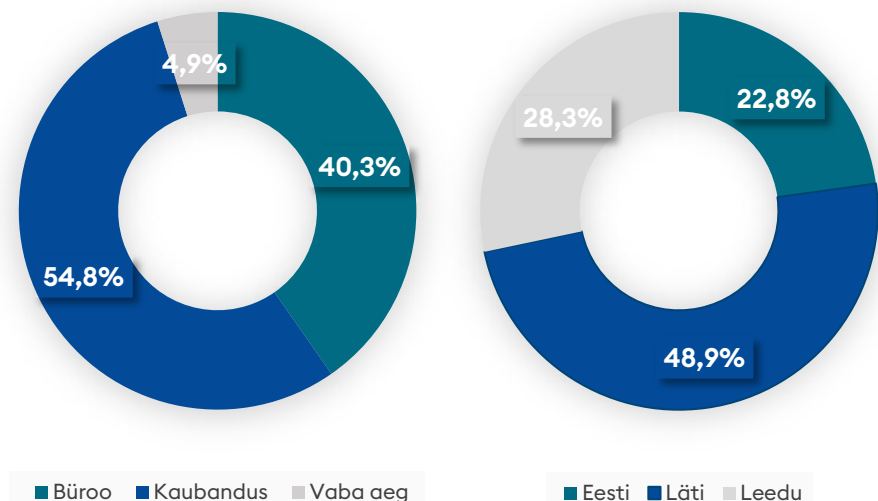
III kvartali 2023. a. seisuga

² 2023. a. 30. septembri seisuga

Kokkuvõtte hiljuti allkirjastatud rendilepingutest

Kinnisvara	Rentnik	Renditav netopind (m ²)
Upmalas	Läti Politsei	4 060
Europa	IKI Lietuva	1 869
Pirita	Dentores Dental Care	212
Lincona	Pet24 OÜ	187
Muu		457
Kokku		6 784

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



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 finantsvõimenduse eesmärk
- Omakapitali suhe > 35,0%
- Võlateeninduse kattekordaja > 1,10

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 ²)	% kogu puhtast äritulust III kvartali seisuga
Lincona ÄK	Tallinn	10 775	8,65%
CC Plaza	Tallinn	9 139	5,75%
Pirita OK	Tallinn	5 425	6,08%
Postimaja OK	Tallinn	9 232	10,25%
Sky OK	Riia	3 259	3,47%
Upmalas Biroji ÄK	Riia	10 594	5,53%
Vainodes I ÄK	Riia	8 128	11,52%
S27 ÄK	Riia	7 450	4,43%
Galerija Centrs OK	Riia	19 294	21,45%
Europa OK	Vilnius	17 051	11,30%
North Star ÄK	Vilnius	10 579	11,47%
Meraki ÄK	Vilnius	8 275	0,11%
OK - Ostukeskus ÄK - Ärikeskus	Kokku:	119 065	100%

Peamised rentnikud

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

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

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

2023. aasta III kvartalis pälvis Baltic Horizon teist aastat järjest GRESB-ilt 4 täni hinnangu.

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.

Bürooportfelli ülevaade

Fond on leidnud ligikaudu 4 060 m² pinnale Upmalas Biroji bürookompleksis rentnikuks Läti Politsei, mis aitab osaliselt kompenseerida SEB lahkumisega tekkivat vakantsust. Rendileping Läti Politseiga oli sõlmitud novembris ja kolimine toimub eeldatavasti järgmise aasta alguses sügisel.

Meraki büroohoones sõlmiti 2023. aasta III kvartalis üks uus rendileping. Lisaks on käimas aktiivsed läbirääkimised vähemalt viie potentsiaalse uue rentnikuga.

Kaubandusportfelli ülevaade

Baltic Horizon fondi Eesti kaubanduskeskused Postimaja, CC Plaza ja Pirita pälvisid BREEAM InUse sertifikaadi hinnanguga „hea“.

Toidukauba ala ankurrentnik Rimi pikendas rendilepinguid endistel soodsatel tingimustel nii Postimajas kui ka Galerija Centrsis.

Postimajas asuvat H&M-i kauplust täiendatakse H&M Home kontseptsiooniga, mis avatakse novembris 2023. ARKETi avamine Galerija Centrsis on plaanitud detsembris 2023.

Varade bruto- ja puhaskasum

Fondi varade brutoväärtus kahanes aruandeperioodil 21,7% ja oli 2023. aasta III kvartali lõpus 269,5 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 III kvartali lõpus 118,0 miljonit eurot (31. detsember 2022: 133,7 miljonit eurot). Fondi varade puhaskasum vähenes eelmise aasta lõpuga võrreldes 11,7%. Perioodi positiivseid tegevustulemusi vähendasid kinnisvaraportfelli ümberhindlusest saadud kahjum summas 14,6 miljonit eurot ning BH Domus Pro UAB ja BH Duetto UAB müügist saadud kahjum summas 3,8 miljonit eurot.

Puhaskasum ja puhaskasum

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

Kontserni teenis 2023. aasta I-III kvartalis 11,7 miljonit eurot puhast renditulu (I-III kv 2022: 13,0 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.