

Fondi põhiandmed

Sümbol (TLN/STO)	NHCBHFFT/ NHCBHFFSDB
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Osakute arv	143,562,514
Tüüp	suletud lepinguline tähtajatu fond
Osaku puhasväärtus, EUR	0,6766
Suurus	238 798 tuhat eurot
Omakapital	97 139 tuhat eurot
Laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhtarv (LTV)	61%
Investoritele tehtud väljamaksed alates esmasest noteerimisest	u 45,3 miljonit eurot

Portfelli andmed

Keskmine laenukapitali kulukuse määr	6,10%
III kvartal 2024 - II kvartal 2025. aasta puhas äritulu	11 683 tuhat eurot
2024. aasta puhas äritulu	11 588 tuhat eurot
Rahavooga kinnisvaraobjektide arv	11
GRESBi reiting	★★★★☆
Portfelli esmane puhastootlus ¹	5,20%
Täitumuse määr rendilepingu allkirjastamise kuupäeva alusel ²	85,6%

¹ Esmane puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritud puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega. Andmed seisuga II kvartal 2025² Täitumus sisse kolunud rentnike alusel 84,2% seisuga 30.06.2025

Fondi portfelli

Kinnisvara nimi	Asukoht	Renditav netopind (m ²)	% kogu puhtast äritulust II kvartali seisuga
Lincona ÄK	Tallinn	10 767	8,99%
Apollo Plaza	Tallinn	7 877	6,68%
Pirita OK	Tallinn	5 425	6,81%
Postimaja OK	Tallinn	9 232	10,90%
Sky OK	Riia	3 261	3,64%
Upmalas Biroji ÄK	Riia	11 175	7,72%
Vainodes I ÄK	Riia	8 128	11,61%
S27 ÄK	Riia	7 318	-2,15%
Galerija Centrs OK	Riia	20 015	26,10%
Europa OK	Vilnius	17 252	9,80%
North Star ÄK	Vilnius	10 706	9,88%
OK - Ostukeskus ÄK - Ärikeskus	Kokku	111 154	100%

Eesmärk ja strateegia

Fondi eesmärk on luua väärtust ärikinnisvara aktiivse haldamisega. Meie strateegilises fookuses on „Kaasaegse linnaelu“ ning riiklike ja sotsiaalsete üürnike kontseptide realiseerimine Vilniuses, Riias ja Tallinnas.

Fondi eesmärk on kasvada, tehes investorite jaoks atraktiivseid investeeringuid ja hajutada oma riske erinevate piirkondade, kinnisvarasegmentide, rentnike ja laenuandjate vahel.

Rahalised eesmärgid:

- 10-12% omakapitali tootlus p.a.
- 40-50% pikaajaline finantsvõimenduse eesmärk
- Omakapitali suhe > 37,5%
- Võlateeninduse kattekordaja > 1,10

Strateegilised eesmärgid (KPI) 2025 aastaks

Täitumus >90% Portfelli tegelik täituvus, rentnikud on sisse kolunud 2025. aasta lõpuks	Laenu ja väärtuse suhe (LTV) =<50%
NOI/m² 130 eurot Selge ESG- ja renoveerimisstrateegia portfelli puhta äritulu kasvatamiseks m ² kohta 2027. aastaks	Portfelli koosseis 12 kuud Kaaluda mittestrategiliste varade müüki järgmise 12 kuu jooksul

Riski ja tootluse profiil

1 2 3 4 **5** 6 7

Väiksem risk
Potentsiaalselt väiksem tootlus

Suurem risk
Potentsiaalselt suurem tootlus

5 suurimat investorit

Gene Investments
SEB Baltic Pensions
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.
Swedbank AB, Lithuania clients
Vienna Insurance Group

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

Renditegevuse kokkuvõte

Büroohoonete portfell

Kuigi Fond andis üle Riia Rahvusvahelisele Koolile S27 hoones 3 689 m² pinna, lahkub Fondi portfellist 2025. aasta lõpus suurima rentnikuna Swedbank, kes kasutab praegu Lincona hoones 2 568 m².

Pärast intensiivseid läbirääkimisi, suutis Fond jätkata pikaajalist koostööd Läti Riigimetsa Majandamise Keskusega, pikendades rendilepingut fikseeritult kuni 2034. aastani. Alates IV kvartalist 2026 väheneb renditud pind valitsuse kulude kokkuhoiu meetmete ja ülemaailmse kontoripindade vähendamise trendi tõttu 5 300 m²-ni. Hoone renoveeritakse ja 2 600 m² pindala eraldatakse teisele ankurrentnikule.

Ostukeskuste portfell

Massimo Dutti rendileping Galerija Centrsis lõppes, tema asemel laiendavad oma pindasid Mango, Gant ja teised rentnikud. Rentnike hulka lisanduvad peagi samuti äsja allkirjastatud 500 m² Sinsay kauplus ja üle 1 900 m² lasermängude keskus, mis mõlemad avatakse 2025. aasta suvel.

Apollo Groupiga koostöös läbi viidud Apollo Plaza renoveerimistööde tulemusel pakub kompleks nüüd laiemat valikut meelelahutus-, toitlustus- ja ostukohtade võimalusi, sealhulgas uusi kohti nagu raamatupood, Lido ja MySushi.

Kokkuvõte renditegevusest (2025. a II kv)

Rendileping allkirjastatud

3 527 m²

Peamised rentnikud:
GUNSnLASERS, Galerija Centrs
Sensorium, Galerija Centrs

Rentnikud sisse kolinud

7 426 m²

Peamised rentnikud:
International School of Riga, S27
GUNSnLASERS, Galerija Centrs

Rendileping pikendatud

1 060 m²

Peamised rentnikud:
Tops, Europa
Odore d'Amore, Europa

Peamised rentnikud

Rimi (ICA Group)
Latvian State Forestry
Apollo Group
Latvian State Police
Lithuania Tax Inspectorate
My Fitness
International School of Riga
Estonian Information System Authority
Swedbank
New Yorker

Varade väärtuse ja renditulu kokkuvõte

Varade bruto- ja puhasväärtus

Fondi varade brutoväärtus oli 30. juuni 2025. aasta seisuga 238,8 miljonit eurot (31. detsembril 2024: 256,0 miljonit eurot). Vähenemine võrreldes eelmise aastaga oli seotud peamiselt Meraki büroohoone müügiga; see moodustas varem varade brutoväärtusest 16,4 miljonit eurot.

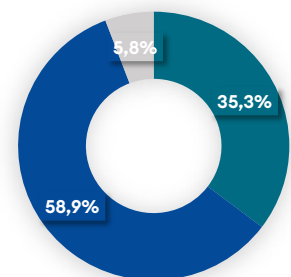
Fondi varade netoväärtus oli 30. juuni 2025. aasta seisuga 97,1 miljonit eurot (31. detsember 2024: 98,1 miljonit eurot). Varade puhasväärtuse vähenemine tulenes peamiselt Meraki müügil tekkinud kahjumist.

Puhas renditulu ja puhaskasum

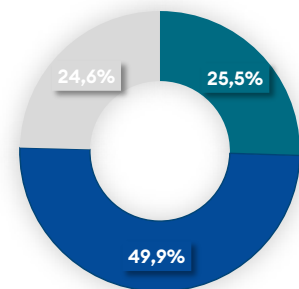
Kontserni 2025. aasta I poolaasta puhaskahjum oli 891 tuhat eurot (I pa 2024: puhaskahjum 12 849 tuhat eurot). Eelmise aasta vahetamise kahjumit arvestamata oli eelmise aasta puhaskahjum 325 tuhat eurot. Tulemit mõjutas peamiselt kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist. 2025. aasta I poolaasta kahjum osaku kohta oli 0,01 eurot (I pa 2024: kahjum 0,11 eurot).

Kontsern teenis 2025. aasta I poolaastal 6,1 miljonit eurot konsolideeritud puhast renditulu (I pa 2024: 6,0 miljonit). 2025. aasta I poolaasta tulemustes kajastub 13. märtsil 2025 müüdud Meraki büroohoone kahe kuu puhas renditulu summas 0,2 miljonit eurot.

Kinnisvara jaotus puhta äritulu järgi II kv 2025



■ Büroo ■ Kaubandus ■ Vaba aeg



■ Eesti ■ Läti ■ Leedu