

Auditeerimata lühendatud konsolideeritud 12 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2025

Vahearuanne IV kvartal 2025



Sisukord

1. Tegevusaruanne

4	Juhatuse ülevaade
5	IV kvartali põhinäitajad
6	Kinnisvara aruanne
7	Struktuur ja valitsemine
10	Juhatuse kinnitus

2. Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

12	Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
13	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne
14	Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
15	Konsolideeritud rahavoogude aruanne
16	Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad
32	Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele

3. Lisad

34	Põhimõistete ja lühendite selgitused
----	--------------------------------------

Tegevusaruanne

201



#loveISRIGA

Juhatuse ülevaade

Fond avaldab 2025. aasta IV kvartali ja kogu aasta auditeerimata tulemused fondivalitseja uute omanike ja tugevdatud organisatsiooniga seotud uue alguse vaimus ning teatab ühtlasi otsusest viia läbi uute osakute täiendav avalik pakkumine.

2025. aastal teenis Fond kokku 15 098 tuhat eurot renditulu. Tulenevalt märkimisväärselt vakantsusest portfelli (2025. aasta lõpu seisuga 13,8%), rendilepingute piirangutest ja vanade võlgade mahakandmisest ulatus rentnikelt tagasi saamata jäänud kinnisvarakulude kogumaht aasta jooksul 3 435 tuhande euron, mistõttu kujunes puhtaks rendituluks (NOI) 11 663 tuhat eurot. Välja jättes 2024. ja 2025. aastal võõrandatud kinnisvara mõju, oleks võrreldav NOI 2025. aastal 11 473 tuhat eurot ja 2024. aastal 11 339 tuhat eurot.

Ainuüksi 2025. aasta neljandas kvartalis oli NOI 2 954 tuhat eurot, mis sisaldab ka olulisi eraldi (540 tuhat eurot) varasemate rentnike võlgade katteks.

Portfelli jätkus ka 2025. aasta IV kvartalis rendilepingute ulatuslik ümberkujundamine, kus erilist tähelepanu pöörati suurimate varade – Galerija Centrsi ja Europa SC – ning Tallinna ja Riia büroopindade rendile andmisele.

Fondi üldkulud olid 2025. aastal kokku 1 923 tuhat eurot (2024. aastal 2 373 tuhat eurot). Juhtkond jätkab kõikide mittevajalike kulude vähendamist nii Fondi kui ka iga tütarettevõtte puhul. Mitmed tütarettevõtted ühendati aasta lõpuks (järgmised ühinemised toimuvad 2026. aastal), et minimeerida halduskulusid. Ka lõpetatud SDR-ide noteerimine Rootsis on samm, mis hakkab andma märkimisväärselt kokkuhoidu alates 2026. aastast.

Finantseerimise kogukulud summas 9 193 tuhat eurot (sh mitmesugused tasud) mõjutasid jätkuvalt tugevalt finantstulemusi. Fond on endiselt liigse võlakoormusega, mis tekitab kahekordse väljakutse, nii pidevalt teenindatava kõrge üldise võlakoormuse kui ka tajutava riskiprofiili näol, ning seega ka Fondi finantseerijate poolt laenukapitalile kehtestatud hinnakujunduse näol.

Portfelli eripärasid, püsivaid ebasoodsaid turutingimusi ja Fondi kinnisvara parendamiseks vajalikke kapitalikulusid arvestades hindasid sõltumatud hindajad kinnisvaraportfelli ümber, mille tulemusena oli portfelli tegelik koguväärtus aasta lõpus 208,9 miljonit eurot (2025. aasta neljandas kvartalis kajastati 20 602 tuhande euro suurune allahindlus). Aasta jooksul tehtud ja õiglase väärtuse korrigeerimise kaudu aasta lõpu väärtustega kajastatud kapitalikulud olid kokku 4 764 tuhat eurot (sh pikaajaliste rendilepingute kogunenud vahendustasud, uute rentnike sisseseadmise kulud jne).

Kinnisvaraportfelli uuendatud hindamise ja tegeliku finantskohustuste mahu 133 285 tuhat eurot (samuti muude bilansikirjete) alusel on fondi omakapitali suhe (omakapitali ja varade suhe) 36,1%, mis on madalam võlakirjade tingimustes sätestatud miinimumtasemest 37,5% (ISIN: EE3300003235). Võlakirjaomanikele teatatakse täna sellest mittevastavusest, mis tuleb kõrvaldada 20 päeva jooksul.

Lisaks vajavad kolm 2026. aasta esimese kvartali lõpus Lätis aeguvat laenu fondi omavahendite (omakapitali) tugevdamist vähemalt 7,0 miljoni euro võrra, mis on tingimuseks nii laenude pikendamisele kui ka viis vahendite leidmisele osalisteks ennetähtaegseteks tagasimakseteks.

Seda arvestades on juhtkond otsustanud jätkata Fondi osakute täiendava avaliku pakumise läbiviimist kogusummas kuni 25,0 miljonit eurot, nagu osakuomanike koosolek 16. detsembril 2025. aastal otsustas. Juhatus usub, et Fondi lühiajaliste likviidsusvajaduste rahuldamiseks, piisava omakapitali taseme taastamiseks ja sellega Fondi tegevuse jätkumise tagamiseks vajalik minimaalne kapital kaasatakse. Seda silmas pidades koostatakse ja avaldatakse ka 2025. aasta lõplikud auditeeritud raamatupidamisaruanded 2026. aasta märtsi viimasel nädalal.

Balti ärikinnisvaraturgudel valitseb endiselt suur ebakindlus. Siiski usub juhtkond, et Fond jõudis 2025. aasta lõpus tegevuse pöördepunkti, millest alates on 2026. aastal oodata järkjärgulist paranemist. Oodatav paranemine põhineb käimasolevatel konkreetsetel meetmetel, sealhulgas rendistruktuuride jätkuval ümberkujundamisel, oluliste vabade pindade aktiivsel rendile andmisel, kinnisvarahalduse funktsiooni majja sissetoomisel ning üld- ja finantseerimiskulude vähendamisel.

Need ootused ei kujuta endast konkreetset finants-, hindamis- ega jaotamisproгноosi ning sõltuvad kavandatud ümberkorraldusmeetmete õigeaegsest elluviimisest, uute osakute täiendava avaliku pakumise ja sellega seotud finantseerimisprotsesside edukast lõpuleviimisest ning sellest, et fondi turgudel või kinnisvaraportfellis ei toimu edasisi ebasoodsaid arenguid.

2025. aasta IV kvartali peamised sündmused:

- BH Novus UAB ühendati BH Northstar UAB-ga.
- BOF Sky SIA ja Vainodes Krasti SIA ühendati BH S27 SIA-ga, mis pärast aasta lõppu nimetati ümber BH Riga SIA-ks.
- Pirita Center OÜ laenu pikendati kuni veebruarini 2027.
- 31. detsember 2025. aasta seisuga täitis Fond kõik pangalaenu lepingutes sätestatud eritingimused ja kohustused, välja arvatud ettevõtetes BH Galerija Centrs SIA, BH Europa UAB ja BH Riga SIA (endine BH S27 SIA), kuid see ei toonud kaasa tagajärgi, kuna kõikide laenude jaoks on vajalikud erikokkulepped juba saavutatud.

Põhinäitajad IV kv 2025

Tulu ja kasumi põhinäitajad	Ühik	I-IV kv 2025	I-IV kv 2024	I-IV kv 2023
Renditulu	tuhat eurot	15 098	15 136	17 743
Puhas renditulu	tuhat eurot	11 663	11 588	14 617
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	tuhat eurot	-20 602	-15 581	-21 876
EBITDA	tuhat eurot	-11 921	-6 836	-13 701
EBIT	tuhat eurot	-12 211	-7 211	-13 879
Puhaskasum/-kahjum	tuhat eurot	-20 079	-16 781	-22 973
Kasum/kahjum osaku kohta	euro	-0,14	-0,12	-0,19
Genereeritud neto rahavoog ¹	tuhat eurot	-711	-6 996	502
Genereeritud neto rahavoog osaku kohta ²	eurot/osak	-0,00	-0,06	0,00

Kinnisvarainvesteeringute portfelli põhinäitajad	Ühik	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Portfelli õiglane väärtus	tuhat eurot	208 940	241 158	250 385
Kinnisvarainvesteeringud ³	tk	11	12	12
Renditav netopind	m²	111 224	118 269	119 714
Täitumuse määr	%	86,2	82,1	81,1

Otsene tootlusute portfelli põhinäitajad	Ühik	I-IV kv 2025	I-IV kv 2024	I-IV kv 2023
Otsene tootlus	%	3,9	3,8	4,5
Esmane puhastootlus	%	5,2	4,7	5,1

Finantsseisundi põhinäitajad	Ühik	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Varad kokku	tuhat eurot	216 620	256 048	261 138
Omakapital kokku	tuhat eurot	78 250	98 095	109 532
Omakapitali suhe	%	36,1	38,3	41,9
Intressikandvad võlakohustised	tuhat eurot	133 285	149 227	143 742
Kohustised kokku	tuhat eurot	138 370	157 953	151 606
Laenu ja väärtuse suhe	%	64,0	61,8	57,3
Keskmine laenukapitali kulukuse määr	%	6,1	6,7	5,2
Laenukapitali kaalutud keskmine tagasimaksetähtaeg	aasta	2,3	2,8	2,3
Osaku puhasväärtus (IFRS NAV osaku kohta)	euro	0,5451	0,6833	0,9156

Osaku põhinäitajad	Ühik	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ringluses olevate osakute arv	Osak	143 562 514	143 562 514	119 635 429
Kõrgeim osaku hind perioodil	euro	0,2850	0,3730	0,6547
Madalaim osaku hind perioodil	euro	0,1517	0,2410	0,3000
Osaku sulgemishind	euro	0,1550	0,2521	0,3150
Turukapitalisatsioon ⁴	euro	22 252 190	36 192 110	37 685 160

1. Genereeritud neto rahavoog sisaldab puhast renditulu, millest on maha arvatud halduskulud, välised intressikulud ja kapitalikulud ning millele on lisatud noteerimisega seotud kulud ja omandamistega seotud kulud.

2. Genereeritud neto rahavoog perioodi kaalutud keskmise osakute arvu kohta.

3. Kinnisvarainvesteeringud koosnevad 11 stabiilse rahavooga kinnisvarainvesteeringust.

4. Näitaja arvestuse aluseks on rendilepingute aruandekuupäeva seisuga järelejäänud rendiperiood, mida on kaalutud lepingute aastatuluga.

Kinnisvara aruanne

Ülevaade rendilepingutest ja rentnikest

Renditegevuse ülevaade

Neljandas kvartalis alustas Fond kinnisvarahalduse funktsiooni majja sissetoomist ning kriitiliste süsteemide ja personali üleviimist otsesele kontrollile ja töösuhtele. See protsess jätkub ka 2026. aasta alguses. Nii keeruka ja dünaamilise rendistruktuuriga kinnisvaraportfelli puhul on kriitilise tähtsusega säilitada pühendunud ja professionaalne organisatsioon nii käimasolevate ümberkorralduste ajal kui ka Fondi järgmises arengufaasis.

Europa ostukeskuses on aktiivse elustiili ja fitnessi kategooria kasutuselevõtt hoogu kogunud ning sõlmitud on veel üks pikaajaline rendileping Sostines Sporto Centras (Vilniuse linnavalitsus) poolt hallatava noortele suunatud mitme spordiala keskusega, mille avamine on kavandatud 2026. aasta esimeseks pooleks. Lindex avas oma kaupluse 2025. aasta oktoobris.

North Star jätkab pikaajaliste rentnike teenindamist ja kvartali jooksul ei ole kinnisvaraga seoses toimunud olulisi arenguid.

Upmalas Birojis Uued üüriteated puuduvad ning suure vakantsuse tõttu on see objekt 2026. aastal Läti kinnisvarahaldusmeeskonna renditegevuse peamiseks fookuseks.

Vainodes I Käimas on ettevalmistused suureks renoveerimisprogrammiks, mis on pikaajalise üürilepingu raames kokku lepitud põhiüürnikuga Latvijas Valsts Meži. Projekt viiakse ellu 2026. aasta jooksul.

S27 Riia Rahvusvaheline Kool (International School of Riga), mis hõlmab nüüd poole hoonest, alustas tegevust 2025. aasta III kvartalis ja jätkas IV kvartalis esialgu soodustusega üürimääraga. Selle lepingu täielik tulu teenimise potentsiaal algab 2026. aasta algusest. Endise ankurüürniku varasemad maksmata võlad kanti täielikult kuludesse ning need ei mõjuta objekti edasist aruandlust.

Sky SC kinnisvara peamine rentnik (ligikaudu 80% pindalast) Skai Baltija esitas põhjendamatult rendilepingu lõpetamise avalduse tunduvalt enne lepingu lõppemist (2029. aastal). Käesoleva aruande kuupäevaks on küsimus lahendatud, kuid lepingu täitmise risk on vastaspoole finantsseisundi tõttu endiselt kõrge.

Galerija Centrs kvartali jooksul ei ole sõlmitud uusi olulisi rendilepinguid.

Postimaja Jätkab edukat tegevust peaaegu täieliku täituvusega. Üürnike käibed kasvasid aasta jooksul ning praegune fookus on selle objekti kulude juhtimisel.

Apollo Plaza Hoone on täielikult opereeritud Apollo Grupi üksuste poolt, kes on asunud pinnale pikaajaliste üürilepingute alusel.

Lincona ärikeskus kvartali lõpus lahkus senine suuruselt teine rentnik Swedbank (u 2 600 m²), vähetootlikud kaubanduspindade rentnikud suunati väiksematele pindadele ning suurt osa hoonest valmistatakse ette terviklikuks renoveerimiseks ja uuesti väljarentimiseks aastatel 2026–2027.

Pirita Keskus – kvartali jooksul ei toimunud olulisi sündmusi.

Kinnisvara võõrandamine

Ükski kinnisvaraobjekt ei ole hetkel aktiivses müügirotsessis. Seni, kuni fond on liigselt võimendatud, on määratletud kolm võimalikku müügiobjekti: North Star (Vilnius), Sky kaubanduskeskus (Riia) ja Pirita Keskus (Tallinn). Nende objektide aktiivset müüki alustatakse pärast vahetute kinnisvarahalduse eesmärkide saavutamist. Varajase huvi korral on potentsiaalsed ostjad oodatud fondivalitsejaga ühendust võtma. Müügipakkumisi, mis jäävad alla viimati avaldatud õiglase väärtuse, arvesse ei võeta.

Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest seisuga 31. detsember 2025

Kinnisvara- investeering	Segment	Oman- damise aeg	Õiglane väärtus ¹ (tuhan- detes eurodes)	Renditav netopind (m²)	Esmane puhas- tootlus I–IV kv 2025 ²	Täitu- muse määr	2025	Puhta äritulu jaotus			
							2025	2024	2023	2022	
Europa ostukeskus	Kaubandus	2015	31 836	17 430	2,7%	82,5%	944	1 010	1 508	1 028	
North Star	Büroo	2019	18 778	10 706	6,5%	93,2%	1 262	1 374	1 495	1 371	
Kokku Vilnius			50 614	28 136	4,2%	86,6%	2 206	2 384	3 003	2 399	
Upmalas Biroji	Büroo	2016	14 610	11 095	4,7%	56,6%	869	823	1 318	1 763	
Vainodes I	Büroo	2017	12 400	8 128	8,1%	100,0%	1 242	1 432	1 431	1 383	
S27	Büroo	2018	12 270	7 348	–1,3%	58,7%	–148	–85	814	1 132	
Sky supermarket	Kaubandus	2013	4 700	3 260	9,0%	100,0%	438	446	420	423	
Galerija Centrs	Kaubandus	2019	58 356	19 956	4,6%	87,8%	2 802	2 536	2 139	2 193	
Kokku Riia			102 336	49 787	4,7%	79,3%	5 203	5 152	6 122	6 894	
Postimaja	Kaubandus	2018	21 270	9 232	6,0%	99,8%	1 312	1 347	1 319	1 180	
Apollo Plaza	Vaba aeg	2015	13 260	7 877	6,8%	100,0%	905	579	807	864	
Lincona	Büroo	2011	11 410	10 767	7,9%	90,7%	1 015	1 038	1 068	1 102	
Pirita ostukeskus	Kaubandus	2016	10 050	5 425	8,5%	95,1%	832	839	761	664	
Kokku Tallinn			55 990	33 301	7,1%	96,1%	4 064	3 803	3 955	3 810	
Aktiivsed kinnisvarainvesteeringud			208 940	111 224	5,2%	86,2%	11 473	11 339	13 080	13 103	
Võõrandatud kinnisvarainvesteeringud^{3–5}							190	249	1 537	4 327	
Portfell kokku			208 940	111 224	5,2%	86,2%	11 663	11 588	14 617	17 430	

1. Põhineb viimasel, seisuga 31. detsember 2025 teostatud hindamisel, kajastatud kasutusõiguse varadel ja hilisematel kapitalikuludel.
2. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse annualiseeritudpuhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.
3. Fond viis Duettol ja Duettoll müügi lõpule 6. juunil 2023.
4. Fond viis DomusPRO kaubandus-ja bürookompleksi müügi lõpule 6. märtsil 2023.
5. Fond viis Merakiobjekti müügi lõpule 13. märtsil 2025.

Struktuur ja valitsemine

Baltic Horizon Fond on kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Eesti investeerimisfondide seaduse kohaselt on Fond kinnisvarafond. Fond ei saa iseseisvalt lepinguid sõlmida. Kogu Fondi vara kuulub osakuomanikele. Fondil pole töötajaid peale Leedu tütaretevõtete tegevjuhtide (aruandekuupäeval 2), kes on võetud tööle vastavalt Leedu seaduste nõuetele.

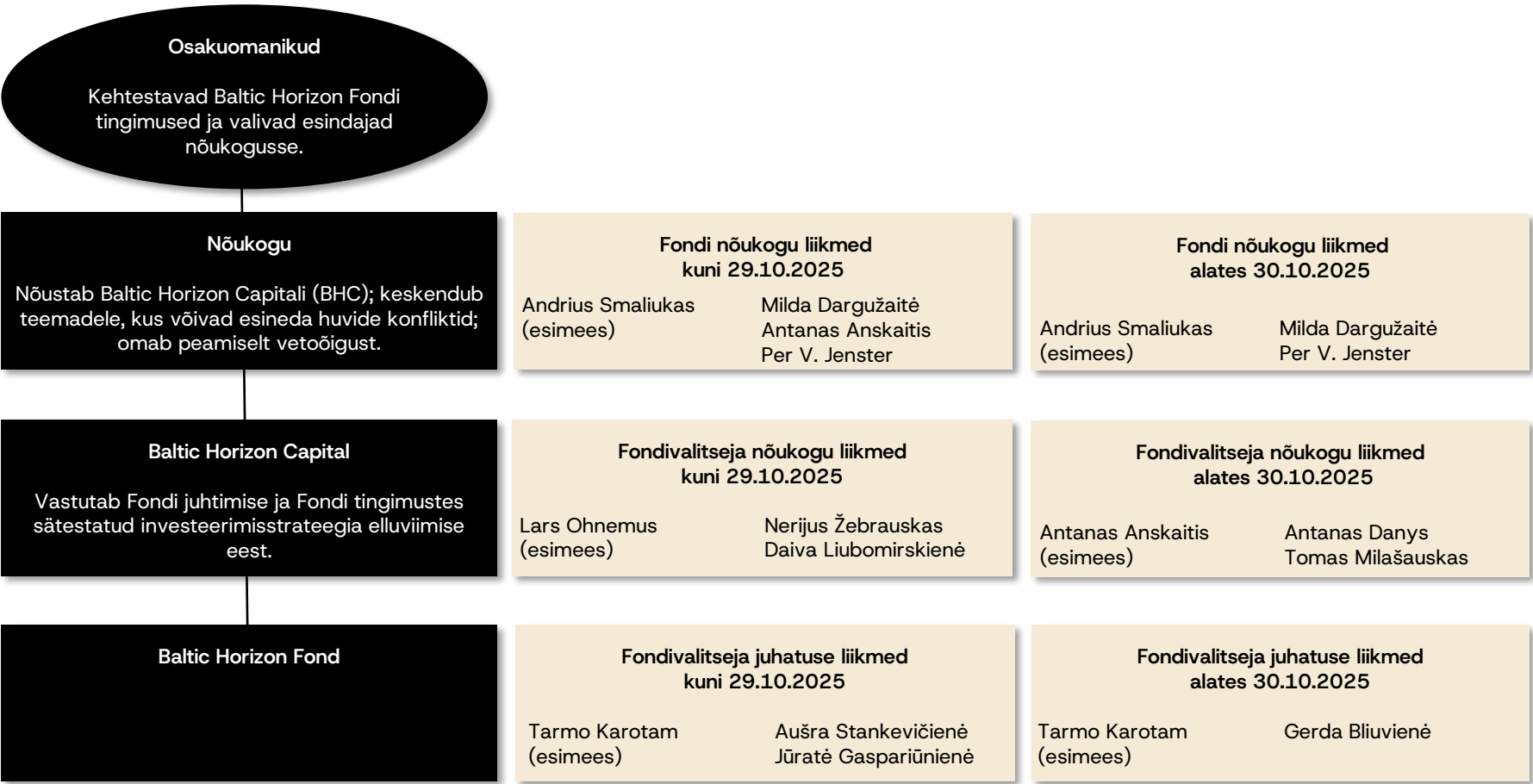
Fondi juhib Fondivalitseja, kelleks on Baltic Horizon Capital AS (varasemalt Northern Horizon Capital AS). Fondi võtmemeeskonna moodustab juhatus, mida juhib Fondijuht, ning Fondivalitseja nõukogu. Fondil on ka oma nõukogu, kuhu kuulub kolm sõltumatut nõukogu liiget.

Investorite, koostööpartnerite ja rentnikega pikaajaliste ärisuhete loomisel järgib fondivalitseja järjekindlalt hea ühingujuhtimise tava põhimõtteid. Fondivalitseja eelistab kõigis suhetes professionaalset, avatud ja vastastikusel usaldusel põhinevat dialoogi ja püüab ära teenida äripartnerite usalduse suure pühendumuse ning läbipaistva ja õiglase äritegevusega.

Fondivalitseja arvestab alati investorite parimate huvidega, et tagada kõigi investorite õiglane kohtlemine. Fondivalitseja juhatus teeb kõik endast oleneva, et seotud osapoolte vahelisi huvide konflikte ei tekiks või need oleksid võimalikult väikesed.

Fondivalitseja on kohustatud kehtestama ja dokumenteerima huvide konflikti tuvastamiseks, ennetamiseks ja haldamiseks vajalikud protseduurid, neid järjepidevalt rakendama ja vajadusel kehtestatud poliitikaid, reegleid ja eeskirju täiendavate juhistega täiendama.

Valitsemisstruktuur



Fondivalitseja juhatuse ja nõukogu

Fondivalitseja juhatuse vastutab Baltic Horizon Fondi igapäevase äritegevuse eest. Fondivalitseja juhatuse koosneb kahest liikmest. Juhatuse tegevuse üle teostab järelevalvet ja juhatust nõustab fondivalitseja nõukogu.

Fondi nõukogu

Fondil on oma nõukogu, mille liikmetel on vajalik kvalifikatsioon ja haridus, Eesti, Läti ja Leedu kinnisvaraturul tunnustatud kogemused ja laitmatu maine. Fondi tingimuste kohaselt määrab üldkoosolek nõukogu liikmed ametisse vähemalt kaheks aastaks. Nõukogu koosneb kolmest kuni viiest liikmest. Praegused nõukogu liikmed on valitud kaheks aastaks.

Nõukogul on ainuüksi nõuandev roll ja Fondi juhtimisega seotud otsuste eest vastutab fondivalitseja. Nõukogu liikmed täidavad oma nõuandekohustust ühiselt.

Nõukogu liikmetel on õigus saada oma ülesannete täitmise eest tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. Kuni 30. aprillini 2025 ametis olnud nõukogu esimehe töötasu oli 15 000 eurot aastas ja liikme töötasu oli 11 000 eurot aastas. Alates 1. maist 2025 ametisse asunud nõukogu esimehe töötasu on 36 000 eurot aastas ja liikme töötasu on 11 000 eurot aastas. Vastavalt nõukogu liikmetega sõlmitud lepingutele ei ole nõukogu liikmetel teenistussuhte lõpetamisel õigust Fondilt ega fondivalitsejalt hüvitist saada.

Fondile osutab haldusteenuseid fondivalitseja. Raamatupidamis- ja varade hoidmise teenuseid osutab Swedbank AS.

Fondivalitseja juhatuse liikmete biograafia

Tarmo Karotam

Juhatuse esimees / Fondijuht



Tarmo Karotam on Baltic Horizon fondi fondijuht. Ta on äriühingu Baltic Horizon Capital investeringute juhtimise meeskonna pikaajaline liige ja BOF-i (Baltic Horizon Fondi eelkäija) fondijuht selle loomisest saadik. Tarmol on palju aastaid kogemusi Balti kinnisvarasektoris. Ta omandas EHL Hospitality Business School'is bakalaureusekraadi (B.Sc.) 2005. aastal ning on ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS (MRICS) liige.

Gerda Bliuvienė

Fondihalduse ja administratsiooni juht



Gerda Bliuvienė on Baltic Horizon Fondifondihalduse ja administratsiooni juht. Eelnevalt töötas ta Grinvest Groupi ärikontrolli juhina. Eelnevalt töötas ta kümme aastat Northern Horizon Groupis, kus ta oli fondikontrolör ja vanemanalüütik. Gerda on omandanud Vilniuse Ülikoolis majanduse magistrikraadi (2017).

Kinnisvara hindamine

Fondi kinnisvara hindamise põhimõtted on fikseeritud Fondi tingimustes ja need on kooskõlas tavapärase turupraktikaga. Fondile kuuluva kinnisvara väärtust võib hinnata üksnes atesteeritud sõltumatu kinnisvara hindaja, kellel on hea maine ja piisav kogemus sarnase vara hindamisel ning kes tegutseb vastava vara asukohariigis.

Kõik potentsiaalsed investeeringud läbivad enne omandamist ulatusliku ärilise, õigusliku, tehnilise, finants- ja maksuanalüüsi, mille teostab fondivalitseja koostöös mainekate kohalike ja rahvusvaheliste nõustajatega.

Auditeerimine

Fondi audiitor on KPMG Baltics OÜ, kes on Eesti Audiitorkogu liige. Lisaks kohustuslikele audiitorteenustele on KPMG Baltics OÜ osutanud Fondile muid kindlustandvaid teenuseid. KPMG valiti audiitoriks kolmeaastaseks ametiajaks 2025. aasta mais toimunud range avaliku pakkumismenetluse kaudu, tagades, et tema väärtused ja asjatundlikkus on kooskõlas pühendumusega tipptasemele ja läbipaistvusele. Kaaluti mitut tunnustatud ettevõtet, tunnistades, et nende ulatuslikud kogemused, ülemaailmne ulatus ja professionaalsuse kõrge tase muudavad nad auditivajaduste rahuldamiseks sobivaks.

Fondi tegevuse üle teostavad regulaarset järelevalvet Eesti Finantsinspektsioon ja Fondi nõukogu.

Fondi nõukogu liikmete biograafia

Andrius Smaliukas

Nõukogu esimees

Dr. Smaliukas on Leedu advokaadibüroo MMSP juhtivpartner, mis on keskendunud ettevõtete strateegilisele nõustamisele ja vaidluste lahendamisele. Varem oli ta partner ühes juhtivas ülebaltlises büroos Valiunas Ellex ning tal on peaaegu 20-aastane kogemus vahekohtuniku ja rahvusvahelise vahekohtu juhtiva nõustajana. Dr. Smaliukas omandas doktorikraadi ja õigusteaduse magistrikraadi Vilniuse Ülikoolis, tegi kraadiõpinguid Oxfordis ning läbis Cambridge'i kohtunike ärikooli ja Harvardi õigusteaduskonna juhtimisprogrammid. Dr. Smaliukas on Staticus Groupi ja Kesko Senukai juhatuse liige, tal on ulatuslik nõustamiskogemus ärikinnisvara ühinemiste ja omandamiste ning investeeringute juhtimise valdkonnas kogu Baltikumis.

Milda Dargužaitė

Nõukogu liige

Milda Dargužaitė on Northern Horizon A/S endine tegevjuht. Ta vastutas ettevõtte tegevuse ja strateegilise suuna juhtimise eest, sealhulgas uute fondide ja investeerimisvahendite arendamise eest. Mildal on märkimisväärne kogemus nii avalikus kui ka erasektoris, nii kohalikul kui ka rahvusvahelisel tasandil. Ta liitus ettevõttega 2018. aastal pärast ametikohti Leedu peaministri büroo kantslerina, Invest Leedu tegevdirektorina ja Leedu majandusministri nõunikuna. Milda omab rikkalikku kogemust finants- ja portfelliholduse valdkonnas, mis pärineb tema tööajast Goldman Sachs New Yorgis ja Barclays Londonis. Milda Dargužaitė oli Baltic Horizon Capital ASi (endine nimi Northern Horizon Capital AS) nõukogu liige alates 2018. aasta juulist kuni 2023. aasta septembrini.

Professor Per V. Jenster

Nõukogu liige

Dr. Per V. Jenster, taanlane, on omandanud doktorikraadi (PH.D) Pittsburghi ülikoolis, tal on pikaajaline töökogemus kinnisvaravaldkonnas (20 aastat Balti riikides) ning ta on olnud ka ärimise professor IMD, Kopenhaageni Ärikoolis ja CEIBSis Shanghais. Per V. Jenster on Southwest Jiao Tongi ülikooli emeriitprofessor ja Hiina esimese Riikliku Interdistsiplinaarse Vananemisuuringute Instituudi rahvusvaheline dekaan ning tegutseb praegu Šveitsis asuva Rahvusvahelise Juhtimis- ja Tööstusarengu Keskuse juhina. Per V. Jenster astus hiljuti tagasi Niche Masters fondi juhatuse esimehe kohalt pärast 10 aastat tegutsemist selle investeerimisühingu juhatuse esimehena.

Juhatuse kinnitus

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam ja Gerda Bliuvienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2025. aasta 12 kuu lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja selle tütarettevõtete kui terviku arengust, majandustegevuse tulemustest ja finantsseisundist, samuti olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2025. aasta 12 kuu jooksul, ning nende mõjust lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne

Classrooms
Student Activities S
Assistant Principal
Athletic Director
Nurse
Staff room
SEN Coordinator

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.10.2025 – 31.12.2025	01.10.2024 – 31.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Renditulu		3 737	3 779	15 098	15 136
Teenustasutulu	5	1 165	1 145	4 947	4 744
Renditegevuse kulud	5	-1 948	-2 205	-8 382	-8 292
Puhas renditulu	4	2 954	2 719	11 663	11 588
Halduskulud	6	-404	-644	-1 923	-2 373
Muu äritulu		87	3	126	18
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist		-125	-245	-1 475	-863
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	10	-20 589	-3 052	-20 602	-15 581
Ärikasum/-kahjum		-18 077	-1 219	-12 211	-7 211
Finantstulud		4	169	69	196
Finantskulud	7	-2 067	-2 789	-9 193	-10 540
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 063	-2 620	-9 124	-10 344
Maksueelne kasum/kahjum		-20 140	-3 839	-21 335	-17 555
Tulumaks	4, 9	1 020	457	1 256	774
Perioodi kasum/kahjum	4	-19 120	-3 382	-20 079	-16 781

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.10.2025 – 31.12.2025	01.10.2024 – 31.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	13b	151	-446	252	-1 003
Rahavoogude riskimaandamise puhaskahjumiga seotud tulumaks	13b, 9	-10	1	-18	52
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkahjum kokku		141	-445	234	-951
Perioodi tulumaksujärgne koondkahjum kokku		-18 979	-3 827	-19 845	-17 732
Tavakahjum osaku kohta (eurodes)	8	-0,13	-0,02	-0,14	-0,13
Lahustatudkahjumosakukohta (eurodes)	8	-	-	-	-0,12

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4, 10	208 940	241 158
Immateriaalsed põhivarad		-	4
Materiaalsed põhivarad		7	5
Tuletisinstrumendid	19	-	1
Muud põhivarad		242	1 225
Põhivarad kokku		209 189	242 393
Käibevarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	1 760	2 800
Ettemaksed		294	802
Raha ja raha ekvivalendid	12	5 377	10 053
Käibevarad kokku		7 431	13 655
Varad kokku	4	216 620	256 048
Omakapital			
Sissemakstud kapital	13a	151 495	151 495
Rahavoogude riskimaandamise reserv	13b	-186	-420
Jaotamata kahjum		-73 059	-52 980
Omakapital kokku		78 250	98 095

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	113 252	98 491
Edasilükkunud tulumaksukohustised	9	644	1 898
Tuletisinstrumendid	19	186	-
Muud pikaajalised kohustised		1 110	1 446
Pikaajalised kohustised kokku		115 192	101 835
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad võlakohustised	14	20 033	50 736
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	2 729	4 473
Tulumaksukohustis		14	14
Tuletisinstrumendid	19	-	317
Muud lühiajalised kohustised		402	578
Lühiajalised kohustised kokku		23 178	56 118
Kohustised kokku	4	138 370	157 953
Omakapital ja kohustised kokku		216 620	256 048

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	Sissemakstud kapital	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2024		145 200	531	-36 199	109 532
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-16 781	-16 781
Muu koondkahjum		-	-951	-	-951
Koondkahjum kokku		-	-951	-16 781	-17 732
Kapitali suurendamine		6 295	-	-	6 295
Seisuga 31.12.2024		151 495	-420	-52 980	98 095
Seisuga 01.01.2025		151 495	-420	-52 980	98 095
Koondkasum/-kahjum					
Perioodi puhaskahjum		-	-	-20 079	-20 079
Muu koondkahjum	13b	-	234	-	234
Koondkahjum kokku		-	234	-20 079	-19 845
Seisuga 31.12.2025		151 495	-186	-73 059	78 250

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Rahavood äritegevusest			
Maksueelne kahjum		-21 335	-17 555
Mitterahaliste kirjetega korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	10	20 602	15 581
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		1 475	863
Tuletisinstrumentide väärtuse korrigeerimine		-130	317
Materiaalse põhivara kulum		2	6
Muutus nõuete allahindluses	11	540	202
Finantstulud		-69	-196
Finantskulud	7	9 193	10 540
Käibekapitali muutused:			
Nõuete muutus		500	-411
Muu käibevara muutus		508	-177
Muude pikaajaliste kohustiste muutus		-336	368
Võlgade muutus		-938	481
Muude lühiajaliste kohustiste muutus		-176	-84
Tasutud tulumaks		-16	-43
Rahavood äritegevusest kokku		9 820	9 892

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Tuhandetes eurodes	Lisa	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		69	196
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		15 178	-863
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-4 764	-6 354
Rahavood investeerimistegevusest kokku		10 483	-7 021
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenud		490	23 156
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-13 593	-5 040
Võlakirjade lunastamine		-3 000	-12 500
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-20	-311
Laekumised osakute emiteerimisest		-	6 295
Rendikohustiste tasumine		-11	-17
Makstud intressid		-8 845	-10 583
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-24 979	1 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
		-4 676	3 871
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		10 053	6 182
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus			
		5 377	10 053

Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Baltic Horizon Fond on reguleeritud kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Fondivalitsejaks on Baltic Horizon Capital AS. Nii Fondi kui ka fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspektsioon. Fondi depositoorium ehk varade hoidja on Swedbank AS. Fond on lõplikku kontrolli omav emaettevõtte kontsernis, mis koosneb Fondist ja selle tütarettevõtetest (koos nimetatud Baltic Horizon fond, Fond või kontsern).

Fond on fikseerimata tähtajaga (tähtajatu) avalik fond. Fondi osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates seadustes sätestatud korras. Fond on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas.

Fondi registreeritud aadress on Roseni 7, 10111 Tallinn, Eesti.

Fondi eesmärk on pakkuda nii atraktiivset tulumäära kui ka keskpikka ja pikaajalist väärtuse kasvu eeskätt ärikinnisvarasse, kinnisvaraportfellidesse ja/või kinnisvaraettevõtetesse investeringute tegemise ja neist investeringutest väljumise teel. Fondi eesmärgiks on pakkuda investoritele pidevat ja keskmisest kõrgemat riskiga korregeeritud tootlust. Eesmärgi täitmiseks soetab Fond kõrge kvaliteediga rahavoogu tootvate ärikinnisvaraobjektide portfelli ja tegeleb selle haldamisega. See võimaldab pakkuda stabiilset jooksvat kõrge kasumlikkusega tulu ning tagada kasumi investeringust väljumisel. Ehkki Fondi eesmärgiks on pakkuda investoritele positiivset tootlust, ei ole Fondi tegevuse kasumlikkus garanteeritud.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.12.2025	31.12.2024
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA (liidetud BH Riga SIA-ga)	0%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
Vainodes Krasti SIA (liidetud BH Riga SIA-ga)	0%	100%
BH S27 SIA	100%	100%
BH Novus UAB (endine nimi BH Meraki UAB; liidetud BH Northstar UAB-ga)	0%	100%
BH Galerija Centrs SIA	100%	100%
BH Northstar UAB	100%	100%

2. Aruande koostamise alused

Käesolev lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus” ja seda tuleks lugeda koos kontserni 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Käesolev lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite kohaselt koostatud täismahus raamatupidamise aruandes. Esitatud on vaid valitud lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised, et mõista kontserni finantsseisundis ja finantstulemustes eelmise aastaaruande koostamise järgselt toimunud muutusi.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

Fondi juhtkond on hinnanud fondi tulevast konsolideeritud finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid ning jõudnud järeldusele, et tegevuse jätkuvuse printsiibi rakendamine ei ole asjakohane, välja arvatud juhul, kui 2026. aasta märtsi lõpuks kaasatakse vähemalt 7,0 miljonit eurot ning jõustuvad ettevõtte BH Riga SIA aeguvate laenude pikendamised.

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Mitmed uued standardid ja standardite muudatused ei kohaldu veel 1. jaanuaril 2025 alanud aruandeperioodile, ehkki nende varasem rakendamine on lubatud. Kontsern ei ole lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel ühtegi uut ega muudetud standardit ennetähtaegselt rakendanud.

3. Kokkuvõte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamisel peab juhtkond andma hinnanguid, tegema otsuseid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eeldustega seotud ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused aga teistsuguseks kujuneda ja aruandes kajastatud näitajate raamatupidamisväärtused märkimisväärtet korrigeerimist vajada. Käesoleva lühendatud konsolideeritud vahearuande koostamisel on rakendatud samu eeldusi ja otsuseid, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruande koostamisel.

Olulised arvestuspõhimõtted

Käesoleva lühendatud vahearuande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Kontsern kajastab teatud finantsinstrumente (nt tuletisinstrumente) ja mittefinantsvarasid (nt kinnisvarainvesteeringuid) õiglases väärtuses, mida mõõdetakse iga aruandeperioodi lõpus. Lisaks avalikustatakse kontserni raamatupidamise aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsinstrumentide õiglane väärtus.

Õiglane väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärases tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustise põhiturul; või
- kui põhiturg puudub, siis vara või kohustise jaoks soodsaimal turul.

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

1. tase varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;

2. tase hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;

3. tase hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

Varade ja kohustiste korduva õiglase väärtuse mõõtmise korral teeb kontsern kindlaks, kas õiglase väärtuse liigitus mingile hierarhia tasemele võib olla muutunud, viies iga aruandeperioodi lõpul läbi varade ja kohustiste liigituse uue hindamise (lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline).

4. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

Kaubandus kaubandussegmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), SKY ostukeskuse (Läti), Pirita ostukeskuse (Eesti), Postimaja ostukeskuse (Eesti) ja Galerija Centrsi ostukeskuse (Läti) kinnisvarainvesteeringud.

Büroo büroosegmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), Upmalas Biroji büroohoone (Läti), Vainodes I (Läti), S27 (Läti), Meraki (võõrandatud kinnisvarainvesteeringud seisuga 13. märts 2025; Leedu) ja North Stari (Leedu) kinnisvarainvesteeringud.

Vaba aeg vaba aja segmenti kuulub Apollo Plaza (Eesti) kinnisvarainvesteering.

Juhtimise eesmärgil on kontserni äritegevus kinnisvarainvesteeringute liikide alusel kolmeks segmentiks jaotatud. Juhtkond jälgib ärisegmentide tulemusi eraldi, et võtta vastu otsuseid segmentidele eraldatavate vahendite kohta ja hinnata nende tegevuse tulemusi. Segmentide tulemusi hinnatakse puhta renditulu ja puhaskasumi/–kahjumi alusel.

Informatsioon kõigi tegevussegmentide kohta on esitatud järgmisel leheküljel. Segmentide tulemusi hinnatakse nende puhta renditulu alusel, kuna juhtkonna hinnangul on see informatsioon kõige asjakohasem, et segmentide tulemusi hinnata ja neid teiste sama valdkonna majandusüksustega võrrelda.

Tegevussegmendid – 31. detsember 2025

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.10.2025–31.12.2025:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulul ¹	2 949	1 500	453	4 902
Segmendi puhas renditulu	1 772	925	257	2 954
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-8 507	-12 065	-17	-20 589
Intressikulu ²	-979	-485	-111	-1 575
Tulumaksutulu/-kulu	768	252	-	1 020
Segmendi puhaskasum	-6 898	-11 425	133	-18 190
01.01.2025–31.12.2025:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulul ¹	11 943	6 526	1 576	20 045
Segmendi puhas renditulu	6 328	4 430	905	11 663
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-8 510	-12 075	-17	-20 602
Intressikulu ²	-3 748	-2 266	-435	-6 449
Tulumaksutulu/-kulu	861	395	-	1 256
Segmendi puhaskasum	-5 116	-10 876	452	-15 540
Seisuga 31.12.2025:				
Segmendi varad	129 934	71 792	13 587	215 313
Kinnisvarainvesteeringud	126 212	69 468	13 260	208 940
Segmendi kohustised	67 588	42 947	8 113	118 648

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.

Tegevussegmendid – 31. detsember 2024

Tuhandetes eurodes	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmendid kokku
01.10.2024–31.12.2024:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	2 890	1 726	308	4 924
Segmendi puhas renditulu	1 462	1 119	138	2 719
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-153	-3 022	123	-3 052
Intressikulu ²	-962	-801	-80	-1 843
Tulumaksutulu/-kulu	199	258	-	457
Segmendi puhaskasum/-kahjum	325	-2 475	119	-2 031
01.01.2024–31.12.2024:				
Välistelt klientidelt teenitud müügitulu ¹	11 756	7 005	1 119	19 880
Segmendi puhas renditulu	6 178	4 831	579	11 588
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-5 748	-9 769	-64	-15 581
Intressikulu ²	-3 509	-2 785	-323	-6 617
Tulumaksutulu/-kulu	394	380	-	774
Segmendi puhaskasum/-kahjum	-3 160	-8 019	115	-11 064
Seisuga 31.12.2024:				
Segmendi varad	137 098	98 627	13 431	249 156
Kinnisvarainvesteeringud	132 456	95 512	13 190	241 158
Segmendi kohustised	70 441	56 633	8 012	135 086

1. Välistelt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
2. Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu ja rendikohustiste intressikulu.

Tegevussegmentide näitajate võrdlus konsolideeritud IFRS aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmendid – 31. detsember 2025

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmendid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.10.2025–31.12.2025:			
Puhaskahjum/–kahjum	-18 190	-930 ¹	-19 120
01.01.2025–31.12.2025:			
Puhaskahjum/–kahjum	-15 540	-4 539 ²	-20 079
Seisuga 31.12.2025:			
Segmentide varad	215 313	1 307 ³	216 620
Segmentide kohustised			
	118 648	19 722 ⁴	138 370

1. Segmentide 2025. aasta IV kvartali puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (181 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (478 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (38 tuhat eurot), depootasu (10 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (125 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (98 tuhat eurot).
2. Segmentide 2025. aasta puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1093 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (2040 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (353 tuhat eurot), depootasu (43 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (622 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (388 tuhat eurot).
3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (1307 tuhat eurot).
4. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (18643 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (265 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (686 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (128 tuhat eurot).

Tegevussegmendid – 31. detsember 2024

Tuhandetes eurodes	Avalikustatavad segmendid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
01.10.2024–31.12.2024:			
Puhaskahjum/–kahjum	-2 031	-1 351 ¹	-3 382
01.01.2024–31.12.2024:			
Puhaskahjum/–kahjum	-11 064	-5 717 ²	-16 781
Seisuga 31.12.2024:			
Segmentide varad	249 156	6 892 ³	256 048
Segmentide kohustised			
	135 086	22 867 ⁴	157 953

1. Segmentide 2024. aasta IV kvartali puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (327 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (624tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (38 tuhat eurot), depootasu (12 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (245 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (105 tuhat eurot).
2. Segmentide 2024. aasta puhaskahjum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1278 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (3 240 tuhat eurot), võlakirjaemissiooni korraldamise tasu amortisatsiooni (116 tuhat eurot), depootasu (49 tuhat eurot), võõrandamisest tingitud kahjumeid (548 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (486 tuhat eurot).
3. Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (6593 tuhat eurot) ning ettemakseid ja muid Fondi tasandi nõudeid(299 tuhat eurot).
4. Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (21 490 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (134 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (890 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (353 tuhat eurot).

Geograafiline informatsioon

Välistelt klientidelt teenitud müügitulu					Kinnisvarainvesteeringute Väärtus	
Tuhandetes eurodes	01.10.2025 – 31.12.2025	01.10.2024 – 31.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Leedu	1 281	1 467	5 242	5 670	50 614	71 874
Läti	2 154	2 165	9 041	9 069	102 336	111 404
Eesti	1 467	1 292	5 762	5 141	55 990	57 880
Kokku	4 902	4 924	20 045	19 880	208 940	241 158

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rendilepingut, millelt teenitud renditulu oleks moodustanud üle 10% kontserni kogu müügitulust.

5. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2025 – 31.12.2025	01.10.2024 – 31.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Remondi- ja hoolduskulud	752	773	3 149	3 273
Kommunaalkulud	323	337	1 237	1 290
Varahalduskulud	361	319	1 358	1 260
Kinnisvaramaksud	237	243	958	978
Müügi- ja turunduskulud	110	168	516	674
Varakindlustus	47	37	161	152
Nõuete allahindlus ja allahindluse tühistamine	20	193	540	202
Muu	98	135	463	463
Renditegevuse kulud kokku	1 948	2 205	8 382	8 292

Osa renditegevusega seotud kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud) esitati edasi rentnikele: 31. detsembril 2025 lõppenud 12-kuulisel perioodil 4947 tuhat eurot (31. detsembril 2024 lõppenud 12-kuulisel perioodil 4744 tuhat eurot) ja 2025. aasta IV kvartalis 1165 tuhat eurot (2024. aasta IV kvartalis 1145 tuhat eurot).

6. Halduskulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2025 – 31.12.2025	01.10.2024 – 31.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Valitsemistasu kulu	181	327	1 093	1 278
Õigusabikulud	37	74	119	189
Konsultatsioonikulud	3	29	25	131
Auditeerimiskulud	33	67	144	199
Fondi turunduskulud	10	8	43	61
Depootasu kulu	10	12	43	49
Raamatupidamistasu	9	–	36	–
Nõukogu tasude kulu	16	12	61	53
Noteerimisega seotud kulud	27	–	111	–
KM	8	–	24	–
Muud halduskulud	70	115	224	413
Halduskulud kokku	404	644	1 923	2 373

Fondivalitsejal on õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis Fondi 6 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel. Kui turukapitalisatsioon jääb alla 90% Fondi puhasväärtusest, kasutatakse valitsemistasu arvutamisel turukapitalisatsiooni asemel summat, mis vastab 90% Fondi puhasväärtusest.

Fondivalitsejal on õigus arvutada edukustasu, kuid tuginedes Fondi varasemale tootlusele, ei ole keskpikas perspektiivis ette näha selle tasu maksmise kohustuse tekkimist. Tehingud seotud osapooltega on avalikustatud lisas 17.

7. Finantskulud

Tuhandetes eurodes	01.10.2025 – 31.12.2025	01.10.2024 – 31.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Intressikulu välistelt võlakohustistelt	2 050	2 566	8 480	9 847
Laenude lepingutasu amortisatsioon	54	–41	296	197
Intressikulu rendikohustistelt	2	3	9	10
Muud finantskulud	–39	261	408	486
Finantskulud kokku	2 067	2 789	9 193	10 540

8. Kasum/kahjum osaku kohta

Kasum või kahjum osaku kohta leitakse Fondi osakuomanikele kuuluva kasumi või kahjumi ja kaalutud keskmise ringluses olevate osakute arvu alusel.

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist või kahjumist:

Tuhandetes eurodes	01.10.2025 – 31.12.2025	01.10.2024 – 31.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist	–19 120	–3 382	–20 079	–16 781
Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kahjumist	–19 120	–3 382	–20 079	–16 781

Kaalutud keskmine osakute arv:

Tuhandetes eurodes	01.10.2025 – 31.12.2025	01.10.2024 – 31.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Emiteeritud osakud perioodi lõpu seisuga	143 562 514	143 562 514	143 562 514	143 562 514
Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv	143 562 514	143 562 514	143 562 514	126 303 633

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

Tuhandetes eurodes	01.10.2025 – 31.12.2025	01.10.2024 – 31.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Tavakahjum osaku kotha	–0,13	–0,02	–0,14	–0,13
Lahustatud kahjum osaku kohta*	–	–	–	–0,12

* 2024. aasta septembris lahustas Fond oma kahjumit osaku kohta, emiteerides 23 927 085 uut osakut, et kaasata uute osakute mitteavaliku pakumiseega täiendavat kapitali.

9. Tulumaks

Kinnisvaratulu või kinnisvaralt teenitud kapitali juurdekasvu maksustatakse kinnisvara asukohariikides nende seaduste kohaselt. Fondi Leedus asuvad tütarettevõtted amortiseerivad oma kinnisvara soetusmaksumust vastavalt kohalduvatele maksuseadustele. Aruandeperioodi maksustatava tulu arvutamisel arvatakse amortisatsioonikulu (kulum) maksustatavast kasumist maha.

31. detsembril 2025 lõppenud 12-kuulisel perioodil oli kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksumäär –5,9% (31. detsember 2024 lõppenud 12-kuulisel perioodil –4,4%).

Seisuga 31. detsember 2025 oli kontsernil maksukahjumeid summas 6602 tuhat eurot (31. detsember 2024: 3935 tuhat eurot), mida saab kasutada määramata aja jooksul nende Leedu ettevõtete tulevaste maksustatavate kasumite vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid. Seisuga 31. detsember 2025 oli tuletisinstrumentide õiglase väärtuse ümberhindlusest tingitud edasilükkunud tulumaksukohustis summas 0 tuhat eurot, kuna Leedu äriühingute tuletisinstrumentid aegusid (31. detsember 2024: kohustis summas 18 tuhat eurot). Seisuga 31. detsember 2025 oli kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja maksustamisväärtuse vahelistelt erinevustelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustiste ja muude edasilükkunud maksukohustiste kogusumma 7245 tuhat eurot (31. detsember 2024: 5851 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaks tekib vaid Fondi Leedu tütarettevõtetel.

Peamised tulumaksukomponendid 31. detsember 2025 ja 2024 lõppenud perioodil:

Tuhandetes eurodes	01.10.2025 – 31.12.2025	01.10.2024 – 31.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Konsolideeritud kasumiaruanne				
Tasumisele kuuluv tulumaks	–14	–30	–17	–30
Edasilükkunud tulumaks	1 034	487	1 273	804
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaks	1 020	457	1 256	774

Konsolideeritud muu koondkasumi aruanne				
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:				
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	–10	1	–18	52
Muus koondkasumis kajastatud tulumaks	–10	1	–18	52

10. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Perioodi algsaldo	241 158	250 385
Kapitalikulud	4 764	6 354
Võõrandamine	-16 380	-
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (neto)	-20 584	-15 564
Kahjum kasutusõiguse varade ümberhindlusest	-18	-17
Perioodi lõppsaldo	208 940	241 158
Perioodi lõppsaldo ilma kasutusõiguse varadeta	208 720	240 920

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kinnitab sõltumatute hindamistulemuste alusel fondivalitseja juhatus. Sõltumatud hindamised teostatakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja –suunistega, mille on heaks kiitnud ka rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Nende kohaselt on turuväärtus hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamiskuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures mõlemad pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. Hindajad määravad õiglase väärtuse RICS-i poolt Ühendkuningriigis kehtestatud meetodite ja hindamissuuniste alusel ning kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 40.

Õiglane väärtus ei ole tingimata sama, mis kinnisvara likvideerimisväärtus, mis on müügi kuupäeval kokkulepitud hind, millest on maha arvatud müügikulud. Õiglane väärtus põhineb suures osas hinnangutel, mis on oma olemuselt subjektiivsed.

3. taseme õiglase väärtuste määramisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute väärtused põhinevad Newseci seisuga 31. detsember 2025 teostatud hindamiste tulemustel, mida on suurendatud kasutusõiguse varade võrra.

Järgmistel lehekülgedel avaldatud tabel esitab järgneva iga kinnisvarainvesteeringute segmendi kohta:

- rakendatud hindamistehnika kirjeldus;
- õiglase väärtuse määramisel kasutatud sisendid;
- kvantitatiivne teave õiglase väärtuse määramisel kasutatud oluliste mittejälgitavate sisendite kohta.

Seisuga 31. detsember 2025:

Segment		Hindamis- tehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Kaubandus	Vilnius, Leedu	DRM*	Diskontomäär	8,6% – 9,78%
	Tallinn, Eesti			
	Riia, Läti			
Renditav netopind	55 423 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% – 5,3%
Ehitamise/renoveerimise aasta	1939–2016/2006– 2010		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0% – 8,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,78 – 16,58
Büroo	Vilnius, Leedu	DRM*	Diskontomäär	8,6% – 9,7%
	Tallinn, Eesti			
	Riia, Läti			
Renditav netopind	48 123 m ²		Rendihinna kasv aastas	0,0% – 5,1%
Ehitamise/renoveerimise aasta	2002–2014/2008– 2014		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5% – 8,5%
			Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,71 – 11,92
Vaba aeg	Tallinn, Eesti	DRM*	Diskontomäär	9%
Renditav netopind	7 723 m ²		Rendihinna kasv aastas	1,9% – 3,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta	1999		Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7%
			Keskmine rendihind (EUR/m ²)	10,64

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2025 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamis – tehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse mõõtmise tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara- investeeringud	DRM*	Kapitalisatsiooni- määr väljumisel	2025: 7,0% – 8,5%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Diskontomäär	2025: 8,6% – 9,78%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2025: 0,0% – 5,3%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvarainvesteeringute väärtust.

* Diskonteeritud rahavoogude meetod

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtused seisuga 31. detsember 2025:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus kokku, 3. tase
Läti – Galerija Centrs (kaubandus)	58 356
Leedu – Europa (kaubandus)	31 836
Eesti – Postimaja (kaubandus)	21 270
Leedu – North Star (büroo)	18 778
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	14 610
Eesti – Apollo Plaza (vaba aeg)	13 260
Läti – Vainodes I (büroo)	12 400
Läti – S27 (büroo)	12 270
Eesti – Lincona (büroo)	11 410
Eesti – Pirita (kaubandus)	10 050
Läti – SKY (kaubandus)	4 700
Kokku	208 940

11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	2 293	2 346
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-994	-649
Viitlaekumised	432	537
Muud nõuded	29	566
Kokku	1 760	2 800

Nõuded ostjate vastu ei ole intressikandvad ja nende maksetähtaeg on valdavalt 30 päeva.

Seisuga 31. detsember 2025 olid nõuded ostjate vastu summas 994 tuhat eurot (nominaalväärtus) täies ulatuses alla hinnatud (31. detsember 2024: 649 tuhat eurot).

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks moodustatud allahindluses:

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Saldo seisuga 1. jaanuar	-649	-625
Perioodi vältel kajastatud allahindlused	-540	-202
Maha kantud summad	194	178
Perioodi lõppsaldo	-995	-649

Nõuded ostjate vastu, mille väärtus pole langenud, vanuseline jaotus (perioodi lõpu seisuga):

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg saabumata, väärtus pole langenud	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
			<30 päeva	30–60 päeva	60–90 päeva	90–120 päeva	>120 päeva
31.12.2025	1 299	725	345	82	61	55	31
31.12.2024	1 697	712	385	221	151	85	143

12. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Raha pangas ja kassas	5 377	10 053
Raha ja raha ekvivalendid kokku	5 377	10 053

Seisuga 31. detsember 2025 oli Fondi konsolideeritud raha ja raha ekvivalendid 5,4 miljonit eurot, millest 3,0 miljonit eurot on piiratud kasutamiseks vastavalt laenulepingutes sätestatule ja 1,0 miljonit eurot on piiratud kasutamiseks vastavalt väärtpaberikonto pandilepingule (31. detsember 2024: 1,0 miljonit eurot).

13. Omakapital

13a. Sissemakstud kapital

Fondi osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi fondide nimekirjas. Seisuga 31. detsember 2025 oli Fondil kokku 143 562 429 osakut (seisuga 31. detsember 2024: 143 562 429 osakut). Teave emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2025 ja 31. detsember 2025	143 562 514	151 495

Osak väljendab investori osalust Fondi varades. Fondil on ühte liiki osakud. Investoritel on järgmised osakute omamisest tulenevad õigused:

- õigus omada Fondi varades osalust, mis on vastavuses investorile kuuluvate osakute arvuga;
- õigus saada väljamaksete korral osa Fondi netotulust, mis on proportsionaalses vastavuses investorile kuuluvate osakute arvuga (Fondi tingimuste kohaselt);
- õigus kutsuda kokku üldkoosolek juhtudel, mida on kirjeldatud Fondi tingimustes ja seaduses;
- õigus osaleda ja hääletada üldkoosolekul vastavalt häälte arvule, mis tuleneb investorile kuuluvatest osakutest, ja häälte arvule, mis tuleneb osakutest, mis on emiteeritud, kuid mida ei ole kümme päeva enne üldkoosoleku toimumist tagasi ostetud.

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024 ühtegi Fondi osakut.

Seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

13b. Rahavoogude riskimaandamise reserve

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024. Täiendavat teavet leiab lisast 18.

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Saldo perioodi alguses	-420	531
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	252	-1 003
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 9)	-18	52
Muutus perioodi jooksul kokku	234	-951
Saldo perioodi lõpus	-186	-420

14. Intressikandvad võlakohustised

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2025	31.12.2024
Pikaajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	Mai 2028	3k EURIBOR + 8,00%	18 643	21 490
Pank 1	Jaan 2028	3k EURIBOR + 2,25%	2 552	2 609
Pank 1	Veeb 2027	6k EURIBOR + 1,90%	4 281	4 367
Pank 1	Dets 2027	6k EURIBOR + 2,25%	7 760	8 696
Pank 2 ¹	Aug 2027	6k EURIBOR + 3,80%	28 120	-
Pank 3	Jaan 2029	6k EURIBOR + 2,80%	15 388	15 610
Pank 3	Veeb 2029	6k EURIBOR + 3,00%	8 798	8 951
Pank 4	Nov 2029	6k EURIBOR + 3,00%	20 800	20 948
Pank 5	Aug 2028	6K EURIBOR + 2,50%	9 798	9 928
Pank 6	Juuni 2029	6k EURIBOR + 4,10%	-	9 810
Rendikohustised			220	238
Miinus: lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad			-3 094	-4 138
Miinus: lühiajalised rendikohustised			-14	-18
Pikaajalised võlakohustised kokku			113 252	98 491

1. Laen liigitati ümber pikaajaliseks, kuna laenu tähtaeg pikendati 2027. aasta augustini.

tuhandetes eurodes	Tagasimaksetähtpäev	Sisemine intressimäär	31.12.2025	31.12.2024
Lühiajalised võlakohustised				
Tagamata võlakirjad	Nov 2025	3k EURIBOR + 8,00%	–	3 200
Pank 2 ¹	Aug 2027	6k EURIBOR + 3,80%	–	29 000
Pank 1	Märts 2026	3k EURIBOR + 1,90%	7 364	7 665
Pank 1	Märts 2026	3k EURIBOR + 1,60%	9 561	9 915
Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade lühiajaline osa			3 094	938
Rendikohustiste lühiajaline osa			14	18
Lühiajalised võlakohustised kokku			20 033	50 736
Kokku			133 285	149 227

1. Laen liigitati ümber pikaajaliseks, kuna laenu tähtaeg pikendati 2027. aasta augustini.

Laenukohustiste eritingimused

Seisuga 31. detsember 2025 täitis Fond 8. mail 2023 kehtestatud ja 26. septembril 2024 muudetud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud DSCR-kordaja nõudele. Siiski ei suutnud Fond täita nõuet hoida konsolideeritud omakapitali suhe vähemalt 37,5% tasemel. Juhtkond loodab kõrvaldada mittevastavuse 20 päeva jooksul ja enne 2025. aasta auditeeritud konsolideeritud finantsaruannete avaldamist uue osakute emissiooni kaudu.

Seisuga 31. detsember 2025 täitis Fond kõik pangalaenu lepingutes sätestatud eritingimused ja kohustused, välja arvatud ettevõtted BH Galerija Centrs SIA, BH Europa UAB ja BH Riga SIA (endine nimi BH S27 SIA), kuid see ei toonud kaasa tagajärgi, kuna kõikide laenude puhul on juba tagatud vajalikud loobumised.

Võlakirjade eritingimused

Eritingimus	Nõutud tase	Suhtarv 31.12.2025
Omakapitali suhe	> 37,5%*	36,1%
Võlateeninduse kattekordaja	> 1,00**	1,09

* Omakapitali suhe peab olema üle 37,5%
** 26.septembril 2024 muudetud võlakirjatingimuste kohaselt peab kontserni võlateeninduse kattekordaja olema ajavahemikul ajavahemikul 1.juuli 2025 kuni 30.september 2026 üle 1,00 ning pärast seda üle 1,20.

Laenude ja võlakirjade tagatised

Seisuga 31. detsember 2025 olid võlakohustistel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletisinstrumen- tide tagatiseks	Ühishüpoteek	Kogu vara kommerts pant
Pank 1	Lincona, SKY, S27, Vainodes I ja Pirita		Pirita ja Lincona hüpoteek ja Lincona pangalaenude tagatiseks; Vainodes I, SKY ja S27 hüpoteek Vainodes I, SKY ja S27 pangalaenude tagatiseks	BH S27 SIA
Pank 2	Galerija Centrs	Galerija Centrs		BH Galerija Centrs SIA
Pank 3	Europa ja North Star			
Pank 4	Apollo Plaza ja Postimaja			
Pank 5	Upmalas Biroji			Kontor SIA

*Kõik kinnisvarad on panditud pangalaenude tagatiseks. Teave tagatiseks panditud varade raamatupidamisväärtuse kohta perioodi lõpus on esitatud lisas 10.

	Käendus/garantii	Nõuete pant	Maa hoonestus-õiguse pant	Pangakontode pant	Aktsiate pant
Pank 1	Baltic Horizon Fond BH S27 SIA-le 1 500 000 euro ulatuses			BH S27 SIA	BH S27 SIA
Pank 2	Baltic Horizon Fond BH Galerija Centrs SIA-le 5 000 000 euro ulatuses				BH Galerija Centrs SIA
Pank 3				BH Europa UAB, BH Northstar UAB	
Pank 5	Baltic Horizon fond Kontor SIA-le				Kontor SIA

15. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Võlad tarnijatele	1 112	1 963
Fondivalitsemise tasu võlg	686	890
Finantskulude viitvõlad	496	633
Viitvõlad	129	556
Maksuvõlad	156	231
Muud võlad	150	200
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	2 729	4 473

Võlgade tingimused:

- Võlad tarnijatele ei ole intressikandvad ja valdavalt on maksetähtajaks 30 päeva.
- Muud võlad ei ole intressikandvad ja nende keskmine maksetähtaeg on 3 kuud.

16. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

16a. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 2025 ei olnud kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

16b. Tingimuslikud varad

Seisuga 31. detsember 2025 ei olnud kontsernil tingimuslike varasid.

16c. Tingimuslikud kohustised

Vastavalt BH Duetto UAB ostu–müügilepingule on kontsern väljastanud puhta äritulu ja võimalike defektide garantii. Puhta äritulu garantii kehtis kuni 31. detsembrini 2025 ja katab ostu–müügilepingus toodud tingimuste alusel arvutatud rendi ja tegeliku puhta äritulu vahelise puudujäägi. Defektide garantii alusel maksimaalne potentsiaalne vastutus on piiratud 600 tuhande euroga. Sellest summast on 300 tuhat eurot tagatud müügihinnast kinni peetud summaga. Kõik defektide garantii alusel esitatud nõuded rahuldati enne muude vahendite kasutamist kinnipeetud summast. Aruande kuupäeva seisuga oli kinnipeetud summa vähendatud 135 tuhande euro võrra ja makstud Fondile. Tuleb märkida, et defektide garantii skeemi alusel ei ole seni tehtud ühtegi makset. Seisuga 31. detsember 2025 on NOI tagatisskeemi raames makstud ligikaudu 851 tuhat eurot. Kuna tagatised jõudsid sel kuupäeval tähtaja lõpuni, ei ole nende tingimuste alusel jäänud ühtegi täitmata tingimuslikku kohustust.

Seisuga 31. detsember 2025 ei olnud kontsernil muid tingimuslikke kohustisi.

17. Seotud osapooled

Aruandeperioodil tegi kontsern tehinguid seotud osapooltega. Seotud osapooltega tehtud tehingud ja perioodi lõpu saldod on esitatud allpool. Osapooled on seotud, kui üks omab teise üle kontrolli (valitsevat mõju) või olulist mõju teise finants– või äriotsuste üle. Kõik tehingud seotud osapooltega tehakse turuhinnaga.

Baltic Horizon Capital AS

Vastavalt Baltic Horizon Fondi tingimustele, täidab fondivalitseja ülesandeid Baltic Horizon Capital AS (endine nimi Northern Horizon Capital AS; fondivalitseja) ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 6). Fondivalitseja omandas Gene Investments OÜ, mis omas 31. detsembri 2025. aasta seisuga 3,3% Fondi osakutest.

Tehingute maht seotud osapooltega 2025. ja 2024. aasta jooksul:

Tuhandetes eurodes	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Baltic Horizon Capital AS		
Valitsemistasud	1 093	1 278

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024:

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Baltic Horizon Capital AS		
Valitsemistasude kohustis	686	890

Fondivalitsejal on õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis, võttes aluseks Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni. Kui turukapitalisatsioon jääb alla 90% Fondi puhasväärtusest, kasutatakse valitsemistasu arvutamisel turukapitalisatsiooni asemel summat, mis vastab 90% Fondi puhasväärtusest.

Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

- 1,50% turukapitalisatsiooni osalt, mis on alla 50 miljoni euro;
- 1,25% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 50 miljonit eurot ja jääb alla 100 miljoni euro;
- 1,00% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 100 miljonit eurot ja jääb alla 200 miljoni euro;
- 0,75% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 200 miljonit eurot ja jääb alla 300 miljoni euro;
- 0,50% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 300 miljonit eurot.

Fondivalitsejal on õigus arvestada tulemustasu Fondi aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna kogu Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel on tulemustasu arvestatud alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulus esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal).

Baltic Horizon Capital AS kontsernile ei kuulunud Fondi osakuid seisuga 31. detsember 2025.

Fondi nõukogu

Vastavalt Fondi tingimustele on Fondi nõukogu liikmetel õigus oma ülesannete täitmise eest saada tasu summas, mille suuruse määrab üldkoosolek. Fondi nõukogu liikmete tasude kogusumma oli 2025. aastal 60 tuhat eurot (2024. aastal 48 tuhat eurot). Täiendavat teavet Fondi nõukogu liikmetega seotud kulude kohta leiab lisast 6.

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Fondivalitseja omandas Gene Investments OÜ, mis omas 31. detsembri 2025. aasta seisuga 3,3% Fondi osakutest.

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest, on esitatud järgnevates tabelites:

Seisuga 31. detsember 2025	Osakute arv	Protsent
Swedbank AB, Leedu kliendid	57 399 802	40,0%
Skandinaviska Enskilda Banken AB kliendid	13 770 162	9,6%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	8 543 169	6,0%

Seisuga 31. detsember 2024	Osakute arv	Osakaal
Skandinaviska Enskilda Banken AB kliendid	19 918 261	13,9%
Gene Investments OÜ	19 059 220	13,3%
Swedbank AB, Leedu kliendid	16 495 001	11,5%
Skandinaviska Enskilda Banken AB	15 686 825	10,9%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	9 622 389	6,7%
Swedbank AB / Nordic Issuing AB kliendid	7 954 736	5,5%

18. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

Alljärgnevas tabelis on esitatud kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruandes kajastatud finantsinstrumentide raamatupidamisväärtuse ja õiglase väärtuse võrdlus:

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 760	2 800	1 760	2 800
Raha ja raha ekvivalendid	5 377	10 053	5 377	10 053
Tuletisinstrumendid	-	1	-	1
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-114 422	-127 499	-114 422	-127 499
Võlakirjad	-18 643	-21 490	-19 000	-22 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-2 729	-4 473	-2 729	-4 473
Tuletisinstrumendid	-186	-317	-186	-317

Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024:

Seisuga 31. detsember 2025

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. Tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 760	1 760
Raha ja raha ekvivalendid	-	5 377	-	5 377
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-114 422	-114 422
Võlakirjad	-	-	-19 000	-19 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 729	-2 729
Tuletisinstrumendid	-	-186	-	-186

Seisuga 31. detsember 2024

Tuhandetes eurodes	1. tase	2. tase	3. Tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 800	2 800
Raha ja raha ekvivalendid	-	10 053	-	10 053
Tuletisinstrumendid	-	1	-	1
Finantskohustised				
Intressikandvad võlakohustised				
Pangalaenud	-	-	-127 499	-127 499
Võlakirjad	-	-	-22 000	-22 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-4 473	-4 473
Tuletisinstrumendid	-	-317	-	-317

Juhtkonna hinnangul on raha ja lühiajaliste tähtjaliste hoiuste, rendi- ja muude nõuete, tarnijatele tasumata võlgade ja muude lühiajaliste kohustiste raamatupidamisväärtus nende lühikese tähtaja tõttu ligilähedane nende õiglasele väärtusele.

Finantsvarade ja –kohustiste õiglane väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärases tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse järgmisi meetodeid ja eeldusi:

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetsed riigiriski tegurid, kliendi krediitdivõime ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete eeldatavat väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2025 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediidireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavaid tulevasi rahavoogusid kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglane väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana kehtivaid intressimäärasid. Kontserni intressikandvate laenukohustiste hinnangulise õiglase väärtuse leidmiseks kasutati kehtivate lepingute intressimäärasid, mis väljendavad hetke turu intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

19. Tuletisinstrumendid

Kontsern on sõlminud intressimäära vahetuslepingud (interest rate swap – IRS) ning intressi ülemmäära (CAP) lepingud OP ja SEB-ga.

Tuletisinstrumentide eesmärk on maandada kontserni pikaajaliste ja mõningate lühiajaliste laenude intressimäärade kõikumisest tulenevat intressimäära riski, kuna kontserni järgib põhimõtet, mille kohaselt intressikulud peaksid olema fikseeritud. Intressimäära vahetuslepingute kohaselt teeb kontsern pangale fikseeritud määraga intressimakseid ja saab pangalt vastu ujuva määraga intressimakseid. Intressi ülemmäära seadmine võimaldab piirata intressimäära kõikumise teatud tasemeni.

Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamisarvestus lubatud tingimusel, et riskimaandamine on efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumendi õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamisarvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet leiab lisast 13b.

tuhandetes eurodes						Õiglane väärtus	
Tuletis-instrumendi liik	Algus-kuupäev	Tähtpäev	Nominaal-summa	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasutud)	31.12.2025	31.12.2024
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,45%	-58	-103
IRS	Dets 2024	Nov 2027	13 150	6k EURIBOR	2,39%	-45	-82
IRS	Dets 2024	Okt 2027	2 361	3k EURIBOR	2,33%	-9	-15
IRS	Dets 2024	Okt 2027	8 012	6k EURIBOR	2,5%	-51	-78
IRS	Dets 2024	Okt 2027	4 012	6k EURIBOR	2,5%	-23	-39
CAP	Aug 2024	Aug 2025	17 900	3k EURIBOR	3,0%	-	1
Tuletisinstrumendid, varad						-	1
Tuletisinstrumendid, kohustised						-186	-317
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-186	-316

Tuletisinstrumendid seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024 on kajastatud õiglasest väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad kontserni tuletisinstrumendid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel

Tuhandetes eurodes	Kohustised		Varad	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Pikaajalised	-186	-317	-	-
Lühiajalised	-	-	-	1
Kokku	-186	-317	-	1

20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

28. jaanuaril 2026 laenas BH Northstar UAB pangalt täiendavalt 700 tuhat eurot. kajastatud õiglasest väärtuses.

Pärast aruande kuupäeva ei toimunud muid olulisi sündmusi.

21. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ omandamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Hobujaama str. 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus-ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ	Hobujaama str. 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember2012	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Europa UAB	Konstitucijos ave. 7A-1, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus-ettevõte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas str. 101, Riiā, Lāti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus-ettevõte	100%
Pirita Center OÜ	Merivālja str. 24, Tallinn, Eesti	12992834	16. Detsember 2016	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Riga SIA (endine nimi BH S27 SIA)	Skānsteš iela 27, Riiā, Lāti; Audeju str. 16, Riiā, Lāti; Audēju iela 16 – 1, Riiā, Lāti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Galerija Centrs SIA	Audeju str. 16, Riiā, Lāti	40003311422	13. juuni 2019	Varavaldus-ettevõte	100%
BH Northstar UAB	Ulonų str. 2, Vilnius, Leedu	305175896	29. mai 2019	Varavaldus-ettevõte	100%

Juhtkonna kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon fondi lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuande avalikustamise heaks 17. veebruaril 2026.

Tarmo Karotam
Juhatuse esimees

Gerda Bliuvienė
Juhatuse liige

Lisad

Põhimõistete ja lühendite selgitused

Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid

Fondi kinnisvarainvesteeringutelt teenitud puhas äritulu, millest on maha arvatud Fondi halduskulud, välised intressikulud ja kõik jooksvad kapitalikulud, sh kulutused, mis on tehtud, et kohandada Fondi kinnisvara rentnikele sobivaks. Uusi investeeringuid ja omandamisi, samuti kinnisvara jätkuinvesteeringuid jooksvateks kapitalikuludeks ei loeta.

Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega.

Diskonteeritud rahavoogude meetod

Diskonteeritud rahavoogude meetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse konkreetseid eeldusi tulude ja kulude kohta, mis vara eluea jooksul omandiõigusega kaasnevad, samuti vara nn lõpp- ehk terminaalväärtuse kohta hetkel, mil projektist väljutakse. Selleks prognoositakse mitut liiki rahavooge, mille suhtes rakendatakse turuandmete alusel valitud diskontomäära, et leida rahavoo nüüdisväärtus. Rahavoo kestus ning sisse- ja väljavoo ajastus sõltub erinevatest sündmustest ja asjaoludest, nagu näiteks rendihindade korrigeerimisest, olemasolevate rendilepingute uuendamisest, uute rentnike leidmiseks kuluvast ajast, vara ümberarendamisest või renoveerimisest.

Diskontomäär

Analüüsitava perioodi renditegevuse rahavoogude diskonteerimise määr.

Omakapitali suhtarv

Suhtarvu arvutus: omakapital kokku jagatud varad kokku.

Kapitalisatsioonimäär väljumisel

Määr, mida kasutatakse, et hinnata kinnisvarainvesteeringu edasimüügiväärtust hoidmisperioodi lõpul. Terminaalväärtuse arvutamiseks jagatakse eeldatav aastane puhas tegevustulu terminaalkapitalisatsioonimääraga. Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär arvutatakse stabiliseerunud puhta tegevustulu kasvamäära või prognoosi alusel.

Fond

Baltic Horizon fond.

Vara brutoväärtus

Fondi vara brutoväärtus (Gross Asset Value, GAV).

Parim kasutus

Kõigi õiglases väärtuses mõõdetavate kinnisvarainvesteeringute puhul eeldatakse, et viis, kuidas vara hetkel kasutatakse on selle parim kasutus.

IFRS

Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*International Financial Reporting Standards*).

IRR

Puhas sisemine tulumäär (*internal rate of return*, IRR).

Laenu ja väärtuse suhe (LTV).

Suhtarvu arvutus: välised võlakohustised miinus rendikohustised (IFRS 16) ja raha ja raha ekvivalendid jagatud kinnisvarainvesteeringute (sh lõpetamata kinnisvarainvesteeringud) raamatupidamisväärtusega.

Fondivalitseja

Baltic Horizon Capital AS, registrikood 11025345.

Varade puhasväärtus NAV

Fondi varade puhasväärtus (Net Asset Value, NAV).

Osaku puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel.

Esmane puhastootlus

Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Renditav netopind

Neto rendipind. Renditav pind, mida saab rentnikele välja rentida, välja arvatud mitterenditavad alad, nagu koridorid, abiruumid ja muud ühiskasutatavad alad.

Puhas äritulu

Puhas äritulu (NOI).

Täitumuse määr

Suhtarvu arvutus: väljarenditud pind jagatud kogu renditava netopinnaga.

Renditulu kasv

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.

Baltic Horizon Fond on registreeritud lepinguline avalik kinnine kinnisvarafond,
mida valitseb alternatiivfondivalitseja Baltic Horizon Capital AS.

Roseni 7
10111 Tallinn
Eesti

Tarmo.karotam@baltichorizon.com