

# Baltijas nekustamo īpašumu tirgus apskats par 2021. gada 9 mēnešiem

2021. gada 30. decembris

  
**SIGNET**  
PRIVATE  
BANK

# Baltijas nekustamo īpašumu tirgus apskats par 2021. gada 9 mēnešiem



## Nozares aktualitātes

- Lielākā daļa uzņēmumu 2021. gada 3. ceturksnī uzrādīja ieņēmumu pieaugumu, ko veicināja vispārējās ekonomiskās aktivitātes atveseļošanās, kā arī turpmāka ieguldījumu īpašumu portfeļa palielināšana.
- 2021. gada 3. ceturksnī bija vērojama pozitīva tendence, ka darbinieki atgriezās birojās, jo ir mazinājušies ar Covid-19 saistītie regulatīvie ierobežojumi, kas arī uzlabo apskatīto kompāniju un fondu īpašumu noslogojuma rādītājus.
- 2021. gada laikā apskatā iekļautie nekustamo īpašumu uzņēmumi un fondi piesaistīja finansējumu, emitējot obligācijas. Baltic Horizon 2021. gada 2. ceturksnī noslēdza Meraki projekta obligāciju emisiju 4 milj. EUR apmērā, Mainor Ūlemiste emitēja 5 milj. EUR obligācijas, Summus Capital noslēdza debijas obligāciju emisiju 10 milj. EUR apmērā, Akropolis emitēja debijas eiroobligācijas 300 milj. EUR apmērā, bet Eastnine 3. ceturksnī emitēja savas pirmās zaļās obligācijas 45 milj. EUR apmērā.
- Šobrīd ir vērojama nekustamo īpašumu kompāniju obligāciju kuponu likmju samazināšanās tendence. Taču tajā pašā laikā nozarē pēdējā laikā ir bijis salīdzinoši liels obligāciju emisiju skaits, kas sniedz plašāku izvēli investoriem un rada augšupvērstu spiedienu uz ienesīgumu.
- Lielākā daļa apskatīto uzņēmumu pievērš ievērojamu uzmanību un resursus ilgtspējīgai darbībai, iegūstot BREEAM vai LEED sertifikātus savam ieguldījumu portfelim.

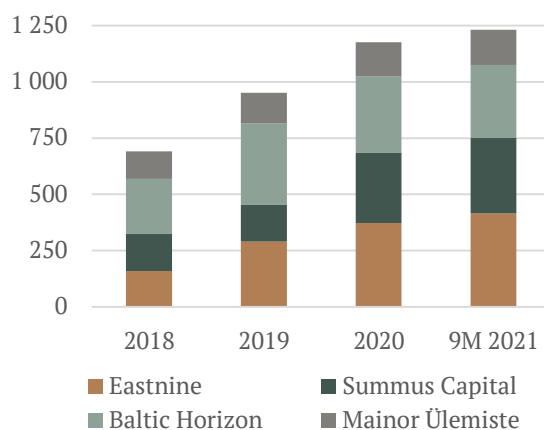
SUMMUS  
CAPITAL

eastnine

BALTIC  
HORIZON

MAINOR  
ŪLEMISTE

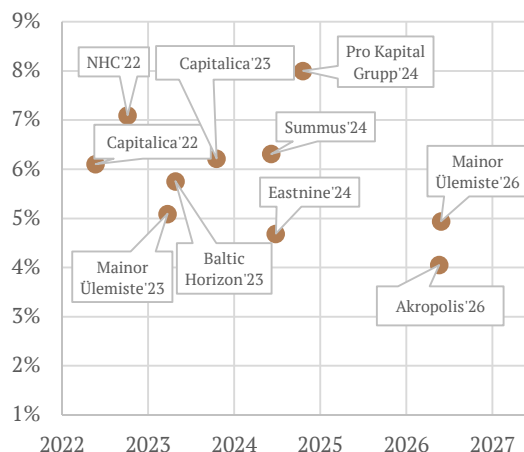
## Ieguldījumu īpašumu vērtība, milj. EUR



## Nozīmīgākie 9 mēnešu finanšu rādītāji

milj. EUR	Baltic Horizon	Mainor Ūlemiste	Summus Capital	Eastnine
<b>Ieņēmumi</b>	18.5	9.4	21.9	16.1
<b>Tirā peļņa</b>	-6.9	5.3	8.4	25.1
<b>Ieguldījumu īpašumi</b>	324.8	155.6	334.7	415.5
<b>Aizņēmumi</b>	209.8	99.3	209.6	242.7
<b>Pašu kapitāls</b>	126.1	121.5	150.5	328.7
<b>Kapitalizācijas koeficients</b>	36%	53%	40%	55%

## Ienesīgums līdz dzēšanai



## Svarīga piezīme

Šo apskatu ir sagatavojusi "Signet Bank" AS (Banka), kuras darbību uzrauga Finanšu un kapitāla tirgus komisija. Šis materiāls ir mārketinga paziņojums un nevar tikt uzskatīts kā investīciju pētījums (atbilstoši Deleģētās regulas (ES) 2017/565 36. pantam). Šī informācija ir sagatavota informatīvos nolūkos un nav uzskatāma par individuālu investīciju piedāvājumu vai rekomendāciju. Šajā apskatā Banka neveic finanšu instrumentu vērtējumu, kā arī nesniedz prognozes attiecībā uz finanšu instrumentu vērtības izmaiņām nākotnē.

Šis mārketinga paziņojums tika sagatavots, neievērojot likumdošanas prasības, kas vērstas uz investīciju pētījumu neatkarības veicināšanu, tādējādi uz to neattiecas aizliegums veikt darījumus līdz investīciju pētījumu izplatīšanai. Informācija ir saņemta no avotiem, kurus Banka uzskata par uzticamiem un izmelošiem. Taču informācijas un tirgus datu pilnība un precizitāte netiek garantēta, kā arī Banka patur tiesības tos koriģēt vai mainīt bez iepriekšēja brīdinājuma.

Investīciju produkti vai darījumi nav piemēroti visiem investoriem, tāpēc pirms jebkura darījuma noslēgšanas nepieciešams konsultēties ar neatkarīgu konsultantu. Banka un tās darbinieki nav atbildīgi par jebkādiem zaudējumiem, kas radušies saistībā ar sniegtās informācijas izmantošanu.

MIFID2 paziņojums: "Signet Bank" AS (Banka) uzskata, ka šis apskats var tikt klasificēts kā nebūtisks nemonētārs labums, jo šis produkts ir brīvi pieejams visiem investoriem, kuri vēlas to saņemt un tādēļ tas nav uzskatāms par pamudinājumu darbībai balstoties uz 7. nodaļu Eiropas Vērtspapīru un tirgu iestādes "Jautājumi un atbildes par MIFID2 un MiFIR investoru aizsardzības jomā".

Apskatā izmantotie dati ir aktuāli uz tā publikācijas brīdi un var mainīties jebkurā brīdī. Lai saņemtu papildu informāciju, lūdz, sazinieties ar savu privātbankieri vai rakstiet uz e-pastu info@signetbank.com.

### Uzņēmuma profils

<b>Dibināšanas gads:</b> 2013	<b>Emitētās obligācijas:</b> 10 milj. EUR
<b>Galvenais birojs:</b> Tallina, Igaunija	<b>Auditors:</b> KPMG
<b>Portfeļa vērtība:</b> 334.7 milj. EUR	<b>Kreditreitingi:</b> BB no Scope Ratings

**Uzņēmuma apraksts:** Summus Capital ir ģimenei piederošs nekustamo īpašumu holdinga uzņēmums ar portfeli, kurā iekļauti 11 nekustamie īpašumi. Pusi no ieguldījumu portfeļa vērtības veido īpašumi Lietuvā, bet pārējā daļa ir sadalīta starp Igauniju un Latviju. Grupas neto iznomājamā platība ir 184 414 kvadrātmetri, un pašlaik īpašumos ir 305 nomnieki.

### Finanšu aktualitātes

- 2021. gada 9 mēnešu laikā Summus Capital ieņēmumi sasniedza 21.9 milj. EUR, neraugoties uz ar Covid-19 saistītajām nomas maksas atlaidēm, ko uzņēmums piešķir nomniekiem. Pieaugumu veicināja ar Covid-19 saistīto ierobežojumu pakāpeniska samazināšana, kā arī ieguldījumu portfeļa paplašināšanās.
- Koriģētā EBITDA 2021. gada 9 mēnešu laikā sasniedza 15.6 milj. EUR, bet neto peļņa bija 8.4 milj. EUR. Neto peļņas pieaugumu daļēji var skaidrot ar saņemto dotāciju 1 milj. EUR apmērā saistībā ar Covid-19 atbalsta shēmu mazumtirdzniecības nozarei.
- 2021. gada 9 mēnešu beigās Summus Capital bija liels naudas līdzekļu atlikums 18.7 milj. EUR apmērā, jo Grupa gatavojas turpmākām īpašumu iegādēm.
- Vēsturiski Grupa ir finansējusi savu darbību galvenokārt no akcionāru līdzekļiem (akcionāru aizdevumu veidā) un banku aizdevumiem. Grupa 2021. gada 2. ceturksnī lielāko daļu akcionāru aizdevumu konvertēja pašu kapitālā, tādējādi ievērojami stiprinot pašu kapitāla bāzi, un, veicot pirmo nenodrošināto obligāciju emisiju, vēl vairāk diversificēja savu finansējuma struktūru. Grupas kopējās parādsaistības 2021. gada 9 mēnešu beigās bija 209.6 milj. EUR (+11% no gada sākuma).
- Grupās ieguldījumu īpašumu portfelis pēdējos gados ir pastāvīgi palielinājies un uz 2021. gada 9 mēnešu beigām sasniedza 334.7 milj. EUR. Strauju portfeļa vērtības pieaugumu 2020. gadā veicināja Park Town East Hill Lietuvā un Rīga Plaza Latvijā iegāde, savukārt 2021. gadā tika iegādāta Veerenni 2 Igaunijā.

### Būtiskākie notikumi

- 2021. gada jūnijā Summus Capital noslēdza savu debijas nenodrošinātu obligāciju emisiju 10 milj. EUR apmērā ar trīs gadu dzēšanas termiņu un kupona likmi 6.75%. Oktobrī obligācijas tika kotētas Nasdaq Baltic First North tirgū.
- Vācijā bāzētā starptautiskā reitingu aģentūra Scope Ratings ir piešķirusi Summus Capital sākotnējo emitenta reitingu BB/Stable.
- Summus Capital šobrīd ir uzsācis sadarbību ar jaunu ieguldījumu portfeļa pārvaldības partneri Green Formula Capital OÜ, tādējādi uzsvērot Grupas fokusu uz zaļo nekustamo īpašumu konceptu.

### Nozīmīgākie finanšu rādītāji, milj. EUR

	9M 2021 <sup>1</sup>	YTD	FY 2019	FY 2020	
<b>Ieņēmumi</b>	21.9	n/a	15.5	17.8	+14%
<b>Koriģētā EBITDA<sup>2</sup></b>	15.6	n/a	10.8	11.1	+3%
<b>Tīrā peļņa</b>	8.4	n/a	0.9	22.8	n/a
<b>Kopējie aktīvi</b>	378.3	+9%	194.7	345.2	+77%
<b>Ieguldījumu īpašumi</b>	334.7	+8%	164.9	311.4	+89%
<b>Naudas līdzekļi</b>	18.7	+63%	21.7	11.5	-47%
<b>Koriģētais pašu kapitāls<sup>3</sup></b>	150.5	+5%	85.4	142.8	+67%
<b>Kopējās parādsaistības</b>	209.6	+11%	89.4	188.9	+111%
<b>DSCR<sup>4</sup></b>	1.8x	+16%	1.3x	1.5x	+19%
<b>Kapitalizācijas koeficients</b>	40%	-1pp	44%	41%	-3pp

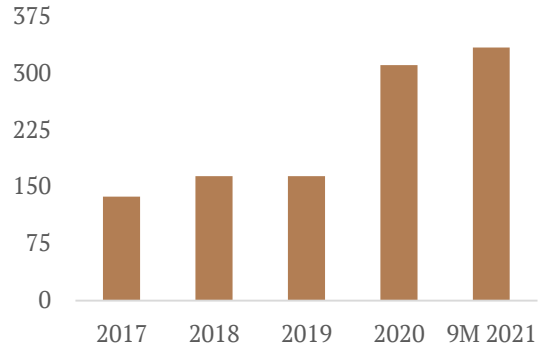
<sup>1</sup>Nav salīdzinājuma ar 2020. gada 9 mēnešiem datu nepieejamības dēļ

<sup>2</sup>EBITDA – izmaiņas ieguldījumu īpašumu vērtējumā

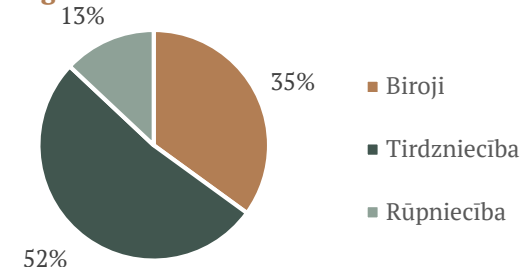
<sup>3</sup>Ieskaitot akcionāru aizdevumus

<sup>4</sup>DSCR 3. ceturksņa laikā

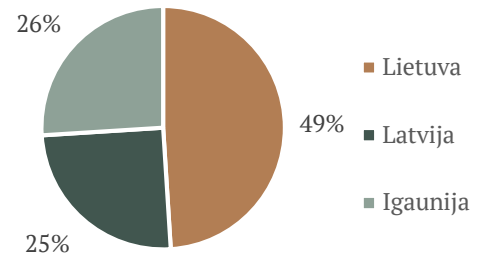
### Portfeļa bilances vērtība, milj. EUR



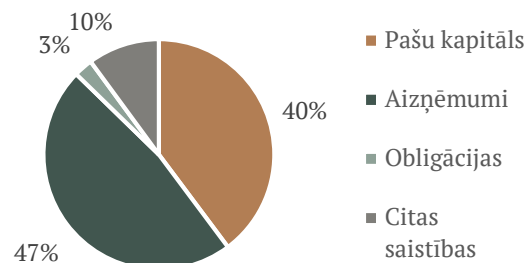
### Portfeļa vērtības sadalījums pa segmentiem



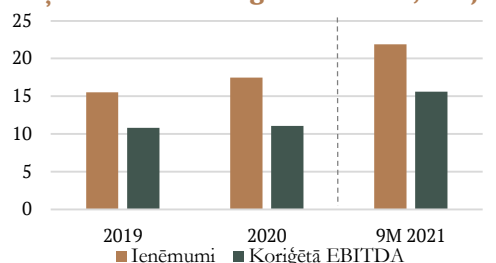
### Portfeļa vērtības sadalījums pa valstīm



### Finansējuma struktūra



### Ieņēmumi un Koriģētā EBITDA, milj. EUR





### Uzņēmuma profils

<b>Dibināšanas gads:</b> 2016	<b>Emitētās obligācijas:</b> 54 milj. EUR
<b>Galvenais birojs:</b> Tallina, Igaunija	<b>Auditors:</b> KPMG (IFRS)
<b>Portfeļa vērtība:</b> 324.8 milj. EUR	<b>Kreditreitingi:</b> MM3 (BB+) no S&P

**Uzņēmuma apraksts:** Baltic Horizon Fund ir Igaunijā reģistrēts regulēts slēgts ieguldījumu fonds. 15 ieguldījumu īpašumu vērtība ir līdzīgi sadalīta pa Baltijas valstīm, un Fonds galvenokārt koncentrējas uz biroju un tirdzniecības ēkām. Fondam pieder neto iznomājamā platība 153 351 kvadrātmetri, un tā portfeli ir vairāk nekā 230 nomnieki.

### Finanšu aktualitātes

- Ieņēmumi 2021. gada 9 mēnešu laikā salīdzinājumā ar to pašu periodu 2020. gadā samazinājās par 9% un sasniedza 18.5 milj. EUR, ko galvenokārt ietekmēja nomniekiem piešķirtās pagaidu atlaides ar mērķi sniegt atbalstu Covid-19 laikā.
- Neto zaudējumi 2021. gada 9 mēnešos 6.9 milj. EUR apmērā, ko ietekmēja zaudējumi no ieguldījumu īpašumu pārvērtēšanas. Ņemot vērā pārvērtēšanas ietekmi, 2021. gada 9 mēnešu tirā peļņa būtu sasniegusi 7.4 milj. EUR (2020. gada 9 mēnešos 8.9 milj. EUR).
- Pietiekamas likviditātes rezerves un DSCR rādītājs 2.6x uz 2021. gada 30. septembri, kas liecina par komfortablu pozīciju finanšu saistību izpildei.
- 2021. gada 9 mēnešu beigās kopējais parādsaistību apjoms bija 209.8 milj. EUR (2020. gada 9 mēnešos 206.0 milj. EUR), ko galvenokārt veidoja banku aizdevumi, nenodrošinātas obligācijas 50 milj. EUR apmērā un nodrošinātas obligācijas 4 milj. EUR apmērā. Attiecīgajā periodā gadu iepriekš finansējuma struktūra bija līdzīga - lielāko daļu veidoja banku aizdevumi un obligācijas 50 milj. EUR apmērā.
- Sākot ar 2021. gada jūniju, portfeļa vērtēšanu veic Colliers (iepriekš Newsec Baltics), un 2021. gada 9 mēnešu beigās portfeļa vērtība ir samazinājusies līdz 324.8 milj. EUR (342.8 milj. EUR 2020. gada 9 mēnešos) sakarā ar Covid-19 radīto nenoteiktību attiecībā uz nomas maksām mazumtirdzniecības sektorā. Visiem Fonda nekustamajiem īpašumiem vismaz reizi gadā finanšu gada beigās ir jāveic novērtējums (2021. gadā portfelis tiks novērtēts divas reizes, un pirmais novērtējums tika veikts 2021. gada 30. jūnijā).

### Būtiskākie notikumi

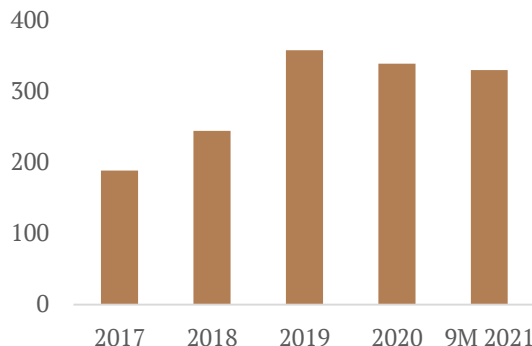
- 2021. gada 12. maijā BH Meraki UAB (Fonda meitasuzņēmums) noslēdza slēgtu obligāciju emisiju 4.0 milj. EUR apmērā ar 18 mēnešu dzēšanas termiņu un 5% kupona likmi, kurai bija liela investoru interese. Emisijas rezultātā iegūtie līdzekļi tiks izmantoti Meraki biroju ēkas (Lietuva) būvniecības finansēšanai.
- 2021. gada 9 mēnešu beigās īpašumu noslogojums bija 92.9%. (96.2% 2020. gada 9 mēnešos).
- 2021. gada 12. aprīlī S&P apstiprināja Baltic Horizon Fund MM3 vidēja izmēra kompānijas reitingu, kas globālajā reitingu skalā ir pielīdzināms BB+/BB.
- Kā daļu no Grupas ESG aktivitātēm Baltic Horizon ir izvirzījis mērķi līdz 2021. gada beigām iegūt BREEAM sertifikātus visām biroju ēkām.

### Nozīmīgākie finanšu rādītāji, milj. EUR

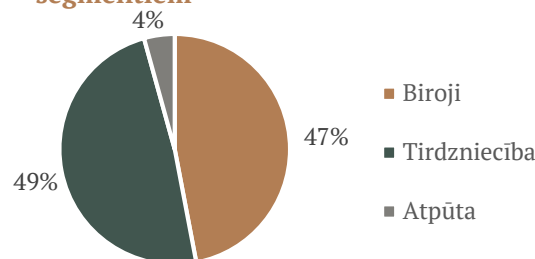
	9M 2020	9M 2021		FY 2019	FY 2020	
<b>Ieņēmumi</b>	20.3	18.5	-9%	25.3	26.7	+5%
<b>Koriģētā EBITDA<sup>1</sup></b>	13.2	11.0	-17%	16.0	17.2	+8%
<b>Tirā peļņa</b>	-6.9	-6.9	-0%	8.8	-13.5	n/a
<b>Kopējie aktīvi</b>	358.4	349.6	-2%	371.7	355.6	-4%
<b>Ieguldījumu īpašumi</b>	342.8	324.8	-5%	356.6	334.5	-6%
<b>Naudas līdzekļi</b>	8.4	14.6	+74%	9.8	13.3	+36%
<b>Pašu kapitāls</b>	138.9	126.1	-9%	152.5	136.3	-11%
<b>Kopējās parādsaistības</b>	206.0	209.8	+2%	206.1	205.9	-0%
<b>DSCR</b>	3.2x	2.6x	-18%	3.3x	3.1x	-8%
<b>Kapitalizācijas koeficients</b>	39%	36%	-3pp	41%	38%	-3pp

<sup>1</sup>EBIT – izmaiņas ieguldījumu īpašumu vērtējumā

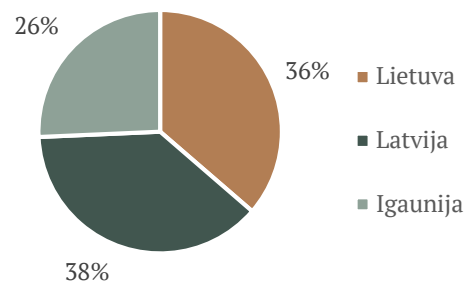
### Portfeļa bilances vērtība, milj. EUR



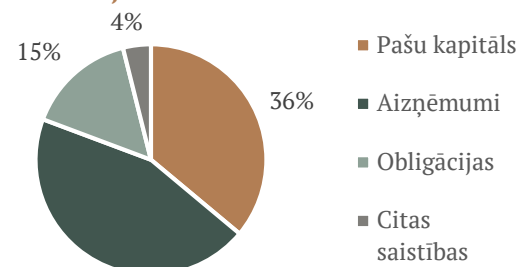
### Portfeļa vērtības sadalījums pa segmentiem



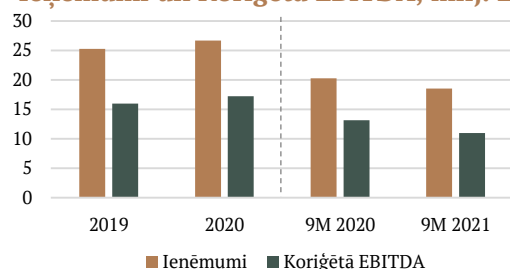
### Portfeļa vērtības sadalījums pa valstīm



### Finansējuma struktūra



### Ieņēmumi un Koriģētā EBITDA, milj. EUR



### Uzņēmuma profils

<b>Dibināšanas gads:</b> 2007	<b>Emitētās obligācijas:</b> 45 milj. EUR
<b>Galvenais birojs:</b> Stokholma, Zviedrija	<b>Auditors:</b> KPMG (IFRS)
<b>Portfeļa vērtība:</b> 415.5 milj. EUR	<b>Kreditreitings:</b> -

**Uzņēmuma apraksts:** Eastnine ir biržā kotēta Zviedrijas nekustamo īpašumu Grupa, kas galvenokārt koncentrējas uz pirmās klases biroju īpašumiem, tomēr nesēn valde ir nolēmusi sākt iekļaut arī augstākās klases loģistikas īpašumus. Lielākā daļa no 12 īpašumu portfeļa ar neto iznomājamo platību 130 531 kvadrātmetriem ir Lietuvā, bet pārējie īpašumi atrodas Latvijā. Nomnieki galvenokārt ir lieli Ziemeļvalstu uzņēmumi.

### Finanšu aktualitātes

- 2021. gada 9 mēnešu ieņēmumi salīdzinājumā ar attiecīgo periodu gadu iepriekš ir palielinājušies par 15% un sasniedza 16.1 milj. EUR. Pieaugums galvenokārt ir saistīts ar lielāku ieguldījumu īpašumu portfeli.
- Ieguldījumu īpašumu portfelis katru gadu ir pieaudzis straujā tempā, un 2021. gada 9 mēnešu beigās tas sasniedza rekordaugstu līmeni – 415.5 milj. EUR (+16% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu). 2021. gada 9 mēnešu laikā Eastnine iegādājās 2 īpašumus - Zaļa 1 biroju ēku Rīgā un UNIQ biznesa centru Viļņā.
- Tirā peļņa 2021. gada 9 mēnešu laikā sasniedza 25.1 milj. EUR, kas ir ievērojami vairāk nekā tajā pašā periodā pērn (-1.3 milj. EUR 2020. gada 9 mēnešos), kad Grupa strādāja ar neto zaudējumiem, ko ietekmēja negatīvas ieguldījumu vērtības izmaiņas.
- Eastnine pieder akcijas Melon Fashion Group (Krievijas modes preču mazumtirgotājs) un East Capital Baltic Property Fund II (kopējais ieguldījums 114.2 milj. EUR), kas Grupai nodrošina ievērojamus ienākumus no dividendēm (3.9 milj. EUR 2021. gada 9 mēnešos) un vērtības pieauguma, tādējādi būtiski palielinot Grupas peļņu. Tomēr Eastnine plāno nākotnē atbrīvot kapitālu no šiem ieguldījumiem, lai to novirzītu ieguldījumiem nekustamajās īpašumos.
- Obligāciju emisijas, kā arī refinansēšanas un banku aizdevumu palielināšanas rezultātā grupas parādsaistības ir palielinājušas un šobrīd sasniedz 242.7 milj. EUR (+39% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu). Refinansēšanas dēļ 2021. un 2022. gadā nav paredzēti parāda atmaksājumi – liela pamatsummas atmaksa ir plānota 2023. un 2024. gadā.
- Naudas līdzekļi 2021. gada 9 mēnešu beigās ir 63.6 milj. EUR, nodrošinot lielu likviditātes rezervi, kas palielinājusies no obligāciju emisijas piesaistītajiem līdzekļiem, kas vēl nav izmantoti.

### Būtiskākie notikumi

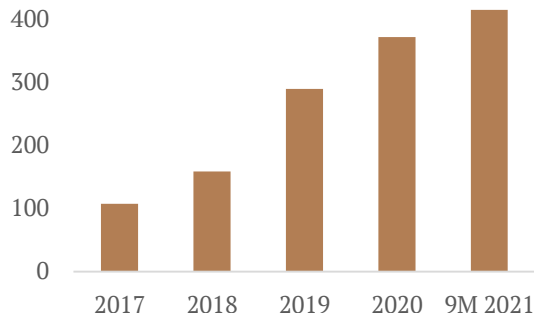
- Eastnine 2021. gada jūlijā emitēja savu pirmo zaļo obligāciju 45 milj. EUR apmērā ar trīs gadu dzēšanas termiņu un kupona likmi 3M EURIBOR + 5%. Piesaistītais kapitāls tiks ieguldīts saskaņā ar Eastnine *green framework*, tostarp ilgtspējīgas attīstības sertificētās ēkās, kurām ir augsta LEED vai BREEAM sertifikācijas klase, augsts enerģijas patēriņa punktu skaits.

### Nozīmīgākie finanšu rādītāji, milj. EUR

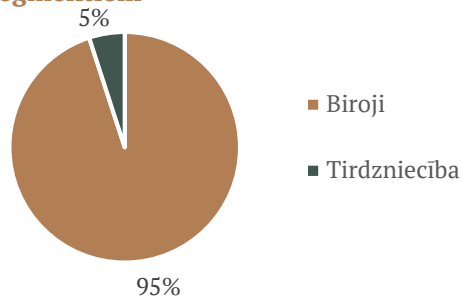
	9M 2020	9M 2021		FY 2019	FY 2020	
<b>Ieņēmumi</b>	13.9	16.1	+15%	13.3	19.2	+44%
<b>Koriģētā EBITDA<sup>1</sup></b>	9.6	11.6	+21%	7.8	13.9	+78%
<b>Tirā peļņa</b>	-1.3	25.1	n/a	35.3	36.2	+3%
<b>Kopējie aktīvi</b>	459.5	598.6	+30%	420.3	502.2	+19%
<b>Ieguldījumu īpašumi</b>	356.9	415.5	+16%	290.3	372.4	+28%
<b>Naudas līdzekļi</b>	13.8	63.6	+361%	37.4	24.3	-35%
<b>Pašu kapitāls</b>	261.5	328.7	+26%	268.2	309.9	+16%
<b>Kopējās parādsaistības</b>	174.7	242.7	+39%	137.8	173.2	+26%
<b>ICR</b>	3.6x	3.0x	-17%	3.5x	3.7x	+6%
<b>Kapitalizācijas koeficients</b>	57%	55%	-2pp	64%	62%	-2pp

<sup>1</sup>EBITDA – izmaiņas ieguldījumu īpašumu vērtējumā

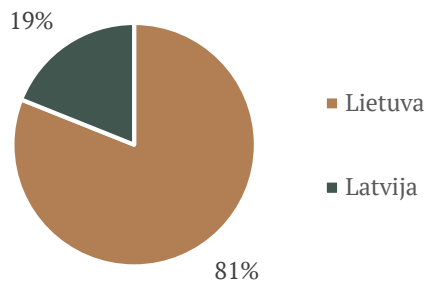
### Portfeļa bilances vērtība, milj. EUR



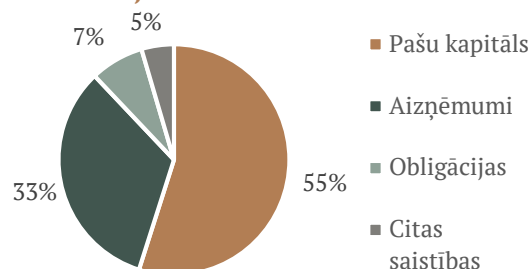
### Portfeļa vērtības sadalījums pa segmentiem



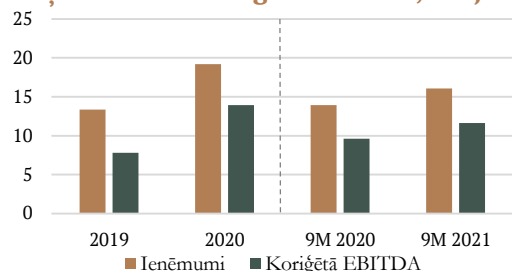
### Portfeļa vērtības sadalījums pa valstīm



### Finansējuma struktūra



### Ieņēmumi un Koriģētā EBITDA, milj. EUR



# 9M 2021 Mainor Ülemiste

**MAINOR**  
ÜLEMISTE



## Uzņēmuma profils

<b>Dibināšanas gads:</b> 1997	<b>Emitētās obligācijas:</b> EUR 15m
<b>Galvenais birojs:</b> Tallinn, Estonia	<b>Auditors:</b> EY (IFRS)
<b>Portfeļa vērtība:</b> EUR 155.6m	<b>Kreditreitingi:</b> -

**Uzņēmuma apraksts:** Mainor Ülemiste ir galvenais attīstītājs ievērojamajam komerciālajam nekustamā īpašuma projektam Ülemiste City Tallinā, kas ietver pilnu ērtību klāstu un veido pilnvērtīgu biznesa vidi. Visi Grupas ieguldījumu īpašumi atrodas Ülemiste City, tās galvenokārt ir biroju telpas, to neto iznomājamā platība ir 111 400 kvadrātmetri, un tajos ir starptautiska irnieku bāze.

## Finanšu aktualitātes

- Grupas ieņēmumi un EBITDA 2021. gada 9 mēnešu laikā palielinājās par 15% un 14% salīdzinājumā ar iepriekšējā gada 9 mēnešiem, sasniedzot attiecīgi 9.4 milj. EUR un 4.5 milj. EUR.
- Tomēr Grupas tirā peļņa šajā periodā salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu nemainījās un sasniedza 5.3 milj. EUR, jo šajā periodā ievērojami pieauga izdevumi (galvenokārt procentu izdevumi).
- Naudas līdzekļi 2021. gada 9 mēnešu beigās bija 13.1 milj. EUR, kas ir par 38% vairāk nekā 2020. gada 9 mēnešu beigās, obligāciju emisijas, kā arī saņemto dividendu no Technopolis Ülemiste AS dēļ.
- Technopolis Ülemiste AS ir asociētais uzņēmums, kurā Mainor Ülemiste pieder 49% akciju (vērtība 2021. gada 9 mēnešu beigās bija 44.4 milj. EUR), un tam pieder ieguldījumu īpašumi Ülemiste City, kā arī tas maksā dividendes Mainor Ülemiste. To var uzskatīt par likvidu ilgtermiņa ieguldījumu, ņemot vērā akcionāru līgumā iekļauto pārdošanas iespēju, kas ierosinātu Mainor Ülemiste piederošo daļu atpirkšanu.
- 2021. gada 9 mēnešu beigās Grupas parādsaistības sasniedza 99.3 milj. EUR (+5% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu). Finansējuma struktūru veido banku aizdevumi no tādām bankām kā SEB, Luminor, OP Bank, LHV un COOP Pank, kā arī obligācijas 15 milj. EUR apmērā.
- Līdz ar Ülemiste City attīstību ieguldījumu īpašumu portfeļa vērtība gadu gaitā ir nepārtraukti pieaugusi, un 2021. gada 9 mēnešu beigās tā sasniedza 155.6 milj. EUR. Portfeļi tiek saglabāti daudzveidīgi biroju, industriālo un dažādu citu ēku (veselības aprūpes, izglītības, sporta) sastāvs. Īpašumu novērtējumus veic Colliers International Advisors OÜ.

## Būtiskākie notikumi

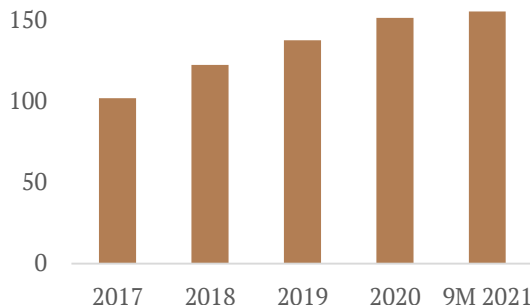
- 2021. gada jūnijā Mainor Ülemiste pabeidza slēgtu 5 milj. EUR nenodrošinātu obligāciju emisiju ar dzēšanas termiņu 5 gadi un rekordzemu kupona likmi 4.75%, lai turpinātu finansēt Ülemiste City attīstību. Jaunās obligācijas ir kotētas Nasdaq Baltic First North tirgū no 2021. gada 11. jūnija.
- Ülemiste City ir kļuvusi par lielāko uzņēmējdarbības centru Baltijas reģionā. Īpaši attīstīta ir IT nozare, un Ülemiste City izvietotie IT uzņēmumi sastāda vienu ceturtdaļu no kopējiem Mainor Ülemiste ieņēmumiem.

## Nozīmīgākie finanšu rādītāji, milj. EUR

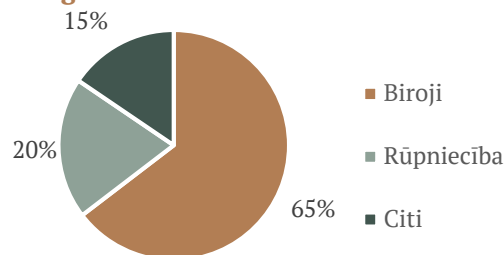
	9M 2020	9M 2021		FY 2019	FY 2020	
<b>Ieņēmumi</b>	8.2	9.4	+15%	10.6	11.3	+7%
<b>Koriģētā EBITDA<sup>1</sup></b>	3.9	4.5	+14%	4.9	5.3	+8%
<b>Tirā peļņa</b>	5.3	5.3	+0%	12.1	9.4	-22%
<b>Kopējie aktīvi</b>	210.9	227.7	+8%	201.1	216.2	+8%
<b>Ieguldījumu īpašumi</b>	149.3	155.6	+4%	137.8	151.7	+10%
<b>Naudas līdzekļi</b>	9.5	13.1	+38%	12.9	9.6	-26%
<b>Pašu kapitāls</b>	113.6	121.5	+7%	109.7	117.8	+7%
<b>Kopējās parādsaistības</b>	91.1	99.3	+5%	86.5	95.1	+10%
<b>DSCR</b>	1.1x	1.0x	-7%	n/a	n/a	n/a
<b>Kapitalizācijas koeficients</b>	54%	53%	-1pp	55%	54%	-1pp

<sup>1</sup>EBITDA – izmaiņas ieguldījumu īpašumu vērtējumā

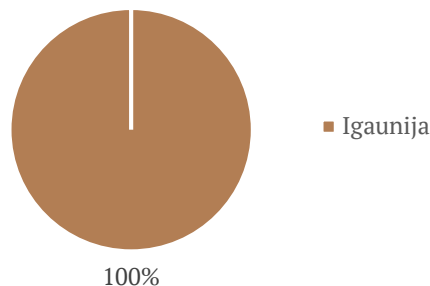
## Portfeļa bilances vērtība, milj. EUR



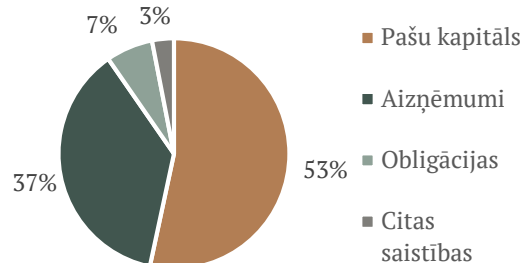
## Nomas ieņēmumu sadalījums pa segmentiem



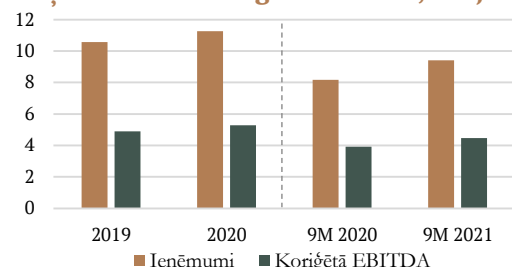
## Portfeļa vērtības sadalījums pa valstīm



## Finansējuma struktūra



## Ieņēmumi un Koriģētā EBITDA, milj. EUR



# Obligāciju emisijas



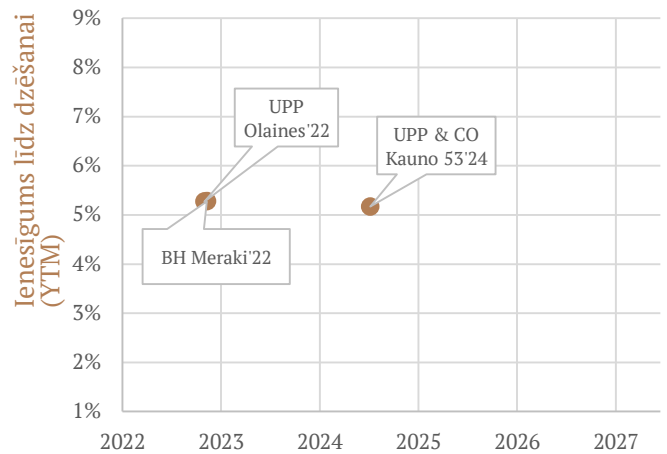
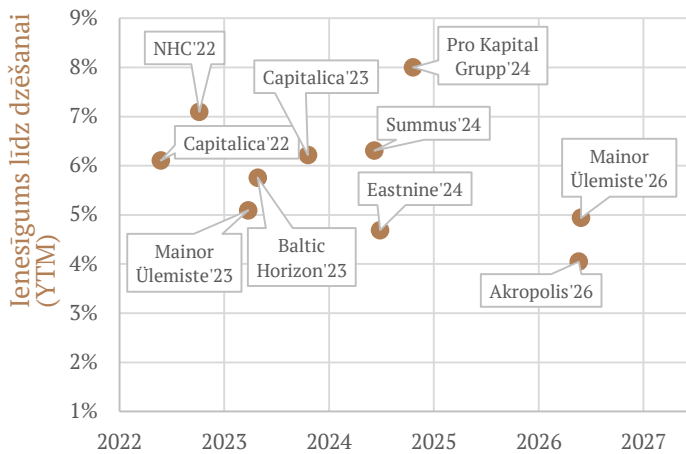
## Holdinga līmeņa obligācijas

	Emitents	ISIN	Termiņš	Kupons	Emisijas apjoms	YTM <sup>1</sup>	Call opcija	Nodrošinājums	Saraksts
	Summus Capital OÜ (Igaunija)	LV0000802478	18.06.2024	6.75%	EUR 10 000 000	6.31%	Ir	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Baltic First North
	Northern Horizon Capital AS (Igaunija)	EE3300111467	08.05.2023	4.25%	EUR 50 000 000	5.75%	Ir	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Tallinn
	Mainor Ülemiste AS (Igaunija)	EE3300111343	05.04.2023	5.50%	EUR 10 000 000	5.09%	Ir	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Baltic First North
		EE3300002138	10.06.2026	4.75%	EUR 5 000 000	4.94%	Ir	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Baltic First North
	Eastnine AB (Zviedrija)	SE0013719788	08.07.2024	3M EURIBOR + 500bp	EUR 45 000 000	4.69%	Ir	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Stockholm and Frankfurt Stock Exchange
	Akropolis Group UAB (Lietuva)	XS2346869097	02.06.2026	2.875%	EUR 300 000 000	4.05%	Ir	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Vilnius and Dublin Euronext
	UAB Capitalica Baltic Real Estate Fund I (Lietuva)	LT0000432528	03.06.2022	5.00%	EUR 5 000 000	6.11%	-	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Baltic First North
		LT0000404725	30.10.2023	6.50%	EUR 8 000 000	6.21%	-	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Baltic First North
	AS Pro Kapital Grupp (Igaunija)	EE3300001676	31.10.2024	8.00%	EUR 9 685 426	8.00%	Ir	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Tallinn
	New Hanza Capital AS (Latvija)	LV0000802312	16.10.2022	4.90%	EUR 10 000 000	7.09%	Ir	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Riga

## Projekta līmeņa obligācijas


	Emitents	ISIN	Termiņš	Kupons	Emisijas apjoms	YTM <sup>1</sup>	Call opcija	Nodrošinājums	Saraksts
	BH Meraki UAB (Lietuva)	LT0000405245	19.11.2022	5.00%	EUR 4 000 000	5.28%	Ir	Ar nodrošinājumu	Nasdaq Baltic First North
	UPP & CO KAUNO 53 OÜ (Igaunija)	EE3300111152	17.07.2024	6.00%	EUR 4 700 000	5.17%	Ir	Ar nodrošinājumu	Nasdaq Tallinn
		EE3300111350	10.11.2022	7.00%	EUR 6 215 000	5.27%	Ir	Ar nodrošinājumu	Nasdaq Tallinn

<sup>1</sup>Avots: Bloomberg, Nasdaq, 2021. gada 17. decembris



Dzēšanas termiņš

Dzēšanas termiņš

A photograph of a modern interior space. On the left, a wall is covered in a grid of recessed, rectangular panels. To the right, a large wall features a detailed black and white mural of a classical sculpture, possibly a head of a figure with curly hair. The ceiling is white with several recessed circular lights. The floor is made of large, light-colored tiles.

Signet Bank AS  
Antonijas iela 3  
Rīga, LV 1010, Latvija

Tālrunis: +371 67 080 000  
Fakss: +371 67 080 001  
E-pasts: [info@signetbank.com](mailto:info@signetbank.com)

[www.signetbank.com](http://www.signetbank.com)