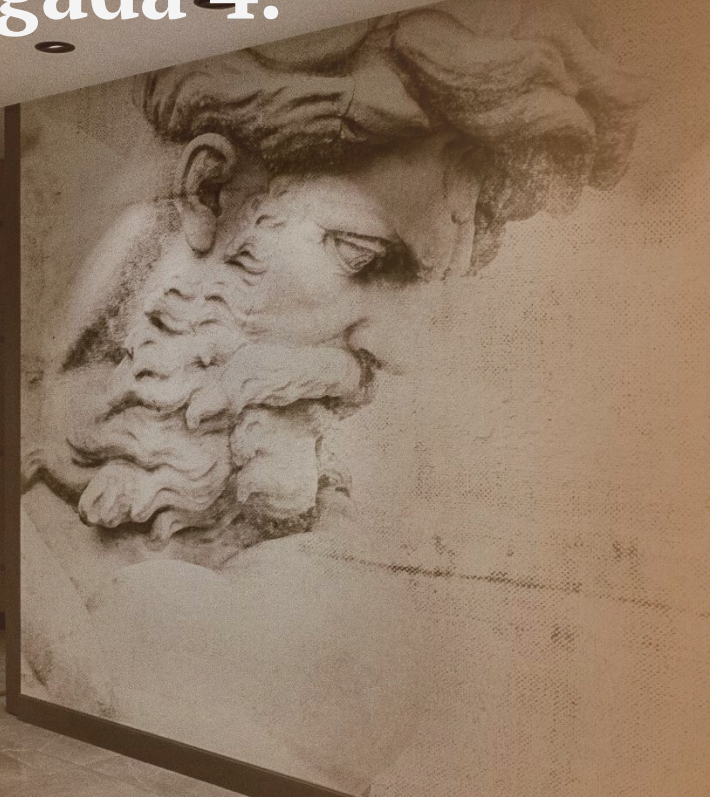


Baltijas nekustamo īpašumu tirgus apskats par 2021. gada 4. ceturksni



2022. gada 22. marts


SIGNET

PRIVATE
BANK

Baltijas nekustamo īpašumu tirgus apskats par 2021. gada 4. ceturksni



Nozares aktualitātes

- Lielākajai daļai aplūkoto uzņēmumu 2021. gada 4. ceturksnī bija vērojams ieņēmumu pieaugums, ko veicināja ekonomiskās aktivitātes atveseļošanās, kā arī ieguldījumu īpašumu portfeļu pieaugums. 2021. gada 4. ceturksnī Latvijā bija ārkārtējā situācija saistībā ar Covid-19, kas būtiski ietekmēja mazumtirzniecības nozari. Tomēr pašlaik daudzi ar Covid-19 saistītie ierobežojumi ir samazināti, atstājot pozitīvu ietekmi uz nozari.
- Īpašumu noslogojuma radītāji ir saglabājušies salīdzinoši stabilā līmenī Summus Capital un Eastnine, kamēr tie ir nedaudz samazinājušies Mainor Ūlemiste, kā arī Baltic Horizon
- 2021. gada 4. ceturksnī, no pārskatā iekļautajiem nekustamo īpašumu uzņēmumiem, Capitalica noslēdza obligāciju emisiju 5 mlj. eiro apmērā ar ienesīgumu 5,5% lai finansētu tālāko attīstību Verde projektam Rīgā. Capitalica arī ir reģistrējis jaunu nodrošinātu obligāciju emisiju priekš Verde projekta finansēšanas. Papildus tam, Summus Capital 2022. gada sākumā paziņoja par plāniem veikt jaunu nenodrošinātu obligāciju emisiju 15 mlj. eiro apmērā, kas ir paredzēta 2022. gada 1. pusgadā.
- Šobrīd nekustamā īpašuma obligāciju tirgū ir apstājusies pagājušajā gadā novērotā kupona likmju samazināšanās tendence. Saistībā ar neskaidrībām par Covid-19 un pasaules politiskajiem notikumiem, obligāciju cenas pēdējā laikā ir ievērojami samazinājušās, tādējādi radot spiedienu uz ienesīgumu.
- Apskatītie nekustamā īpašuma uzņēmumi pievērsās ilgtspējīgai darbībai un nodrošina, lai ieguldījumu portfelis atbilst BREEAM vai LEED sertifikācijas standartiem, ko nosaka visu ieinteresēto pušu - galveno aizdevēju, obligāciju investoru un nomnieku - prasības.

SUMMUS
CAPITAL

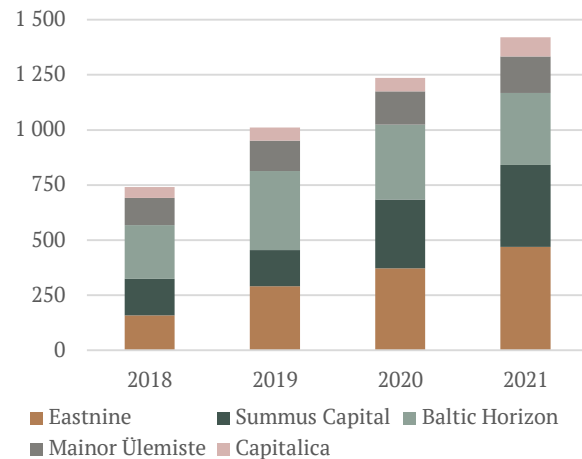
BALTIC
HORIZON

eastnine

MAINOR
ŪLEMISTE

CAPITALICA
ASSET MANAGEMENT

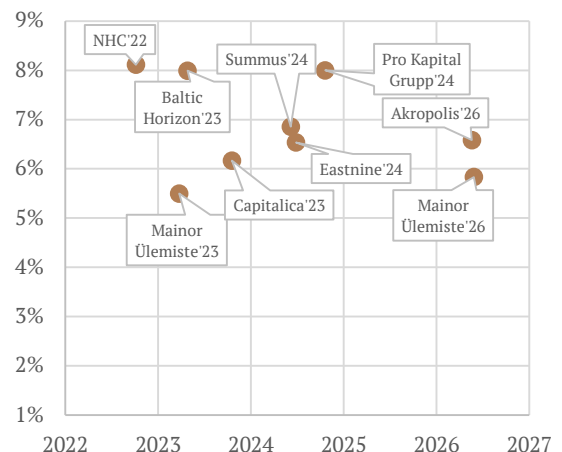
Ieguldījumu īpašumu vērtība, milj. EUR



Nozīmīgākie 2021. gada finanšu rādītāji

| milj. EUR | Summus Capital | Baltic Horizon | Eastnine | Mainor Ūlemiste | Capitalica |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------|-----------------|------------|
| Ieņēmumi | 29.5 | 24.4 | 21.5 | 13.1 | 5.1 |
| Tīrā peļņa | 24.9 | 1.4 | 72.3 | 7.2 | 5.9 |
| Ieguldījumu īpašumi | 371.0 | 327.4 | 469.8 | 164.8 | 88.3 |
| Aizņēmumi | 204.5 | 199.1 | 241.1 | 104.1 | 45.1 |
| Pašu kapitāls | 170.1 | 132.6 | 376.0 | 123.4 | 35.1 |
| Kapitalizācijas koeficients | 42% | 40% | 58% | 53% | 39% |

Ienesīgums līdz dzēšanai



Svarīga piezīme

Šo apskatu ir sagatavojuši "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, lūdzam, sazinieties ar savu privātbankieri vai rakstiet uz e-pastu info@signetbank.com.

Uzņēmuma profils

| | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Dibināšanas gads: 2015 | Emitētās obligācijas: 10 milj. EUR |
| Galvenais birojs: Tallina, Igaunija | Auditors: KPMG |
| Portfeļa vērtība: 371.0 milj. EUR | Kreditreitingi: BB no Scope Ratings |

Uzņēmuma apraksts: Summus Capital ir ģimenei piederošs nekustamo īpašumu holdinga uzņēmums ar portfeli, kurā iekļauti 12 nekustamie īpašumi. Pusi no ieguldījumu portfeļa vērtības veido īpašumi Lietuvā, bet pārējā daļa ir sadalīta starp Igauniju un Latviju. Grupas neto iznomājamā platība ir 203 414¹ kvadrātmetri, un pašlaik īpašumos ir 305¹ nomnieki.

Finanšu aktualitātes

- 2021. gada 4. ceturksnī Summus Capital ieņēmumi sasniedza 7.6 milj. EUR (-12% salīdzinājumā ar iepriekšējo ceturksni) un 29.5 milj. EUR (+66% g/g) 2021. gadā. Ieņēmumi 2021. gada 4. ceturksnī ir samazinājušies galvenokārt ar Covid-19 saistīto atlaišu dēļ, kas tika piešķirtas tirdzniecības centra Riga Plaza nomniekiem.
- Tirā peļņa 2021. gada 4. ceturksnī sasniedza 16.5 milj. EUR (+231% salīdzinājumā ar iepriekšējo ceturksni). Tirās peļņas pieaugums skaidrojams ar peļņu no ieguldījumu īpašumu pārvērtēšanas 14 milj. EUR apmērā, kā arī papildus saņemto dotāciju 0.7 milj. EUR apmērā saistībā ar Covid-19 atbalsta shēmu mazumtirdzniecības nozarei.
- 2021. gada 4. ceturksnī beigās Grupai bija augsts naudas līdzekļu atlikums 25.1 milj. EUR apmērā, kas ir saistīts ar gatavošanos nākamajam ieguldījumu īpašumu iegādēm. Naudas atlikums 2021. gada 4. ceturksnī iekāva ar veikala Depo DIY iegādi saistīto drošības pozīciju 10 milj. EUR apmērā, kas pārdevējam tika samaksāts 2022. gada janvārī.
- 2021. gada 4. ceturksnī beigās kopējais parādsaistību apjoms bija 204.5 milj. EUR, kas ir par 2% mazāks nekā 2021. gada 3. ceturksnī. Mazākuma īpašnieku aizdevumi 6.7 milj. EUR apmērā 2021. gada 4. ceturksnī tika subordinēti, tādējādi palielinot Grupas pašu kapitālu.
- Ieguldījumu īpašumu portfelis 2021. gada 4. ceturksnī beigās sasniedza rekordlielu summu 371.0 milj. EUR (+11% salīdzinājumā ar 2021. gada 3. ceturksni) apmērā. Portfeļa vērtība ir palielinājusies, pateicoties pozitīvai ietekmei no īpašumu pārvērtēšanas, Depo DIY veikala Rīgā iegādes un investīcijām esošajos īpašumos.
- Paziņotais DSCR 1.3x (kovenante > 1.2x) un kapitalizācijas koeficients 40% (kovenante > 30%) 2021. gada 4. ceturksnī beigās pārsniedz obligāciju nosacījumos noteiktās finanšu kovenantes.

Būtiskākie notikumi

- 2021. gada decembrī Summus Capital iegādājās veikalu Depo DIY Rīgā, Latvijā, kas bija otrais Grupas veiktais iegādes darījums Latvijā. Īpašums, kas tika uzbūvēts 2021. gadā, ir daļa no vadošā DIY veikalu tīkla Baltijā. Tas tika būvēts kā ilgtspējīgs īpašums, ņemot vērā ietekmi uz vidi, un tā kopējā platība ir 19 000 kvadrātmetri.
- 2021. gada oktobrī Grupas obligācijas tika kotētas Nasdaq Baltic First North tirgū. 2022. gada janvārī Summus Capital paziņoja, ka Grupa apsver jaunu nenodrošinātu obligāciju emisiju 15 milj. EUR apmērā. Paredzams, ka slēgtā obligāciju emisija notiks 2022. gada pirmajā pusgadā.

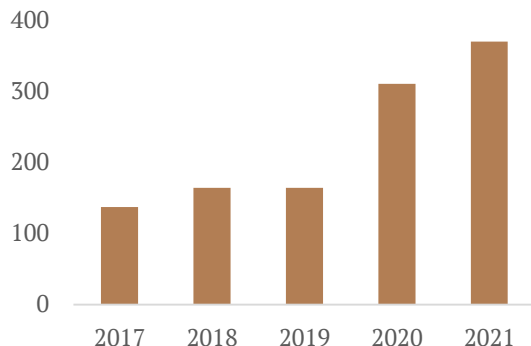
Nozīmīgākie finanšu rādītāji, milj. EUR

| | 4Q 2021 ² | FY 2020 | FY 2021 | |
|---------------------------------------------|----------------------|---------|---------|-------|
| Ieņēmumi | 7.6 | 17.8 | 29.5 | +66% |
| EBITDA | 17.8 | 32.8 | 32.9 | +0% |
| Koriģētā EBITDA³ | 2.8 | 6.4 | 16.9 | +163% |
| Tirā peļņa | 16.5 | 22.8 | 24.9 | +10% |
| Kopējie aktīvi | 404.1 | 345.2 | 404.1 | +17% |
| Ieguldījumu īpašumi | 371.0 | 311.4 | 371.0 | +19% |
| Naudas līdzekļi | 25.1 | 11.5 | 25.1 | +119% |
| Koriģētais pašu kapitāls⁴ | 170.1 | 141.0 | 170.1 | +21% |
| Kopējās parādsaistības | 204.5 | 186.8 | 204.5 | +9% |
| DSCR⁵ | 1.3x | 1.5x | 1.3x | -18% |
| Kapitalizācijas koeficients | 40% | 41% | 40% | -1pp |

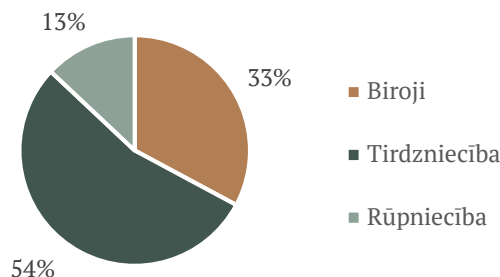
¹Balstoties uz Signet Bank novērtējumu
²Nav salīdzinājuma ar 2020. gada 4. ceturksni datu nepieejamības dēļ

³EBITDA – izmaiņas ieguldījumu īpašumu vērtējumā
⁴Ieskaītot akcionāru aizdevumus
⁵DSCR 4. ceturksnī laikā

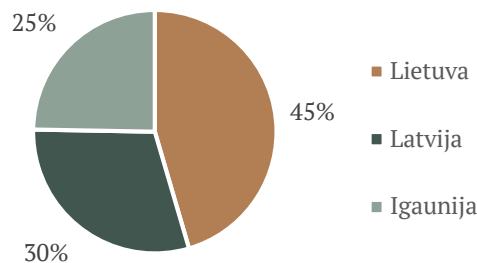
Portfeļa bilances vērtība, milj. EUR



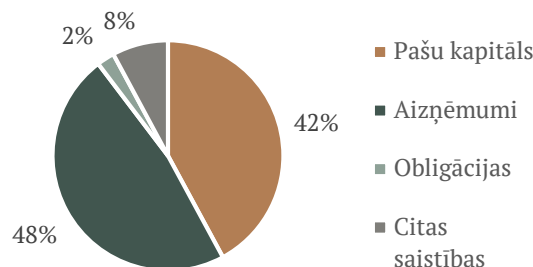
Portfeļa vērtības sadalījums pa segmentiem¹



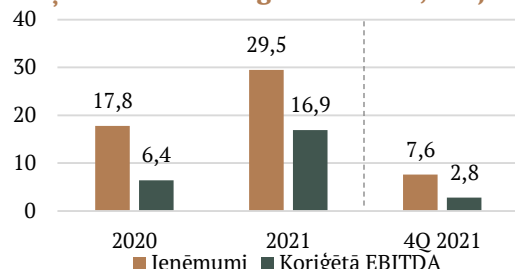
Portfeļa vērtības sadalījums pa valstīm¹



Finansējuma struktūra



Ieņēmumi un Koriģētā EBITDA, milj. EUR





Uzņēmuma profils

Dibināšanas gads: 2016 **Emitētās obligācijas:** 54 milj. EUR

Galvenais birojs: Tallina, Igaunija **Auditors:** KPMG (IFRS)

Portfeļa vērtība: 327.4 milj. EUR **Kreditreitingi:** 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 ekām. Fondam pieder neto iznomājamā platība 144 081 kvadrātmetri, un tā portfeli ir vairāk nekā 230 nomnieki.

Finanšu aktualitātes

- Ieņēmumi 2021. gada 4. ceturksni ir samazinājušies par 8 %, salīdzinot ar to pašu periodu pērn, un sasniedza 5.9 milj. EUR, galvenokārt saistībā ar pandēmijas laikā nomniekiem piešķirtajiem atvieglojumiem, kā arī G4S galvenās mītnes pārdošanu 2021. gada novembrī. Ieņēmumi 2021. gadā sasniedza 24.4 milj. EUR (-9% g/g).
- Tirā peļņa 2021. gada 4. ceturksni sasniedza 8.3 milj. EUR, pateicoties peļņai 7.1 milj. EUR apmērā no ieguldījumu īpašumu pārvērtēšanas. Pateicoties mazākiem pārvērtēšanas zaudējumiem, Fonds 2021. gada laikā guva 1.4 milj. EUR tiro peļņu, pretstatā 13.5 milj. EUR zaudējumiem iepriekšējā gadā. Neņemot vērā pārvērtēšanas ietekmi, 2021. gada tirā peļņa būtu sasniegusi 8.6 milj. EUR (11.7 milj. EUR 2020. gadā).
- Pietiekamas naudas rezerves, DSCR 2.5x (kovenante > 1.2x) un kapitalizācijas koeficients 40% (kovenante > 35%) 2021. gada beigās.
- Kopējais parādsaistību apjoms 2021. gada 4. ceturksnī bija 199.1 EUR (-3% g/g). Aizņēmumi ir samazinājušies, jo tika atmaksāts G4S galvenās mītnes aizdevums 7.8 milj. EUR apmērā un daļēji atmaksāts tirdzniecības centra Europa aizdevums 3.0 milj. EUR apmērā. Fondam ir gaidāms OP Bank izsniegtā Galerija Centrs aizdevuma 30 milj. EUR apmērā atmaksas termiņš, kuru plānots refinansēt 2022. gada 1. ceturksnī.
- 2021. gada 4. ceturksnī beigās ieguldījumu īpašumu portfela vērtība bija 327.4 milj. EUR (-4% g/g). Fonds 2021. gada 4. ceturksnī laikā pārdeva G4S centrālo mītni par 15.4 milj. EUR (kas samazināja Igaunijas daļu portfeli), vienlaikus ieguldot līdzekļus esošo īpašumu attīstībā (Europa rekonstrukcija, ēdināšanas zāle Galerija Centrs, pirmās ēkas pabeigšana Meraki). Kopumā 2021. gadā īpašumu vērtējumi ir uzlabojušies 2 iemeslu dēļ: Pirmkārt, uzlabojoties nākotnes prognozēm par nomas ienākumiem lielajos tirdzniecības centros; otrkārt, Baltic Horizon ir atjaunojis vairākus nomas līgumus.

Būtiskākie notikumi

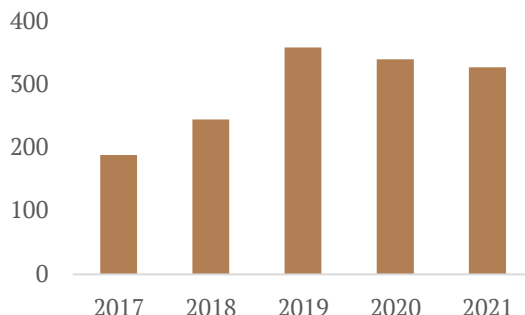
- Noslogojuma rādītājs ieguldījumu īpašumu portfelim 2021. gada beigās bija 92.1% (94.3% 2020. gada beigās). Noslogojuma rādītāji ir nedaudz samazinājušies visās trīs valstīs, galvenokārt tirdzniecības centros (Europa SC, Galerija Centrs, Pirita SC).
- Fondam tuvojas obligāciju 50 milj. EUR apmērā dzēšanas termiņš 08.05.2023, un paredzams, ka refinansēšanas process sāksies 2022. gada 2. ceturksnī.

Nozīmīgākie finanšu rādītāji, milj. EUR

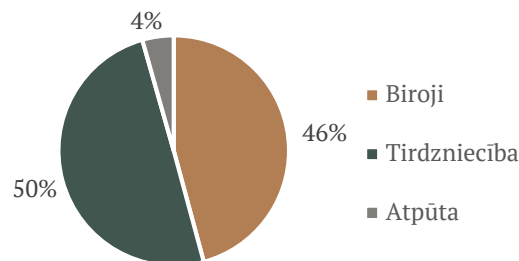
| | 4Q 2020 | 4Q 2021 | | FY 2020 | FY 2021 | |
|------------------------------------|---------|---------|------|---------|---------|------|
| Ieņēmumi | 6.4 | 5.9 | -8% | 26.7 | 24.4 | -9% |
| EBITDA | -5.4 | 10.6 | n/a | -8.0 | 7.3 | n/a |
| Koriģētā EBITDA¹ | 4.1 | 3.5 | -13% | 17.2 | 14.5 | -16% |
| Tirā peļņa | -6.7 | 8.3 | n/a | -13.5 | 1.4 | n/a |
| Kopējie aktīvi | 355.6 | 346.3 | -3% | 355.6 | 346.3 | -3% |
| Ieguldījumu īpašumi | 340.0 | 327.4 | -4% | 340.0 | 327.4 | -4% |
| Naudas līdzekļi | 13.3 | 16.1 | +21% | 13.3 | 16.1 | +21% |
| Pašu kapitāls | 136.3 | 132.6 | -3% | 136.3 | 132.6 | -3% |
| Kopējās parādsaistības | 205.9 | 199.1 | -3% | 205.9 | 199.1 | -3% |
| DSCR | 3.1x | 2.5x | -18% | 3.1x | 2.5x | -18% |
| Kapitalizācijas koeficients | 40% | 40% | +0pp | 40% | 40% | +0pp |

¹EBIT – izmaiņas ieguldījumu īpašumu vērtējumā

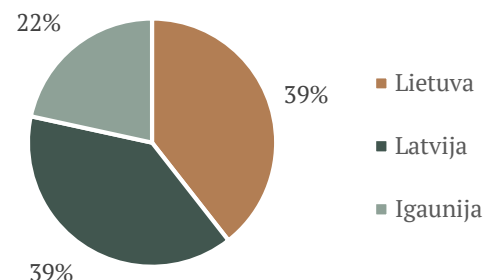
Portfeļa bilances vērtība, milj. EUR



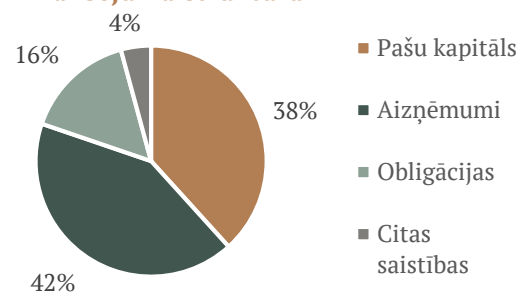
Portfeļa vērtības sadalījums pa segmentiem



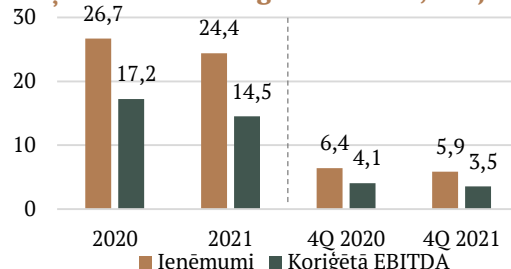
Portfeļa vērtības sadalījums pa valstīm



Finansējuma struktūra



Ieņēmumi un Koriģētā EBITDA, milj. EUR



Uzņēmuma profils

Dibināšanas gads: 2007 **Emitētās obligācijas:** 45 milj. EUR

Galvenais birojs: Stokholma, Zviedrija **Auditors:** KPMG (IFRS)

Portfeļa vērtība: 469.8 milj. EUR **Kreditreitinga:** -

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 13 īpašumu portfeļa ar neto iznomājamo platību 143 219 kvadrātmetriem ir Lietuvā, bet pārējie īpašumi atrodas Latvijā. Nomnieki galvenokārt ir lieli Ziemeļvalstu uzņēmumi.

Finanšu aktualitātes

- Eastnine ieņēmumi ir palielinājušies par 4% salīdzinājumā ar iepriekšējā gada 4. ceturksni un 2021. gada 4. ceturksni sasniedza 5.5 milj. EUR. Ieņēmumi 2021. gadā sasniedza 21.5 milj. EUR (+12% g/g), šis pieaugums galvenokārt ir saistīts ar lielāku ieguldījumu īpašumu portfeli.
- Ieguldījumu īpašumu portfelis 2021. gada laikā ir ievērojami palielinājies, veicot 3 iegādes, un 2021. gada 4. ceturksnā beigās tas sasniedza 469.8 milj. EUR (+26% g/g). 2021. gada 4. ceturksnā laikā Eastnine iegādājās biroju īpašumu Uptown Park Viļņā par 40 milj. EUR. Šī iegāde tika finansēta ar naudas līdzekļiem no obligāciju emisijas, un ietekme uz ieņēmumiem gaidāma sākot ar 2022. gada pirmo ceturksni.
- Tirā peļņa 2021. gada 4. ceturksnī sasniedza 47.2 milj. EUR (+26% g/g) un 72.3 milj. EUR 2021. gadā (+100% g/g). Tiro peļņu būtiski palielināja nerealizētās ieguldījumu vērtības izmaiņas, gada laikā sasniedzot 61.7 milj. EUR.
- Eastnine pieder akcijas Melon Fashion Group (Krievijas modes preču mazumtirgotājs) un East Capital Baltic Property Fund II (140.8 milj. EUR kopējais ieguldījums), kas Grupai nodrošina ievērojamus ienākumus no dividendēm (4.8 milj. EUR 2021. gadā) un vērtības pieauguma, tādējādi būtiski palielinot Grupas peļņu. Eastnine plāno 2022. gada pirmajā ceturksnī atbrīvot lielāko daļu no ECBPF2 kapitāla 19 milj. EUR apmērā.
- 2021. gada 4. ceturksnā beigās kopējais parādsaistību apjoms sasniedza 241.1 milj. EUR (+59% g/g), ko veido banku aizdevumi 196.1 milj. EUR apmērā un zaļās obligācijas 45 milj. EUR apmērā. 2022. gadā nav paredzēti parāda atmaksājumi, bet lielāki aizdevumu atmaksājumi plānoti 2023. un 2024. gadā.
- Naudas līdzekļi salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu palielinājās par 20%, sasniedzot 29.2 milj. EUR, kas 2021. gada 4. ceturksnā beigās nodrošināja Grupai likviditātes rezervi. DSCR 2.7x (kovenante > 1.75x) un kapitalizācijas koeficients 58% (kovenante > 35%), kas 2021. gada beigās ievērojami pārsniedz obligāciju nosacījumos noteiktās finanšu kovenantes.

Būtiskākie notikumi

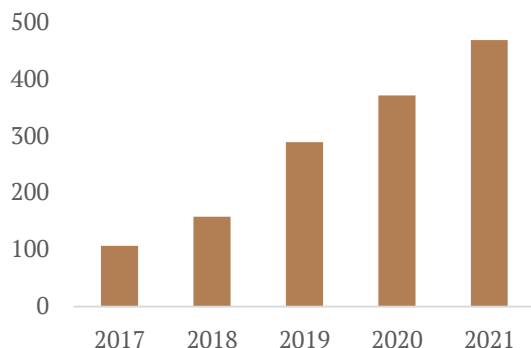
- 2022. gada sākumā Eastnine apsvēra Poliju kā ģeogrāfisku investīciju teritoriju potenciāliem nākotnes ieguldījumiem īpašumos. Balstoties uz Eastnine viedokli, Polijas iekļaušana pavērtu lielākas izaugsmes un ienesīguma iespējas nākotnē.

Nozīmīgākie finanšu rādītāji, milj. EUR

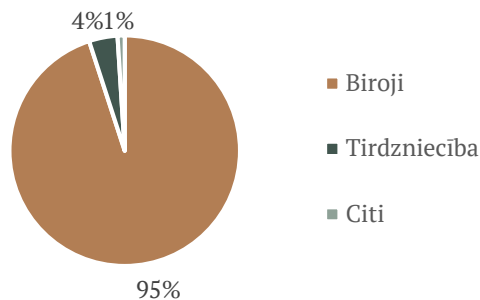
| | 4Q 2020 | 4Q 2021 | | FY 2020 | FY 2021 | |
|------------------------------------|---------|---------|------|---------|---------|-------|
| Ieņēmumi | 5.3 | 5.5 | +4% | 19.2 | 21.5 | +12% |
| EBITDA | 41.6 | 51.0 | +23% | 44.4 | 81.5 | +84% |
| Koriģētā EBITDA¹ | 4.1 | 3.5 | -15% | 13.9 | 15.1 | +9% |
| Tirā peļņa | 37.5 | 47.2 | +26% | 36.2 | 72.3 | +100% |
| Kopējie aktīvi | 502.2 | 652.5 | +30% | 502.2 | 652.5 | +30% |
| Ieguldījumu īpašumi | 372.4 | 469.8 | +26% | 372.4 | 469.8 | +26% |
| Naudas līdzekļi | 24.3 | 29.2 | +20% | 24.3 | 29.2 | +20% |
| Pašu kapitāls | 309.9 | 376.0 | +21% | 309.9 | 376.0 | +21% |
| Kopējās parādsaistības | 173.2 | 241.1 | +39% | 173.2 | 241.1 | +39% |
| ICR | 4.0x | 2.0x | -50% | 3.7x | 2.7x | -28% |
| Kapitalizācijas koeficients | 62% | 58% | -4pp | 62% | 58% | -4pp |

¹EBITDA – izmaiņas ieguldījumu īpašumu vērtējumā

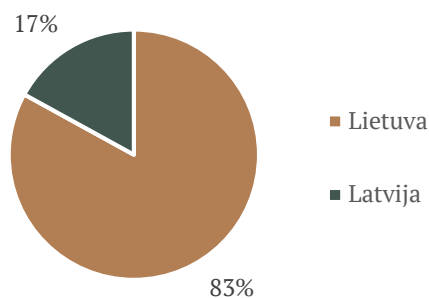
Portfeļa bilances vērtība, milj. EUR



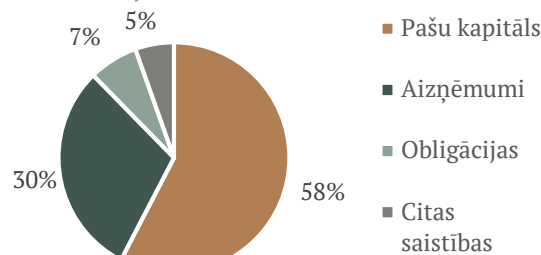
Portfeļa vērtības sadalījums pa segmentiem



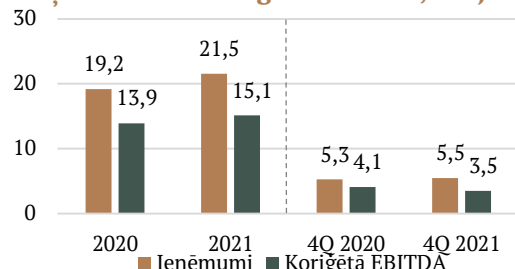
Portfeļa vērtības sadalījums pa valstīm



Finansējuma struktūra



Ieņēmumi un Koriģētā EBITDA, milj. EUR



4Q 2021 Mainor Ülemiste

Uzņēmuma profils

Dibināšanas gads: 1997 **Emitētās obligācijas:** 15 milj. EUR

Galvenais birojs: Tallina, Igaunija **Auditors:** EY (IFRS)

Portfeļa vērtība: 164.8 milj. EUR **Kreditreitings:** -

Company description: 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, kurā kopējā iznomājamā platība ir 205 000 kvadrātmetri, un to galvenokārt sastāda biroju telpas, kurās ir starptautiska irnieku bāze.

Finanšu aktualitātes

- Mainor Ülemiste ieņēmumi 2021. gada 4. ceturksnī sasniedza 3.7 milj. EUR (+19% g/g) un 13.1 milj. EUR (+16% g/g) 2021. gadā.
- Mainor Ülemiste pieder Technopolis Ülemiste AS akcijas, kuru vērtība 2021. gada 4. ceturkšņa beigās bija 45.6 milj EUR. Technopolis Ülemiste pieder ieguldījumu īpašumi Ülemiste City, kā arī tas maksā dividendes Mainor Ülemiste.
- Tīrā peļņa 2021. gada 4. ceturksnī sasniedza 1.9 milj. EUR (+8% g/g) un 7.2 milj. EUR 2021. gadā, kas ir par 24% mazāk nekā iepriekšējā gadā. Šo samazinājumu galvenokārt var izskaidrot ar mazākiem ienākumiem no asociētajiem uzņēmumiem, kas 2021. gada laikā sasniedza 4.4 milj. EUR (-23% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu).
- Naudas līdzekļi 2021. gada 4. ceturkšņa beigās bija 12.9 milj. EUR (+35% g/g), kas liecina par stabilu likviditātes rezervi.
- 2021. gada 4. ceturkšņa beigās Grupas kopējais parādsaistību apjoms sasniedza 104.1 milj. EUR (+9% g/g). Aizņēmumu struktūrā galvenokārt ietilpst aizdevumi no bankām un obligācijas 15 milj. EUR apmērā.
- Ieguldījumu īpašumu portfeļa vērtība ir stabili pieaugusi un 2021. gada 4. ceturkšņa beigās bija 164.8 milj. EUR (+9% g/g).
- Kapitalizācijas koeficients 2021. gada 4. ceturkšņa beigās bija 53% (kovenante > 35%).

Būtiskākie notikumi

- Ülemiste City noslogojuma rādītājs 2021. gada beigās bija 94% (2020. gada beigās – 95.1%).
- Alma Toming zaļā ēka, kas šobrīd tiek uzskatīta par lielāko investīciju Ülemiste City, nodrošinās jaunas biroju telpas šajā reģionā. Ēku, kurā ir vairāk nekā 20 000 kvadrātmetru izmantojamās platības, plānots atvērt 2022. gada novembrī.
- Mainor Ülemiste ir noslēgusi līgumu par jauna izglītības kvartāla būvniecību Ülemiste City. Kopējais ieguldījumu apjoms ir 21 milj. EUR, un būvniecību finansē OP Corporate Bank. Būvdarbi sāksies 2022. gada novembrī, un ēku plānots pabeigt līdz 2024. gada augustam.

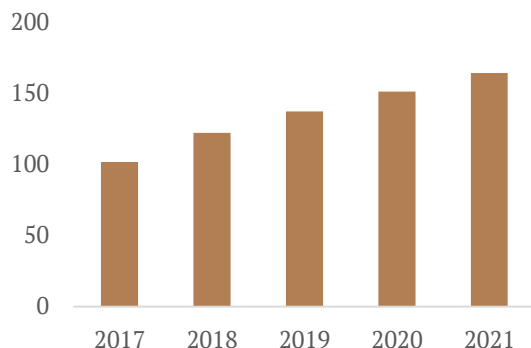
Nozīmīgākie finanšu rādītāji, milj. EUR

| | 4Q 2020 | 4Q 2021 | | FY 2020 | FY 2021 | |
|------------------------------------|---------|---------|------|---------|---------|------|
| Ieņēmumi | 3.1 | 3.7 | +19% | 11.3 | 13.1 | +16% |
| EBITDA | 2.6 | 2.7 | +3% | 11.9 | 10.4 | -13% |
| Koriģētā EBITDA² | 1.5 | 1.5 | +0% | 5.3 | 6.0 | +14% |
| Tīrā peļņa | 1.7 | 1.9 | +8% | 9.4 | 7.2 | -24% |
| Kopējie aktīvi | 216.2 | 234.6 | +9% | 216.2 | 234.6 | +9% |
| Ieguldījumu īpašumi | 151.7 | 164.8 | +9% | 151.7 | 164.8 | +9% |
| Naudas līdzekļi | 9.6 | 12.9 | +35% | 9.6 | 12.9 | +35% |
| Pašu kapitāls | 117.8 | 123.4 | +5% | 117.8 | 123.4 | +5% |
| Kopējās parādsaistības | 95.1 | 104.1 | +9% | 95.1 | 104.1 | +9% |
| DSCR | n/a | 1.0x | n/a | n/a | 1.0x | n/a |
| Kapitalizācijas koeficients | 54% | 53% | -1pp | 54% | 53% | -1pp |

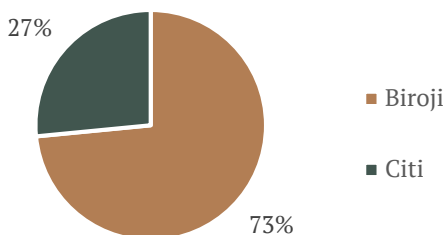
¹Balstoties uz Signet Bank novērtējumu

²EBITDA – izmaiņas ieguldījumu īpašumu vērtējumā

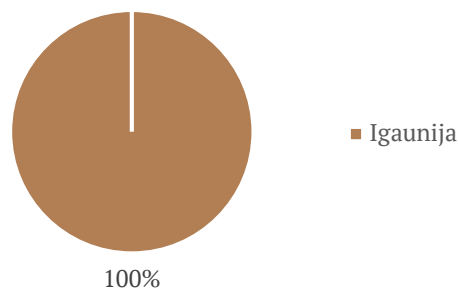
Portfeļa bilances vērtība, milj. EUR



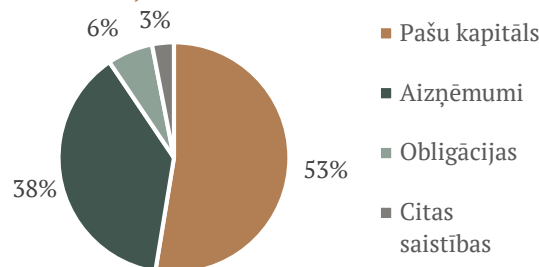
Iznomājamās platības sadalījums pa segmentiem¹



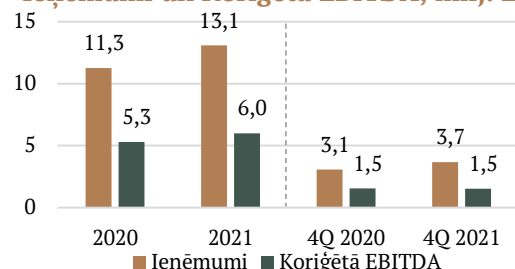
Portfeļa vērtības sadalījums pa valstīm



Finansējuma struktūra



Ieņēmumi un Koriģētā EBITDA, milj. EUR



Uzņēmuma profils

| | |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Dibināšanas gads: 2016 | Emitētās obligācijas: 13 milj. EUR |
| Galvenais birojs: Viļņa, Lietuva | Auditors: EY |
| Portfeļa vērtība: 88.3 milj. EUR | Kreditreitings: - |

Uzņēmuma apraksts: Capitalica Baltic Real Estate Fund I ir slēgts ieguldījumu fonds, kas ir reģistrēts Lietuvā. Trīs no četriem ieguldījumu īpašumiem atrodas Lietuvā, kamēr viens īpašums atrodas Latvijā, kurš pašlaik tiek būvēts. Ieguldījumu īpašumu portfeli galvenā uzmanība tiek pievērsta biroju ēkām, un šobrīd tā kopējā iznomājamā platība ir 26 622 kvadrātmetri.

Finanšu aktualitātes

- Fonda ieņēmumi 2021. gada 2. pusgadā sasniedza 2.7 milj. EUR (+10% g/g) un 5.1 milj. EUR (+5% g/g) 2021. gadā. Izaugsmi ir veicinājuši efektīva nekustamā īpašuma pārvaldīšana un attīstība.
- Tirā peļņa 2021. gada 2. pusgadā sasniedza 4.9 milj. EUR (+523% g/g). Tirās peļņas pieaugumu veicināja ievērojama peļņa no ieguldījumu īpašumu pārvērtēšanas 5.8 milj. EUR apmērā 2021. gada 2. pusgada laikā. Papildus tam, Fonds efektīvi pārvalda enerģijas izmaksas visos īpašumos, izmantojot jaunākās tehnoloģijas, tādējādi optimizējot izdevumus.
- Naudas līdzekļi ir samazinājušies par 71% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu, kas ir izskaidrojams ar lielu ieguldījuma apmēru īpašumos un 2021. gada 2. pusgada beigās bija 2.0 milj. EUR.
- Capitalica kopējais parādsaistību apjoms ir palielinājies par 31% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu un 2021. gada 2. pusgada beigās sasniedza 45.1 milj. EUR. Aizņēmumus veido banku aizdevumi 32.1 milj. EUR apmērā, kā arī obligācijas 13 milj. EUR apmērā. Papildus tam, Eiropas Investīciju banka ir apstiprinājusi finansējumu Verde projektam.
- Ieguldījumu īpašumu portfeļa vērtība 2021. gada 2. pusgada beigās sasniedza 88.3 milj. EUR (+44% salīdzinājumā ar iepriekšējo pusgadu). Liels pieaugums ir noticis, pateicoties ievērojama apjoma investīcijām būvniecībā projektam Verde, kas ir A klases biroju komplekss Rīgā.
- Kapitalizācijas koeficients 2021. gada 2. pusgada beigās bija 39%.

Būtiskākie notikumi

- Fonds 2021. gada oktobrī emitēja nenodrošinātas obligācijas 5 milj. EUR apmērā ar ienesīgumu 5.5% Verde projekta papildus finansēšanai. Šī emisija bija daļa no 2020. gadā uzsāktās publiskās obligāciju emisijas, kas tagad ir pabeigta un kuras kopējā vērtība ir 8 milj. EUR. Kopumā Fonds ir veiksmīgi noslēdzis divas obligāciju emisijas, kuru kopējā vērtība ir 13 milj. EUR.
- Šobrīd Fonds strādā pie Verde biroju kompleksa attīstīšanas, kuram jau ir ievērojams pieprasījums no nomnieku puses, un nesen ir parakstīts nomas līgums ar Šveices lielāko telekomunikāciju uzņēmumu Swisscom. Divas 11 stāvu ēkas ar kopējo iznomājamo platību 30 000 kvadrātmetri būs pirmās A klases biroju ēkas un būs viens no lielākajiem biroju kompleksiem Rīgā. Pirmo ēku plānots atvērt 2022. gada otrajā pusē, bet kompleksu pilnībā pabeigt 2023. gadā.

Nozīmīgākie finanšu rādītāji, milj. EUR

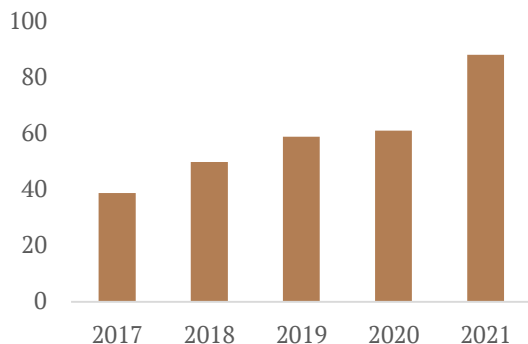
| | 2H 2020 | 2H 2021 ² | | FY 2020 | FY 2021 | |
|------------------------------------|---------|----------------------|-------|---------|---------|-------|
| Ieņēmumi | 2.4 | 2.7 | +10% | 4.8 | 5.1 | +5% |
| EBITDA | 1.4 | 6.4 | +361% | 3.0 | 8.2 | +177% |
| Koriģētā EBITDA³ | 1.5 | 0.6 | -58% | 3.0 | 1.9 | -38% |
| Tirā peļņa | 0.8 | 4.9 | +523% | 1.7 | 5.9 | +237% |
| Kopējie aktīvi | 68.7 | 90.8 | +32% | 68.7 | 90.8 | +32% |
| Ieguldījumu īpašumi | 61.2 | 88.3 | +44% | 61.2 | 88.3 | +44% |
| Naudas līdzekļi | 7.0 | 2.0 | -71% | 7.0 | 2.0 | -71% |
| Pašu kapitāls | 29.2 | 35.1 | +20% | 29.2 | 35.1 | +20% |
| Kopējās parādsaistības | 34.3 | 45.1 | +31% | 34.3 | 45.1 | +31% |
| ICR | 3.6x | 1.7x | -54% | 3.6x | 1.7x | -54% |
| Kapitalizācijas koeficients | 42% | 39% | -3pp | 42% | 39% | -3pp |

¹Balstoties uz Signet Bank novērtējumu, neiekļaujot Verde

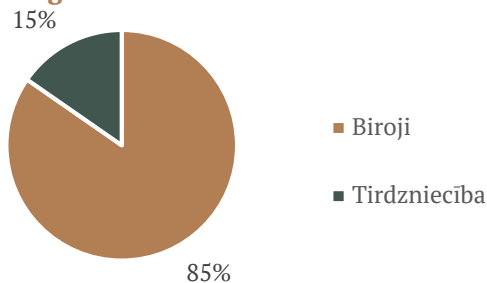
²Dati uz 2H, pusgada pārskatu publicēšanas dienā

³EBITDA - izmaiņas ieguldījumu īpašumu vērtējumā

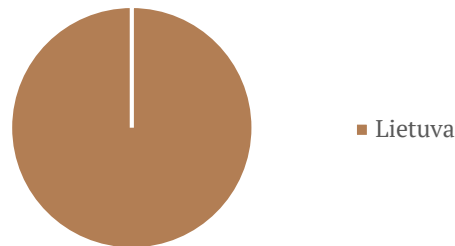
Portfeļa bilances vērtība, milj. EUR



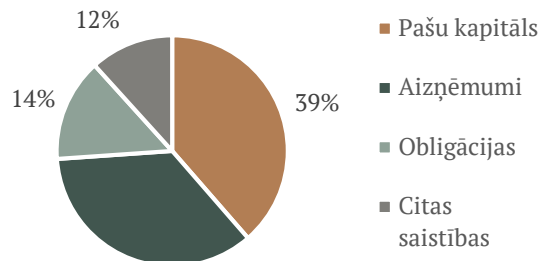
Iznomājamās platības sadalījums pa segmentiem¹



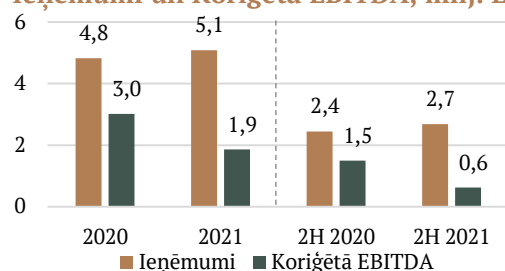
Iznomājamās platības sadalījums pa valstīm¹



Finansējuma struktūra



Ieņēmumi un Koriģētā EBITDA, milj. EUR



Obligāciju emisijas



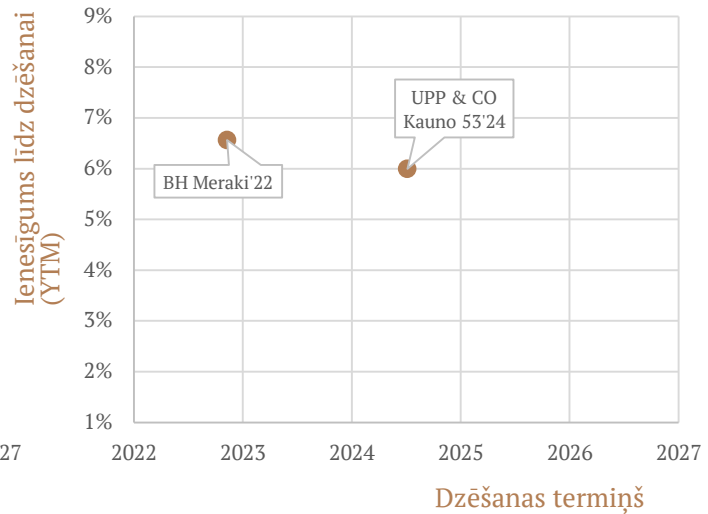
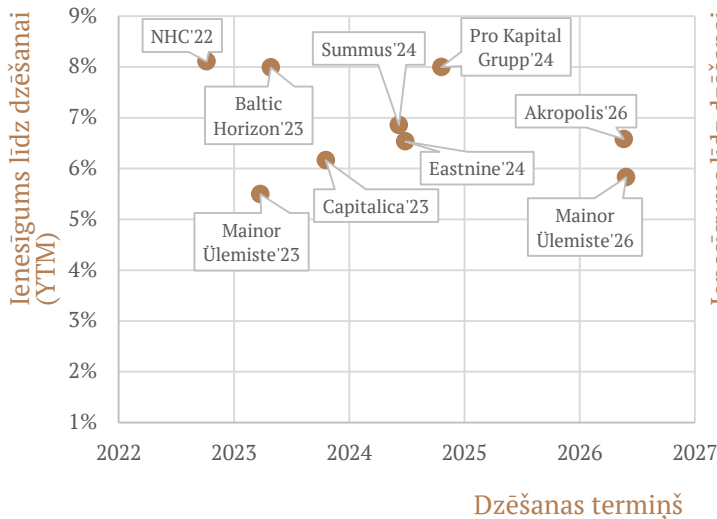
Holdinga līmeņa obligācijas


| | Emitents | ISIN | Termiņš | Kupons | Emisijas apjoms | YTM ¹ | Call opcija | Nodrošinājums | Saraksts |
|--|----------------------------------------------------|--------------|------------|--------------------|-----------------|------------------|-------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| | Summus Capital OÜ (Igaunija) | LV0000802478 | 18.06.2024 | 6.75% | EUR 10 000 000 | 6.86% | Ir | Bez nodrošinājuma | Nasdaq Baltic First North |
| | Northern Horizon Capital AS (Igaunija) | EE3300111467 | 08.05.2023 | 4.25% | EUR 50 000 000 | 7.99% | Ir | Bez nodrošinājuma | Nasdaq Tallinn |
| | Mainor Ülemiste AS (Igaunija) | EE3300111343 | 05.04.2023 | 5.50% | EUR 10 000 000 | 5.50% | Ir | Bez nodrošinājuma | Nasdaq Baltic First North |
| | | EE3300002138 | 10.06.2026 | 4.75% | EUR 5 000 000 | 5.83% | Ir | Bez nodrošinājuma | Nasdaq Baltic First North |
| | Eastnine AB (Zviedrija) | SE0013719788 | 08.07.2024 | 3M EURIBOR + 500bp | EUR 45 000 000 | 6.54% | Ir | Bez nodrošinājuma | Nasdaq Stockholm and Frankfurt Stock Exchange |
| | Akropolis Group UAB (Lietuva) | XS2346869097 | 02.06.2026 | 2.875% | EUR 300 000 000 | 6.58% | Ir | Bez nodrošinājuma | Nasdaq Vilnius and Dublin Euronext |
| | UAB Capitalica Baltic Real Estate Fund I (Lietuva) | LT0000404725 | 30.10.2023 | 6.50% | EUR 8 000 000 | 6.17% | - | 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 | 8.11% | Ir | Bez nodrošinājuma | Nasdaq Riga |

Projekta līmeņa obligācijas

| | Emitents | ISIN | Termiņš | Kupons | Emisijas apjoms | YTM ¹ | Call opcija | Nodrošinājums | Saraksts |
|--|---------------------------------|--------------|------------|--------|-----------------|------------------|-------------|------------------|---------------------------|
| | BH Meraki UAB (Lietuva) | LT0000405245 | 19.11.2022 | 5.00% | EUR 4 000 000 | 6.56% | Ir | Ar nodrošinājumu | Nasdaq Baltic First North |
| | UPP & CO KAUNO 53 OÜ (Igaunija) | EE3300111152 | 17.07.2024 | 6.00% | EUR 4 700 000 | 6.00% | Ir | Ar nodrošinājumu | Nasdaq Tallinn |

¹Avots: Bloomberg, Nasdaq, 2022. gada 22. marts



A photograph of a modern interior space. On the left, there is a wall with a complex, geometric, textured pattern in shades of gold and brown. To the right, a large wall features a detailed black and white mural of a classical sculpture, possibly a head of a deity or philosopher. 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

www.signetbank.com