

Обзор рынка  
недвижимости стран  
Балтии за  
4 квартал 2021 года

22 марта 2022 года

  
**SIGNET**  
PRIVATE  
BANK



# Обзор рынка недвижимости стран Балтии за 4 квартал 2021 года

## Новости отрасли

- Большинство обозреваемых предприятий в 4-м квартале 2021 года показали рост доходов, чему способствовало всеобщее восстановление экономической активности, а также дальнейший прирост инвестиционных портфелей недвижимости. В течение 4-го квартала 2021 года в Латвии был введен локдаун из-за эпидемии Covid-19, который существенно повлиял на розничный сектор. Однако в настоящее время ограничительные меры, связанные с Covid-19, сокращаются, что оказывает положительное влияние на сектор.
- Коэффициенты заполняемости остались относительно стабильными для Summus Capital и Eastnine, в то время как уменьшились для Mainor Ülemiste и Baltic Horizon
- В течение 4-го квартала прошлого года из обозреваемых компаний Capitalica выпустила облигации в размере 5 млн евро с доходностью 5,5% с целью финансирования дальнейшего развития проекта Verde в Риге. Capitalica также зарегистрировала новый выпуск обеспеченных облигаций для финансирования данного проекта. Кроме того, Summus Capital в начале 2022 года объявило о своих планах по выпуску новых облигаций в размере 15 млн евро, который, как ожидается, состоится в первой половине 2022 года.
- В настоящее время, наблюдавшаяся в течение прошлого года в облигациях сектора недвижимости, тенденция снижения купонных ставок прекратилась. Сейчас, из-за неопределенностей, связанных с Covid-19, и мировых политических событий доходности облигаций сектора значительно выросли.
- Рассматриваемые в обзоре компании уделяют большое внимание и ресурсы устойчивому развитию и обеспечению соответствия инвестиционного портфеля стандартам BREEAM или LEED, что обусловлено требованиями всех заинтересованных сторон - кредиторов, инвесторов и арендаторов.

## Ключевые финансовые показатели на 2021 год

млн EUR	Summus Capital	Baltic Horizon	Eastnine	Mainor Ülemiste	Capitalica
Доход	29.5	24.4	21.5	13.1	5.1
Чистая прибыль	24.9	1.4	72.3	7.2	5.9
Портфель недвижимости	371.0	327.4	469.8	164.8	88.3
Займы	204.5	199.1	241.1	104.1	45.1
Собственный капитал	170.1	132.6	376.0	123.4	35.1
Показатель капитализации	42%	40%	58%	53%	39%

## Важное примечание

Настоящий обзор подготовлен Signet Bank AS, деятельность которого контролируется Комиссией по рынку финансов и капитала. Данный обзор, в целом, является маркетинговым сообщением и не представляет собой инвестиционного исследования (в соответствии со Статьей 36 Делегированного Регламента (ЕС) 2017/565). Обзор подготовлен исключительно в информационных целях и не может быть истолкован как индивидуальный совет или рекомендация по инвестициям. В настоящем обзоре Банк не проводит независимую оценку каких-либо финансовых инструментов и не делает никаких прогнозов относительно будущей стоимости финансовых инструментов.

Маркетинговое сообщение не было подготовлено в соответствии с требованиями законодательства, направленными на содействие независимости инвестиционных исследований, и не подпадает под запрет на совершение сделок до распространения инвестиционных исследований. Информация получена из источников, которые Банк считает надежными и исчерпывающими. Однако полнота и точность всей информации и рыночных данных не гарантируется, и в них возможны изменения без предварительного уведомления.

Поскольку не все продукты или сделки соответствуют или подходят всем инвесторам, не следует заключать какие-либо сделки, не проконсультировавшись со своими независимыми консультантами. Банк и его сотрудники не несут ответственности за какие-либо убытки или ущерб, которые могут возникнуть в результате или в связи с использованием предоставленной информации.

Примечание по MiFID2: Signet Bank AS считает, что данный обзор считается незначительной неденежной выгодой (*minor non-monetary benefit*), поскольку продукт является бесплатным для всех инвесторов, желающих его приобрести, и поэтому не является поощрением в соответствии с гл. 7 документа Европейского управления по надзору за рынком ценных бумаг (ESMA) «Вопросы и ответы по защите инвесторов в рамках MiFID II и MiFIR».

Распространяя настоящий материал, Signet Bank может находиться в ситуации конфликта интересов. Банк является инвестором облигаций обозреваемой компании и может продавать облигации по цене, которая превышает цену покупки. Политика Signet Bank по предотвращению конфликта интересов доступна на сайте организатора: <https://www.signetbank.com/mifid/>.

Содержащаяся в обзоре информация актуальна на момент его публикации и может быть изменена. Для получения дополнительной информации, пожалуйста, обратитесь к своему частному банкиру или свяжитесь с нами по электронной почте [info@signetbank.com](mailto:info@signetbank.com).

SUMMUS  
CAPITAL

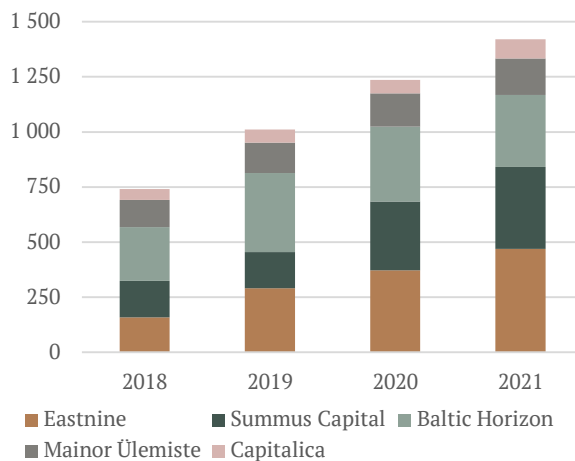
BALTIC  
HORIZON

eastnine

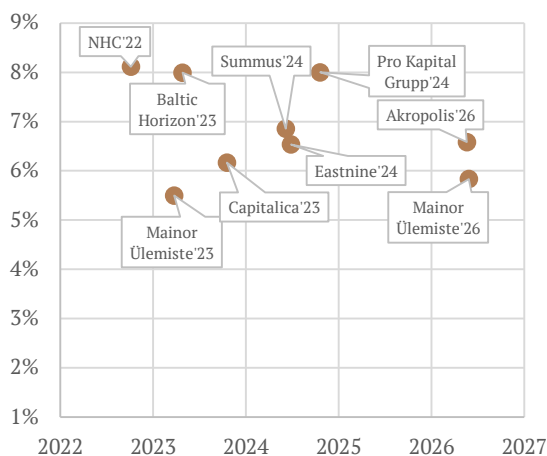
MAINOR  
ÜLEMISTE

CAPITALICA  
ASSET MANAGEMENT

## Стоимость инвестиционных объектов, млн EUR



## Доходность до погашения



### Профиль предприятия

<b>Год основания:</b> 2015	<b>Облигации в обращении:</b> 10 млн EUR
<b>Главный офис:</b> Таллин, Эстония	<b>Аудитор:</b> KPMG
<b>Стоимость портфеля:</b> 371.0 млн EUR	<b>Кредитный рейтинг:</b> BB от Scope Ratings

**Описание компании:** Summus Capital - семейный холдинг, который специализируется на инвестициях в недвижимость и владеет 12 объектами. Половину портфеля образуют объекты недвижимости в Литве, а вторая половина распределена между Латвией и Эстонией. Чистая площадь арендуемых помещений составляет 203 414<sup>1</sup> кв. м и на сегодняшний день помещения снимают 305<sup>1</sup> арендаторов.

### Актуальные финансовые показатели

- Доход Summus Capital достиг 7,6 млн евро (-12% кв/кв) за 4-й квартал 2021 года и 29,5 млн евро (+66% г/г) за весь 2021 финансовый год. Выручка за 4-й квартал 2021 года снизилась в основном из-за скидок, предоставленных арендаторам торгового центра "Riga Plaza" связанных карантинными мерами.
- Чистая прибыль за 4-й квартал составила 16,5 млн евро (+231% по сравнению с 3-м кварталом 2021 года). Увеличение чистой прибыли можно объяснить положительной переоценкой собственности в размере 14 млн евро, а также полученным дополнительным грантом в размере евро 0,7 млн в рамках программы господдержки сектора розничной торговли во времена Covid-19.
- В конце 4-го квартала у Summus был большой остаток денежных средств в размере 25,1 млн евро для предстоящих приобретений. Остаток денежных средств включал депозит на счете сделки в размере 10 млн евро для приобретения магазина Depo DIY, сделка по которому прошла в январе 2022 года.
- Общая задолженность на конец 4-го квартала составила 204,5 млн евро, что на 2% меньше, чем в 3-м. Кредиты от миноритарных акционеров на сумму 6,7 млн евро были субординированы в 4-м квартале 2021 года, что увеличило размер собственного капитала Группы.
- Портфель инвестиционной недвижимости достиг рекордного уровня в 371,0 млн евро в конце 4 квартала 2021 года (+11% по сравнению с 3 кварталом 2021 года). Портфель увеличился за счет переоценки недвижимости, приобретения магазина Depo DIY в Риге и инвестиций в существующую недвижимость.
- Коэффициент обслуживания долга (DSCR) составил 1,5x (при ковенанте > 1,2x), а коэффициент капитализации 40% (при ковенанте > 30%) на конец 2021 года, что превышает финансовые ковенанты, установленные в условиях выпуска облигаций.

### Ключевые события

- В декабре Summus Capital приобрела магазин Depo DIY в Риге, что стало вторым приобретением Summus в Латвии. Построенный в 2021 году, объект является частью ведущей сети DIY в странах Прибалтики. Он был построен как экологически чистый объект с учетом воздействия на окружающую среду и имеет общую площадь 19 000 кв.м.
- В октябре 2021 года облигации Группы были включены в список Nasdaq Baltic First North. В январе 2022 года Summus Capital объявила, что Группа рассматривает возможность выпуска новых необеспеченных облигаций на сумму 15 млн евро. Ожидается, что частное размещение облигаций состоится в первой половине 2022 года.

### Финансовые показатели, млн EUR

	4Q 2021 <sup>2</sup>	FY 2020	FY 2021	
Доход	7.6	17.8	29.5	+66%
ЕБИТДА	17.8	32.8	32.9	+0%
Скорректированная ЕБИТДА <sup>3</sup>	2.8	6.4	16.9	+163%
Чистая прибыль	16.5	22.8	24.9	+10%
Общие активы	404.1	345.2	404.1	+17%
Портфель недвижимости	371.0	311.4	371.0	+19%
Денежные средства	25.1	11.5	25.1	+119%
Скорректированный собственный капитал <sup>4</sup>	170.1	141.0	170.1	+21%
Общие обязательства	204.5	186.8	204.5	+9%
Коэффициент обслуживания долга (DSCR) <sup>5</sup>	1.3x	1.5x	1.3x	-18%
Коэффициент капитализации	40%	41%	40%	-1pp

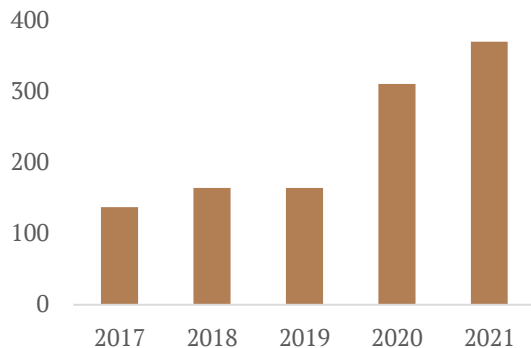
<sup>1</sup>На основании оценки Signet Bank  
<sup>2</sup>Нет сравнения с 4 кварталом 2020 года из-за отсутствия данных

<sup>3</sup>ЕБИТДА – изменения оценки инвестиционной собственности

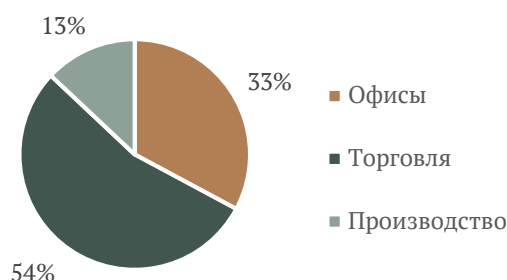
<sup>4</sup>Включая займы от акционеров

<sup>5</sup>Коэффициент DSCR только за Q4 2021

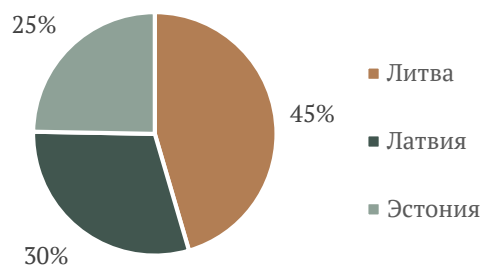
### Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



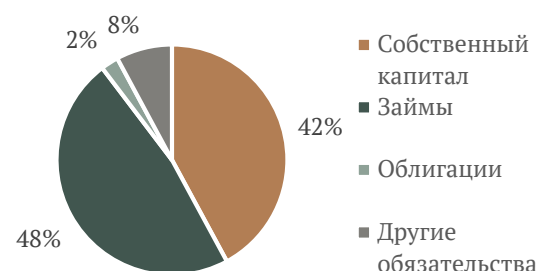
### Стоимость портфеля по сегментам<sup>1</sup>



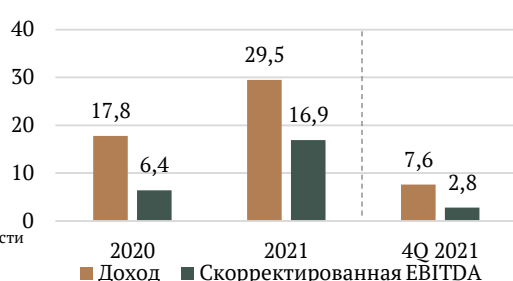
### Стоимость портфеля по странам<sup>1</sup>



### Структура финансирования



### Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR





### Профиль предприятия

Год основания: 2016	Облигации в обращении: 54 млн EUR
Главный офис: Таллин, Эстония	Аудитор: KPMG (IFRS)
Стоимость портфеля: 327.4 млн EUR	Кредитный рейтинг: MM3 (BB+) S&P

**Описание компании:** Baltic Horizon Fund является зарегистрированным в Эстонии регулируемым закрытым инвестиционным фондом. Стоимость 15 объектов инвестиционной недвижимости практически поровну распределена между всеми странами Балтии. Фонд концентрируется, главным образом, на офисные и торговые здания, чистая площадь сдаваемых в аренду помещений составляет 144 081 кв.м. Сейчас в портфель Фонда насчитывает свыше 230 арендаторов.

### Актуальные финансовые показатели

- Доходы Фонда снизились на 8% в 4-м квартале 2021 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и достигли 5,9 млн евро, в основном из-за поддержки, оказанной арендаторам во время пандемии, а также продажи штаб-квартиры G4S в ноябре 2021 года. Выручка за 2021 финансовый год достигла 24,4 млн евро (-9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).
- Чистая прибыль достигла 8,3 млн евро в 4-м квартале благодаря переоценке портфеля в размере 7,1 млн евро. В течении 2021 года Фонд получил чистую прибыль в размере 1,4 млн евро, в отличие от чистого убытка в размере 13,5 млн евро в предыдущем году, из-за меньших потерь от переоценки в течение года. Без учета влияния оценки чистая прибыль за 2021 год составила бы 8,6 млн евро (11,7 млн евро в 2020 году).
- Фонд показал солидные денежные резервы, и коэффициент обслуживания долга (DSCR) составил 2,5 x (при ковенанте > 1,2x), а коэффициент капитализации 40% (при ковенанте > 35%) на конец 2021 года.
- Общая задолженность в 4-м квартале составила 199,1 евро (-3% г/г). Долг сократился в связи с погашением кредита штаб-квартиры G4S в размере 7,8 млн евро и частичным погашением кредита торгового центра Eurora в размере 3,0 млн евро. Фонд вскоре ожидает окончание срока погашения кредита Galerija Centrs в размере 30 млн евро от OP Bank, который планируется рефинансировать в течение 1-го квартала 2022 года.
- В конце 4-го квартала стоимость портфеля составила 327,4 млн евро (-4% г/г). В 4-м квартале Фонд продал штаб-квартиру G4S за 15,4 млн евро (что уменьшило долю рынка Эстонии в портфеле), а также инвестировал средства в развитие существующей недвижимости (реконструкция Eurora, ресторанный зал в Galerija Centrs, завершение строительства первой башни в Мераки). В целом, валюкации показали восстановление в течение 2021 года по двум причинам: во-первых, улучшение ожиданий относительно арендного дохода в крупных торговых центрах; во-вторых, Baltic Horizon продлила несколько договоров аренды.

### Ключевые события

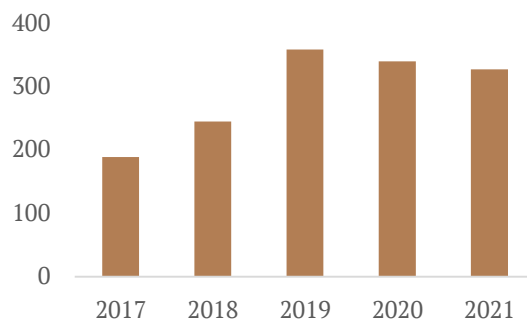
- Коэффициент заполняемости на конец года составил 92,1% (94,3% на конец 2020 года). Показатели заполняемости несколько снизились во всех трех странах, в основном в торговых объектах (Eurora SC, Galerija Centrs, Pirita SC).
- Срок погашения облигаций на сумму 50 млн евро намечен на начало мая 2023 года, и ожидается, что процесс рефинансирования начнется во 2-м квартале 2022 года.

### Финансовые показатели, млн EUR

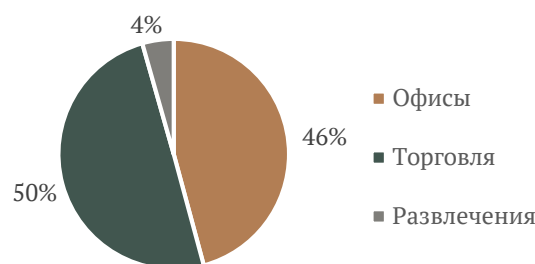
	4Q 2020	4Q 2021		FY 2020	FY 2021	
Доход	6.4	5.9	-8%	26.7	24.4	-9%
ЕБИТДА	-5.4	10.6	n/a	-8.0	7.3	n/a
Скорректированная ЕБИТДА <sup>1</sup>	4.1	3.5	-13%	17.2	14.5	-16%
Чистая прибыль	-6.7	8.3	n/a	-13.5	1.4	n/a
Общие активы	355.6	346.3	-3%	355.6	346.3	-3%
Портфель недвижимости	340.0	327.4	-4%	340.0	327.4	-4%
Денежные средства	13.3	16.1	+21%	13.3	16.1	+21%
Собственный капитал	136.3	132.6	-3%	136.3	132.6	-3%
Общие обязательства	205.9	199.1	-3%	205.9	199.1	-3%
Коэффициент обслуживания долга (DSCR)	3.1x	2.5x	-18%	3.1x	2.5x	-18%
Коэффициент капитализации	40%	40%	+0pp	40%	40%	+0pp

<sup>1</sup>ЕБИТ – изменения оценки инвестиционной собственности

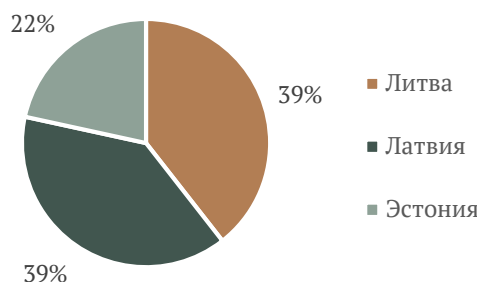
### Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



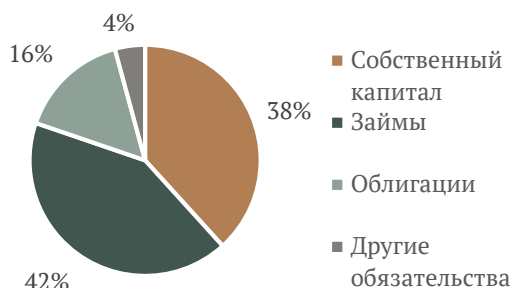
### Стоимость портфеля по сегментам



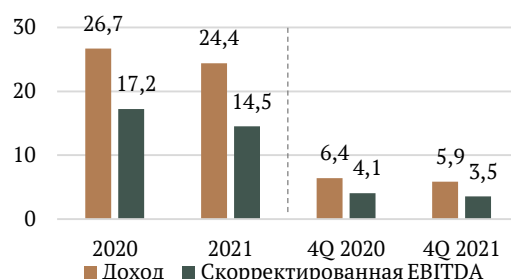
### Стоимость портфеля по странам



### Структура финансирования



### Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR



## Профиль предприятия

<b>Год основания:</b> 2007	<b>Облигации в обращении:</b> 45 млн EUR
<b>Главный офис:</b> Стокгольм, Швеция	<b>Аудитор:</b> KPMG (IFRS)
<b>Стоимость портфеля:</b> 469,8 млн EUR	<b>Кредитный рейтинг:</b> -

**Описание компании:** Eastnine является котируемой на бирже шведской Группой, которая концентрируется главным образом на офисных помещениях класса А. Буквально недавно правление Группы приняло решение о включении в портфель также логистических зданий премиум-класса. В портфель Группы входят 13 объектов с чистой арендуемой площадью в 143 219 кв. м. Большая часть объектов находится в Литве, остальные - в Латвии. Основные арендаторы - крупные предприятия из Скандинавии.

## Актуальные финансовые показатели

- Выручка Eastnine увеличилась на 4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и достигла 5,5 млн евро в 4-м квартале 2021 года. Выручка за 2021 финансовый год составила 21,5 млн евро (+12% г/г), и рост в основном связан с увеличением портфеля недвижимости.
- Портфель инвестиционной недвижимости значительно увеличился в течение года (в общей сложности было приобретено 3 объекта), и в конце 4-го квартала он составил 469,8 млн евро (+26% г/г). В 4-м квартале Eastnine приобрела офисную недвижимость Uptown Park в Вильнюсе за 40 млн евро. Приобретение было профинансировано за счет выпуска облигаций, и ожидается, что основное влияние размещения облигаций на выручку начнется в первом квартале 2022 года.
- Чистая прибыль в 4-м квартале 2021 года достигла 47,2 млн евро (+26% г/г) и 72,3 млн евро за год в целом (+100% по сравнению с 2020 годом). Чистая прибыль значительно увеличилась за счет нереализованных изменений стоимости инвестиций, составивших 61,7 млн евро в течение года.
- Eastnine владеет акциями Melon Fashion Group (российский ритейлер модной одежды) и East Capital Baltic Property Fund II (совокупные инвестиции в размере 140,8 млн евро). Данные вложения обеспечивают Группе значительный дивидендный доход (4,8 млн евро в течение 2021 года) и увеличивают стоимость, существенно увеличивая прибыль Группы. Eastnine намерена высвободить большую часть капитала из ЕСBPF2 в размере 19 млн евро в течение первого квартала 2022 года.
- Общий объем займов на конец 4-го квартала 2021 года достиг 241,1 млн евро (+39% г/г), состоящих из банковских кредитов на сумму 196,1 млн евро и «зеленых» облигаций на сумму 45 млн евро. Выплат по задолженностям в течение 2022 года не будет, а крупные выплаты по кредитам запланированы на 2023 и 2024 годы.
- Денежные резервы увеличились на 20% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года до 29,2 млн евро, обеспечив Группе запас ликвидности на конец квартала. На конец 2021 года коэффициент покрытия процентных выплат составил 2,7x (при ковенанте > 1,75x) и коэффициент капитализации 58% (при ковенанте > 35%), что значительно превышает финансовые ковенанты, установленные в условиях выпуска облигаций.

## Ключевые события

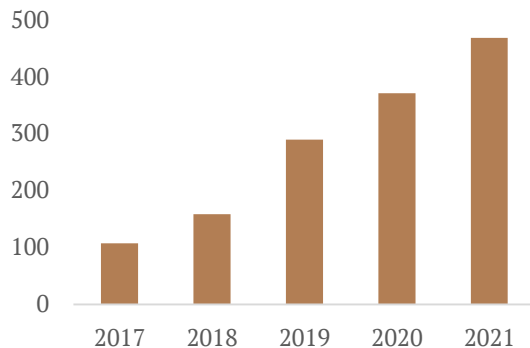
- С начала 2022 года Eastnine рассматривает Польшу в качестве новой географической инвестиционной зоны для потенциальных инвестиций в недвижимость. Согласно Eastnine, включение Польши в портфель откроет большие возможности для будущего роста и получения прибыли.

## Финансовые показатели, млн EUR

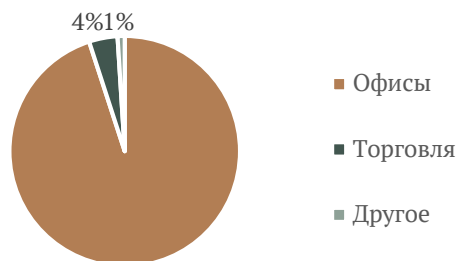
	4Q 2020	4Q 2021		FY 2020	FY 2021	
Доход	5.3	5.5	+4%	19.2	21.5	+12%
ЕБИТДА	41.6	51.0	+23%	44.4	81.5	+84%
Скорректированная ЕБИТДА <sup>1</sup>	4.1	3.5	-15%	13.9	15.1	+9%
Чистая прибыль	37.5	47.2	+26%	36.2	72.3	+100%
Общие активы	502.2	652.5	+30%	502.2	652.5	+30%
Портфель недвижимости	372.4	469.8	+26%	372.4	469.8	+26%
Денежные средства	24.3	29.2	+20%	24.3	29.2	+20%
Собственный капитал	309.9	376.0	+21%	309.9	376.0	+21%
Общие обязательства	173.2	241.1	+39%	173.2	241.1	+39%
ЕБИТДА / Процентные расходы	4.0x	2.0x	-50%	3.7x	2.7x	-28%
Коэффициент капитализации	62%	58%	-4pp	62%	58%	-4pp

<sup>1</sup>ЕБИТДА – изменения оценки инвестиционной собственности

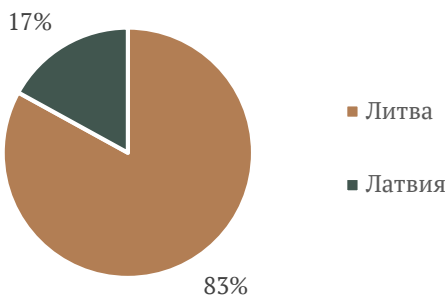
## Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



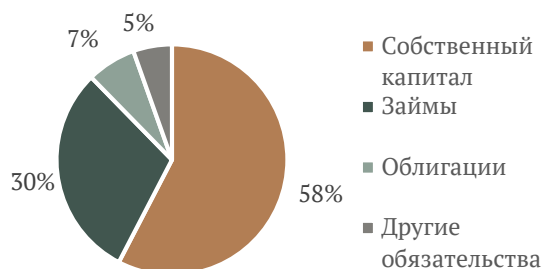
## Стоимость портфеля по сегментам



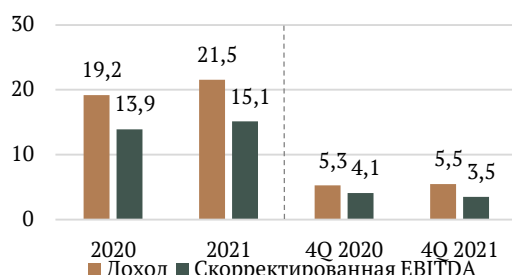
## Стоимость портфеля по странам



## Структура финансирования



## Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR



# 4Q 2021 Mainor Ülemiste



## Профиль предприятия

<b>Год основания:</b> 1997	<b>Облигации в обращении:</b> 15 млн EUR
<b>Главный офис:</b> Таллин, Эстония	<b>Аудитор:</b> EY (IFRS)
<b>Стоимость портфеля:</b> 164,8 млн EUR	<b>Кредитный рейтинг:</b> -

**Company description:** Mainor Ülemiste является главным девелопером крупного делового комплекса Ülemiste City в Таллине, который включает в себя полный спектр самых современных услуг для бизнеса. Вся инвестиционная недвижимость Группы расположена в Ülemiste City, общая арендуемая площадь которой составляет 205 000 квадратных метров и состоит в основном из офисных помещений с международной базой арендаторов.

## Актуальные финансовые показатели

- Выручка Mainor Ülemiste достигла 3,7 млн евро (+19% г/г) в 4-м квартале 2021 года и 13,1 млн евро за 2021 год (+16% по сравнению с 2020).
- На конец 4-го квартала, Mainor Ülemiste владеет акциями Technopolis Ülemiste AS стоимостью 45,6 млн евро. Компания владеет инвестиционной недвижимостью в городе Юлемисте, а также выплачивает дивиденды Mainor Ülemiste.
- Чистая прибыль составила 1,9 млн евро в 4-м квартале (+8% г/г) и 7,2 млн евро за весь 2021 год, что на 24% меньше, чем годом ранее. Снижение можно объяснить меньшим доходом от ассоциированных компаний, который в 2021 году достиг 4,4 млн евро (-23% г/г).
- Остаток денежных средств на конец 2021 года составляет 12,9 млн евро (+35% по сравнению с 2020 годом), что свидетельствует о хорошем буфере ликвидности.
- Общая задолженность Группы достигла 104,1 млн евро в конце 4-го квартала (+9% г/г). Структура займа в основном включает кредиты от банков и облигации на сумму 15 млн евро.
- Стоимость портфеля недвижимости продемонстрировала уверенный рост в 4-м квартале и составила 164,8 млн евро (+9% г/г).
- Коэффициент капитализации составлял 53% (при ковенанте > 35%) на конец 4-го квартала 2021 года.

## Ключевые события

- Коэффициент заполняемости Ülemiste City на конец 2021 года составлял 94% (95,1% на конец 2020 года).
- «Зеленое» здание Alma Taming, которое в настоящее время считается крупнейшей инвестицией Ülemiste City, предоставит новые офисные помещения в регионе. Здание, площадь которого составляет более 20 000 кв.м площади, планируется открыть в ноябре 2022 года.
- Mainor Ülemiste подписала контракт на строительство нового образовательного квартала в городе Юлемисте. Общий объем инвестиций составляет 21 млн евро, а строительство финансируется OP Bank. Строительные работы начнутся в ноябре 2022 года, и ожидается, что строительство будет завершено к августу 2024 года.

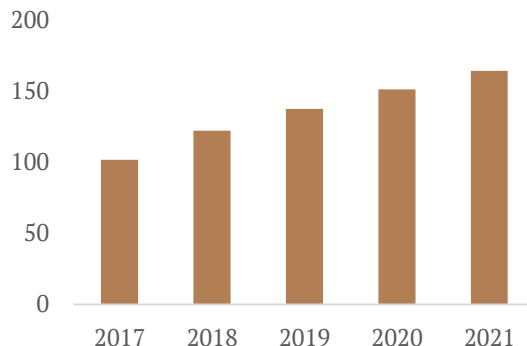
## Финансовые показатели, млн EUR

	4Q 2020	4Q 2021		FY 2020	FY 2021	
Доход	3.1	3.7	+19%	11.3	13.1	+16%
ЕБИТДА	2.6	2.7	+3%	11.9	10.4	-13%
Скорректированная ЕБИТДА <sup>2</sup>	1.5	1.5	+0%	5.3	6.0	+14%
Чистая прибыль	1.7	1.9	+8%	9.4	7.2	-24%
Общие активы	216.2	234.6	+9%	216.2	234.6	+9%
Портфель недвижимости	151.7	164.8	+9%	151.7	164.8	+9%
Денежные средства	9.6	12.9	+35%	9.6	12.9	+35%
Собственный капитал	117.8	123.4	+5%	117.8	123.4	+5%
Общие обязательства	95.1	104.1	+9%	95.1	104.1	+9%
Коэффициент обслуживания долга (DSCR)	n/a	1.0x	n/a	n/a	1.0x	n/a
Коэффициент капитализации	54%	53%	-1pp	54%	53%	-1pp

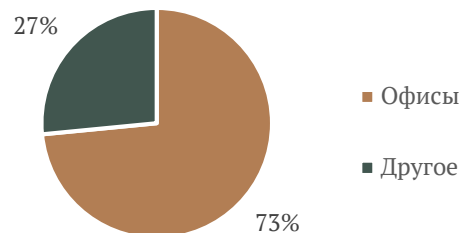
<sup>1</sup>На основании оценки Signet Bank

<sup>2</sup>ЕБИТДА – изменения оценки инвестиционной собственности

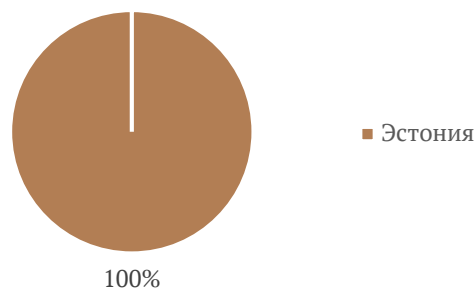
## Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



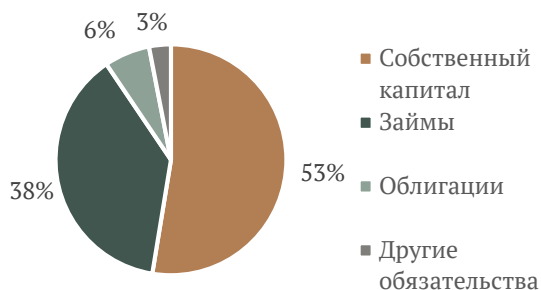
## Разбивка арендуемой площади по сегментам<sup>1</sup>



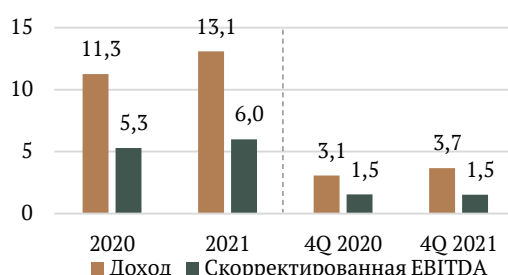
## Стоимость портфеля по странам



## Структура финансирования



## Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR





## Профиль предприятия

Год основания: 2016	Облигации в обращении: 13 млн EUR
Главный офис: Вильнюс, Литва	Аудитор: EY
Стоимость портфеля: 88.3 млн EUR	Кредитный рейтинг: -

**Описание компании:** Capitalica Baltic Real Estate Fund I - инвестиционный фонд закрытого типа, зарегистрированный в Литве. Три из четырех объектов инвестиционной недвижимости находятся в Литве, а один объект расположен в Латвии и в настоящее время находится на стадии строительства. Портфель инвестиционной недвижимости сосредоточен на офисных зданиях и в настоящее время имеет общую арендуемую площадь 26 622 кв. м.

## Актуальные финансовые показатели

- Выручка Фонда достигла 2,7 млн евро (+10% г/г) за 2-е полугодие 2021 года и 5,1 млн евро (+5% г/г) по результатам всего 2021 года. Рост был обусловлен эффективным управлением портфеля и развитием объектов недвижимости.
- Чистая прибыль во втором полугодии составила 4,9 млн евро (+523% г/г). Росту чистой прибыли способствовала переоценка недвижимого имущества в размере 5,8 млн евро. Кроме того, Фонд эффективно управляет затратами на электроэнергию во всех объектах недвижимости, применяя современные технологии, тем самым оптимизируя расходы.
- Сумма денежных средств снизилась на 71% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года вследствие крупных инвестиций и на конец 2-го полугодия 2021 года составила 2,0 млн евро.
- Общий объем долга Capitalica увеличился на 31% в годовом исчислении и в конце 2-го полугодия 2021 года достиг 45,1 млн евро. Займы состоят из банковских кредитов на сумму 32,1 млн евро, а также облигаций на сумму 13 млн евро. Европейский инвестиционный банк также одобрил финансирование проекта Verde.
- Стоимость портфеля недвижимости достигла 88,3 млн евро в конце 2-го полугодия года (+44% г/г). Значительный рост произошел благодаря крупным инвестициям в строительство проекта Verde, который представляет собой офисный комплекс класса А в Риге.
- Коэффициент капитализации на конец года составлял 39%.

## Ключевые события

- Фонд выпустил необеспеченные облигации на сумму 5 млн евро с доходностью 5,5% в октябре 2021 года для дополнительного финансирования проекта Verde. Этот выпуск был частью выпуска публичных облигаций общей стоимостью 8 млн евро, состоявшегося в 2020 году, и который в настоящее время завершен. В общей сложности Capitalica успешно разместил два выпуска облигаций на общую сумму 13 млн евро.
- В настоящее время Фонд работает над развитием офисного комплекса Verde, который уже пользуется значительным спросом у арендаторов и недавно подписал договор аренды со Swisscom, крупнейшей телекоммуникационной компанией в Швейцарии. Два 11-этажных здания общей арендуемой площадью 30 000 кв. М станут первыми офисными зданиями класса А и одним из крупнейших офисных комплексов в Риге. Первое здание должно открыться во второй половине 2022 года, в то время как весь комплекс будет полностью завершен в 2023 году.

## Финансовые показатели, млн EUR

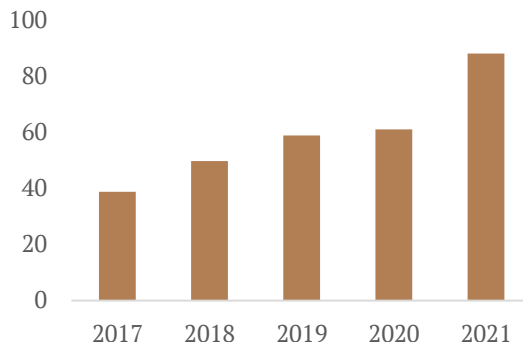
	2H 2020	2H 2021 <sup>2</sup>		FY 2020	FY 2021	
Доход	2.4	2.7	+10%	4.8	5.1	+5%
ЕБИТДА	1.4	6.4	+361%	3.0	8.2	+177%
Скорректированная ЕБИТДА <sup>3</sup>	1.5	0.6	-58%	3.0	1.9	-38%
Чистая прибыль	0.8	4.9	+523%	1.7	5.9	+237%
Общие активы	68.7	90.8	+32%	68.7	90.8	+32%
Портфель недвижимости	61.2	88.5	+44%	61.2	88.5	+44%
Денежные средства	7.0	2.0	-71%	7.0	2.0	-71%
Собственный капитал	29.2	35.1	+20%	29.2	35.1	+20%
Общие обязательства	34.3	45.1	+31%	34.3	45.1	+31%
ЕБИТДА / Процентные расходы	3.6x	1.7x	-54%	3.6x	1.7x	-54%
Коэффициент капитализации	42%	39%	-3pp	42%	39%	-3pp

<sup>1</sup>На основании оценки Signet Bank, исключая Verde

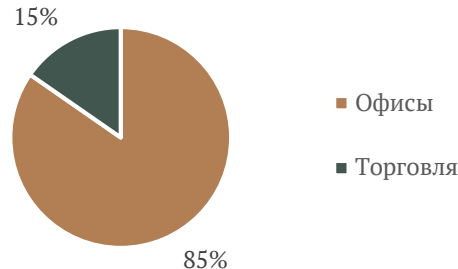
<sup>2</sup>Данные за 2 полугодие, в связи с публикацией полугодовых отчетов

<sup>3</sup>ЕБИТДА - изменения оценки инвестиционной собственности

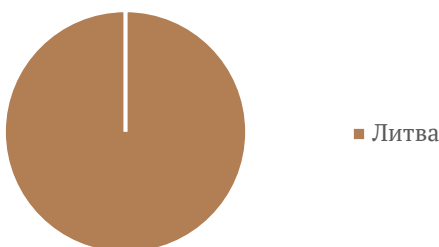
## Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



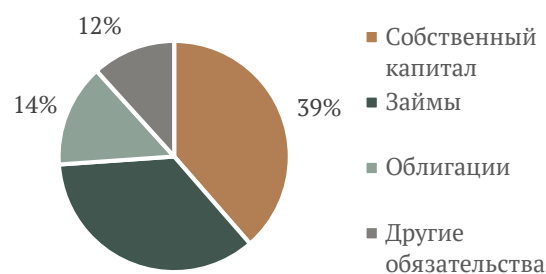
## Разбивка арендуемой площади по сегментам<sup>1</sup>



## Разбивка арендуемой площади по странам<sup>1</sup>



## Структура финансирования



## Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR



# Эмиссии облигаций



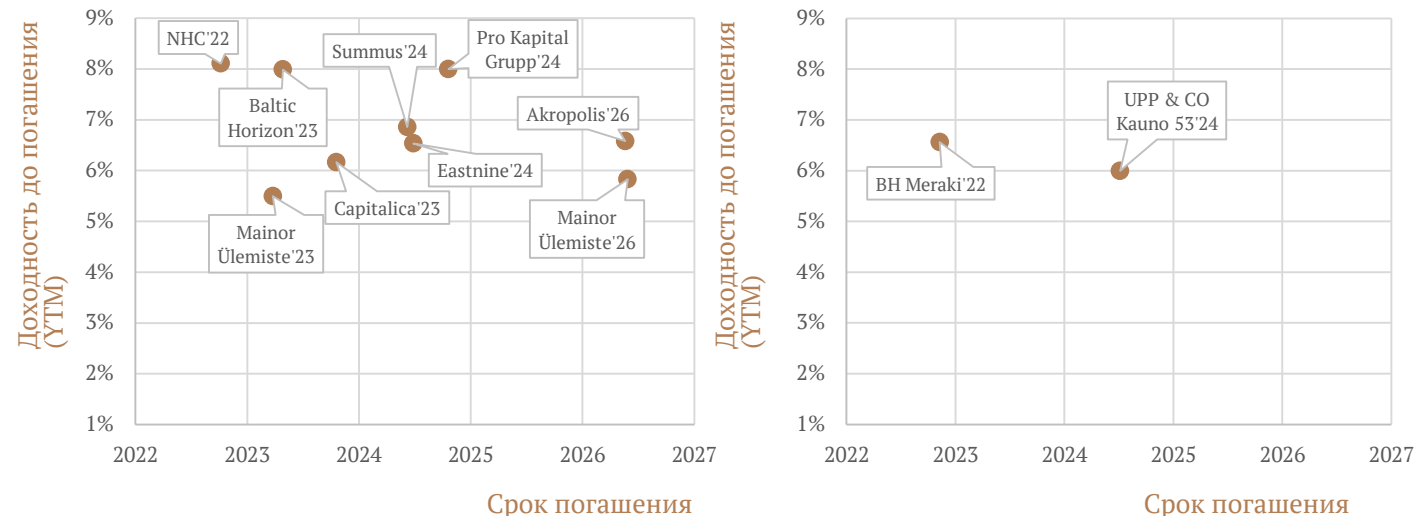
## Облигации на уровне холдинга

	Эмитент	ISIN	Срок	Купон	Объем эмиссии	YTM <sup>1</sup>	Опция Call	Обеспечение	Список
	Summus Capital OÜ (Эстония)	LV0000802478	18.06.2024	6.75%	EUR 10 000 000	6.86%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Baltic First North
	Northern Horizon Capital AS (Эстония)	EE3300111467	08.05.2023	4.25%	EUR 50 000 000	7.99%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Tallinn
	Mainor Ülemiste AS (Эстония)	EE3300111343	05.04.2023	5.50%	EUR 10 000 000	5.50%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Baltic First North
		EE3300002138	10.06.2026	4.75%	EUR 5 000 000	5.83%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Baltic First North
	Eastnine AB (Швеция)	SE0013719788	08.07.2024	3M EURIBOR + 500bp	EUR 45 000 000	6.54%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Stockholm and Frankfurt Stock Exchange
	Akropolis Group UAB (Литва)	XS2346869097	02.06.2026	2.875%	EUR 300 000 000	6.58%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Vilnius and Dublin Euronext
	UAB Capitalica Baltic Real Estate Fund I (Литва)	LT0000404725	30.10.2023	6.50%	EUR 8 000 000	6.17%	-	Без обеспечения	Nasdaq Baltic First North
	AS Pro Kapital Grupp (Эстония)	EE3300001676	31.10.2024	8.00%	EUR 9 685 426	8.00%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Tallinn
	New Hanza Capital AS (Латвия)	LV0000802512	16.10.2022	4.90%	EUR 10 000 000	8.11%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Riga


## Облигации на уровне проекта

	Эмитент	ISIN	Срок	Купон	Объем эмиссии	YTM <sup>1</sup>	Опция Call	Обеспечение	Список
	BH Meraki UAB (Литва)	LT0000405243	19.11.2022	5.00%	EUR 4 000 000	6.56%	Есть	С обеспечением	Nasdaq Baltic First North
	UPP & CO KAUNO 53 OÜ (Эстония)	EE3300111152	17.07.2024	6.00%	EUR 4 700 000	6.00%	Есть	С обеспечением	Nasdaq Tallinn

<sup>1</sup>Источник: Bloomberg, Nasdaq. 22 марта 2022 года







АО Signet Bank  
Ул. Antonijas iela ,3  
Рига, LV 1010, Латвия

Телефон: +371 67 080 000  
Факс: +371 67 080 001  
Эл. почта: [info@signetbank.com](mailto:info@signetbank.com)

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