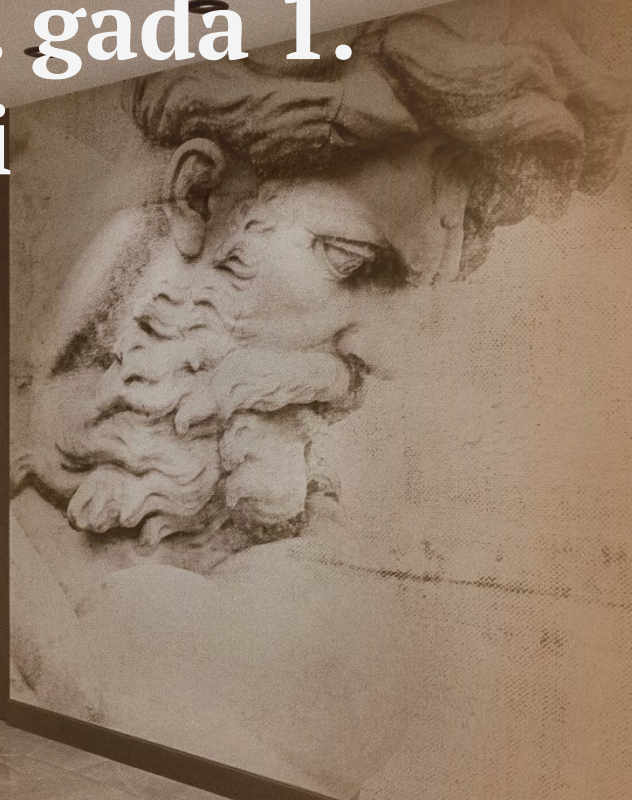


Baltijas nekustamo īpašumu tirgus apskats par 2022. gada 1. ceturksni



2022. gada 22. jūnijs


SIGNET

PRIVATE
BANK

Baltijas nekustamo īpašumu tirgus apskats par 2022. gada 1. ceturksni



Nozares aktualitātes

- Visi aplūkoto nekustamā īpašuma uzņēmumi 2022. gada 1. ceturksnī uzrādīja ievērojamu ieņēmumu pieaugumu, kas skaidrojams ar pieaugošajām nomas maksām un noslogotības rādītājiem, kā arī Covid-19 ierobežojumu atcelšanu, kas ir normalizējis ikdienas darbību visos segmentos.
- Ieguldījumu īpašumu portfeli pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar 2021. gada beigām, ir palielinājušies pateicoties guvumam no īpašumu pārvērtēšanas un papildus ieguldījumiem īpašumos (kopējais pieaugums starp uzņēmumiem 12.4 milj. EUR).
- Saistībā ar Krievijas karu pret Ukrainu ir bijusi tūlītēja negatīva ietekme uz energoresursu, būvmateriālu un citu preču cenām, kas ir palielinājis komunālos maksājumus un citas komerciālo īpašumu darbības izmaksas. Paturot to prātā, uzņēmumu regulārā ikdienas darbība nav būtiski ietekmēta, jo uzņēmumi fiziski atrodas tikai Baltijas valstīs, tādējādi nodrošinot labu pamatu darbības turpināšanai bez būtiskiem traucējumiem.
- 2022. gada 1. ceturksnī uzņēmumi ir pagarinājuši ievērojamas banku aizdevumu summas. Summus Capital ir pagarinājis Igaunijas banku aizdevumu portfeli par 5 gadiem, Baltic Horizon ir pagarinājis aizdevumus 65.9 milj. EUR apmērā, t.sk. 30 milj. EUR aizdevumu Galerija Centrs, Eastnine ir saņēmis jaunu finansējumu no Luminor 21.3 milj. EUR apmērā, un arī Mainor Ūlemiste ir palielinājis ilgtermiņa banku saistības par 2.7 milj. EUR. Ceturksņa laikā SIA Marijas 2 piesaistīja 10.5 milj. EUR caur obligāciju emisiju, lai finansētu biroju kompleksa būvniecību Rīgā, Latvijā.
- Nekustamā īpašuma obligāciju tirgū ienesīgums palielinājās kara Ukrainā, kā arī augošās inflācijas dēļ, un, piemēram, Akropole obligācijas tiek tirgotas ar YTM 6.72%, kas var kalpot kā piemērs citām obligācijām. Gaidāms, ka augstāka ienesīguma vide vēl kādu laiku saglabāsies saistībā ar pašreizējo neskaidrību par pasaules politiskajiem notikumiem, centrālo banku turpmāko monetāro politiku un augstās inflācijas vidi. Šobrīd tiek gatavoti daudzi attīstības obligāciju projekti, tomēr investori pašlaik ir samērā piesardzīgi, un investori ārpus Baltijas valstīm izvairās no investīciju iespējām Baltijā.

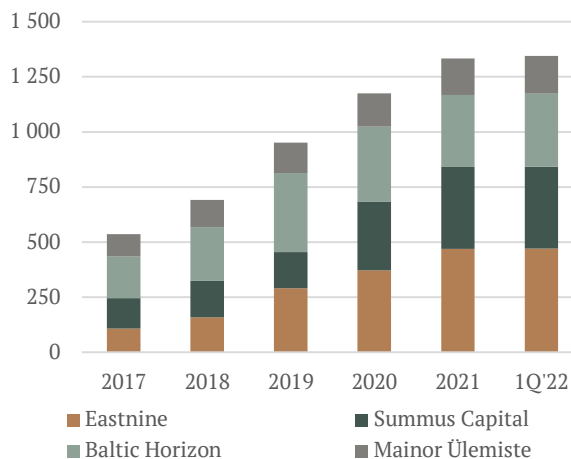
SUMMUS
CAPITAL

BALTIC
HORIZON

eastnine

MAINOR
ŪLEMISTE

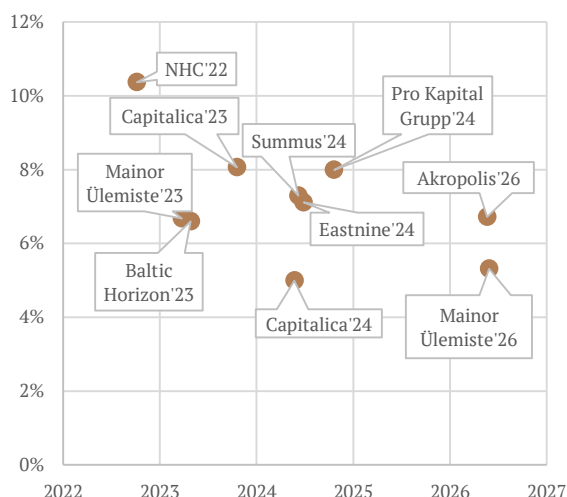
Ieguldījumu īpašumu vērtība, milj. EUR



Nozīmīgākie 2022. gada 1. ceturksņa finanšu rādītāji

milj. EUR	Summus Capital	Baltic Horizon	Eastnine	Mainor Ūlemiste
Ieņēmumi	8.5	6.3	6.2	3.7
Tirā peļņa	4.0	2.0	-33.2	2.3
Ieguldījumu īpašumi	371.3	331.8	471.2	170.9
Aizņēmumi	205.7	199.0	260.8	106.8
Pašu kapitāls	175.7	133.0	342.8	128.8
Pašu kapitāla rādītājs	44%	40%	55%	53%

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 izmelojošiem. 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, lūdzu, sazinieties ar savu privātbankieri vai rakstiet uz e-pastu info@signetbank.com.

Uzņēmuma profils

Dibināšanas gads: 2013	NLA, m²: 220 334 ¹
Galvenais birojs: Tallina, Igaunija	Emitētās obligācijas: 10 milj. EUR
Portfeļa vērtība: 371.3 milj. EUR	Auditors: KPMG (IFRS)
Nekustamo īpašumu skaits: 13	Kreditreitings: BB no Scope Ratings

Uzņēmuma apraksts: Ģimenei piederošs nekustamā īpašuma holdinga uzņēmums, ar fokusu uz mazumtirdzniecības nozari. Lietuva veido gandrīz pusi no portfeļa vērtības, bet Latvija un Igaunija - otru pusi. Portfeļi ir vairāk nekā 300 nomnieku.

Finanšu aktualitātes

- 2022. gada 1. ceturksnī Summus Capital ieņēmumi sasniedza 8.5 milj. EUR (+35% g/g). Pieaugums salīdzinājumā ar 2021. gada 1. ceturksnī skaidrojams ar ieguldījumu īpašumu portfeļa paplašināšanos gada laikā (2021. gadā pievienoti Veerenni 2 un Depo DIY) un ikdienas darbības normalizēšanos, līdz ar to, ka Covid-19 ierobežojumu negatīvā ietekme pakāpeniski mazinās.
- 2022. gada 1. ceturksnī tirā peļņa bija 4.0 milj. EUR, kas ir ievērojami vairāk nekā pirms gada (pieaugums par 15 reizēm). Pieaugums skaidrojams ar lielākiem ieņēmumiem, līdzīgu izmaksu līmeni (ņemot vērā komunālo maksājumu pieaugumu, Summus veica izmaksu samazināšanu attiecībā uz citām pamatdarbības izmaksām) un ievērojami zemākiem procentu izdevumiem (2021. gada 1. ceturksnī Summus bija augsti procentu izdevumi uz akcionāru aizdevumiem).
- 2022. gada 1. ceturksnī beigās Grupas naudas līdzekļu atlikums bija 13.6 milj. EUR (+73% g/g), kas liecina par labu likviditātes rezervi.
- Kopējā aizņēmumu summa 2022. gada 1. ceturksnī salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu ir palikusi nemainīga. Tomēr šā gada 1. ceturksnī beigās Igaunijas banku aizdevumu portfeļa termiņš tika pagarināts par 5 gadiem, kā rezultātā šie aizdevumi tika pārklasificēti no īstermiņa uz ilgtermiņa saistībām.
- 2022. gada 1. ceturksnī ir bijis regulāras darbības ceturksnis, un nav notikušas jaunas īpašumu iegādes - salīdzinājumā ar 2021. gada beigām ieguldījumu īpašumu portfeļi ir palicis nemainīgs un 2022. gada 1. ceturksnī beigās bija 371.3 milj. EUR. Salīdzinājumā ar 2021. gada 1. ceturksnī portfeļi ir palielinājies par 11%, un tas skaidrojams ar Depo DIY pievienošanu portfeļim, pozitīvo ietekmi no īpašumu pārvērtēšanas un ieguldījumiem īpašumos (piemēram Rīga Plaza).
- DSCR 1.5x (kovenante > 1.2x) divpadsmit mēnešu periodā līdz 2022. gada 1. ceturksnim un Pašu kapitāla rādītājs 44% (kovenante > 30%), pārsniedzot obligāciju finanšu kovenantes.

Būtiskākie notikumi

- 2022. gada aprīlī Summus Capital iegādājās tirdzniecības centru Damme Rīgā, Latvijā, un iegādi par 22 milj. EUR finansēja Citadele banka. Damme ir vadošais tirdzniecības centrs Imantas reģionā, un tā kopējā platība ir 16 000 kvadrātmetru, un tā galvenais nomnieks ir Rimi Hypermarket. Šī iegāde ir trešais Summus Capital nekustamā īpašuma iegādes darījums Latvijā, kas palielinās mazumtirdzniecības segmenta īpatnību grupas portfeļi.
- Attiecībā uz 2022. gada 24. februāri Krievijas sāko uzbrukumu Ukrainai Grupas vadība lēš, ka kara izraisītās ekonomiskās pārmaiņas būtiski neietekmēs Grupas darbību tiešā veidā. Baltijas tirgus ir Summus pamattirgus, un tas ietver ēku nomniekus, pakalpojumu sniedzējus, banku finansējumu un īpašniekus.
- 2022. gada maijā un jūnijā amatu atstāja divi Summus Capital padomes locekļi.

Nozīmīgākie finanšu rādītāji, milj. EUR

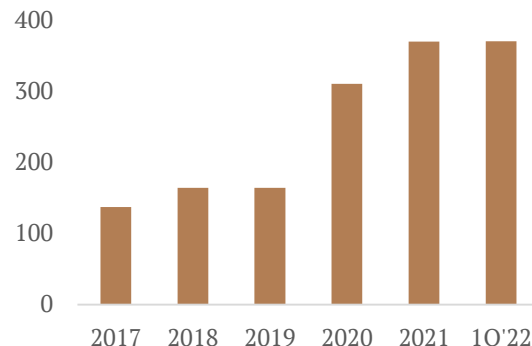
	1Q 2021	1Q 2022		FY 2020	FY 2021	
Ieņēmumi	6.3	8.5	+35%	17.7	29.3	+65%
EBITDA	3.7	5.7	+52%	33.0	35.3	+7%
Koriģētā EBITDA²	3.7	5.6	+52%	6.4	16.4	+157%
Tirā peļņa	0.3	4.0	n/a	23.6	25.1	+6%
Kopējie aktīvi	366.9	403.6	+10%	346.1	406.7	+18%
Ieguldījumu īpašumi	333.9	371.3	+11%	311.4	371.0	+19%
Naudas līdzekļi	7.9	13.6	+73%	11.5	15.1	+31%
Koriģētais pašu kapitāls³	144.7	175.7	+42%	141.8	173.8	+303%
Kopējās parādsaistības	205.2	205.7	+0%	182.2	210.8	+16%
DSCR	n/a	1.5x	n/a	1.5x	1.3x	-18%
Pašu kapitāla rādītājs	39%	44%	+5pp	41%	43%	+2pp

¹Balstoties uz Signet Bank novērtējumu

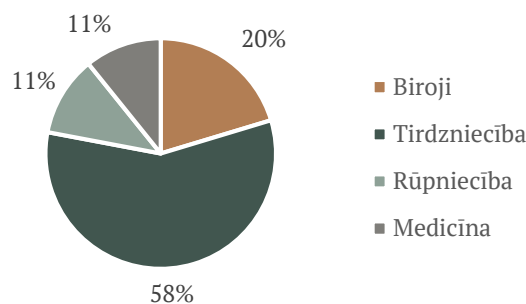
²EBITDA – izmaiņas ieguldījumu īpašumu vērtējumā

³Ieskaitot akcionāru aizdevumus

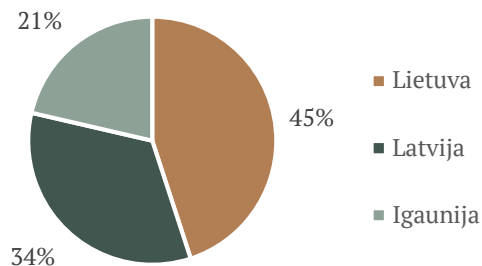
Portfeļa bilances vērtība, milj. EUR



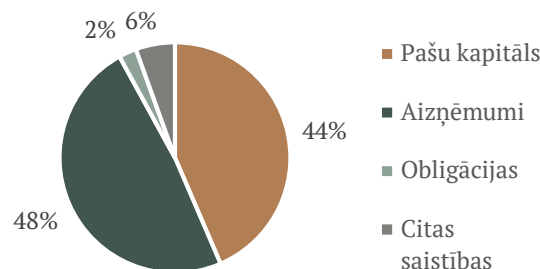
Portfeļa vērtības sadalījums pa segmentiem



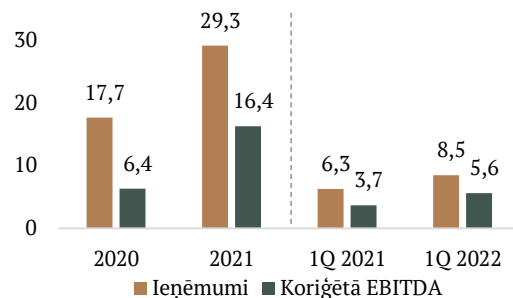
Portfeļa vērtības sadalījums pa valstīm



Finansējuma struktūra



Ieņēmumi un Koriģētā EBITDA, milj. EUR



Uzņēmuma profils

Dibināšanas gads: 2016	NLA, m²: 144 071
Galvenais birojs: Tallina, Igaunija	Emitētās obligācijas: 54 milj. EUR
Portfeļa vērtība: 331.8 milj. EUR	Auditors: KPMG (IFRS)
Nekustamo īpašumu skaits: 14	Kreditreitingi: MM3 (BB+) no S&P

Uzņēmuma apraksts: Igaunijā reģistrēts regulēts slēgts ieguldījumu fonds, kura portfelis aptver Baltijas valstis līdzīgā līmenī, galvenokārt koncentrējoties uz biroju un mazumtirdzniecības ēkām. Fonda portfelī ir vairāk nekā 250 nomnieku.

Finanšu aktualitātes

- 2022. gada 1. ceturksnī Fonda ieņēmumi bija 6.3 milj. EUR (+6% g/g). 2021. gada 1. ceturksņa rezultātos joprojām bija iekļauti 0.3 milj. EUR nomas ienākumi no C4S galvenās mītnes, kas tika pārdota 2021. gada 4. ceturksnī un 2022. gada 1. ceturksņa rezultātos nedeva pienesumu. Šā gada pirmajā ceturksnī nomas ienākumu pieaugumu visos segmentos galvenokārt noteica darbības atjaunošanās pēc Covid-19 ierobežojumu atcelšanas.
- 2022. gada 1. ceturksnī tirā peļņa sasniedza 2.0 milj. EUR (+5% g/g), un gan 2022. gada, gan 2021. gada 1. ceturksnī to neietekmēja izmaiņas ieguldījumu īpašumu vērtējumā. Tiro peļņu ietekmēja spēcīga Galerija Centrs darbības rezultātu atveseļošanās, jo 2022. gadā nomniekiem tika piešķirts mazāks Covid-19 nomas maksas atvieglojumu apjoms.
- Ieguldījumu īpašumu portfelis 2022. gada 1. ceturksnī bija 331.8 milj. EUR (-3% g/g). Pirmajā ceturksnī Fonds ieguldīja 0.3 milj. EUR esošajā nekustamā īpašuma portfelī un 4.1 milj. EUR (tostarp 1.9 milj. EUR kapitāla ieguldījumu biroja ēkā Meraki) rekonstrukcijas un attīstības projektos.
- Kopējais aizņēmumu apjoms 2022. gada 1. ceturksņa beigās bija 199.0 milj. EUR (-3% g/g), saglabājoties līdzīgā līmenī kā 2021. gada beigās. No 2022. gada janvāra līdz maijam Fonds ir veiksmīgi pagarinājis banku aizdevumus priekš Europa SC, Galerija Centrs (30.0 milj. EUR apmērā, kas tika pagarināts līdz 2024. gada janvārim), Domus PRO, Pīrita SC un SKY SC, no tām pašām bankām. Kopumā tika pagarināti aizdevumi EUR 65.9 milj. apmērā, kā arī Fonda vadība gatavojas obligāciju refinansēšanai 50 milj. EUR apmērā ar dzēšanas termiņu 08.05.2023.
- 2022. gada 1. ceturksnī Fonds saglabāja DSCR 2.5x (kovenante > 1.2x) divpadsmit mēnešu periodā līdz 2022. gada 1. ceturksnim un kapitalizācijas koeficientu 40% (kovenante > 35%).

Būtiskākie notikumi

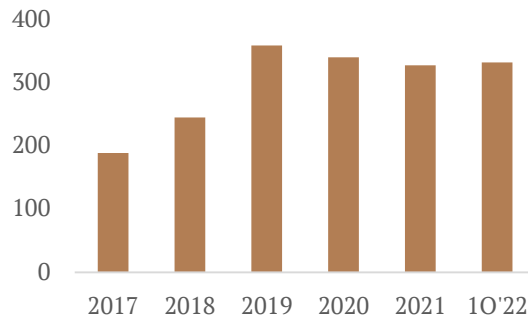
- Portfeļa noslogojuma rādītājs 2022. gada 1. ceturksnī bija 92.4% (2021. gada beigās 92.1%), kopējais noslogojuma rādītājs pieauga pēc North Star biroju viesnīcas telpu aizpildīšanas ar nelieliem nomniekiem, jaunu nomas līgumu parakstīšanas Lincona un Europa, tomēr telpu atbrīvošanās Galerija Centrs nedaudz pasliktināja kopējo pozitīvo tendenci.
- Attiecībā uz Krievijas karu pret Ukrainu, tas ir ietekmējis Fonda komunālos maksājumus, jo ir palielinājušās enerģijas cenas, tomēr kopējā ietekme ir bijusi ierobežota. Fonda attīstības projektu būvniecības cenas tika noteiktas pirms kara, un citādi Fonds turpina normāli darboties, parakstot jaunus nomas līgumus un pagarinot iepriekšējos, indeksējot nomas maksas un pagarinot banku aizdevumus.
- 2022.-2024. gada plānos ietilpst Europa SC 1. posma rekonstrukcijas pabeigšana, kapitālie ieguldījumi Galerija Centrs pārtikas hallē. Baltic Horizon arī koncentrējas uz fonda WAULT palielināšanu un meklē iegādes iespējas biroju vai loģistikas segmentā.

Nozīmīgākie finanšu rādītāji, milj. EUR

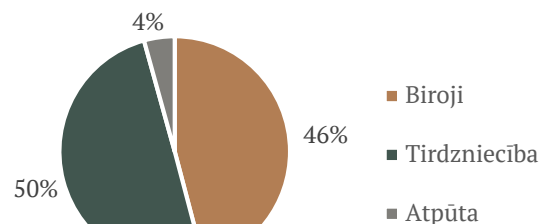
	1Q 2021	1Q 2022		FY 2020	FY 2021	
Ieņēmumi	5.9	6.3	+6%	26.7	24.4	-9%
EBITDA	3.4	3.5	+3%	-8.0	7.3	n/a
Koriģētā EBITDA¹	3.4	3.5	+3%	17.2	14.5	-16%
Tirā peļņa	1.9	2.0	+5%	-13.5	1.4	n/a
Kopējie aktīvi	356.0	345.6	-3%	355.6	346.3	-3%
Ieguldījumu īpašumi	341.2	331.8	-3%	340.0	327.4	-4%
Naudas līdzekļi	11.8	10.5	-11%	13.3	16.1	+21%
Pašu kapitāls	137.1	133.0	-3%	136.3	132.6	-3%
Kopējās parādsaistības	205.8	199.0	-3%	205.9	199.1	-3%
DSCR	2.7x	2.5x	-8%	3.1x	2.5x	-18%
Pašu kapitāla rādītājs	40%	40%	+0pp	40%	40%	+0pp

¹EBIT – izmaiņas ieguldījumu īpašumu vērtējumā

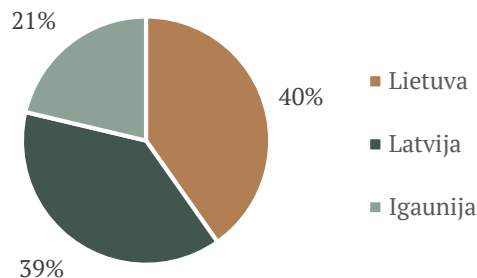
Portfeļa bilances vērtība, milj. EUR



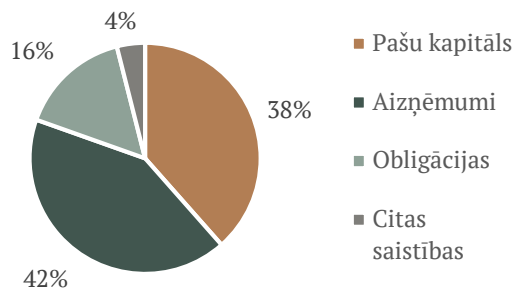
Portfeļa vērtības sadalījums pa segmentiem



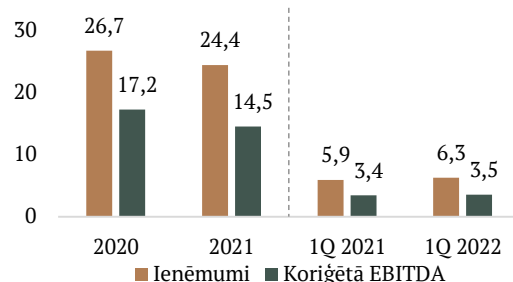
Portfeļa vērtības sadalījums pa valstīm



Finansējuma struktūra



Ieņēmumi un Koriģētā EBITDA, milj. EUR



Uzņēmuma profils

Dibināšanas gads: 2007	NLA, m²: 143 780
Galvenais birojs: Stokholma, Zviedrija	Emitētās obligācijas: 45 milj. EUR
Portfeļa vērtība: 471.2 milj. EUR	Auditors: KPMG (IFRS)
Nekustamo īpašumu skaits: 13	Kreditreitings: -

Uzņēmuma apraksts: Publiski listēta Zviedrijas nekustamo īpašumu grupa, kas galvenokārt koncentrējas uz biroju īpašumiem. Lielākā daļa portfeļa īpašumu atrodas Lietuvā, bet pārējie - Latvijā. Nomnieki galvenokārt ir lieli Ziemeļvalstu uzņēmumi.

Finanšu aktualitātes

- 2022. gada 1. ceturksnī Eastnine ieņēmumi sasniedza 6.2 milj. EUR (+22% g/g). Ieņēmumu pieaugums ir saistīts ar lielāku ieguldījumu īpašumu portfeli, un tas ietver pilnu efektu no Grupas 2021. gadā veiktajām 3 īpašumu iegādēm, kā arī ar augstāku ires maksu no ires indeksācijas un augstāku portfeļa noslogotības līmeni.
- 2022. gada pirmajā ceturksnī Eastnine nav iegādājies jaunus īpašumus, un portfeļa vērtība bija 471.2 milj. EUR (+26% g/g). Ceturksņa laikā Grupa daļēji finansēja Uptown Park ar jaunu Luminor piesaistīto aizdevumu 21.3 milj. EUR apmērā, tādējādi stiprinot Grupas īpašumu iegādes kapacitāti un paplašinot finansējuma bāzi ar jaunu banku.
- 2022. gada 1. ceturksnī Grupa ir saņēmusi 14.9 milj. EUR atmaksu no East Capital Baltic Property Fund II (ECBPFII) ieguldījuma vērtības, un atlikušo summu 4.2 milj. EUR apmērā plānots saņemt vēlāk 2022. gadā, tādējādi ievērojot Grupas plānu atbrīvot kapitālu no šī ieguldījuma.
- Krievijas iebrukums Ukrainā ir negatīvi ietekmējis Eastnine līdzdalības vērtību Krievijas modes preču ķēdē MFG, un 2022. gada 1. ceturksnī tās vērtība ir samazinājusies par 44.4 milj. EUR, jo ieguldījuma vērtēšanā tika izmantota augstāka WACC likme. Eastnine ir saņēmis dividendes no MFG 6.5 milj. EUR apmērā 2022. gada janvārī, savukārt plāni par MFG IPO Maskavas biržā, kas palīdzētu atbrīvot Eastnine līdzdalību MFG un pakāpeniski ieguldīt to nekustamajā īpašumā, ir atlikta.
- Grupas kopējais aizņēmumu apjoms 2022. gada 1. ceturksnī beigās bija 260.8 milj. EUR (+52% g/g), ko veidoja 215.8 milj. EUR banku aizdevumu un 45.0 milj. EUR zaļo obligāciju. Palielinājumu salīdzinājumā ar 2021. gada beigām var skaidrot ar aizdevumu no Luminor, kas tika saņemts šā gada pirmajā ceturksnī. 2022. gadā nav paredzēti parāda atmaksāšanas termiņi, bet lielāki aizdevumu atmaksājumi ir plānoti 2023. un 2024. gadā.
- Ievērojamas naudas rezerves 67.5 milj. EUR apmērā (+179% g/g), kas galvenokārt palielinājas no Luminor saņemtā aizdevuma un ECBPFII atsavināšanas, ļaujot Eastnine apsvērt jaunus īpašumu iegādes iespējas. Grupa saglabāja ICR 2.5x (kovenante > 1.75x) un kapitalizācijas koeficientu 55% (kovenante > 35%), 2022. gada 1. ceturksnī beigās pārsniedzot obligāciju kovenantes.

Būtiskākie notikumi

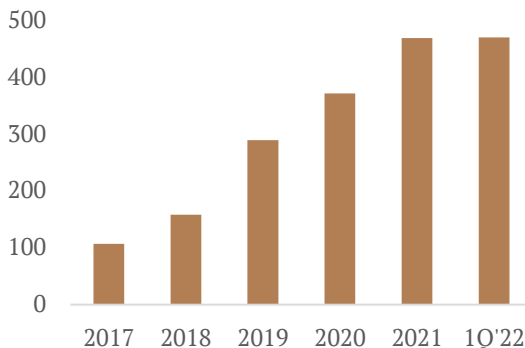
- Krievijas karš Ukrainā nav ietekmējis Eastnine ikdienas darbību nekustamā īpašuma jomā, tomēr tas ir būtiski negatīvi ietekmējis MFG līdzdalību. Eastnine mērķis ir kļūt par uzņēmumu, kas koncentrējas tikai uz nekustamo īpašumu, tiklīdz uzņēmējdarbības apstākļi tam būs optimāli, un, pēc Grupas izpilddirektora teiktā, nesenie notikumi ir tikai uzsvēruši šī plāna nozīmi.
- Direktoru padome ir nolēmusi paplašināt Eastnine ģeogrāfisko fokusu, prioritārajos investīciju tirgos iekļaujot arī Poliju, ņemot vērā augstāku ienesīguma līmeni no īpašumiem, savukārt lielākās Polijas reģionālās pilsētas ir līdzīgas Baltijas valstu galvaspilsētām lieluma, uzņēmējdarbības un juridiskās struktūras ziņā.

Nozīmīgākie finanšu rādītāji, milj. EUR

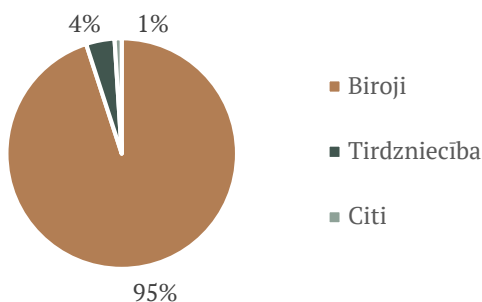
	1Q 2021	1Q 2022		FY 2020	FY 2021	
Ieņēmumi	5.1	6.2	+22%	19.2	21.5	+12%
EBITDA	7.2	-31.2	n/a	44.4	81.5	+84%
Koriģētā EBITDA¹	3.5	4.4	+28%	13.9	15.1	+9%
Tirā peļņa	5.7	-33.2	n/a	36.2	72.3	+100%
Kopējie aktīvi	506.7	627.2	+24%	502.2	652.5	+30%
Ieguldījumu īpašumi	374.2	471.2	+26%	372.4	469.8	+26%
Naudas līdzekļi	24.2	67.5	+179%	24.3	29.2	+20%
Pašu kapitāls	315.7	342.8	+9%	309.9	376.0	+21%
Kopējās parādsaistības	171.6	260.8	+52%	173.2	241.1	+39%
ICR	3.4x	2.5x	-26%	3.7x	2.7x	-28%
Pašu kapitāla rādītājs	62%	55%	-7pp	62%	58%	-4pp

¹EBITDA – izmaiņas ieguldījumu īpašumu vērtējumā

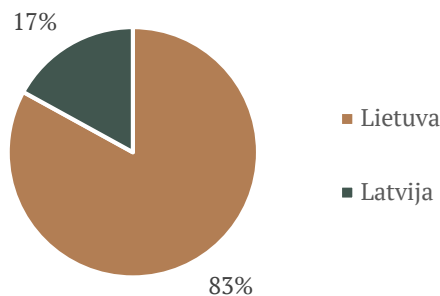
Portfeļa bilances vērtība, milj. EUR



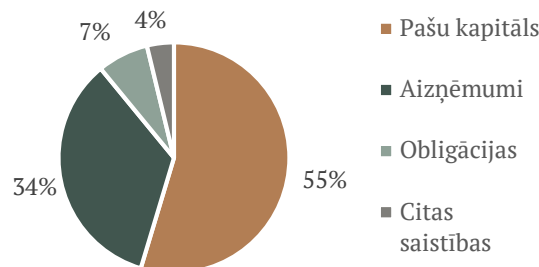
Portfeļa vērtības sadalījums pa segmentiem



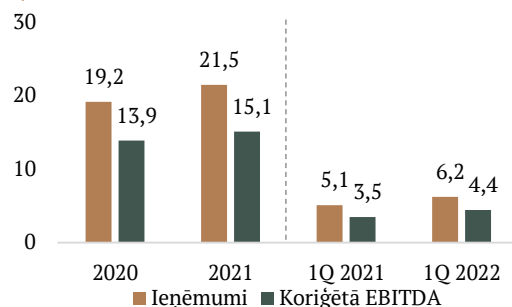
Portfeļa vērtības sadalījums pa valstīm



Finansējuma struktūra



Ieņēmumi un Koriģētā EBITDA, milj. EUR



1Q 2022 Mainor Ülemiste

Uzņēmuma profils

Dibināšanas gads: 1997	NLA, m²: 203 000
Galvenais birojs: Tallina, Igaunija	Emitētās obligācijas: 15 milj. EUR
Portfeļa vērtība: 170.9 milj. EUR	Auditors: EY (IFRS)
Nekustamo īpašumu skaits: n/a	Kreditreitingis: -

Uzņēmuma apraksts: Mainor Ülemiste ir galvenais attīstītājs Ülemiste City Tallinā, kurā arī atrodas visi grupas investīciju īpašumi, portfeli galvenokārt veido biroju telpas, un tajā ir starptautiska nomnieku bāze.

Finanšu aktualitātes

- 2022. gada 1. ceturksnī Mainor Ülemiste ieņēmumi sasniedza 3.7 milj. EUR, kas ir par 23% vairāk nekā 2021. gada 1. ceturksnī.
- Mainor Ülemiste finanšu ieguldījumu vērtība Technopolis Ülemiste AS 2022. gada 1. ceturksnī beigās bija 47.8 milj. EUR, kas ir par 9% vairāk nekā tajā pašā periodā pērn. 2022. gada 1. ceturksnī Grupa saņēma ieņēmumus no asociētajiem uzņēmumiem 1.3 milj. EUR apmērā (+4% g/g).
- Grupas tirā peļņa 2022. gada 1. ceturksnī sasniedza 2.3 milj. EUR (+23% g/g), un šis pieaugums skaidrojams ar lielākiem nomas ienākumiem ceturksnī laikā, kā arī peļņu no ieguldījumu īpašumu pārvērtēšanas.
- Naudas atlikums 2022. gada 1. ceturksnī beigās bija 11.6 milj. EUR (+10% g/g), kas liecina par stabilu likviditātes rezervi.
- Mainor Ülemiste kopējais aizņēmumu apjoms 2022. gada 1. ceturksnī bija 106.8 milj. EUR (+13% g/g). Salīdzinājumā ar 2021. gada beigām aizņēmumi ir nedaudz palielinājušies, jo pirmajā ceturksnī Grupa palielināja ilgtermiņa aizdevumus par 2.7 milj. EUR. Grupa 2022. gada 1. ceturksnī beigās neizmanto kredītlīdzekļu apjomu bija 27.3 milj. EUR.
- Ieguldījumu īpašumu portfeļa vērtība turpina pieaugt un 2022. gada 1. ceturksnī bija sasniegusi 170.9 milj. EUR (+12% g/g).
- Pašu kapitāla rādītājs 2022. gada 1. ceturksnī beigās bija 53% (kovenante > 35%).

Būtiskākie notikumi

- Ülemiste City noslogojuma rādītājs 2022. gada 1. ceturksnī beigās bija 94% (2021. gada 1. ceturksnī beigās 95.8%).
- Krievijas karš pret Ukrainu nav būtiski ietekmējis Grupas darbību. Tomēr ietekme bija atšķirīga uz dažādiem Ülemiste City nomniekiem - IKT nozari karš būtiski nepalēnināja, savukārt metālapstrādes nozari būtiski ietekmēja materiālu trūkums, cenu pieaugums un piegādes ķēdes problēmas, un ražošanas darbība pēdējo mēnešu laikā ir būtiski mainījusies.
- Mainor Ülemiste ir parakstījusi 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.

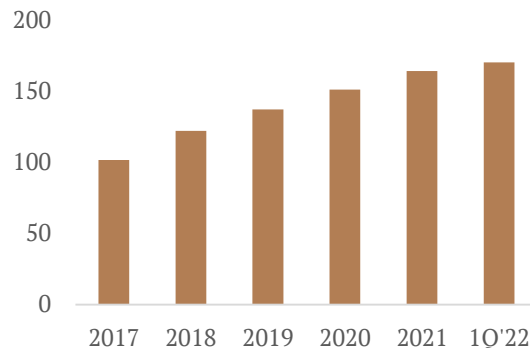
Nozīmīgākie finanšu rādītāji, milj. EUR

	1Q 2021	1Q 2022		FY 2020	FY 2021	
Ieņēmumi	3.0	3.7	+23%	11.3	13.1	+16%
EBITDA	2.5	3.0	+19%	11.9	13.1	+10%
Koriģētā EBITDA²	1.3	1.5	+16%	5.3	5.6	+7%
Tirā peļņa	1.9	2.3	+23%	9.4	10.3	+9%
Kopējie aktīvi	217.8	241.6	+11%	216.2	237.8	+10%
Ieguldījumu īpašumi	153.2	170.9	+12%	151.7	167.0	+10%
Naudas līdzekļi	10.5	11.6	+10%	9.6	12.9	+35%
Pašu kapitāls	119.6	128.8	+8%	117.8	126.5	+7%
Kopējās parādsaistības	94.4	106.8	+13%	95.1	104.1	+9%
DSCR	1.0x	1.1x	+12%	n/a	1.0x	n/a
Pašu kapitāla rādītājs	55%	53%	-2pp	54%	53%	-1pp

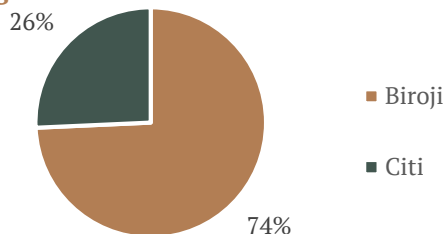
¹Balstoties uz Signet Bank novērtējumu

²EBITDA – izmaiņas ieguldījumu īpašumu vērtējumā

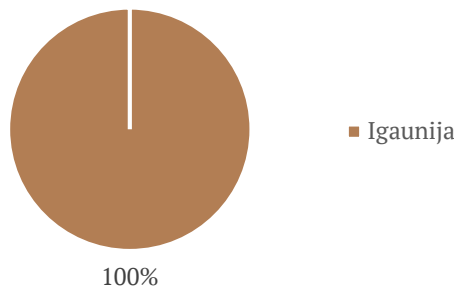
Portfeļa bilances vērtība, milj. EUR



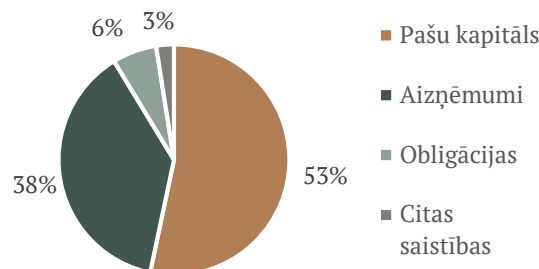
Izmējamās platības sadalījums pa segmentiem¹



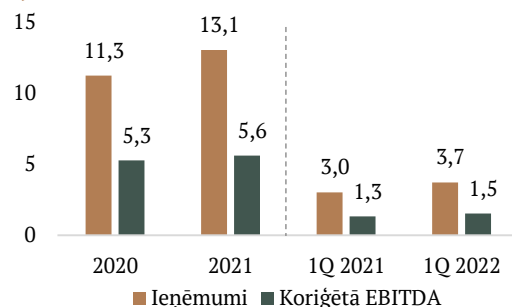
Portfeļa vērtības sadalījums pa valstīm



Finansējuma struktūra



Ieņēmumi un Koriģētā EBITDA, milj. EUR



Obligāciju emisijas



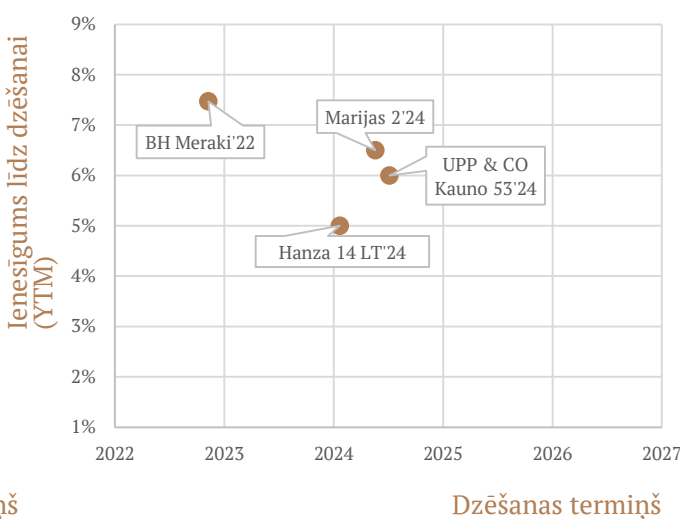
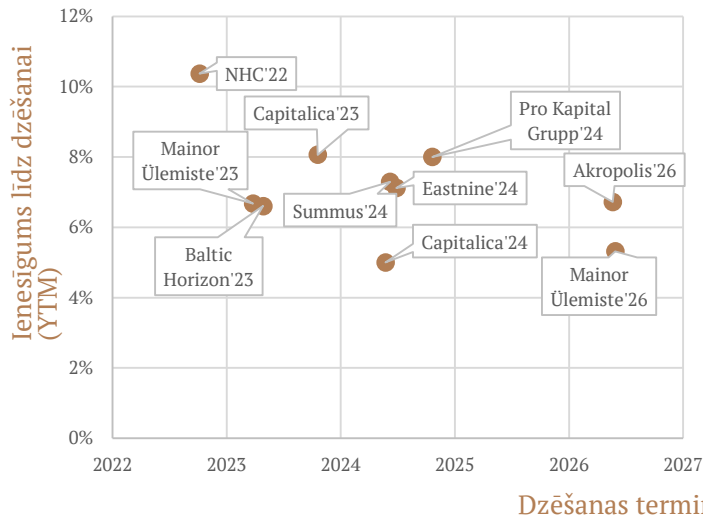
Holdinga līmeņa obligācijas


	Emitents	ISIN	Termiņš	Kupons	Emisijas apjoms	YTM ¹	Call opcija	Nodrošinājums	Saraksts
	Summus Capital OÜ (Igaunija)	LV0000802478	18.06.2024	6.75%	EUR 10 000 000	7.29%	Ir	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Baltic First North
	Northern Horizon Capital AS (Igaunija)	EE3300111467	08.05.2023	4.25%	EUR 50 000 000	6.60%	Ir	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Tallinn
	Mainor Ülemiste AS (Igaunija)	EE3300111343	05.04.2023	5.50%	EUR 10 000 000	6.68%	Ir	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Baltic First North
		EE3300002138	10.06.2026	4.75%	EUR 5 000 000	5.32%	Ir	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Baltic First North
	Eastnine AB (Zviedrija)	SE0013719788	08.07.2024	3M EURIBOR + 500bp	EUR 45 000 000	7.12%	Ir	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Stockholm and Frankfurt Stock Exchange
	Akropolis Group UAB (Lietuva)	XS2346869097	02.06.2026	2.875%	EUR 300 000 000	6.72%	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	8.07%	-	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Baltic First North
		LT0000406555	03.06.2024	5.00%	EUR 3 000 000	5.00%	-	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	10.37%	Ir	Bez nodrošinājuma	Nasdaq Riga

Projekta līmeņa obligācijas

	Emitents	ISIN	Termiņš	Kupons	Emisijas apjoms	YTM ¹	Call opcija	Nodrošinājums	Saraksts
	BH Meraki UAB (Lietuva)	LT0000405243	19.11.2022	5.00%	EUR 4 000 000	6.00%	Ir	Ar nodrošinājumu	Nasdaq Baltic First North
	UPP & CO KAUNO 53 OÜ (Igaunija)	EE3300111152	17.07.2024	6.00%	EUR 4 700 000	7.47%	Ir	Ar nodrošinājumu	Nasdaq Tallinn
	SIA Marijas 2 (Latvija)	LV0000802551	30.05.2024	6.50%	EUR 10 500 000	6.50%	-	Ar nodrošinājumu	-
	UAB Hanza 14 LT (Lietuva)	LT0000406142	01.02.2024	5.00%	EUR 13 300 000	5.00%	-	Ar nodrošinājumu	-

¹Avots: Bloomberg, Nasdaq. 2022. gada 21. jūnijs





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