

The background of the cover is a photograph of a modern interior. On the left, there is a tall, light-colored wooden cabinet with several drawers and doors. The wall to the right features a large, detailed stone or plaster sculpture of a human face, possibly a classical or modernist work. The floor is made of light-colored tiles. The overall lighting is warm and ambient.

Обзор рынка недвижимости стран Балтии за 1 квартал 2022 года

22 июня 2022 года


SIGNET
PRIVATE
BANK

Обзор рынка недвижимости стран Балтии за 1 квартал 2022 года

Новости отрасли

- Все обозреваемые компании показали заметный рост доходов в 1 квартале 2022 года, что объясняется ростом цен на аренду и рост уровня заполняемости, а также снятием ограничений Covid-19, что нормализовало повседневную деятельность во всех сегментах недвижимости.
- Стоимость портфелей недвижимости увеличились в первом квартале по сравнению с концом 2021 года в результате прибыли от переоценки активов и инвестиций в недвижимость (общее увеличение среди всех компаний составило 12,4 млн евро).
- Что касается войны России с Украиной, это сразу негативно отразилось на ценах энергоресурсов, строительных материалах и других товарах, что привело к увеличению коммунальных и других расходов на эксплуатацию коммерческой недвижимости. Несмотря на это, обычная повседневная деятельность компаний не была серьезно затронута, поскольку активы компаний находятся только в странах Балтии, что дает хорошую почву для продолжения работы без серьезных сбоев.
- В течение 1 квартала 2022 года не было новых выпусков облигаций, однако компании продлили значительные суммы своих банковских кредитов. Summus Capital продлил портфель банковских займов в Эстонии на 5 лет, Baltic Horizon продлил кредиты на сумму 65,9 млн евро, включая кредит на 30 млн евро для Galerija Centrs, Eastnine получил новое финансирование от Luminor в размере 21,3 млн евро, а Mainor Ülemiste также увеличил свои долгосрочные банковские обязательства на 2,7 млн евро. В течение квартала SIA Maģijas 2 привлекла 10,5 млн евро через обеспеченные облигации для финансирования строительства офисного комплекса в Риге.
- На рынке облигаций отрасли недвижимости доходность выросла из-за войны в Украине и роста инфляции. Распродажа повлияла и на облигации Akropole, которые торгуются с УТМ 6.72%; многие инвесторы считают облигации Akropole эталоном для эмитентов из отрасли недвижимости, что влияет на ожидаемый доход и по другим облигациям. Можно ожидать, что условия повышенной доходности сохранятся в течение некоторого времени из-за текущей неопределенности в отношении мировых политических событий, дальнейшей монетарной политики центральных банков и инфляционной среды. В настоящее время в разработке находится множество проектов облигаций развития, однако инвесторы в данный момент проявляют относительную осторожность, а инвесторы из-за пределов Балтии избегают инвестиционных возможностей в Балтии.

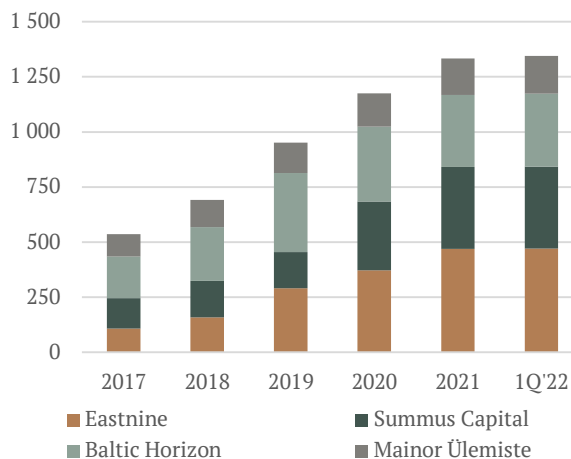
SUMMUS
CAPITAL

BALTIC
HORIZON

eastnine

MAINOR
ÜLEMISTE

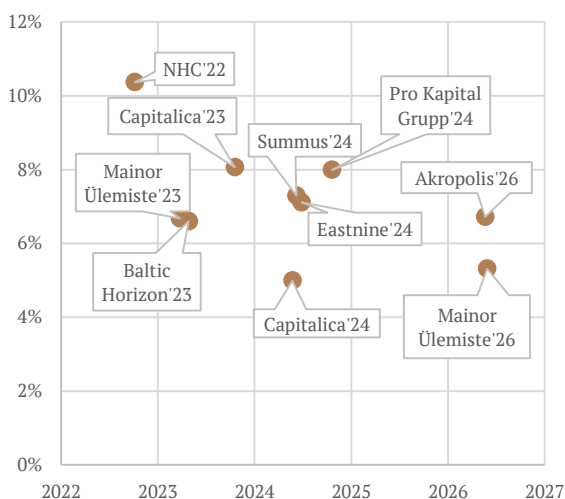
Стоимость инвестиционных объектов, млн EUR



Основные финансовые показатели за 1 квартал 2022 года

млн EUR	Summus Capital	Baltic Horizon	Eastnine	Mainor Ülemiste
Доход	8.5	6.3	6.2	3.7
Чистая прибыль	4.0	2.0	-33.2	2.3
Портфель недвижимости	371.3	331.8	471.2	170.9
Займы	205.7	199.0	260.8	106.8
Собственный капитал	175.7	133.0	342.8	128.8
Показатель капитализации	44%	40%	55%	53%

Доходность до погашения



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.

Профиль предприятия

Год основания: 2015	NLA, m ² : 220 334 ¹
Главный офис: Таллин, Эстония	Облигации в обращении: 10 млн EUR
Стоимость портфеля: 371.3 млн EUR	Аудитор: KPMG (IFRS)
Количество объектов: 13	Кредитный рейтинг: BB (Scope Ratings)

Описание компании: Семейная холдинговая компания, владеющая недвижимостью и большим фокусом на объекты розничной торговли. Почти половину стоимости портфеля занимает Литва, другую половину - Латвия и Эстония. В портфеле более 300 арендаторов.

Актуальные финансовые показатели

- В 1 квартале 2022 года доход Summus Capital достиг 8,5 млн евро (+35% г/г). Рост по сравнению с 1 кварталом 2021 года объясняется расширением портфеля недвижимости (Veerenni 2 и Depo DIY добавлены в течение 2021 года) и нормализацией повседневной деятельности, поскольку негативное влияние ограничений Covid-19 постепенно снижается.
- Чистая прибыль в 1 квартале 2022 года составила 4,0 млн евро, что в 15 раз выше, чем год назад. Это увеличение объясняется ростом выручки, но аналогичным уровнем операционных расходов (учитывая рост цен на коммунальные услуги, Summus провел сокращение затрат на другие операционные расходы) и значительно более низкими процентными расходами в 1 квартале 2022 года (в 1 квартале 2021 года Группа имела высокие процентные расходы по кредитам акционеров).
- На конец первого квартала 2022 года остаток денежных средств Группы составил 13,6 млн евро (+73% г/г), что свидетельствует о хорошем запасе ликвидности.
- В 1 квартале 2022 года общая сумма займов осталась неизменной по сравнению с предыдущим годом. Однако в конце 1 квартала этого года портфель кредитов от Эстонских банков был продлен на 5 лет, в результате чего эти кредиты были переклассифицированы из текущих в долгосрочные обязательства.
- В 1 квартале 2022 года Группа не проводила новые приобретения - портфель инвестиционной недвижимости остался неизменным по сравнению с концом 2021 года и составил 371,3 млн евро на конец 1 квартала 2022 года. Портфель увеличился на 11% г/г по сравнению с 1 кварталом 2021 года, и это связано с добавлением в портфель компании Depo DIY и положительным эффектом от переоценки недвижимости, и инвестиции в недвижимость (например, Riga Plaza).
- Показатель DSCR составил 1,5x (ковенанта > 1,2x) за последние двенадцать месяцев, а коэффициент капитализации составил 44% (ковенант > 30%), что комфортно превышает финансовые ковенанты, установленные в условиях выпуска облигаций.

Ключевые события

- В апреле 2022 года компания Summus Capital приобрела торговый центр Damme в Риге, Латвии, приобретение было профинансировано банком Citadele за 22 млн. евро. Damme является ведущим торговым центром в районе Иманта, общая площадь составляет 16 000 кв. м, главным арендатором является гипермаркет Rimi. Это приобретение является третьей покупкой недвижимости Summus Capital в Латвии и увеличит долю розничного сегмента в портфеле Группы.
- Что касается войны России и Украины, руководство считает, что экономические последствия, вызванные войной, не окажут прямого влияния на деятельность Группы. Балтийский рынок является основным рынком для Summus - арендаторы, поставщики услуг, банки тоже являются локальными игроками.
- В мае и июне 2022 года два члена наблюдательного совета Summus Capital покинули свои посты.

Финансовые показатели, млн EUR

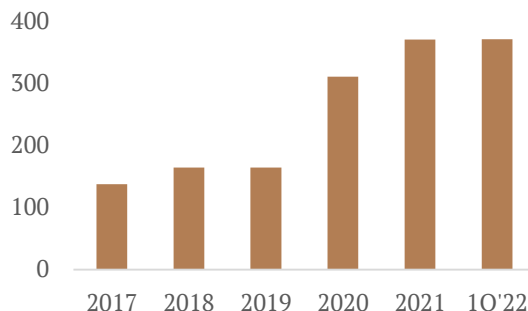
	1Q 2021	1Q 2022		FY 2020	FY 2021	
Доход	6.3	8.5	+35%	17.7	29.3	+65%
ЕБИТДА	3.7	5.7	+52%	33.0	35.3	+7%
Скорректированная ЕБИТДА ²	3.7	5.6	+52%	6.4	16.4	+157%
Чистая прибыль	0.3	4.0	n/a	23.6	25.1	+6%
Общие активы	366.9	403.6	+10%	346.1	406.7	+18%
Портфель недвижимости	333.9	371.3	+11%	311.4	371.0	+19%
Денежные средства	7.9	13.6	+73%	11.5	15.1	+31%
Скорректированный собственный капитал ³	144.7	175.7	+42%	141.8	173.8	+303%
Общие обязательства	205.2	205.7	+0%	182.2	210.8	+16%
Коэффициент обслуживания долга (DSCR)	n/a	1.5x	n/a	1.5x	1.3x	-18%
Коэффициент капитализации	39%	44%	+5pp	41%	43%	+2pp

¹На основании оценки Signet Bank

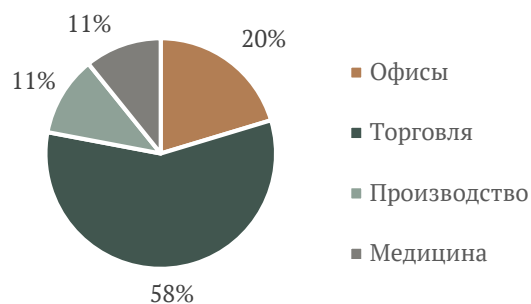
³Включая займы от акционеров

²ЕБИТДА - изменения оценки инвестиционной собственности

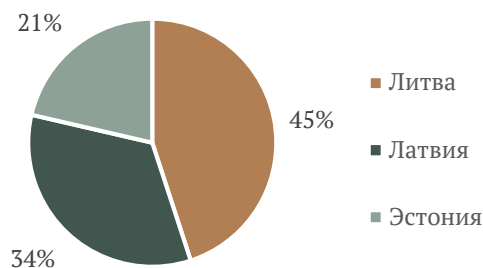
Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



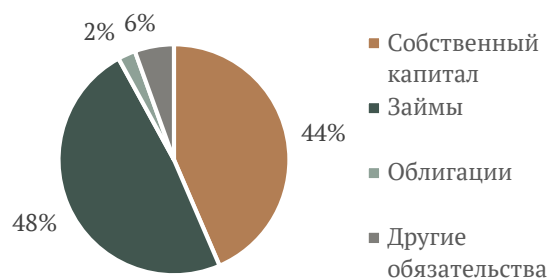
Стоимость портфеля по сегментам



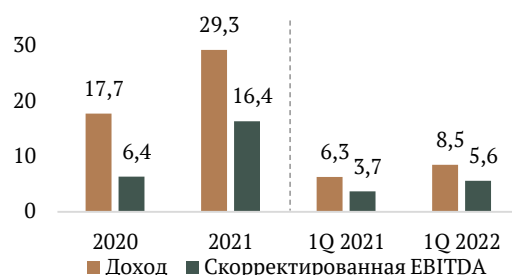
Стоимость портфеля по странам



Структура финансирования



Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR





Профиль предприятия

Год основания: 2016	NLA, m ² : 144 071
Главный офис: Таллин, Эстония	Облигации в обращении: 54 млн EUR
Стоимость портфеля: 331.8 млн EUR	Аудитор: KPMG (IFRS)
Количество объектов: 14	Кредитный рейтинг: MM3 (BB+) S&P

Описание компании: Регулируемый инвестиционный фонд закрытого типа, зарегистрированный в Эстонии, с портфелем в Балтии, и с основным фокусом на офисные и торговые объекты. В портфеле фонда более 250 арендаторов.

Актуальные финансовые показатели

- Доход Фонда в первом квартале достиг 6,3 млн евро (+6% г/г). Результаты за 1 квартал 2021 года все еще включали 0,3 млн евро доход от аренды штаб-квартиры G4S, которая была продана в 4 квартале 2021 года и не дала большого эффекта на результаты 1 квартала 2022 года. В первом квартале этого года рост доходов от аренды во всех сегментах был обусловлен в основном восстановлением деятельности после снятия ограничений Covid-19.
- В первом квартале 2022 года чистая прибыль достигла 2,0 млн евро (+5% г/г), и в течение первого квартала как 2022, так и 2021 года на нее не повлияла переоценка инвестиционной недвижимости. На чистый результат Фонда позитивно повлияло восстановление операционных показателей Galerija Centrs, поскольку в 2022 году арендаторам было предоставлено меньше облегчений по арендной плате по сравнению с прошлым годом из-за Covid-19.
- По состоянию на 1 квартал 2022 года портфель инвестиционной недвижимости составил 331,8 млн евро (-3% г/г). В первом квартале Фонд инвестировал 0,3 млн евро в существующий портфель недвижимости и 4,1 млн евро в проекты реконструкции и развития (включая 1,9 млн евро вложений в офисное здание Meraki).
- Общий объем заемных средств на конец 1 квартала 2022 года составил 199,0 млн евро (-3% г/г), оставаясь на уровне конца 2021 года. В период с января по май 2022 года Фонд успешно продлил банковские кредиты для Europa SC, Galerija Centrs (сумма в размере EUR 30,0 млн. продлена до января 2024 года), Domus PRO, Pirita SC и SKY SC в тех же банках. Всего были продлены кредиты на сумму 65,9 млн. евро. Кроме того, руководство фонда готовится к процессу рефинансирования облигаций на сумму 50 млн. евро со сроком погашения 08.05.2023.
- Фонд сохранил DSCR на уровне 2,5x (ковенант > 1,2x) и коэффициент капитализации на уровне 40% (ковенант > 35%).

Ключевые события

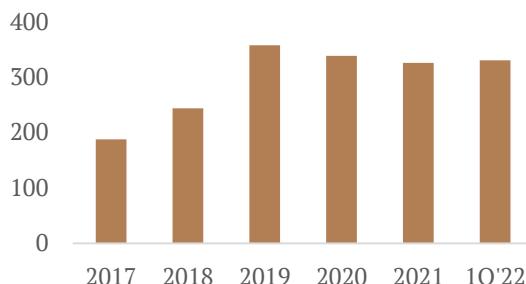
- Уровень заполняемости портфеля составил 92,4% по состоянию на 1 квартал 2022 года (92,1% на конец 2021 года), уровень вырос после заполнения помещений офисного отеля North Star небольшими арендаторами, подписания новых договоров аренды в Lincopa и Europa, однако новые вакансии в Galerija Centrs несколько ухудшили общую положительную тенденцию.
- Что касается войны России и Украины, то она оказала влияние на коммунальные расходы Фонда в связи с повышением цен на энергию, однако общее влияние было ограниченным. Цены на строительство в рамках проекта развития Фонда были установлены до войны, и в остальном Фонд продолжает работать в обычном режиме, подписывая новые договоры, аренды и продлевая предыдущие, индексируя арендную плату.
- В планах на 2022-2024 годы - завершение 1-го этапа реконструкции Europa SC и капитальные инвестиции в пищевом зале Galerija Centrs. Baltic Horizon также фокусируется на увеличении WAULT фонда и в поиске приобретений в сегменте офисов и логистики.

Финансовые показатели, млн EUR

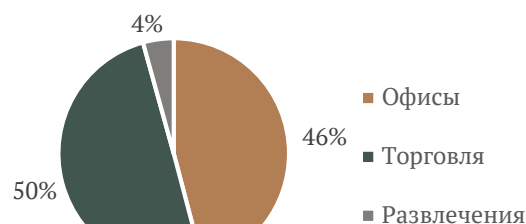
	1Q 2021	1Q 2022		FY 2020	FY 2021	
Доход	5.9	6.3	+6%	26.7	24.4	-9%
ЕБИТДА	3.4	3.5	+3%	-8.0	7.3	n/a
Скорректированная ЕБИТДА ¹	3.4	3.5	+3%	17.2	14.5	-16%
Чистая прибыль	1.9	2.0	+5%	-13.5	1.4	n/a
Общие активы	356.0	345.6	-3%	355.6	346.3	-3%
Портфель недвижимости	341.2	331.8	-3%	340.0	327.4	-4%
Денежные средства	11.8	10.5	-11%	13.3	16.1	+21%
Собственный капитал	137.1	133.0	-3%	136.3	132.6	-3%
Общие обязательства	205.8	199.0	-3%	205.9	199.1	-3%
Коэффициент обслуживания долга (DSCR)	2.7x	2.5x	-8%	3.1x	2.5x	-18%
Коэффициент капитализации	40%	40%	+0pp	40%	40%	+0pp

¹ЕБИТ – изменения оценки инвестиционной собственности

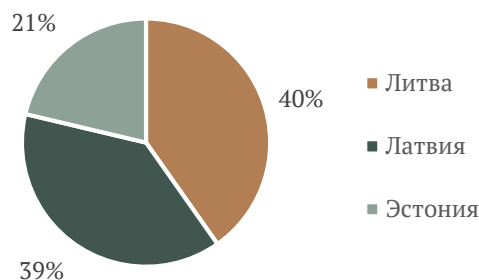
Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



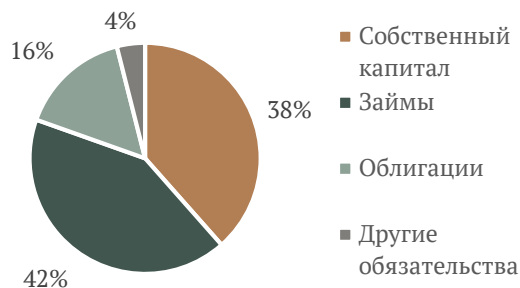
Стоимость портфеля по сегментам



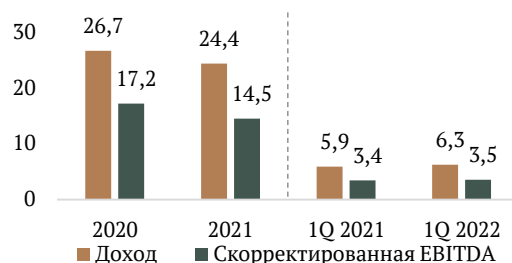
Стоимость портфеля по странам



Структура финансирования



Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR



Профиль предприятия

Год основания: 2007	NLA, m ² : 143 780
Главный офис: Стокгольм, Швеция	Облигации в обращении: 45 млн EUR
Стоимость портфеля: 471.2 млн EUR	Аудитор: KPMG (IFRS)
Количество объектов: 13	Кредитный рейтинг: -

Описание компании: Eastnine является котируемой на бирже шведской Группой, которая концентрируется главным образом на офисных помещениях класса А. Большая часть объектов находится в Литве, остальные - в Латвии. Основные арендаторы - крупные предприятия из Скандинавии.

Актуальные финансовые показатели

- В 1 квартале 2022 года доход Eastnine составил 6,2 млн евро (+22% г/г). Увеличение доходов связано с увеличением портфеля недвижимости и включает полный эффект от трех приобретений Группы в 2021 году, а также повышение стоимости аренды в результате индексации арендной платы и более высоким уровнем заполняемости.
- В первом квартале 2022 года Eastnine не приобрела новых объектов недвижимости. Стоимость портфеля составила 471,2 млн евро (+26% г/г). В течение квартала Группа частично финансировала Urtown Park за счет кредита, привлеченного от Luminor на сумму 21,3 млн евро, что позволило расширить базу финансирования Eastnine получив кредит от банка, с которым Группа не работала до этого.
- В 1 квартале 2022 года Группа получила погашение в размере 14,9 млн евро от East Capital Baltic Property Fund II (ЕСВРПИИ), а оставшаяся сумма в размере 4,2 млн евро, как ожидается, будет получена позднее в 2022 году, что соответствует плану Группы по выводу из данной инвестиции.
- Вторжение России в Украину негативно повлияло на оценку доли Eastnine в российской сети магазинов одежды MFG, и ее стоимость снизилась на 44,4 млн евро в течение 1 квартала 2022 года в результате повышения WACC, использованного для оценки инвестиций. Eastnine получила дивиденды от MFG в размере 6,5 млн евро в январе 2022 года, в то время как планы IPO на Московском фондовом бирже, которое помогло бы освободить долю Eastnine и постепенно инвестировать ее в недвижимость, были отложены.
- Общий объем заемных средств Группы составил 260,8 млн евро (+52% г/г) на конец 1 квартала 2022 года, состоящий из 215,8 млн евро банковских кредитов и 45,0 млн евро зеленых облигаций. Увеличение по сравнению с концом 2021 года объясняется займом от Luminor, который был получен в первом квартале этого года. В течение 2022 года долговые обязательства не подлежат погашению, а более крупные выплаты по кредитам запланированы на 2023 и 2024 годы.
- Значительные денежные резервы в размере 67,5 млн евро (+179% г/г), которые в основном увеличились за счет кредита, полученного от Luminor, и продажи ЕСВРПИИ, позволяет Eastnine рассматривать новые приобретения. Группа сохранила ICR на уровне 2,5x (ковенант > 1,75x) и коэффициент капитализации на уровне 55% (ковенант > 35%), превысив ковенанты по облигациям.

Ключевые события

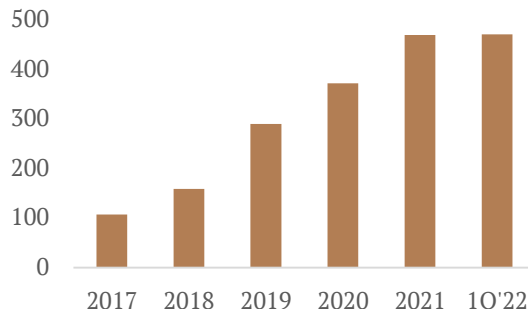
- Нападение России на Украину не повлияло на повседневную деятельность Eastnine в сфере недвижимости, однако оно имело значительные негативные последствия для холдинга MFG. Eastnine стремится стать компанией, специализирующейся исключительно на недвижимости, и выйти из инвестиции в MFG, как только условия для этого станут оптимальными.
- Совет директоров решил расширить географический фокус Eastnine и включить Польшу в число приоритетных инвестиционных рынков из-за более высокого уровня доходности недвижимости, в то время как крупнейшие польские региональные города по размеру, деловой и юридической структуре напоминают балтийские столицы.

Финансовые показатели, млн EUR

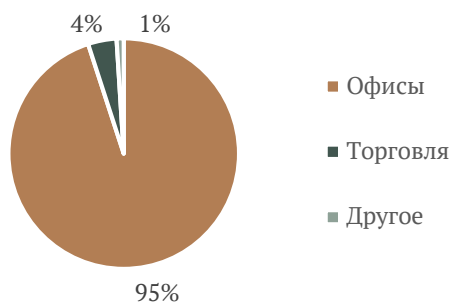
	1Q 2021	1Q 2022		FY 2020	FY 2021	
Доход	5.1	6.2	+22%	19.2	21.5	+12%
ЕБИТДА	7.2	-31.2	n/a	44.4	81.5	+84%
Скорректированная ЕБИТДА ¹	3.5	4.4	+28%	13.9	15.1	+9%
Чистая прибыль	5.7	-33.2	n/a	36.2	72.3	+100%
Общие активы	506.7	627.2	+24%	502.2	652.5	+30%
Портфель недвижимости	374.2	471.2	+26%	372.4	469.8	+26%
Денежные средства	24.2	67.5	+179%	24.3	29.2	+20%
Собственный капитал	315.7	342.8	+9%	309.9	376.0	+21%
Общие обязательства	171.6	260.8	+52%	173.2	241.1	+39%
ЕБИТДА / Процентные расходы	3.4x	2.5x	-26%	3.7x	2.7x	-28%
Коэффициент капитализации	62%	55%	-7pp	62%	58%	-4pp

¹ЕБИТДА – изменения оценки инвестиционной собственности

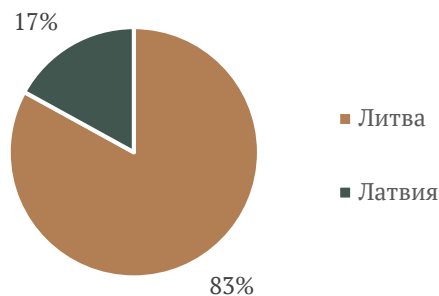
Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



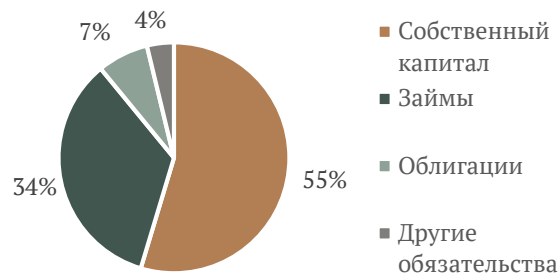
Стоимость портфеля по сегментам



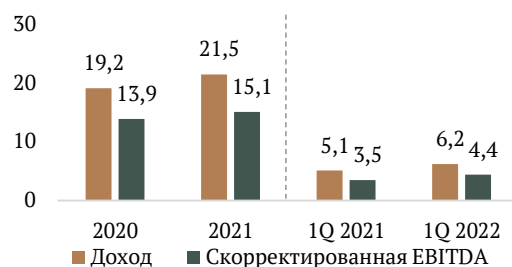
Стоимость портфеля по странам



Структура финансирования



Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR



1Q 2022 Mainor Ülemiste

MAINOR
ÜLEMISTE



Профиль предприятия

Год основания: 1997	NLA, m ² : 203 000
Главный офис: Таллин, Эстония	Облигации в обращении: 15 млн EUR
Стоимость портфеля: 170,9 млн EUR	Аудитор: EY (IFRS)
Количество объектов: n/a	Кредитный рейтинг: -

Описание компании: Mainor Ülemiste является основным застройщиком Ülemiste City в Таллине, где расположены все инвестиционные объекты Группы. Портфель состоит в основном из офисных помещений с международной базой арендаторов.

Актуальные финансовые показатели

- В первом квартале 2022 года доход компании Mainor Ülemiste достиг 3,7 млн. евро, увеличившись на 23% по сравнению с первым кварталом 2021 года.
- Стоимость финансовых инвестиций Mainor Ülemiste в Technopolis Ülemiste AS на конец первого квартала 2022 года составила 47,8 млн. евро, что на 9% больше, чем за аналогичный период прошлого года. В течение 1 квартала 2022 года Группа получила доход от ассоциированных компаний в размере 1,5 млн. евро (+4% г/г).
- Чистая прибыль Группы в 1 квартале 2022 года составила 2,3 млн евро (+23% г/г), увеличение объясняется более высоким доходом от аренды, а также прибылью от переоценки инвестиционной недвижимости.
- Остаток денежных средств на конец 1 квартала 2022 года составил 11,6 млн. евро (+10% г/г), что свидетельствует о хорошем запасе ликвидности.
- Общая сумма заемных средств Mainor Ülemiste по состоянию на 1 квартал 2022 года составила 106,8 млн. евро (+13% г/г). Заемные средства немного увеличились по сравнению с концом 2021 года, так как в первом квартале Группа увеличила долгосрочные кредиты на 2,7 млн евро. На конец первого квартала 2022 года Группа располагала 27,3 млн евро неиспользованных кредитных средств.
- Стоимость портфеля инвестиционной недвижимости постоянно растет и по состоянию на 1 квартал 2022 года достигла 170,9 млн евро (+12% г/г).
- Коэффициент капитализации составил 53% (ковенант > 35%) на конец 1 квартала 2022 года.

Ключевые события

- Уровень заполняемости Ülemiste City на конец 1 квартала 2022 года составил 94% (93,8% на конец 1 квартала 2021 года).
- Война России с Украиной не оказала существенного влияния на деятельность Группы. Однако влияние было разным для различных видов арендаторов Ülemiste City - сектор ИКТ, как ожидается, существенно не замедлится во время войны, в то время как металлургическая промышленность сильно пострадала от нехватки материалов, роста цен и проблем с цепочкой поставок.
- Компания Mainor Ülemiste подписала контракт на строительство нового образовательного квартала в Ülemiste City. Объем общих инвестиций составляет 21 млн евро, строительство финансируется банком OP Corporate Bank. Строительные работы начнутся в ноябре 2022 года, а завершение строительства ожидается к августу 2024 года.

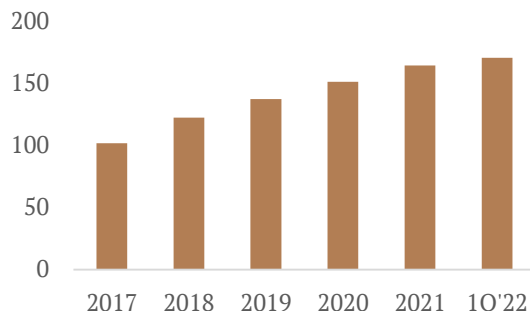
Финансовые показатели, млн EUR

	1Q 2021	1Q 2022		FY 2020	FY 2021	
Доход	3.0	3.7	+23%	11.3	13.1	+16%
ЕБИТДА	2.5	3.0	+19%	11.9	13.1	+10%
Скорректированная ЕБИТДА ²	1.3	1.5	+16%	5.3	5.6	+7%
Чистая прибыль	1.9	2.3	+23%	9.4	10.3	+9%
Общие активы	217.8	241.6	+11%	216.2	237.8	+10%
Портфель недвижимости	153.2	170.9	+12%	151.7	167.0	+10%
Денежные средства	10.5	11.6	+10%	9.6	12.9	+35%
Собственный капитал	119.6	128.8	+8%	117.8	126.5	+7%
Общие обязательства	94.4	106.8	+13%	95.1	104.1	+9%
Коэффициент обслуживания долга (DSCR)	1.0x	1.1x	+12%	n/a	1.0x	n/a
Коэффициент капитализации	55%	53%	-2pp	54%	53%	-1pp

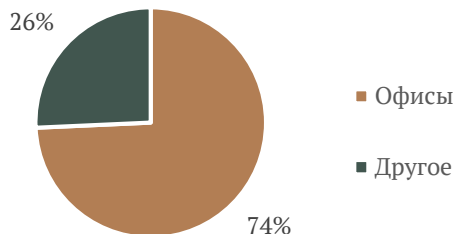
¹На основании оценки Signet Bank

²ЕБИТДА - изменения оценки инвестиционной собственности

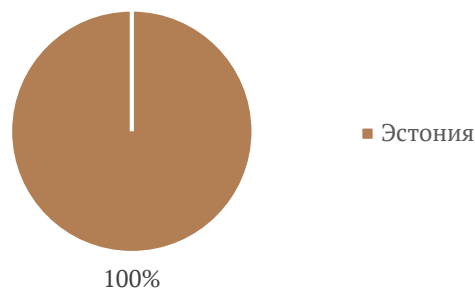
Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



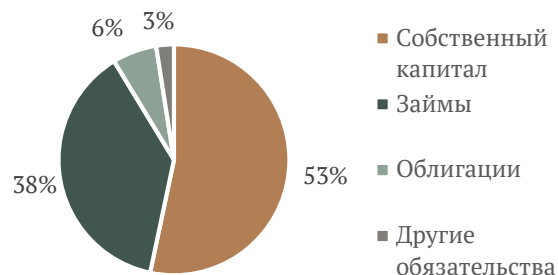
Разбивка арендуемой площади по сегментам¹



Стоимость портфеля по странам



Структура финансирования



Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR



Эмиссии облигаций



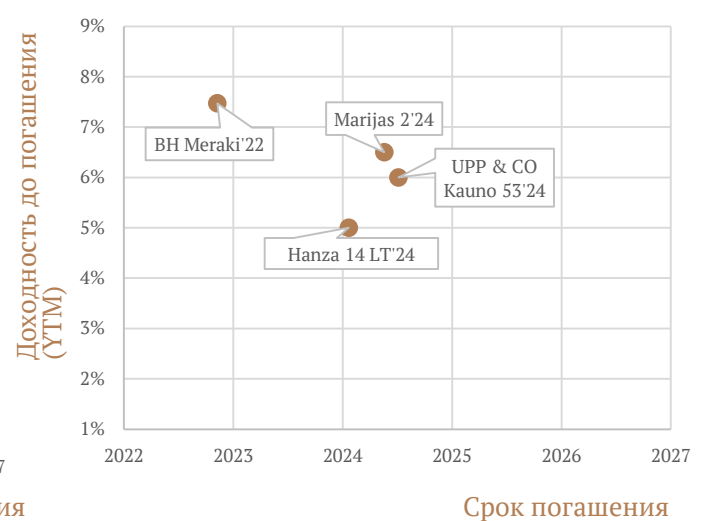
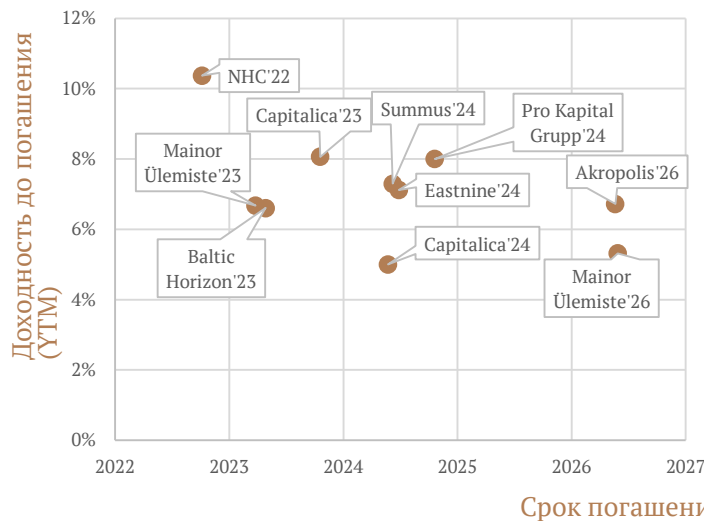
Облигации на уровне холдинга


	Эмитент	ISIN	Срок	Купон	Объем эмиссии	YTM ¹	Опция Call	Обеспечение	Список
	Summus Capital OÜ (Эстония)	LV0000802478	18.06.2024	6.75%	EUR 10 000 000	7.29%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Baltic First North
	Northern Horizon Capital AS (Эстония)	EE3300111467	08.05.2023	4.25%	EUR 50 000 000	6.60%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Tallinn
	Mainor Ülemiste AS (Эстония)	EE3300111343	05.04.2023	5.50%	EUR 10 000 000	6.68%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Baltic First North
		EE3300002138	10.06.2026	4.75%	EUR 5 000 000	5.32%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Baltic First North
	Eastnine AB (Швеция)	SE0013719788	08.07.2024	3M EURIBOR + 500bp	EUR 45 000 000	7.12%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Stockholm и Frankfurt Stock Exchange
	Akropolis Group UAB (Литва)	XS2346869097	02.06.2026	2.875%	EUR 300 000 000	6.72%	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	8.07%	-	Без обеспечения	Nasdaq Baltic First North
		LT0000406555	03.06.2024	5.00%	EUR 3 000 000	5.00%	-	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)	LV0000802312	16.10.2022	4.90%	EUR 10 000 000	10.37%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Riga

Облигации на уровне проекта

	Эмитент	ISIN	Срок	Купон	Объем эмиссии	YTM ¹	Опция Call	Обеспечение	Список
	BH Meraki UAB (Литва)	LT0000405243	19.11.2022	5.00%	EUR 4 000 000	6.00%	Есть	С обеспечением	Nasdaq Baltic First North
	UPP & CO KAUNO 53 OÜ (Эстония)	EE3300111152	17.07.2024	6.00%	EUR 4 700 000	7.47%	Есть	С обеспечением	Nasdaq Tallinn
	SIA Marijas 2 (Латвия)	LV0000802551	30.05.2024	6.50%	EUR 10 500 000	6.50%	-	С обеспечением	-
	UAB Hanza 14 LT (Литва)	LT0000406142	01.02.2024	5.00%	EUR 13 300 000	5.00%	-	С обеспечением	-

¹Источник: Bloomberg, Nasdaq. 21 июня 2022 года





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

Телефон: +371 67 080 000
Факс: +371 67 080 001
Эл. почта: info@signetbank.com

www.signetbank.com