

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 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 2 квартал 2022 года

12 сентября 2022 года


SIGNET
PRIVATE
BANK

Профиль предприятия

Год основания: 2015	NLA, m ² : 220 334 ¹
Главный офис: Таллин, Эстония	Облигации в обращении: 10 млн EUR
Стоимость портфеля: 406.4 млн EUR	Аудитор: KPMG (IFRS)
Количество объектов: 13	Кредитный рейтинг: BB (Score, 09.2022)

Описание компании: Семейная холдинговая компания, владеющая недвижимостью и большим фокусом на объекты розничной торговли. Литва и Латвия имеют одинаковые доли в портфеле, Эстония занимает меньшую долю. В портфеле более 300 арендаторов.

Актуальные финансовые показатели

- Во втором квартале 2022-го года выручка компании Summus Capital составила 9,7 млн. евро (+14% кв/кв и +38% г/г), рост обусловлен приобретением торгового центра Damme во втором квартале и индексацией дохода от аренды. За 6 месяцев 22-го года выручка достигла 18,2 млн. евро (+37% г/г).
- Чистая прибыль во 2 квартале 2022 года достигла 3,9 млн. евро (-3% кв/кв и +23% г/г), продемонстрировав небольшое снижение по сравнению с первым кварталом - во втором квартале выросли расходы на закупку услуг, коммунальные услуги, управление недвижимостью и техническое обслуживание. Кроме того, во втором квартале операционные расходы увеличились в основном за счет расходов на приобретение. Чистая прибыль за 6 месяцев 22-го квартала достигла 7,9 млн евро (+131% г/г), продемонстрировав высокий рост по сравнению с предыдущим годом.
- Общая сумма заемных средств на конец 6 месяцев 22-го квартала составила 225,5 млн. евро (+10% кв/кв), которая увеличилась за счет нового кредита от банка Citadele в размере 22,0 млн. евро для финансирования приобретения SC Damme.
- Портфель инвестиционной недвижимости увеличился и достиг 406,4 млн евро (+9% кв/кв). В апреле Summus Capital приобрел торговый центр Damme в Риге, Иманта, стоимостью около 35,0 млн. евро, общая площадь которого составляет 16 000 кв. м, а якорным арендатором является гипермаркет Rimi. Это приобретение стало уже третьей покупкой недвижимости Группы в Латвии и увеличило долю розничного сегмента в их портфеле.
- Показатель DSCR составил 1,5x (ковенант > 1,2x) за последние двенадцать месяцев, а коэффициент собственного капитала составил 42% (ковенант > 30%), превысив финансовые ковенанты, установленные условиями облигаций.

Ключевые события

- 5 сентября 2022 года агентство Scope Ratings утвердило рейтинг Summus Capital на уровне ВВ/Стабильный. Согласно рейтинговому обоснованию, Группа продемонстрировала непрерывный рост, предсказуемый доход, стабильный уровень заполняемости и расширила свой портфель недвижимости.
- В течении квартала, Summus Capital впервые подала заявку на сертификацию GRESB. GRESB - это международная организация, которая оценивает устойчивую инвестиционную деятельность (*sustainable investing*) и политику в области экологии и устойчивого развития в сфере ESG. Также, была начата оценка BREEAM по объекту Depo DIY.

Финансовые показатели, млн EUR

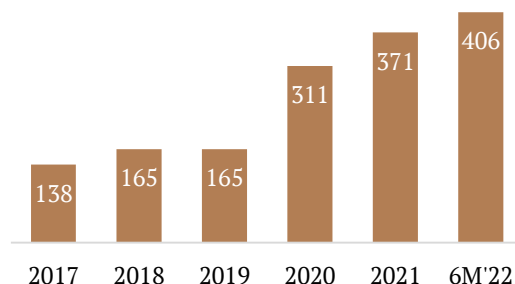
	6М 2021	6М 2022		FY 2020	FY 2021	
Доход	13.5	18.2	+37%	17.7	29.3	+65%
ЕБИТДА	8.4	11.6	+37%	33.0	35.3	+7%
Скорректированная ЕБИТДА ²	8.5	11.5	+36%	6.4	16.4	+157%
Чистая прибыль	3.4	7.9	+131%	23.6	25.1	+6%
Общие активы	375.3	429.8	+15%	346.1	406.7	+18%
Портфель недвижимости	333.6	406.4	+22%	311.4	371.0	+19%
Денежные средства	18.1	13.8	-23%	11.5	15.1	+31%
Скорректированный собственный капитал ³	147.3	182.2	+24%	141.8	173.8	+303%
Общие обязательства	211.6	225.5	+7%	182.2	210.8	+16%
Коэффициент обслуживания долга (DSCR)	1.5x	1.5x	n/a	1.5x	1.3x	n/a
Коэффициент капитализации	39%	42%	+3pp	41%	43%	+2pp

¹На основании оценки Signet Bank

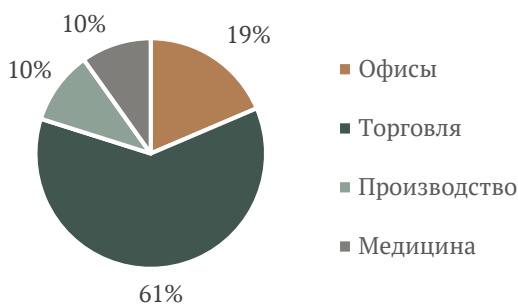
³Включая займы от акционеров

²ЕБИТДА - изменения оценки инвестиционной собственности

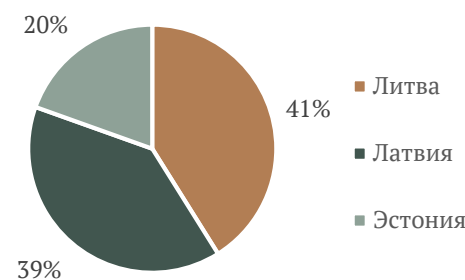
Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



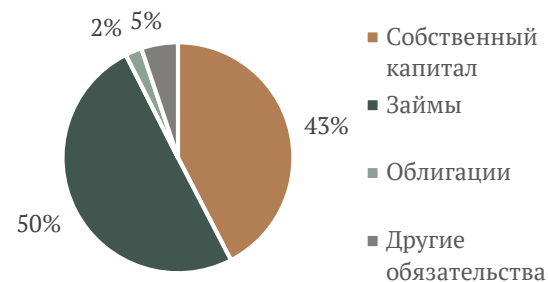
Стоимость портфеля по сегментам¹



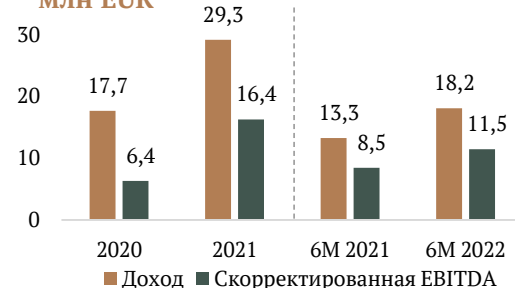
Стоимость портфеля по странам¹



Структура финансирования



Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR



6М 2022 Baltic Horizon



BALTIC
HORIZON

Профиль предприятия

Год основания: 2016	NLA, m ² : 144 215
Главный офис: Таллин, Эстония	Облигации в обращении: 54 млн EUR
Стоимость портфеля: 335.6 млн EUR	Аудитор: KPMG (IFRS)
Количество объектов: 14	Кредитный рейтинг: BB+ (S&P, 04.2022)

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

- Выручка Baltic Horizon составил 6,5 млн евро (+5% кв/кв и +7% г/г) за второй квартал 2022 года и 12,7 млн евро (+7% г/г) за 6 месяцев 2022 года - доход от аренды большинства объектов недвижимости превысил результаты прошлого года и помог обеспечить рост общего дохода даже после продажи штаб-квартиры C4S в 2021 году (которая внесла вклад в результаты 6 месяцев 21 года). Рост выручки во всех сегментах был в основном обусловлен восстановлением деятельности после снятия ограничений Covid-19.
- Чистая прибыль достигла 2,2 млн евро (+12% кв/кв) во втором квартале 2022 года и 4,2 млн евро за 6 месяцев 2022 года по сравнению с убытком в размере -9,2 млн евро за 6 месяцев 2021 года, на который существенно повлиял отрицательный результат переоценки в размере -14,3 млн евро. Чистая прибыль во 2 квартале 2022 года увеличилась благодаря восстановлению показателей Galerija Centrs, так как в течении 2022 года арендаторам было предоставлено меньше льгот по арендной плате Covid-19, а также благодаря увеличению индексации арендной платы.
- Портфель инвестиционной недвижимости на конец 2-го квартала 2022 года составил 335,6 млн. евро (+1% кв/кв). Стоимость объектов недвижимости увеличивается в связи с увеличением индексации арендной платы и прогнозами денежных потоков, связанных с высокой инфляцией в Европе. Ожидается, что оценка объектов, находящихся на стадии разработки и реконструкции (Eugora, Meraki, CC Plaza, Postimaja и Galerija Centrs), улучшится после завершения всех запланированных работ. Во втором квартале Фонд инвестировал 0,3 млн евро в существующий портфель недвижимости и 3,4 млн евро в проекты развития и реконструкции.
- Заемные средства Фонда на конец второго квартала составили 198,8 млн. евро (без изменений по сравнению с первым кварталом 22 года). Во 2 квартале 22 года Фонд продлил кредит Galerija Centrs в размере 30,0 млн. евро в том же банке до 2024 года. Фонд уже готовится к рефинансированию банковского кредита Linopa (7,2 млн евро) и облигации Meraki (4 млн евро) в конце этого года, а также к рефинансированию облигаций на сумму 50 млн евро со сроком погашения 8 мая 2023 года.
- Фонд сохранил показатель DSCR на уровне 2,5x (ковенант > 1,2x) за последние двенадцать месяцев, и коэффициент собственного капитала на уровне 40% (ковенант > 35%).

Ключевые события

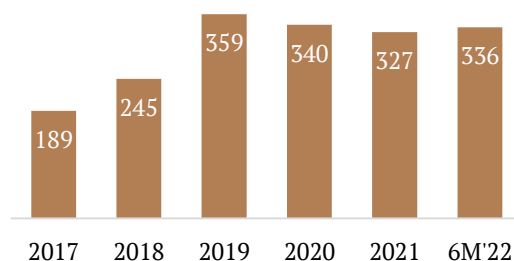
- Основные планы на вторую половину 2022 года - капитальные расходы на фуд холл Galerija Centrs, а планы на начало 2023 года - рефинансирование кредитов на сумму более 100 млн евро, завершение строительства 1-й башни проекта Meraki, завершение реконструкции Eugora, что может увеличить заполняемость до 90%+ (в настоящее время 77%), а также переподписание договоров с целью увеличения WAULT фонда.
- Война повлияла на коммунальные расходы Фонда в связи с ростом цен на энергоносители. Затраты на строительство также возросли, однако цены на строительство девелоперских проектов были зафиксированы до начала войны, что ограничило общее воздействие.
- Цена единицы Фонда на Nasdaq в течение значительного времени имела тенденцию к снижению (-26% с начала года) и в конце 2 квартала 22 года торговалась по цене 0,89 евро, что является 20-процентным дисконтом с фондового NAV за единицу, в 1,12 евро.

Финансовые показатели, млн EUR

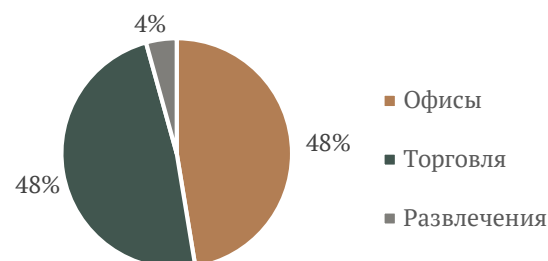
	6М 2021	6М 2022		FY 2020	FY 2021	
Доход	11.9	12.7	+7%	26.7	24.4	-9%
ЕБИТДА	-7.2	7.7	n/a	-8.0	7.3	n/a
Скорректированная ЕБИТДА ¹	7.0	7.6	+8%	17.2	14.5	-16%
Чистая прибыль	-9.2	4.2	n/a	-13.5	1.4	n/a
Общие активы	346.9	347.5	+0%	355.6	346.3	-3%
Портфель недвижимости	328.4	335.6	+2%	340.0	327.4	-4%
Денежные средства	15.5	8.7	-44%	13.3	16.1	+21%
Собственный капитал	124.9	134.2	+7%	136.3	132.6	-3%
Общие обязательства	209.9	198.9	-5%	205.9	199.1	-3%
Коэффициент обслуживания долга (DSCR)	2.7x	2.5x	n/a	3.1x	2.5x	n/a
Коэффициент капитализации	38%	40%	+2pp	40%	40%	+0pp

¹ЕБИТ – изменения оценки инвестиционной собственности

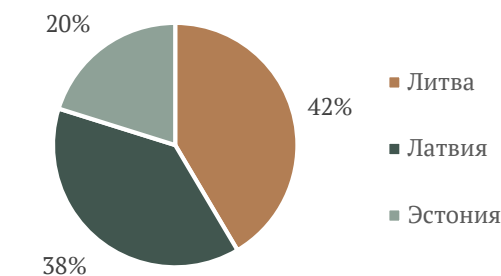
Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



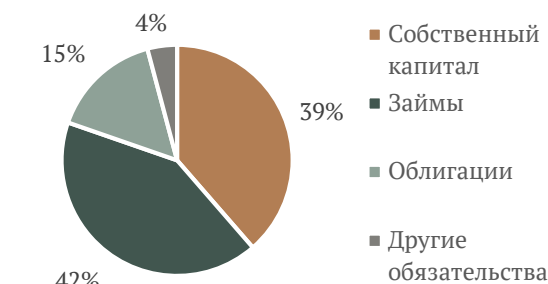
Стоимость портфеля по сегментам



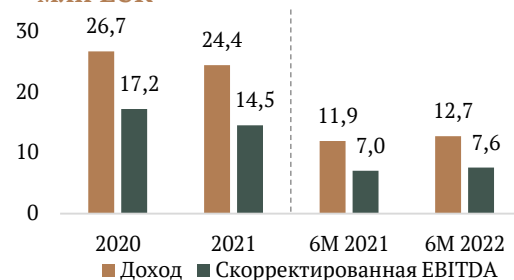
Стоимость портфеля по странам



Структура финансирования



Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR



Профиль предприятия

Год основания: 2007	NLA, m ² : 183 040
Главный офис: Стокгольм, Швеция	Облигации в обращении: 45 млн EUR
Стоимость портфеля: 604.6 млн EUR	Аудитор: KPMG (IFRS)
Количество объектов: 14	Кредитный рейтинг: -

Описание компании: Eastnine является котируемой на бирже шведской Группой, которая концентрируется главным образом на офисных помещениях класса А. Наибольшая доля в портфеле приходится на Литву, остальное - на Латвию и Польшу. Основные арендаторы - крупные предприятия из Скандинавии.

Актуальные финансовые показатели

- Выручка Eastnine достигла 7,4 млн евро (+18% кв/кв и +36% г/г) во 2 квартале 2022 года и 13,6 млн евро (+29% г/г) за 6 месяцев 2022 года. Рост доходов от аренды объясняется увеличением портфеля инвестиционной недвижимости, а также индексацией арендной платы в январе этого года.
- В начале мая 2022 года Eastnine сделала крупное приобретение - Nowy Rynek D в Познани, Польша, который представляет собой недавно построенный офисный объект с арендо-пригодной площадью 39 000 кв. м, потенциальным годовым доходом 7,5 млн евро, ожидаемой доходностью 6,25%, 6,6-летним WAULT. Общая стоимость приобретения составила 120,6 млн евро, якорным арендатором является Allegro, одна из ведущих европейских платформ электронной коммерции, и ожидается, что объект окажет значительное влияние на прибыль Eastnine. Общая стоимость портфеля на конец 2 квартала 22 года составила 604,6 млн евро (+28% кв/кв).
- В течении квартала, Eastnine продолжила выводить свои позиции из East Capital Baltic Property Fund II (ECBPFII), и за период было погашено 1,2 млн евро. Остаток составляет 3,0 млн евро, что соответствует плану Группы по высвобождению капитала из инвестиций.
- Война в Украине повлияла на оценку MFG - в течении первого квартала 22 года стоимость снизилась на 44 млн евро, а в течение второго квартала 22 года увеличилась на 63 млн евро, составив 18 млн евро за период, что значительно улучшает чистую прибыль Eastnine. Увеличение в основном связано с укреплением рубля и улучшением показателей прибыли MFG. Eastnine постоянно анализирует возможности продажи MFG.
- Общая сумма заемных средств Eastnine составила 330,8 млн евро (+27% кв/кв) на конец 2 кв. 22 года. Во втором квартале было привлечено новое финансирование от Berlin Нур в размере 72,0 млн евро, которое было использовано для приобретения в Польше.
- Денежные средства на конец второго квартала 22 года составили 18,5 млн. евро (67,5 млн. евро в первом квартале 22 года) и были использованы для частичного финансирования вышеупомянутого приобретения. По состоянию на 2 квартал 22 года, ICR Группы составил 2,5x (ковенант > 1,75x), а коэффициент собственного капитала - 53% (ковенант > 35%), что превышает ковенанты по облигациям.

Ключевые события

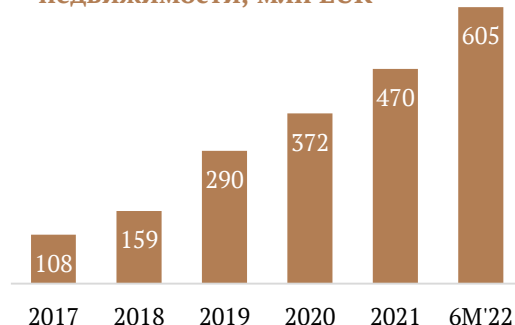
- Во втором квартале основным направлением деятельности Группы стало приобретение недвижимости в новой стране - добавление Польши диверсифицирует портфель с точки зрения географии, арендаторов и финансирования.
- Война России в Украине оказала ограниченное влияние на рост в странах, где работает Eastnine, но существенно повлияла на инфляцию, которая в этой части Европы достигла рекордно высокого уровня. Рынок аренды в настоящее время является стабильным, с растущими уровнями арендной платы на прайм-офисы, особенно в Вильнюсе.
- В последнее время стоимость единиц Eastnine резко снизилась (-42% с начала года), и в конце 2 квартала 22 года они торговались по цене 8,0 евро, что составляет 58% дисконт от NAV за единицу в 19,2 евро.

Финансовые показатели, млн EUR

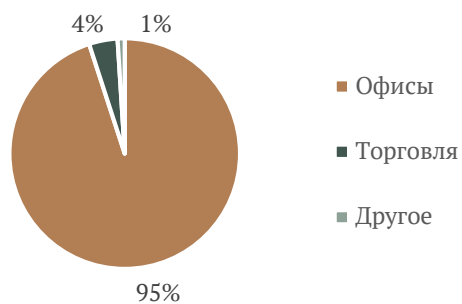
	6М 2021	6М 2022		FY 2020	FY 2021	
Доход	10.5	13.6	+29%	19.2	21.5	+12%
ЕБИТДА	15.5	49.8	+220%	44.4	81.5	+84%
Скорректированная ЕБИТДА ¹	7.4	9.8	+32%	13.9	15.1	+9%
Чистая прибыль	11.8	43.3	+267%	36.2	72.3	+100%
Общие активы	542.6	777.7	+43%	502.2	652.5	+30%
Портфель недвижимости	415.0	604.6	+46%	372.4	469.8	+26%
Денежные средства	20.2	18.5	-8%	24.3	29.2	+20%
Собственный капитал	315.3	413.0	+31%	309.9	376.0	+21%
Общие обязательства	199.3	330.8	+66%	173.2	241.1	+39%
ЕБИТДА / Процентные расходы	3.5x	2.5x	n/a	3.7x	2.7x	n/a
Коэффициент капитализации	58%	53%	-5pp	62%	58%	-4pp

¹ЕБИТДА – изменения в оценке инвестиционной недвижимости, деривативов и прочих инвестиций

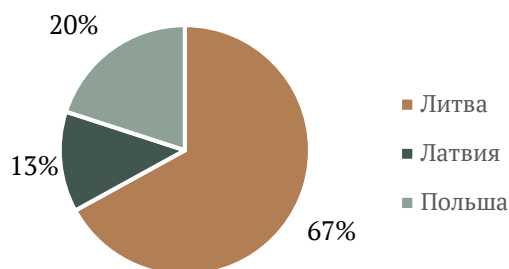
Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



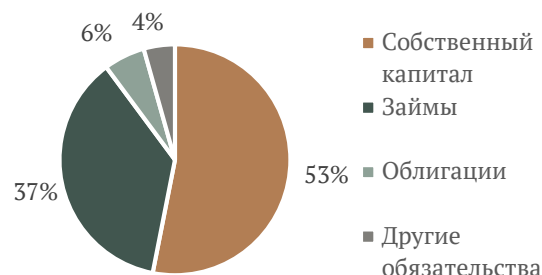
Стоимость портфеля по сегментам



Стоимость портфеля по странам



Структура финансирования



Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR



6М 2022 Mainor Ülemiste



Профиль предприятия

Год основания: 1997	NLA, m ² : 202 000
Главный офис: Таллин, Эстония	Облигации в обращении: 15 млн EUR
Стоимость портфеля: 176.9 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

- Выручка компании Mainor Ülemiste достигла 3,8 млн. евро (+2% кв/кв и +25% г/г) во 2 квартале 2022 года и 7,5 млн. евро (+24% г/г) за 6 месяцев 2022 года.
- Оценка инвестиций в Technopolis Ülemiste AS на конец второго квартала 2022 года была 47,3 млн. евро (-1% кв/кв). Во втором квартале Группа получила от компании доход в размере 1,1 млн. евро (-16% кв/кв).
- Чистая прибыль Mainor Ülemiste составила 1,9 млн евро (-18% кв/кв и +18% г/г) во втором квартале 2022 года и 4,2 млн евро (+21% г/г) за 6 месяцев 2022 года. Снижение чистой прибыли во втором квартале по сравнению с первым кварталом года объясняется меньшим доходом от ассоциированных компаний и отсутствием государственных грантов.
- Остаток денежных средств во втором квартале 2022-го года составил 12,0 млн. евро (+3% кв/кв), что обеспечивает надежный запас ликвидности.
- Общая сумма заемных средств Группы на конец 2 кв. 2022 г. составила 110,9 млн. евро (+4% кв/кв). В течении квартала Группа погасила 0,7 млн евро и получила 4,8 млн евро в виде долгосрочных кредитов. На конец 2 кв. 2022 г. у Mainor Ülemiste было 22,4 млн. евро неиспользованных кредитных средств.
- Портфель инвестиционной недвижимости продолжает расти и по состоянию на 2 квартал 2022-го года составил 176,9 млн. евро (+3% кв/кв) благодаря постоянным инвестициям в инвестиционную недвижимость.
- По состоянию на 2 квартал, коэффициент собственного капитала составил 52% (ковенант > 35%).

Ключевые события

- Война России в Украине не оказала существенного влияния на повседневную деятельность Группы. Как и для других компаний, работающих в сегменте недвижимости, самым заметным последствием последних событий является рост цен на электроэнергию и коммунальные услуги.
- Группа продолжает вносить свой вклад в местное сообщество, организуя такие мероприятия, как конференция по здравоохранению города Улемисте, и предоставляя стипендии студентам, чьи исследования и идеи поспособствовали развитию кампуса. Группа проинвестирует более 1 млн. евро в дальнейшее развитие среды талантов в Ülemiste City.

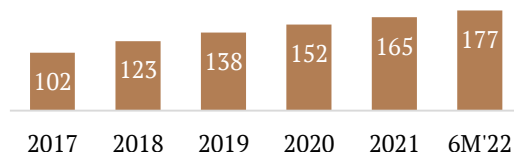
Финансовые показатели, млн EUR

	6М 2021	6М 2022		FY 2020	FY 2021	
Доход	6.1	7.5	+24%	11.3	13.1	+16%
ЕБИТДА	5.0	5.7	+15%	11.9	13.1	+10%
Скорректированная ЕБИТДА ²	2.8	3.2	+14%	5.3	5.6	+7%
Чистая прибыль	3.5	4.2	+21%	9.4	10.3	+9%
Общие активы	223.3	247.8	+11%	216.2	237.8	+10%
Портфель недвижимости	155.2	176.9	+14%	151.7	167.0	+10%
Денежные средства	14.1	12.0	-15%	9.6	12.9	+35%
Собственный капитал	119.7	129.1	+8%	117.8	126.5	+7%
Общие обязательства	98.6	110.9	+12%	95.1	104.1	+9%
Коэффициент обслуживания долга (DSCR)	1.0x	1.1x	n/a	n/a	1.0x	n/a
Коэффициент капитализации	54%	52%	-2pp	54%	53%	-1pp

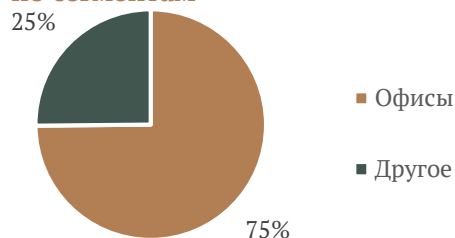
¹На основании оценки Signet Bank

²ЕБИТДА – изменения оценки инвестиционной собственности

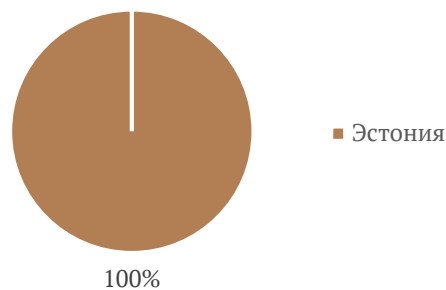
Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



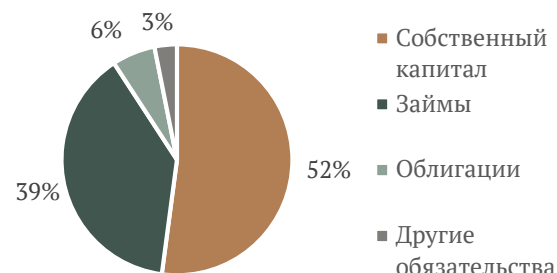
Разбивка арендуемой площади по сегментам¹



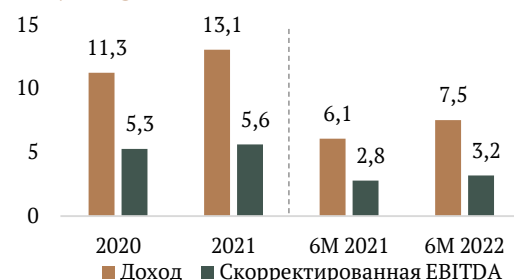
Стоимость портфеля по странам



Структура финансирования



Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR



Эмиссии облигаций



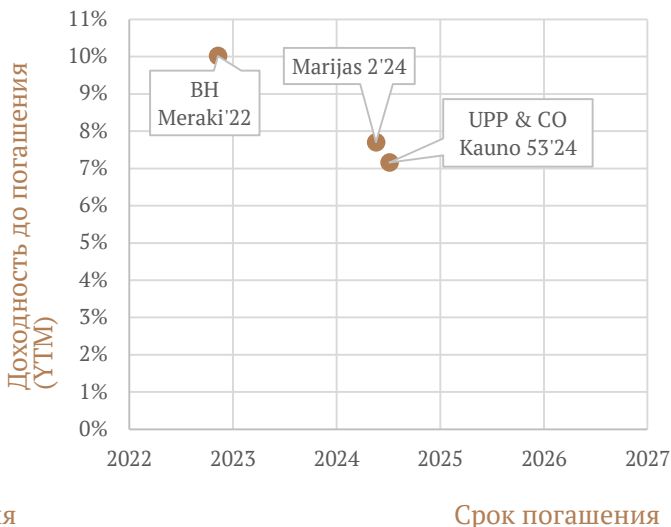
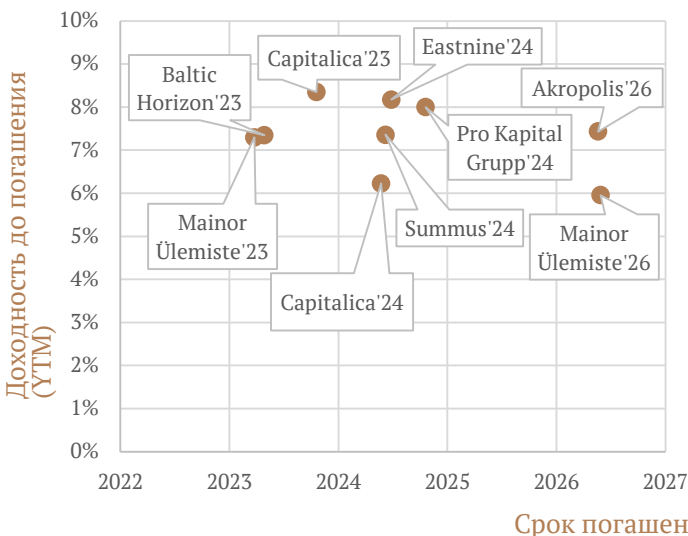
Облигации на уровне холдинга


	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	7.35%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Baltic First North
	Northern Horizon Capital AS (Эстония)	EE3300111467	08.05.2023	4.25%	EUR 50 000 000	7.35%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Tallinn
	Mainor Ülemiste AS (Эстония)	EE3300111343	05.04.2023	5.50%	EUR 10 000 000	7.30%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Baltic First North
		EE3300002138	10.06.2026	4.75%	EUR 5 000 000	5.95%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Baltic First North
	Eastnine AB (Швеция)	SE0013719788	08.07.2024	3M EURIBOR + 500bp	EUR 45 000 000	8.17%	Есть	Без обеспечения	Nasdaq Stockholm and Frankfurt Stock Exchange
	Akropolis Group UAB (Литва)	XS2346869097	02.06.2026	2.875%	EUR 300 000 000	7.44%	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	8.35%	-	Без обеспечения	Nasdaq Baltic First North
		LT0000406555	03.06.2024	5.00%	EUR 3 000 000	6.22%	-	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

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	7.16%	Есть	С обеспечением	Nasdaq Baltic First North
	UPP & CO KAUNO 53 OÜ (Эстония)	EE3300111152	17.07.2024	6.00%	EUR 4 700 000	10.02%	Есть	С обеспечением	Nasdaq Tallinn
	SIA Marijas 2 (Латвия)	LV0000802551	30.05.2024	6.50%	EUR 15 500 000	7.70%	-	С обеспечением	-

¹Источник: Bloomberg, Nasdaq. 8 сентября 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

www.signetbank.com