

The background of the page 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 classical figure's head and shoulders, rendered in a light, textured material. The floor is made of large, 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

Обзор рынка недвижимости стран Балтии за 2 квартал 2022 года

Новости отрасли

- Во втором квартале 2022-го года все обозреваемые компании продемонстрировали значительный рост доходов от аренды. Прирост доходов обусловлен увеличением портфелей у Summus Capital и Eastnine, а также улучшением уровня заполняемости, индексацией арендной платы и нормализацией деятельности во всех сегментах после снятия Covid-19 ограничений.
- Инвестиционная активность в Балтийском секторе недвижимости во втором квартале 2022-го года превысила результаты первого квартала - объем инвестиций достиг 80 млн. евро в Эстонии, 85 млн. евро в Латвии и 170 млн. евро в Литве. Балтийский рынок остается достаточно активным и в основном интерес исходит от инвесторов, которые уже знакомы с Балтийским регионом, а доходность недвижимости остается стабильной. Ожидается, что инвестиционная активность вокруг объектов с денежными потоками в условиях высокой инфляции останется высокой, но в то же время ожидается, что более высокие процентные ставки подавят инвестиционную активность во второй половине года. Тем не менее, обозреваемые компании не отложили текущие планы развития и несколько проектов разрабатываются на вторую половину 2022 года и начало 2023 года.
- В течении второго квартала, обозреваемые компании совершили 2 сделки - Summus Capital приобрела торговый центр Damme в Риге, а Eastnine вышла на рынок Польши, приобретя недавно построенное офисное здание Nowy Rynek D в городе Познань. В целом, стоимость инвестиционного портфеля компаний увеличилась почти на 180 млн евро во втором квартале 2022 года.
- Summus Capital и Eastnine получили новые банковские кредиты для финансирования приобретений, заимствования Baltic Horizon остались без изменений, а Mainor Ülemiste немного увеличил долгосрочные банковские обязательства. Во втором квартале 2022-го года был завершен второй транш облигаций SIA Marijas 2, а Capitalica получила финансирование от SEB Bank для развития проекта Verde и досрочно погасила облигации, выпущенные для финансирования данного проекта.
- Доходность на рынке облигаций в настоящее время остается на высоком уровне из-за войны в Украине, растущей инфляции и общего спада на финансовых рынках. Облигации Akropolis Group торгуются с доходностью к погашению 7.4%, что служит ориентиром для балтийского рынка облигаций в сфере недвижимости и может также негативно повлиять на активность по выпуску облигаций - компании, занимающиеся недвижимостью, могут неохотно привлекать новое финансирование через облигации при текущем уровне доходности.

Основные финансовые показатели за 6 месяцев 2022 года

млн EUR	Summus Capital	Baltic Horizon	Eastnine	Mainor Ülemiste
Доход	18.2	12.7	13.6	7.5
Чистая прибыль	7.9	4.2	43.3	4.2
Портфель недвижимости	406.4	335.6	604.6	176.9
Займы	225.5	198.9	330.8	110.9
Собственный капитал	182.2	134.2	413.0	129.1
Показатель капитализации	42%	40%	53%	52%
Уровень заполняемости	96.8%	93.3%	91.5%	93.2%

Источники: Colliers Q2 2022 Baltic States Property Snapshot

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.

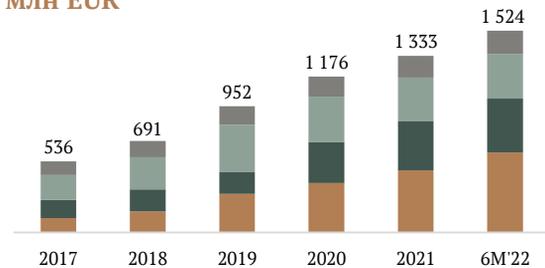
Примечание по MiFID2: Signet Bank AS считает, что данный обзор считается незначительной выгодой (*minor non-monetary benefit*), поскольку продукт является бесплатным для всех инвесторов, желающих его приобрести, и поэтому не является поощрением в соответствии с гл. 7 документа Европейского управления 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.

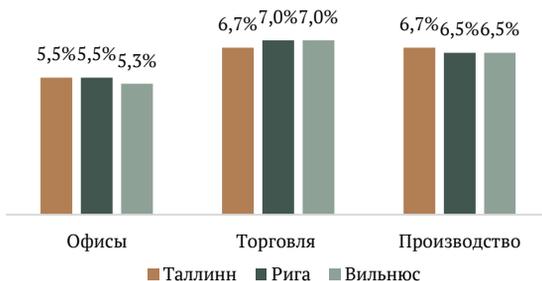


Стоимость инвестиционных объектов, млн EUR

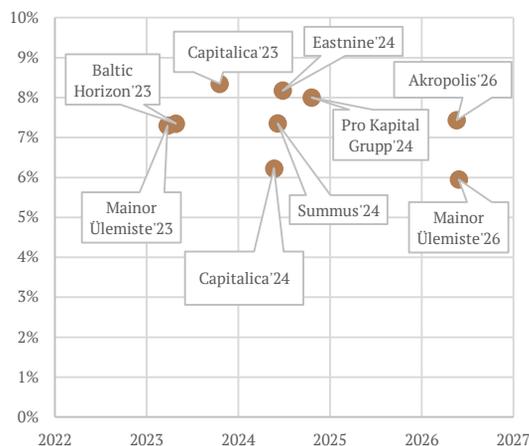


Legend: Eastnine (dark blue), Summus Capital (green), Baltic Horizon (light blue), Mainor Ülemiste (orange)

Доходность недвижимости¹, 2Q'22



Доходность до погашения



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

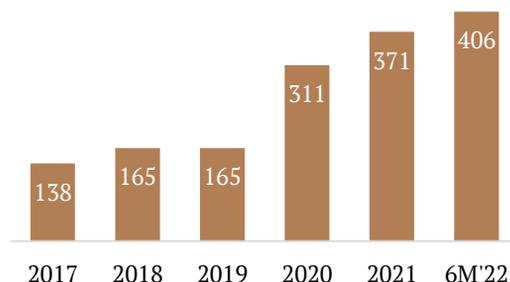
	6М 2021	6М 2022		FY 2020	FY 2021	
Доход	13.5	18.2	+37%	17.7	29.3	+65%
ЕБИТДА	8.4	11.6	+37%	33.0	35.3	+7%
Скорректированная ЕБИТДА ²	8.5	11.5	+36%	6.4	16.4	+157%
Чистая прибыль	3.4	7.9	+131%	23.6	25.1	+6%
Общие активы	375.3	429.8	+15%	346.1	406.7	+18%
Портфель недвижимости	333.6	406.4	+22%	311.4	371.0	+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

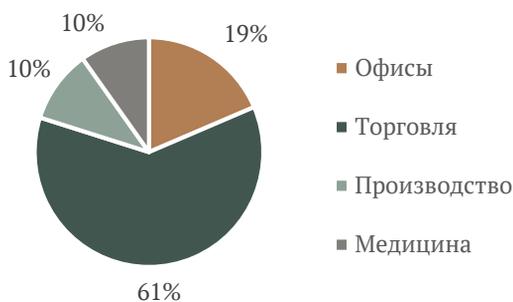
³Включая займы от акционеров

²ЕБИТДА - изменения оценки инвестиционной собственности

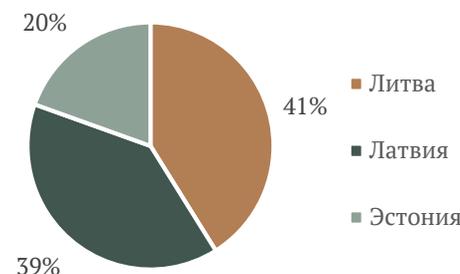
Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



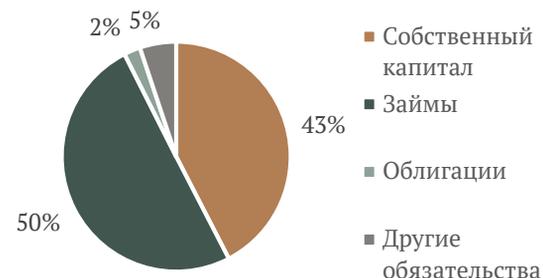
Стоимость портфеля по сегментам¹



Стоимость портфеля по странам¹



Структура финансирования



Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR



■ Доход ■ Скорректированная ЕБИТДА

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: 355.6 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 355,6 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

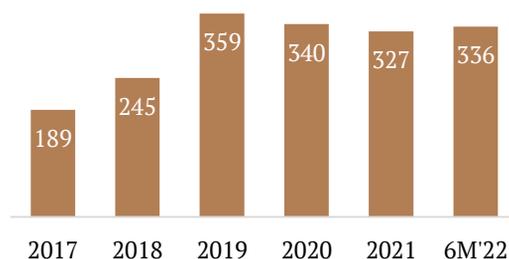
- Основные планы на вторую половину 2022 года - капитальные расходы на фуд холл Galerija Centrs, а планы на начало 2023 года - рефинансирование кредитов на сумму более 100 млн евро, завершение строительства 1-й башни проекта Meraki, завершение реконструкции Eugora, что может увеличить заполняемость до 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

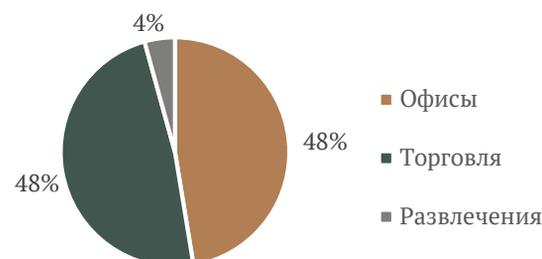
	6М 2021	6М 2022		FY 2020	FY 2021	
Доход	11.9	12.7	+7%	26.7	24.4	-9%
ЕБИТДА	-7.2	7.7	n/a	-8.0	7.3	n/a
Скорректированная ЕБИТДА ¹	7.0	7.6	+8%	17.2	14.5	-16%
Чистая прибыль	-9.2	4.2	n/a	-13.5	1.4	n/a
Общие активы	346.9	347.5	+0%	355.6	346.3	-3%
Портфель недвижимости	328.4	335.6	+2%	340.0	327.4	-4%
Денежные 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

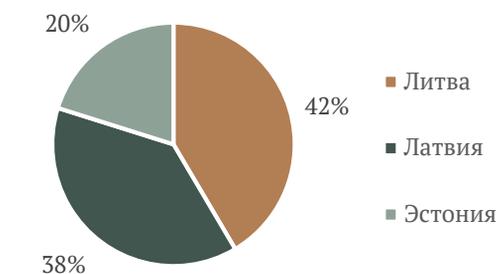
Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



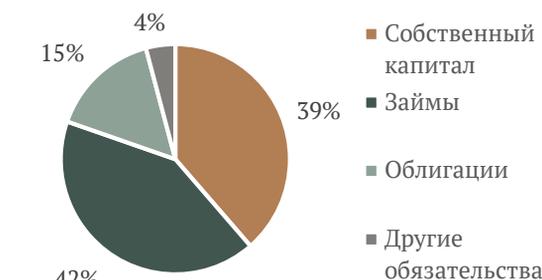
Стоимость портфеля по сегментам



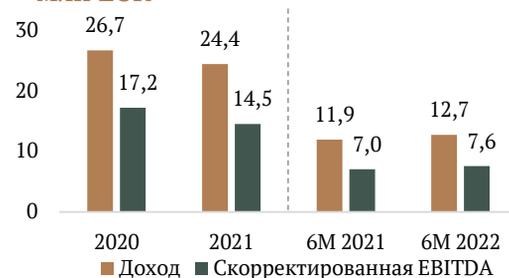
Стоимость портфеля по странам



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 +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

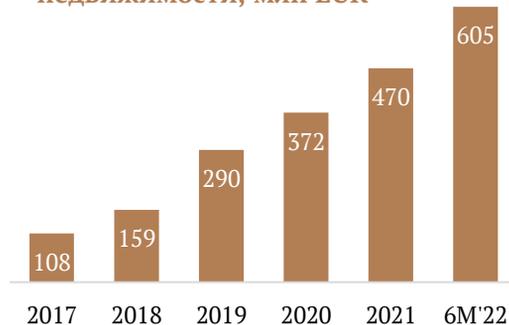
- Во втором квартале основным направлением деятельности Группы стало приобретение недвижимости в новой стране - добавление Польши диверсифицирует портфель с точки зрения географии, арендаторов и финансирования.
- Война России в Украине оказала ограниченное влияние на рост в странах, где работает Eastnine, 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

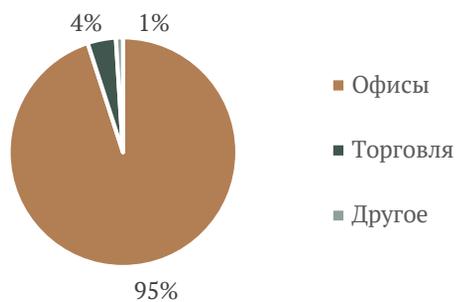
	6М 2021	6М 2022		FY 2020	FY 2021	
Доход	10.5	13.6	+29%	19.2	21.5	+12%
ЕБИТДА	15.5	49.8	+220%	44.4	81.5	+84%
Скорректированная ЕБИТДА ¹	7.4	9.8	+32%	13.9	15.1	+9%
Чистая прибыль	11.8	43.3	+267%	36.2	72.3	+100%
Общие активы	542.6	777.7	+43%	502.2	652.5	+30%
Портфель недвижимости	415.0	604.6	+46%	372.4	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

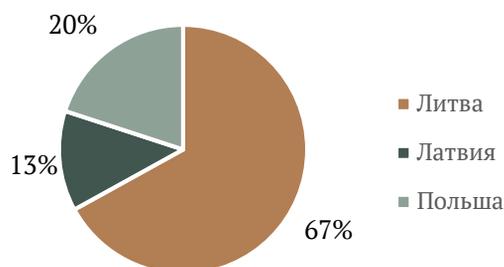
Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



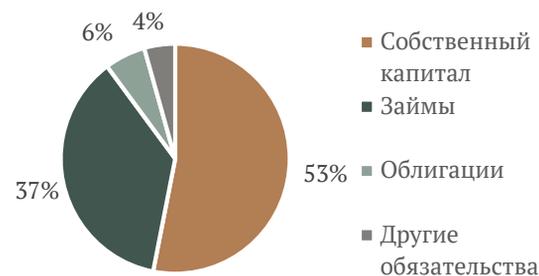
Стоимость портфеля по сегментам



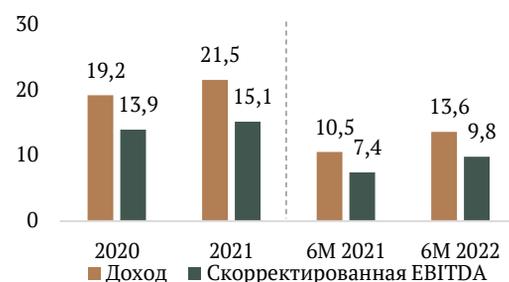
Стоимость портфеля по странам



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.

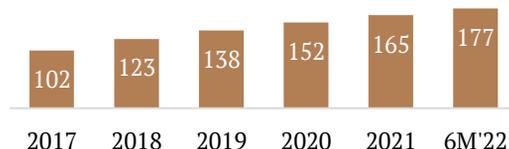
Финансовые показатели, млн EUR

	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

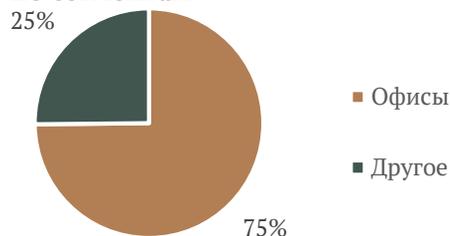
¹На основании оценки Signet Bank

²ЕБИТДА – изменения оценки инвестиционной собственности

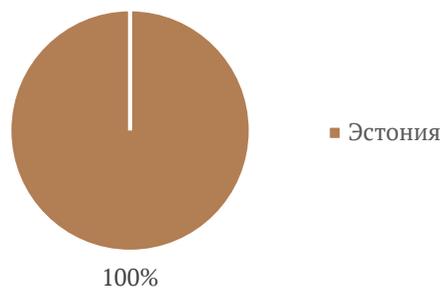
Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



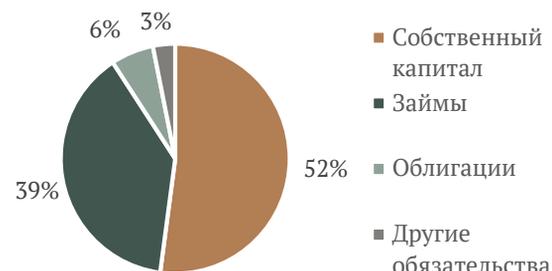
Разбивка арендуемой площади по сегментам¹



Стоимость портфеля по странам



Структура финансирования



Доход и скорректированная ЕБИТДА, млн EUR



Эмиссии облигаций



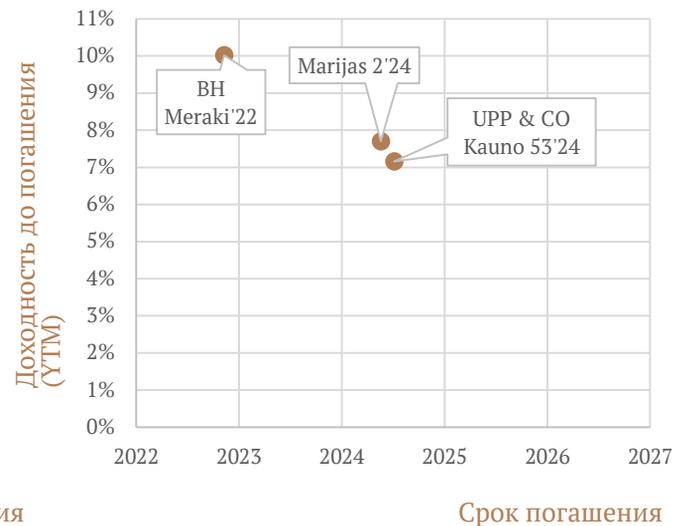
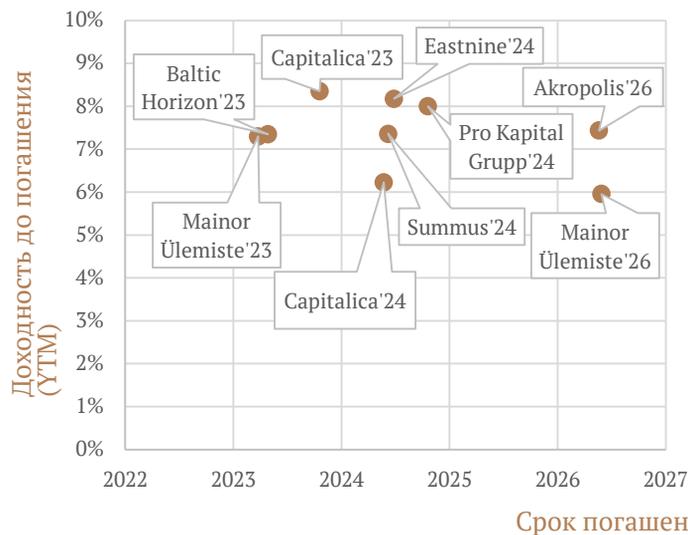
Облигации на уровне холдинга

	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