



NEW



HANZA



CAPITAL

Pārskats par New Hanza Capital, AS koncerna darbības rezultātiem

2019.GADA 3 MĒNEŠOS

Pamatinformācija par uzņēmumu

New Hanza Capital, AS ir 2006.gadā dibināts uzņēmums, kas kopš 2015. gada nogales savus līdzekļus iegulda komercīpašumos.

Uzņēmuma darbības mērķis ir, nodrošinot ilgtermiņa kapitāla pieaugumu, komercīpašumos ieguldīt savus un trešo pušu līdzekļus, ilgtspējīgi palielināt ienākumus no telpu nomas un veicināt īpašuma vērtības pieaugumu ilgtermiņā. Koncerns specializējas tādu nekustamo īpašumu iegādē kā biroju ēkas, noliktavas un loģistikas centri.

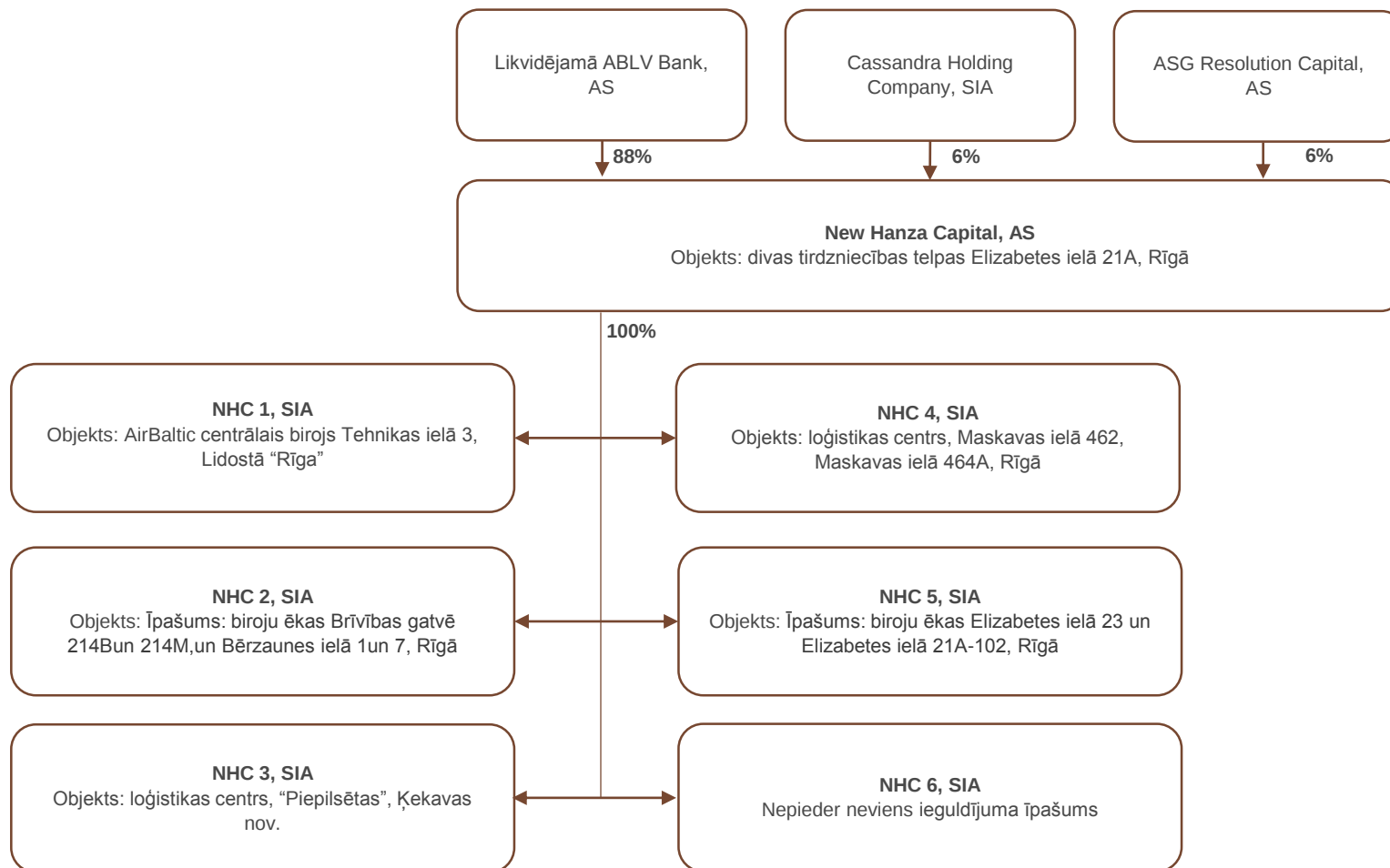
Ieguldījumu stratēģija paredz gan pašu nekustamo īpašumu iegādi, gan sabiedrību, kurām pieder atbilstošie īpašumi, kapitāla daļu iegādi.

Šobrīd uzņēmuma pārvaldīšanā atrodas komercīpašumi ar kopējo iznomājamo platību vairāk kā 77 tūkstoši kvadrātmetru.

New Hanza Capital, AS lielākais akcionārs ir Likvidējamā ABLV Bank, AS, kurai pieder 88% uzņēmuma akciju.



Grupas struktūra



Padomes locekļi



Ernests Bernis
Padomes priekšsēdētājs



Edgars Pavlovičs
Padomes priekšsēdētāja vietnieks



Māris Kannenieks
Padomes loceklis

Valdes locekļi



Edgars Miļūns
Valdes priekšsēdētājs



Arnolds Romeiko
Valdes loceklis



Aija Hermane-Sabule
Valdes locekle

Koncerna ieguldījuma īpašumi



AirBaltic centrālais birojs Lidostā Rīga

Īpašuma tips	Biroju ēka
Lielākais nomnieks	Air Baltic Corporation, AS
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2016
Izmājamā platība, m2	6 217
Stāvu skaits	4
Autostāvvietu skaits	77
Iegādes datums	02.05.2016



VEF - Brīvības gatve 214B, 214M un Bērzaunes iela 1

Īpašuma tips	Biroju ēkas
Lielākais nomnieks	Dentsu Aegis Network Latvia, SIA
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2008
Iznomājamā platība, m2	22 085
Stāvu skaits	4 - 9
Autostāvvietu skaits	237
Iegādes datums	18.09.2017



VEF - Bērzaunes iela 7

Īpašuma tips	Biroju ēka
Lielākais nomnieks	SKY DREAM CLINIC
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2003
Izmājamā platība, m2	3 224
Stāvu skaits	5
Autostāvvietu skaits	66
Iegādes datums	17.07.2018



Tirdzniecības telpas Elizabetes Park House

Īpašuma tips	Tirdzniecības telpas
Lielākais nomnieks	Tavex, SIA
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2013
Izmājamā platība, m2	231
Stāvu skaits	1
Iegādes datums	27.12.2012



Loģistikas centrs «Piepilsētas», Ķekavas novads

Īpašuma tips	Loģistikas centrs
Lielākais nomnieks	FORANS, SIA
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2009
Izmājamā platība, m2	13 360
Stāvu skaits	2
Autostāvvietu skaits	123
Iegādes datums	27.11.2016



Loģistikas centrs Maskavas ielā 462/464A

Īpašuma tips	Loģistikas centrs
Lielākais nomnieks	Latakko, SIA
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2004 - 2009
Iznomājamā platība, m2	27 874
Stāvu skaits	2
Zemesgabala platība, ha	12.55
Iegādes datums	05.01.2018



Biroju ēka Elizabetes ielā 23/Elizabetes 21A-102

Īpašuma tips	Biroju ēka
Lielākais nomnieks	ASG Resolution Capital, AS
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2004
Iznomājamā platība, m2	4 382
Stāvu skaits	6
Iegādes datums	02.05.2018



Koncerna darbības rādītāji

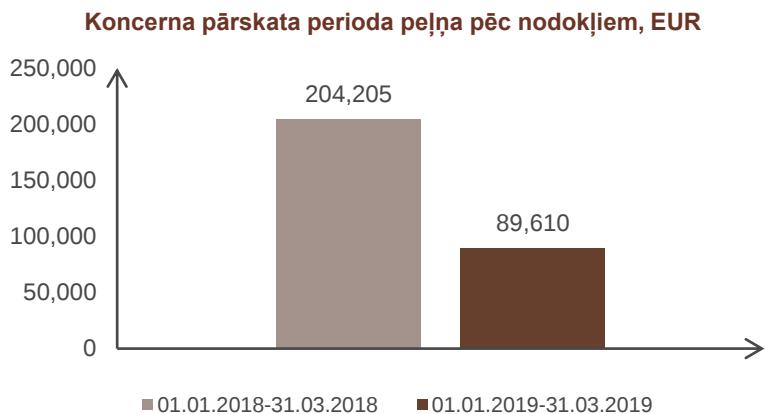




Peļņas un zaudējumu rādītāji

Koncerna peļņas aprēķins	Mērv.	01.01.2019- 31.03.2019	01.01.2018- 31.03.2018	Izmaiņa %
Ieņēmumi	EUR	919 292	936 696	-1.86%
Modificētā EBITDA	EUR	268 816	333 035	-19.28%
Peļņa pēc nodokļiem	EUR	89 610	204 205	-56.12%
Pamatdarbības naudas plūsma	EUR	231 051	(93,676)	n/a

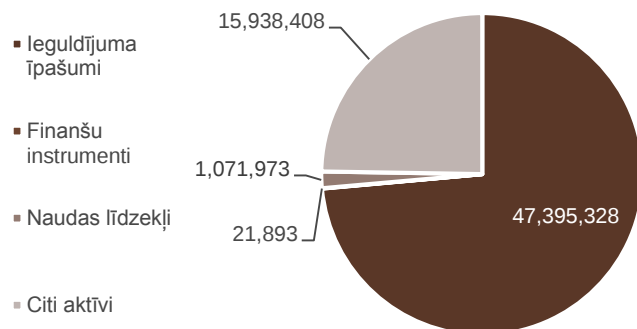
Modificētā EBITDA - ienākumi pirms nodokļiem, procentu izmaksām, nolietojuma un amortizācijas, ieguldījuma īpašumu pārvērtēšanas rezultāta



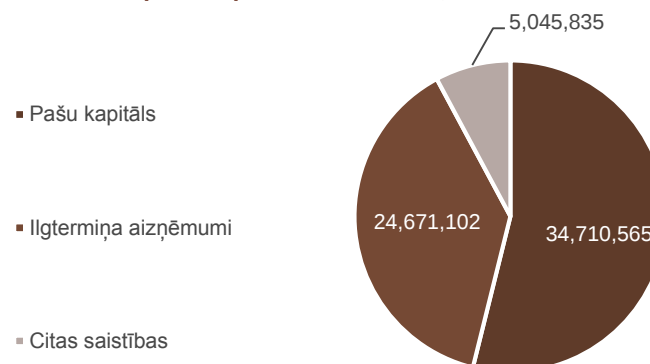
Bilances struktūra

Koncerna balance	Mērv.	31.03.2019	31.03.2018	Izmaiņa (%)
Aktīvi	EUR	62,427,502	56,079,789	11.32%
T.sk. ieguldījuma īpašumi	EUR	47,263,412	39,108,000	20.85%
T.sk. apgrozāmie līdzekļi	EUR	13,946,999	16,308,182	-14.48%
Pašu kapitāls	EUR	34,710,565	34,620,955	0.26%
Saistības	EUR	21,458,834	19,408,593	10.56%
T.sk. īstermiņa saistības	EUR	2,459,407	1,861,577	32.11%

Koncerna aktīvi, EUR



Koncerna pašu kapitāls un saistības, EUR



Ienesīguma koeficienti

Koncerna finanšu koeficienti	Mērv.	01.04.2018 - 31.03.2019	01.04.2017- 31.03.2018
Modificētās EBITDA rentabilitāte	%	39.02%	26.47%
Pašu kapitāla attiecības rādītājs	koef.	0.83	1.51
Pašu kapitāla ienesīgums (ROE)	%	4.57%	33.72%
Aktīvu ienesīgums (ROA)	%	3.78%	51.04%
Kopējās likviditātes rādītājs	koef.	4.58	6.63

Modificētās EBITDA rentabilitāte = Modificētā EBITDA (12 mēnešu periodā) / ieņēmumi (12 mēnešu periodā) * 100%

Pašu kapitāla attiecības rādītājs = $(1/2 * \text{pašu kapitāla vērtība 12 mēnešu perioda sākumā} + 1/2 * \text{pašu kapitāla vērtība 12 mēnešu perioda beigās}) / (1/2 * \text{aktīvu vērtība 12 mēnešu perioda sākumā} + 1/2 * \text{aktīvu vērtība 12 mēnešu perioda beigās})$

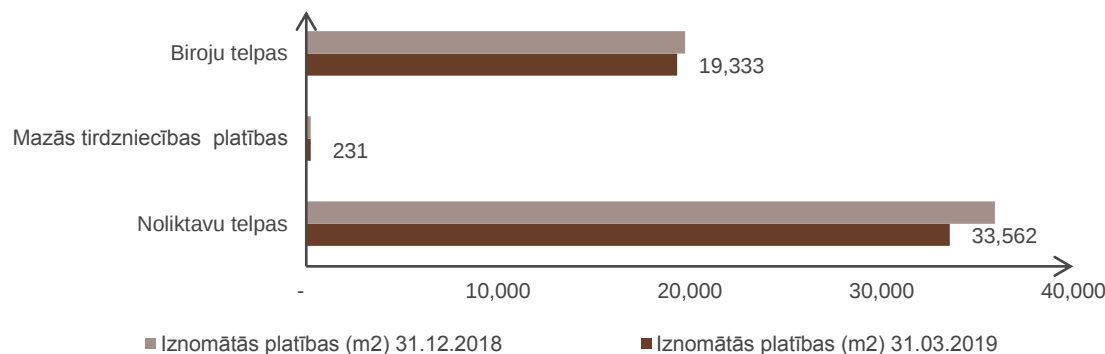
Pašu kapitāla ienesīgums (ROE) = $\text{peļņa vai zaudējumi pēc nodokļiem (12 mēnešu periodā)} / (1/2 * \text{pašu kapitāla vērtība 12 mēnešu perioda sākumā} + 1/2 * \text{pašu kapitāla vērtība 12 mēnešu perioda beigās}) * 100\%$

Aktīvu ienesīgums (ROA) = $\text{peļņa vai zaudējumi pēc nodokļiem (12 mēnešu periodā)} / (1/2 * \text{aktīvu vērtība 12 mēnešu perioda sākumā} + 1/2 * \text{aktīvu vērtība 12 mēnešu perioda beigās}) * 100\%$

Kopējās likviditātes rādītājs = $\text{apgrozāmie līdzekļi perioda beigās} / \text{īstermiņa saistības perioda beigās}$

Portfeļa darbības rezultāti

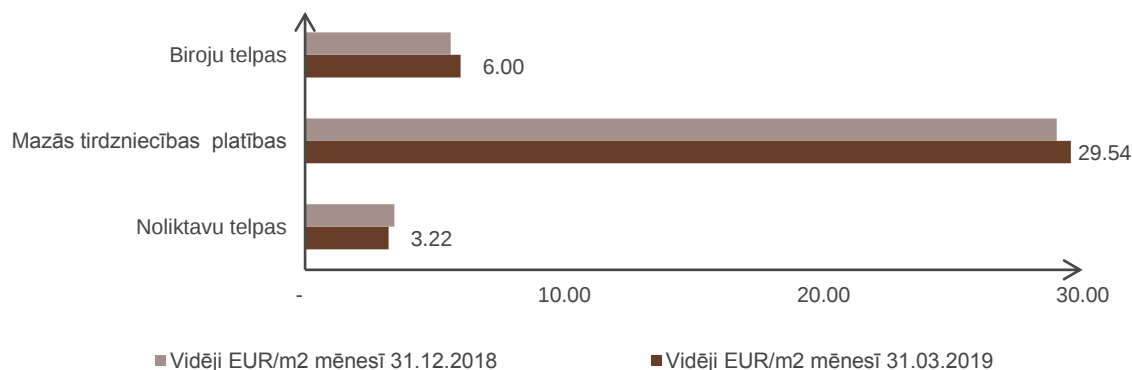
Koncerna iznomātās platības sadalījums pa telpu grupām, m²



- Pārskatu periodā Koncerna īpašumā esošo ieguldījuma īpašumu skaits palielinājās – Koncerna ieguldījuma īpašumu portfeli papildināja biroju ēka Elizabetes ielā 23 (kopējā platība ir 4 324,9 m²) un biroju telpas Elizabetes ielā 21A-102 (kopējā platība 689.4 m²). Biroju telpas Elizabetes 21A-102 ir pilnībā iznomātas. Elizabetes ielā 23 šobrīd notiek lielākās daļas nomnieku rotācija. Savukārt biroju ēkā Brīvības gatvē 214M turpinās sagatavošanas darbi rekonstrukcijas projektam, tai skaitā nomnieku skaita samazināšanās. Rezultātā Koncerna iznomātā platība biroju telpās pārskatu perioda beigās ir zemāka salīdzinot ar iepriekšējā perioda beigām.

- Nomnieku rotācija notiek Koncerna noliktavu telpās – loģistikas centrā “Piepilsētas”, kur uz pārskatu perioda beigām ir 60% aizpildījums.

Koncerna vidējās nomas maksas EUR/m² mēnesī sadalījums pa telpu grupām



- 7% palielinājums Koncerna biroju telpu vidējās nomas maksās pateicoties pamatojams ar augstākām nomas maksām jaun-iegādātās biroju telpās Elizabetes ielā 21A-102. Koncerna vadība sagaida Koncerna biroju telpu vidējās nomas maksas palielinājumu arī turpmāk ņemot vērā darbu pie nomnieku piesaistes jaun-iegādātā biroju ēkā Elizabetes ielā 23.

Portfeļa darbības rezultātu kopsavilkums

Koncerna ieguldījuma īpašumu galvenie rādītāji	Mērv.	31.03.2019	31.12.2018	Izmaiņa %
Ieguldījuma īpašumu skaits	gab.	11	9	22.22%
Ieguldījuma īpašumu tirgus vērtība	EUR	47,395,328	39,108,000	21.19%
Iznomājamā platība	m2	77,406	72,992	6.05%
Līgumos noteiktā gada nomas maksa	EUR	2,772,658	2,890,062	-4.06%
Ieguldījuma īpašumu ienesīgums pēc tirgus vērtības	%	5.9%	7.4%	-1.50%
WALE	gadi	3.19	2.33	36.91%
Vidējā svērtā nomas maksa	EUR/m2	4.35	4.31	0.93%
Aizpildījums	% iznomājamās platības	69%	77%	-8.00%

Ieguldījuma īpašumu ienesīgums pēc tirgus vērtības = līgumos noteiktā gada nomas maksa / ieguldījuma īpašumu tirgus vērtība

WALE – pēc iznomātās platības (m2) vidēji svērts telpu nomas līgumu atlikušais termiņš norādītajā datumā

Vidējā svērtā nomas maksa – pēc iznomātās platības (m2) vidēji svērtā nomas maksa EUR/m2 mēnesī norādītajā datumā

Aizpildījums = ieguldījuma īpašumu aizpildītie kvadrātmetri norādītajā datumā, norādīti kā procents no kopējās iznomājamās platības

Informācija par prezentāciju

Prezentācijas autors ir New Hanza Capital, AS, reģistrācijas nr. 50003831571, juridiskā adrese: Pulkveža Brieža iela 28A, Rīga, Latvija.

Prezentācija ir paredzēta izmantošanai tikai informatīviem mērķiem.

Papildus informācija ir pieejama New Hanza Capital, AS tīmekļa vietnē **www.nh.capital**.

Neskatoties uz to, ka prezentācijā sniegtā informācija ir balstīta uz avotiem, kuri tiek uzskatīti par uzticamiem, New Hanza Capital, AS neuzņemas atbildību par sniegtās informācijas pilnīgumu un precizitāti, kā arī par iespējamām kļūdām informācijā un/vai kaitējumu, kas radies prezentācijā sniegtās informācijas izmantošanas rezultātā.

Kontakti

New Hanza Capital, AS
Pulkveža Brieža iela 28A, Rīga, LV-1045
+371 6701 5666
info@nh.capital
www.nh.capital