



NEW



HANZA



CAPITAL

# Обзор результатов деятельности концерна New Hanza Capital, AS

ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2017 ГОДА



# Основные сведения

New Hanza Capital, AS основано в 2006 для реализации проектов развития недвижимости в Латвии.

С 2016 года компания вкладывает свои средства также в коммерческую недвижимость.

В 2017 году было начато инвестирование средств третьих лиц в объекты коммерческой недвижимости в Латвии, Литве, Эстонии и Германии.

Крупнейшим акционером New Hanza Capital, AS является ABLV Bank, AS, которому принадлежат 88% акций компании.

На данный момент под управлением компании находятся объекты коммерческой недвижимости общей арендной площадью около 31 000 кв. м.





## Совет



**Эрнест Бернис**  
Председатель совета



**Иева Валтере**  
Заместитель председателя  
совета



**Марис Каннениекс**  
Член совета

## Правление



**Андрис Ковальчук**  
Председатель правления



**Арнольд Ромейко**  
Член правления



# Сегменты деятельности

Прямые инвестиции в Латвии:

- недвижимостью управляет Pillar RE Services, SIA;
- проектами развития управляет Pillar Management, SIA.



Управление инвестициями третьих лиц в Балтии:

- 30% доли участия в SG Capital Partners AIFP, SIA.



Управление инвестициями третьих лиц в Германии:

- администрирование фондом обеспечивает International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH;
- для управления недвижимостью создается сеть местных партнеров.



# Первые инвестиции в Латвии

Три офисных здания на территории бывшего ВЭФ:

- арендная площадь – 22 000 м<sup>2</sup>;
- крупнейшие арендаторы – Intrum Justitia Software Development Centre, SIA, Латвийский филиал Accenture.

**accenture** **intrum**



Центральный офис airBaltic в аэропорту «Rīga»:

- арендная площадь – 6 217 м<sup>2</sup>;
- крупнейший арендатор – AS Air Baltic Corporation.

**airBaltic**



# Первые инвестиции в Латвии

Центр логистики «Piepilsētas»:

- арендная площадь – 13 360 м<sup>2</sup>;
- крупнейшие арендаторы – Mikrotīkls, SIA; FORANS, SIA.



Помещения розничной торговли  
Elizabetes Park House:

- арендная площадь – 213 м<sup>2</sup>;
- крупнейший арендатор – Tavex, SIA.





# Управление инвестициями третьих лиц

SG Capital Partners AIFP, SIA – зарегистрированный управляющий альтернативными инвестиционными фондами.

SIG  
SG CAPITAL

SG Capital Partners создал закрытый фонд коммерческой недвижимости SG Capital Partners Fund 1, KS:

Swedbank 

- инвестиции в Риге, Вильнюсе и Таллинне;
- активы денежного потока, в основном в сегментах торговых площадей и офисов;
- дополнительная цель – содействие устойчивому развитию зданий (BREEAM, LEEDS).

SEB 

  
A B L V

Привлеченный капитал фонда – EUR 41,160 миллиона.

Срок действия фонда – 8+1+1 лет. Период инвестиций – 4 года.

INL 



# Управление инвестициями третьих лиц

В сентябре 2017 года в Германии основан альтернативный инвестиционный фонд, привлеченный капитал которого составляет EUR 60 миллионов.

Администрирование фондом обеспечивает International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.



Банком-кастодианом является ir BNP Paribas Securities Services



Для управления недвижимостью создается сеть партнеров в Германии.



# Показатели прибыли и убытков

Подсчет прибыли концерна	Единица	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016	Изменение (%)
Доходы	EUR	893 666	229 058	290%
ЕБИТДА	EUR	332 211	(41 009)	NA
Прибыль после уплаты налогов	EUR	173 445	28 363	512%
FFO	EUR	169 176	(102 784)	NA

**ЕБИТДА** - доходы до вычета процентов, подоходного налога с предприятий, износа и амортизации, снижения стоимости основных активов

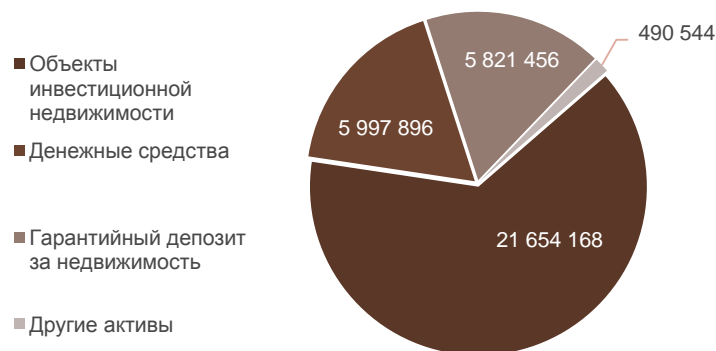
**FFO** = прибыль после уплаты налогов + износ + амортизация – прибыль от продажи собственности + отложенный налог



# Структура активов и собственного капитала

Баланс концерна	Единица	30.09.2017	31.12.2016	Изменение (%)
Активы,	EUR	33 964 064	19 976 142	70%
в т. ч. инвестиционная недвижимость	EUR	21 654 168	13 143 000	65%
в т. ч. оборотные средства	EUR	12 072 102	6 699 958	80%
Собственный капитал	EUR	25 141 480	14 968 035	68%
Обязательства	EUR	8 822 584	5 008 107	76%
в т. ч. краткосрочные обязательства	EUR	680 833	258 407	163%

## Активы концерна, EUR



## Собственный капитал и обязательства концерна, EUR





# Коэффициенты доходности

Финансовые коэффициенты концерна	Единица	30.09.2017	31.12.2016
Рентабельность EBITDA	%	24.85%	-31.47%
Коэффициент концентрации собственного капитала	%	66.55%	60.44%
Коэффициент рентабельности собственного капитала	%	-0.0023%	-2.29%
Коэффициент рентабельности активов	%	-0.0015%	-1.38%
Показатель совокупной ликвидности		7.13	25.93

**Рентабельность EBITDA** = EBITDA (за 12 месяцев) / доход (за 12 месяцев) \* 100%

**Коэффициент концентрации собственного капитала** = средняя стоимость собственного капитала / средняя стоимость активов

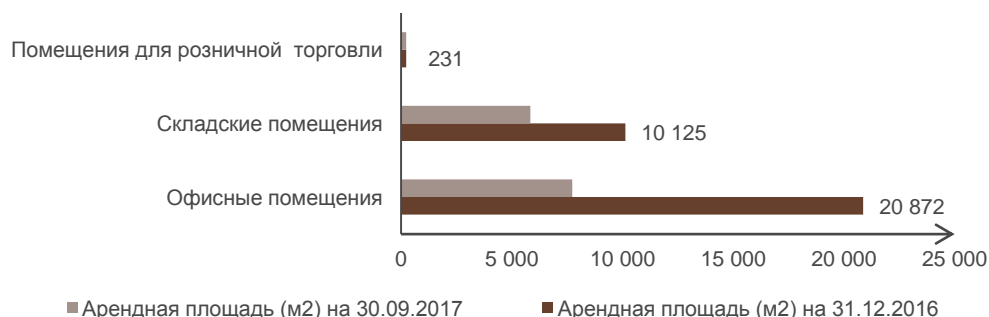
**Коэффициент рентабельности собственного капитала (ROE)** = прибыль или убытки после налогов (за 12 месяцев) / средняя стоимость собственного капитала \* 100%

**Коэффициент рентабельности активов (ROA)** = прибыль или убытки после налогов (за 12 месяцев) / средняя стоимость активов \* 100%

**Показатель совокупной ликвидности** = оборотные средства на конец отчетного периода / краткосрочные обязательства на конец отчетного периода

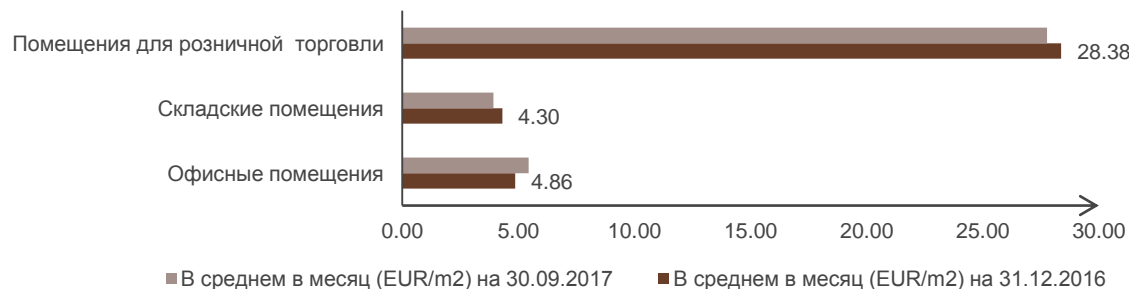
# Результаты портфеля недвижимости

Группы помещений, сдаваемых в аренду концерном (м2)



- С привлечением нового арендатора в центр логистики «Piepilsētas» за 9 месяцев 2017 года выросла площадь сдаваемых в аренду складских помещений.
- С покупкой трех офисных зданий на территории бывшего завода ВЭФ за 9 месяцев 2017 года выросла площадь сдаваемых в аренду офисных помещений.

Группы помещений концерна по средним указанным в договорах месячным арендным платам



- С покупкой трех офисных зданий на территории бывшего завода ВЭФ средняя арендная плата за квадратный метр офисных помещений портфеля концерна снизилась до 4.86 EUR/m<sup>2</sup> в месяц.



# Показатели портфеля недвижимости

<b>Основные показатели инвестиционной недвижимости концерна</b>	<b>Единица</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Изменение %</b>
Количество объектов инвестиционной недвижимости	шт.	7	4	
Рыночная стоимость инвестиционной недвижимости	EUR	21 654 168	13 143 000	64.76%
Арендная площадь	м <sup>2</sup>	41 893	19 808	111.49%
Установленная в договорах годовая арендная плата	EUR	1 822 295	856 367	112.79%
Коэффициент рентабельности инвестиционной недвижимости по рыночной стоимости	%	8.57%	6.52%	31.51%
WAULT		2.83	4.22	-33.03%
Средневзвешенная арендная плата	EUR/м <sup>2</sup>	4.86	5.18	-6.17%
Средневзвешенное заполнение	% от сдаваемой в аренду площади	74.54%	69.61%	7.08%

**Коэффициент рентабельности инвестиционной недвижимости по рыночной стоимости** = установленная в договорах годовая арендная плата / рыночная стоимость объектов инвестиционной недвижимости

**WAULT** – средневзвешенный неистекший срок аренды

**Средневзвешенная арендная плата** – средневзвешенная арендная плата EUR/м<sup>2</sup> в месяц по сданной в аренду площади (м<sup>2</sup>)

**Средневзвешенное заполнение** – средневзвешенное заполнение сданной в аренду площади (м<sup>2</sup>) в объектах инвестиционной недвижимости на данный момент



# Информация о презентации

Автором презентации является New Hanza Capital, AS, регистрационный номер 50003831571, юридический адрес: ул. Пулквежа Бриежа, 28А, Рига, Латвия.

Презентация предназначена для использования только в информативных целях.

Дополнительная информация доступна на домашней странице New Hanza Capital, AS **[www.nh.capital](http://www.nh.capital)**.

Несмотря на то, что предоставленная в презентации информация основана на источниках, которые считаются достоверными, New Hanza Capital, AS не несет ответственности за полноту и точность предоставленной информации, а также за возможные ошибки в информации и/или урон, возникший в результате использования предоставленной в презентации информации.

# Контакты

New Hanza Capital, AS

Ул. Пулквежа Бриежа, 28А, Рига, LV-1045

+371 6701 5666

[info@nh.capital](mailto:info@nh.capital)

[www.nh.capital](http://www.nh.capital)