

Noratis vekseļu programma

Iespēja ieguldīt Noratis EUR vekseļu programmā
ar termiņu 3 gadi un likmi 5.25%

Par Noratis AG

- Vācijas nekustamā īpašuma attīstītājs, kas strādā **budžeta mājokļu segmentā**. Kopš 2017. gada kotējas **Frankfurtes biržā** ar tirgus kapitalizāciju EUR 81 milj.
- Biznesa modelis balstās uz kombināciju no regulāriem īres ienākumiem no sava nekustamo īpašumu portfeļa un papildus peļņas gūšanas no nekustamā īpašuma portfeļa attīstīšanas.
- Pieredzējusi un motivēta vadības komanda, kas pierādījusi savu spēju veiksmīgi realizēt uzņēmuma stratēģiju.
- 2020. gada martā Noratis piesaistīja **jaunu spēcīgu stratēģisko investoru** – Merz Grupu. Merz ir ģimenes uzņēmums no Vācijas, kas galvenokārt strādā farmācijas nozarē. Grupa darbojas starptautiskā mērogā, un tās apgrozījums 2019. gadā sasniedza EUR 1.1 mljrd.
- Merz Grupa ir apņēmusies **līdz 2024. gada beigām ieguldīt Noratis vēl līdz EUR 50 milj.** papildus kapitālu.
- Ar spēcīgu finansiālo atbalstu no stratēģiskā investora, Noratis ir pieņēmis lēmumu īslaicīgi fokusēties uz portfeļa paplašināšanu – iepērkot jaunus īpašumus un ierobežojot esošo aktīvu pārdošanu. Pateicoties šiem pasākumiem, Noratis plāno nākotnē nodrošināt stabilāku apgrozījuma dinamiku, kā arī izmantot Covid-19 piedāvātās tirgus iespējas.

Noratis īpašumu portfelis

- Noratis iegulda mājokļos Vācijas lielpilsētu pieguļošajās teritorijās ar vairāk nekā 10 000 iedzīvotājiem un stabilu / labvēlīgu demogrāfisko fonu.
- Uzņēmums fokusējas uz budžeta segmenta projektiem ar potenciālu pievienot vērtību no īpašuma attīstīšanas (būvēti laika posmā no 1919. līdz 1986. gadam). Šis segments ir salīdzinoši stabils un maz atkarīgs no ekonomikas svārstībām.
- Mērķa īpašumu portfeļa izmērs nepārsniedz 1 000 mājokļu vienības. Tādējādi Noratis darbojas **pievilcīgā tirgus segmenta nišā**, kas ir pārāk liels privātajiem investoriem, bet pārāk mazs lielajiem institucionālajiem investoriem.
- Kopš 2014. gada Noratis veiksmīgi realizējis īpašumus vairāk nekā EUR 250 milj. apmērā, un **vidējais īpašumu turēšanas ilgums kopš iegādes bijis tikai 25 mēneši**.
- Pieprasījums pēc salīdzinoši kvalitatīva un pieejama nekustamā īpašuma ar īres likmēm zem EUR 10/m² Vācijā saglabājas nemainīgi spēcīgs. Pieprasījums turpina pārsniegt piedāvājumu nepietiekamas jaunās būvniecības aktivitātes dēļ.

Finanšu situācija

- Noratis ir veiksmīgi strādājis, sasniedzot **augstus rentabilitātes rādītājus**. Laika periodā no 2017. – 2019. gadam uzņēmuma EBITDA pārsniedza EUR 15 milj. gadā.
- 2020. gada apgrozījuma un EBITDA rādītāji ir zemāki pieņemtā lēmuma dēļ ierobežot īpašumu pārdošanu un fokusēties uz portfeļa paplašināšanu ar mērķi nodrošināt, ka īres ieņēmumi pilnībā nosedz visu izmaksu bāzi (86% uz 2019. gada beigām) un gūt sev lielāku fleksibilitāti, spējot izvēlēties maksimāli izdevīgākos nosacījumus īpašumu pārdošanai.
- Īres ienākumi pirmajā pusgadā turpināja pieaugt (+35% g/g). Noratis vidējā īres likme ir EUR 6/m², un uzņēmums ir ļoti minimāli cietis no ekonomikas lejupslides Covid-19 ietekmē.
- Īpašumu bilances vērtība** 30.06.2020 sasniedza **EUR 254 milj.**, bet aizņēmumi no Vācijas bankām - EUR 200 milj. ar vidējo procentu likmi 1.3% gadā.
- Noratis īpašumu portfelis tiek bilancē atspoguļots tā izmaksu vērtībā un peļņa parādās tikai pie īpašumu pārdošanas, tādēļ Noratis bilancē ir zināma **«apslēptā» rezerve. Peļņas marža vēsturiski pārdotajiem aktīviem ir pārsniegusi 20%.**



Būtiskākie finanšu rādītāji, EUR milj.

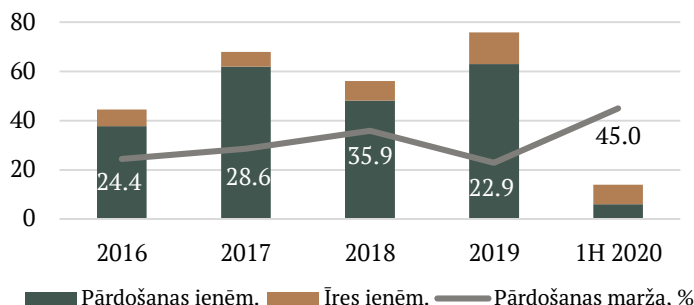
	FY 2018	FY 2019	1H 2020 ¹
Apgrozījums	56.1	75.9	42.2
EBITDA	15.8	16.0	11.4
EBITDA marža	28.2%	21.1%	27%
Tirā peļņa	9.3	8.7	1.6
Aktīvi	214.0	258.9	266.3
Naudas līdzekļi	7.9	7.0	6.3
Pašu kapitāls	49.5	53.4	60.2
Banku aizņēmumi	154.9	180.9	200.6
Procentu seguma rādītājs²	5.7x	4.3x	3.1x
Kapitalizācijas rādītājs³	24.0%	21.2%	23.2%

¹ Pēdējo 12 mēnešu periods

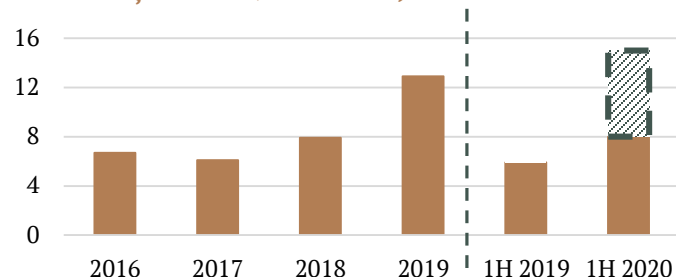
² EBITDA / Net Finance charges

³ Pašu kapitāls / (Aktīvi – Naudas līdzekļi)

Apgrozījums un rentabilitāte, EUR milj.



Īres ieņēmumi, EUR milj.



Avots: Noratis AG finanšu pārskati un prezentācijas

Noratis vekseļu programma

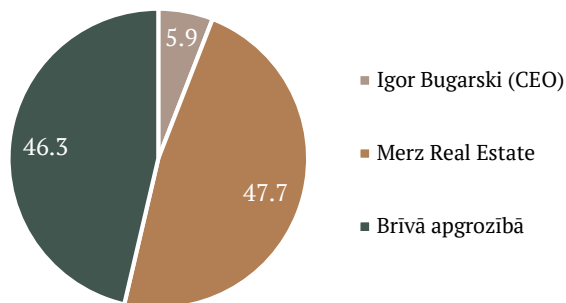
Būtiskākie darījuma nosacījumi

Vekseļu emitents	Noratis AG
Nozare	Nekustamā īpašuma attīstīšana
Darījuma tips	Slēgta emisija
Nodrošinājums	Bez nodrošinājuma
Emisijas apjoms	EUR 2'500'000 (Emitents var pieņemt lēmumu par emisijas apjoma palielināšanu)
Procentu likme	5.25%
Maksājumu biežums	Reizi ceturksnī
Cena	100% no Nomināla
Termiņš	3 gadi (ar atmaksu termiņa beigās)
Pirmstermiņa dzēšana (<i>call opcija</i>)	100% sākot ar 2. gadu, brīdinot 1 mēnesi iepriekš
Nomināls	EUR 100 000
Minimālais ieguldījuma apjoms	EUR 100 000
Kovenantes	- EBITDA / Interest vismaz 1.50x - Kapitalizācijas rādītājs vismaz 15%
Emisijas mērķis	Nekustamā īp. portfeļa paplašināšana
Organizators	Signet Bank AS

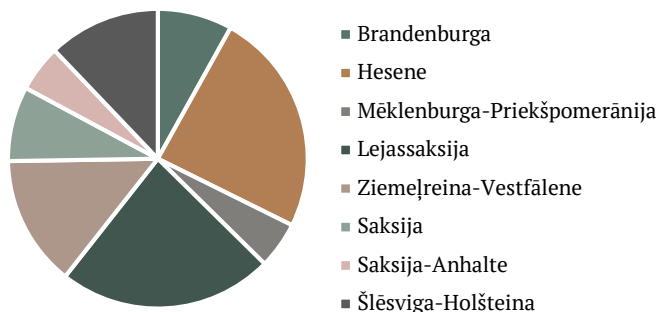
Noratis portfelis (30.06.2020)

Portfeļa bilances vērtība	EUR 253.5 milj.
Īpašumu skaits	Vairāk nekā 25 ēkas
Dzīvokļu vienības	2 530
Autostāvvietas	1 441
Kopējā izīrējamā platība	167 000 m ²
Neizīrēto platību īpatsvars	6.3%
Vidējā īres likme uz m ²	6 EUR/mēnesī

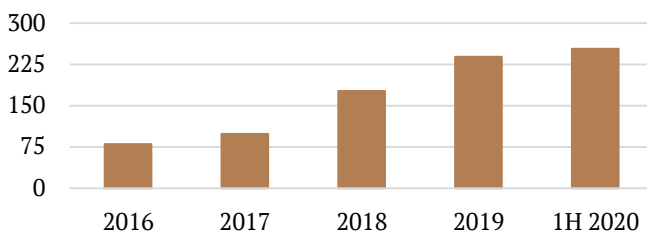
Akcionāru struktūra, % (Sep 2020)



Nekustamā īpašuma portfelis reģionu griezumā (30.06.2020)



Nekustamā īpašuma portfelis, EUR milj.



Saistību atruna un informācijas atklāšana

- Šo prezentāciju veidoja Signet Bank AS, pamatojoties uz Noratis AG sniegto publiski pieejamo informāciju. Signet Bank AS negarantē, ka prezentācijā atspoguļotā informācija ir patiesa, precīza vai pilnīga. Jebkura prezentācijā atspoguļotā informācija var mainīties bez iepriekšēja brīdinājuma.
- Signet Bank AS var saņemt atlīdzību no Noratis AG par līdzekļu piesaisti šai vekseļu programmai.
- Visas prezentācijā norādītās finanšu prognozes atspoguļo tikai un vienīgi pieņēmumus un uzskatus par tirgus virzību nākotnē. Šādas prognozes ir pakļautas dažādiem aspektiem un riskiem, no kuriem vairums ir ārpus Signet Bank AS kontroles, kas var novest pie tā, ka patiesie projekta finanšu rezultāti būs ievērojami mazāki nekā prognozētie.
- Šī prezentācija ir informatīvs materiāls. Visa prezentācijā sniegtā informācija attiecībā uz darījumu nav uztverama kā ieteikums vai rekomendācija ieguldīt piedāvātajā darījumā. Signet Bank AS iesaka, pirms lēmuma pieņemšanas par ieguldījuma veikšanu, vispirms konsultēties ar nodokļu, finanšu, juridiskajiem vai citiem konsultantiem, lai pilnvērtīgi saprastu un apzinātos visus ar ieguldījumu saistītos riskus.
- MiFID II produktu pārvaldība – produkta izplatītājs ir pieņēmis produkta izstrādātāja veikto mērķa tirgus novērtējumu, un vekseļu programmai ir noteikts sekojošs mērķa tirgus un izplatīšanas kanāli (i) Mērķa tirgus ir atbilstīgie darījumu partneri, profesionālie klienti un privātie klienti ar vismaz 3 gadu ieguldījumu horizontu un augstu pieredzi un zināšanām ar līdzīgiem ieguldījumu produktiem, atbilstoši Direktīvā 2014/65/ES; un (ii) visi izplatīšanas kanāli tiesīgajiem darījumu partneriem, profesionālajiem klientiem un privātajiem klientiem ir atbilstoši.

Būtiskākie riski:

- Ieguldot līdzekļus šajā ieguldījuma produktā, ieguldītājs uzņemas noteiktus riskus. Galvenie riski, kas ietekmē Noratis AG un vekseļu programmu ir makroekonomiskais un politiskais risks, konkurences risks, reputācijas risks, darījuma partneru risks, likviditātes risks, darbinieku risks, valūtas svārstību risks, tiesvedību risks, dabas katastrofu un citu biznesam traucējošu notikumu risks, nodokļu risks, vekseļu programmas atmaksas risks, vekseļu programmas struktūras risks, cenas risks, atpirkuma vai pirmstermiņa dzēšanas risks.
- Šajā sadaļā norādītie riski var samazināt Noratis AG spēju segt savas saistības un sliktākajā scenārijā var izraisīt uzņēmuma maksātnespēju. Šajā sadaļā var nebūt minēti visi riski, kuri var ietekmēt Noratis AG.