

Возможность инвестировать в 3-летние 5.25% векселя Noratis

Резюме

- «Noratis» является ведущим девелопером **доступной жилой недвижимости** в Германии. С 2017 года компания котируется на Франкфуртской фондовой бирже, и ее рыночная капитализация составляет 81 млн евро.
- Бизнес-модель «Noratis» основана на сочетании регулярного дохода от сдачи в аренду портфеля недвижимости, что покрывает текущие расходы, и дополнительного потенциала прибыли от девелопмента недвижимости.
- Опытная и мотивированная команда руководства с отличным послужным списком.
- В марте 2020 г. «Noratis» привлек нового **сильного стратегического акционера** - Merz Group, немецкую частную компанию, работающую в основном в сфере здравоохранения. Выручка Merz Group в 2019 г. достигла 1.1 млрд евро.
- Merz Group обязалась дополнительно инвестировать в капитал «Noratis» **до 50 млн евро** к концу 2024 г.
- Получив дополнительную финансовую поддержку со стороны своего стратегического акционера, «Noratis» решил временно сосредоточиться на **расширении портфеля**, ограничив продажи объектов недвижимости. Данный план потенциально создаст более стабильный денежный поток в будущем, позволив компании использовать рыночные возможности, представленные Covid-19.

Портфель недвижимости

- «Noratis» инвестирует в периферийные районы немецких городов с населением более 10 000 человек и стабильным демографическим развитием.
- Фокус компании - проекты эконом-класса, построенные в период с 1919 по 1986 г., с потенциалом для развития. Спрос на такие активы менее зависим от экономических циклов.
- «Noratis» концентрируется на неосвоенном сегменте рынка – объектах недвижимости до 1 000 жилых единиц, которые слишком большие для частных инвесторов и слишком малые для крупных институциональных инвесторов.
- Средний период владения** объектами, проданными с 2014 г., составил **25 месяцев**, а общий доход от продаж активов превысил 250 млн евро.
- Немецкий рынок отличается неизменно высоким спросом на доступную жилую недвижимость с арендной ставкой ниже 10 евро / м². Цены на недвижимость продолжают расти, поскольку спрос продолжает превышать предложение (недостаточная активность в области строительства новых домов).

Финансовое положение

- «Noratis» показывает стабильно высокий уровень прибыльности - годовой показатель EBITDA превышает 15 млн евро с 2017 года.
- В 2020 году ожидается более низкий уровень дохода и EBITDA из-за решения замедлить продажи недвижимости и сосредоточиться на расширении портфеля в течение 2020-2021 г. Это даст возможность увеличить доход от аренды, чтобы полностью покрыть издержки (покрытие 86% на конец 2019 г.) и увеличить гибкость сроков продажи недвижимости.
- В первом полугодии 2020 г. арендная выручка выросла на 35% по сравнению с предыдущим периодом. При средней арендной ставке 6 евро / м², потенциальное влияние экономического спада, связанного с Covid-19, очень ограниченное.
- На конец первого полугодия 2020 г. **общая балансовая стоимость недвижимости достигла 254 млн евро**, а обеспеченные и необеспеченные кредиты от региональных и сберегательных банков Германии составляли 200 млн евро (средняя процентная ставка 1,3% годовых).
- У компании есть т.н. скрытый резерв в балансе, поскольку прибыль от девелопмента отражается только при продаже недвижимости (активы на балансе отражаются по стоимости покупки + вложений). **Рентабельность** от проданной недвижимости исторически **превышала 20%**.



Финансовые показатели, млн евро

	2018	2019	1H 2020 ¹
Доход	56.1	75.9	42.2
EBITDA	15.8	16.0	11.4
EBITDA рентабельность	28.2%	21.1%	27.0%
Чистая прибыль	9.3	8.7	1.6
Активы, всего	214.0	258.9	266.3
Денежные средства	7.9	7.0	6.3
Общий капитал	49.5	53.4	60.2
Займы, всего	154.9	180.9	200.6
Коэффициент покрытия процентов (interest coverage ratio)²	5.7x	4.3x	3.1x
Показатель капитализации³	24.0%	21.2%	23.2%

¹ Данные за последние 12 месяцев

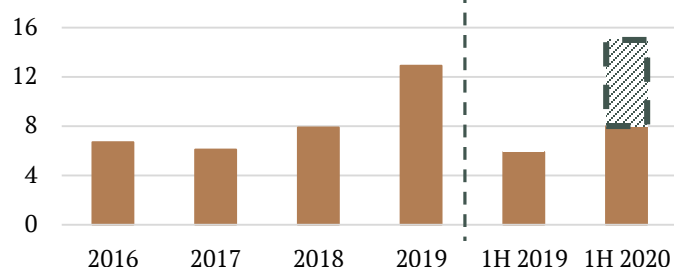
² EBITDA / Финансовые/ процентные расходы

³ Коррект. капитал / (Активы - Денежные средства)

Доход и рентабельность продаж, млн евро



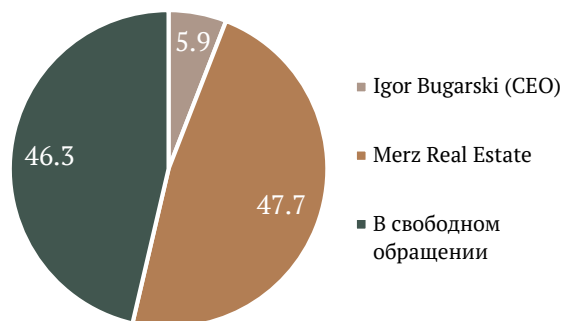
Арендный доход, млн евро



Условия

Эмитент	Noratis AG
Отрасль	Девелопмент недвижимости
Тип размещения	Частное размещение (<i>private placement</i>)
Обеспечение	Необеспеченные
Объем выпуска	EUR 2'500'000 (Эмитент может увеличить объем выпуска)
Процентная ставка	5.25%
Выплата процентов	Ежеквартально
Цена	100% от номинальной стоимости
Период	3 года (погашение в конце срока)
Кол опцион	@100% начиная со второго года
Номинальная стоимость	EUR 100 000
Мин. инвестиция	EUR 100 000
Ковенанты	<ul style="list-style-type: none"> Коэффициент покрытия процентов (<i>interest coverage ratio</i>) не менее 1.50x Показатель капитализации не менее 15%
Использование средств	Развитие портфеля недвижимости
Организатор	Signet Bank AS

Структура акционеров, % (Сентябрь 2020)



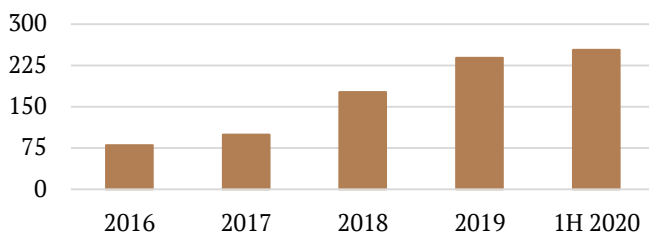
Портфель недвижимости по регионам Германии (1Н 2020)



Портфель недвижимости (1Н 2020)

Балансовая стоимость	EUR 253.5 млн
Количество объектов	Свыше 25 объектов
Жилые единицы	2 530
Парковочные места	1 441
Общая арендуемая площадь	167 000 m ²
Доля вакантных	6.3%
Средняя аренда на m ²	6 EUR / в месяц

Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн евро



Предупреждения и раскрытие информации

- Настоящую презентацию подготовил Signet Bank AS, используя данные предоставленные Noratis AG. Содержащаяся в настоящей презентации информация не подвергалась независимой проверке и может быть уточнена, усовершенствована, пересмотрена или исправлена. Содержащиеся в настоящей презентации факты, информация, мнения и расчеты получены из источников, которые считаются надежными и достоверными, однако никаких гарантий, прямых или косвенных, относительно точности, полноты и надежности данной информации не дается.
- Signet Bank AS может получать комиссии от Noratis AG за размещение векселей.
- Финансовые прогнозы, изложенные в настоящем документе, исключительно отражают мнения и ожидания в отношении будущих рыночных условий и тенденций. Такие прогнозы подвержены ряду рисков и неопределенностей, что может привести к тому, что фактические финансовые результаты данного проекта будут существенно меньше, чем прогнозируемые.
- Настоящая презентация никоим образом не является юридической, финансовой или налоговой консультацией. Инвестор должен провести собственную оценку возможных юридических рисков налоговых последствий, которые могут возникнуть в связи с данным продуктом. Каждый потенциальный инвестор обязан провести собственный анализ пригодности и соответствия инвестиций, с учетом своих обстоятельств.
- Управление продуктом MiFID II - распространитель продукта принял анализ целевого рынка проведенного разработчиком продукта и облигациям определен следующий целевой рынок и каналы распространения (I) целевыми покупателями векселей являются правовые партнеры для сделок, профессиональные клиенты и частные лица, соответствующие Директиве 2014/65/ES; и (ii) все каналы распространения векселей соответствуют правовым партнерам для сделок, профессиональным клиентам и частным лицам.

Факторы риска:

- При инвестировании в векселя инвесторы берут на себя определенные финансовые риски. Основными факторами риска, которые влияют на Noratis AG и связаны с векселями это макроэкономический и политический риск, риск конкуренции, репутационный риск, риск контрагентов, риск ликвидности, риск сотрудников, валютный риск, риск судебных разбирательств, стихийные бедствия и другие риски нарушения деятельности, налоговый риск, риск погашения векселей, структурный риск векселей, ценовой риск, риск откупа или досрочного погашения.
- Риски, указанные в этом разделе, могут снизить способность Noratis AG выполнять свои обязательства и привести к ее неплатежеспособности в худшем случае. В этом разделе могут быть представлены не все потенциальные риски, которые могут повлиять на Noratis AG.