

Summus Capital

6.75% 2024 Облигации



S U M M U S
C A P I T A L

ISIN	Срок	Купон	Объем эмиссии	Цена	YTM	Опция Call	Обеспечение	Список
LV0000802478	18.06.2024	6.75%	EUR 10 000 000	103.0	5.44%	@102% 1Y; @101% 2Y	Без обеспечения	Nasdaq Baltic First North

Профиль предприятия

Год основания: 2013	Облигации в обращении: 10 млн EUR
Главный офис: Таллин, Эстония	Аудитор: KPMG
Стоимость портфеля: 334,7 млн EUR	Кредитный рейтинг: BB от Scope Ratings
Описание компании: Summus Capital - семейный холдинг, который специализируется на инвестициях в недвижимость и владеет 11 объектами. Половину портфеля образуют объекты недвижимости в Литве, а вторая половина распределена между Латвией и Эстонией. Чистая площадь арендуемых помещений составляет 184 414 кв. м и на сегодняшний день помещения снимают 305 арендаторов.	

Financial highlights

- За 9 месяцев 2021 года выручка Summus Capital составила 21,9 млн EUR, несмотря на скидки, которые компания предоставила арендаторам в связи с Covid-19. Росту способствовало также постепенно смягчение связанных с Covid-19 ограничений, а также расширение портфеля недвижимости.
- Скорректированная EBITDA за 9 месяцев 2021 года достигла 15,6 млн EUR, а чистая прибыль составила 8,4 млн EUR. Рост чистой прибыли частично обусловлен полученной дотацией в размере 1 млн EUR в рамках поддержки розничной торговли в условиях Covid-19.
- К концу сентября 2021 года у Summus Capital был большой остаток денежных средств в размере 18,7 млн EUR, так как Группа готовится к следующим приобретениям.
- Исторически Группа финансировала свою деятельность за счет средств акционеров (в виде акционерных займов) и банковских кредитов. Во 2-м квартале 2021 года Группа перевела большую часть акционерных займов в собственный капитал, тем самым существенно укрепив базу собственного капитала, в свою очередь первая эмиссия необеспеченных облигаций позволила Группе еще больше диверсифицировать структуру финансирования. Общая сумма долговых обязательств Группа на конец сентября 2021 года составила 209,6 млн EUR (+11% с начала года).
- Портфель инвестиционной недвижимости Группы в последние годы неуклонно растет и к концу 3-го квартала 2021 года достиг 334,7 млн EUR. Стремительному росту стоимости портфеля способствовала покупка в 2020 году Park Town East Hill в Литве и Riga Plaza в Латвии, в свою очередь в 2021 году Группа приобрела Veerenni 2 в Эстонии.

Ключевые события

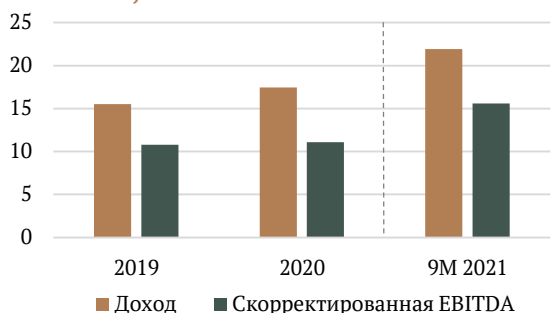
- В декабре 2021 года Summus Capital приобрел магазин Depo DIY в Риге, что стало уже вторым приобретением Summus в Латвии. Объект был построен в 2021 году и является частью ведущей сети DIY (Do It Yourself - *сделай сам*) в Балтии, которая хорошо вписывается в портфель Summus. Магазин был построен как экологически чистый объект и имеет общую площадь 19 000 кв. м.
- В июне 2021 года Группа Summus Capital завершила свою дебютную эмиссию необеспеченных облигаций на сумму 10 млн EUR со сроком на три года и купонной ставкой 6,75%. С октября облигации котируются на рынке Nasdaq Baltic First North.
- Базирующееся в Германии международное рейтинговое агентство Scope Ratings присвоила Summus Capital первоначальный рейтинг эмитента на уровне BB/Stable.
- Сейчас Группа Summus Capital начала сотрудничество с новым партнером по управлению инвестиционным портфелем Green Formula Capital OÜ, тем самым подчеркивая фокус Группы на зеленый подход к управлению недвижимостью.

Финансовые показатели, млн EUR

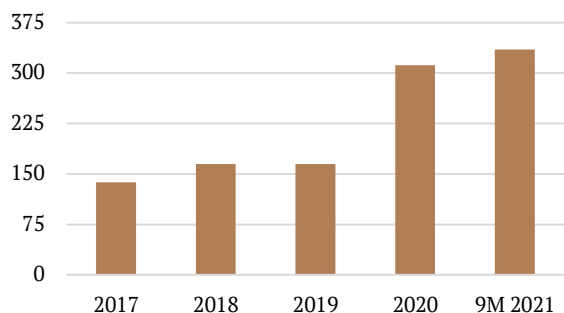
	FY 2019	FY 2020	9M 2021 ¹
Доход	15.5	17.8	21.9
Скорректированная EBITDA²	10.8	11.1	15.6
Чистая прибыль	0.9	22.8	8.4
Общие активы	194.7	345.2	378.3
Портфель недвижимости	164.9	311.4	334.7
Денежные средства	21.7	11.5	18.7
Скорректированный собственный капитал³	85.4	142.8	150.5
Общие обязательства	89.4	188.9	209.6
Коэффициент обслуживания долга (DSCR)⁴	1.3x	1.5x	1.8x
Коэффициент капитализации	44%	41%	40%

¹Отсутствует сравнение с 9 месяцами 2020 года из-за недоступности данных
²EBITDA – изменения оценки инвестиционной собственности
³Включая займы от акционеров
⁴Коэффициент DSCR только за Q3 2021

Доход и скорректированная EBITDA, млн EUR



Балансовая стоимость портфеля недвижимости, млн EUR



Summus Capital 6.75% 2024 Облигации



Условия облигаций

Эмитент	Summus Capital OÜ (Эстония)
Тип инструмента	Необеспеченные облигации
Объем	10 000 000 EUR
Годовая ставка купона	6,75%
Выплата купона	4 раза в год
Срок	3 года
Погашение основной суммы	В конце срока
Кол опцион (Call Option)	@102 после 1-го года; @101 после 2-го года
Номинальная стоимость	1 000 EUR
Мин. инвестиция	100 000 EUR
Листинг на Бирже	Nasdaq Baltic First North
Ковенанты ¹	<ul style="list-style-type: none">Показатель капитализации не меньше 30%Кэффициент обслуживания долга (DSCR) не меньше 1,2х
Организатор	Signet Bank AS

¹ Полный список ковенантов доступен в Правилах эмиссии



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.

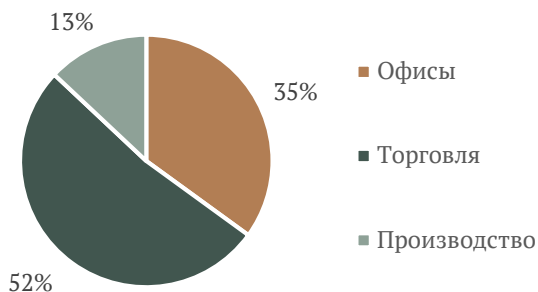
Маркетинговое сообщение не было подготовлено в соответствии с требованиями законодательства, направленными на содействие независимости инвестиционных исследований, и не подпадает под запрет на совершение сделок до распространения инвестиционных исследований. Информация получена из источников, которые 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.

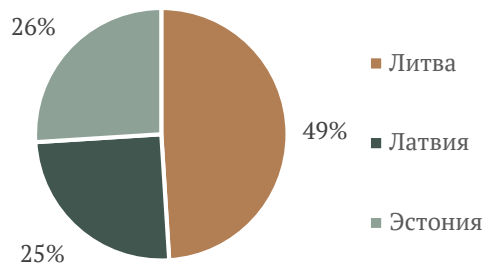
Примечание по MIFID2: Signet Bank AS считает, что данный обзор считается незначительной неденежной выгодой (*minor non-monetary benefit*), поскольку продукт является бесплатным для всех инвесторов, желающих его приобрести, и поэтому не является поощрением в соответствии с гл. 7 документа Европейского 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 портфеля по сегментам (30.06.2021)



Стоимость портфеля по странам (30.06.2021)



Структура финансирования (30.09.2021)

