

# Summus Capital obligāciju emisija

Iespēja ieguldīt Baltijas vadošā nekustamo īpašumu holdinga obligācijās

SUMMUS  
CAPITAL

SIGNET  
BANK

## Par Summus Capital

- 2013. gadā dibinātais Summus Capital OÜ ir Baltijas nekustamo īpašumu ieguldījumu holdinga uzņēmums ar investīciju īpašumiem visās trijās Baltijas valstīs un galveno biroju Igaunijā. Pēdējo gadu laikā Grupa ir nostiprinājusi sevi kā vienu no līderiem Baltijas komerciālā nekustamā īpašuma tirgū.
- Grupā investīciju īpašumu portfelis vairāk nekā €400 milj. vērtībā pēdējos gados ir ievērojami pieaudzis, un tas ir ļoti diversificēts, ietverot īpašumus mazumtirdzniecības (tirdzniecības centri), biroju, industriālo un medicīnas segmentos.
- Grupā stratēģija ir balstīta uz ieguldījumiem komerciālajos nekustamajos īpašumos ar pastāvīgu naudas plūsmu, un ilgtermiņa ieguldījumu horizontu. Grupa koncentrējas uz ilgtspējīgām ēkām (ar BREEAM vai LEED sertifikātiem), un tās ieguldījumu portfeli ir ļoti pazīstami enkurnomnieki.
- Summus Capital ir pieredzējuši vadības komanda ar vairāk nekā 25 gadu pieredzi nekustamā īpašuma pārvaldīšanā Baltijā, kas Grupai nodrošina stratēģisku vadību un plašas zināšanas nozarē.
- Summus dibināja Skvorcovu ģimene, kam ir plaša pieredze nekustamā īpašuma pārvaldīšanā un attīstīšanā, un pašlaik 100% Summus Capital īpašnieks ir Boriss Skvorcovs, kurš ir izveidojis vairākus nekustamā īpašuma uzņēmumus Baltijā un Eiropā.
- Grupa pievērš ievērojamu uzmanību ilgtspējai un ir guvusi ievērojamus panākumus savu ilgtspējas mērķu sasniegšanā. 2023. g. beigās 86% no Grupā portfeļa ir LEED un BREEAM sertifikāti.

## Portfeļa pārskats

- Grupai pieder 14 īpašumi Baltijas valstīs - 7 Igaunijā, 4 Lietuvā un 3 Latvijā. Summus turpina meklēt un izvērtēt jaunās investīciju iespējas, lai vēl vairāk nostiprinātu savu pozīciju tirgū.
- 2023. gada beigās mazumtirdzniecības segments veidoja 62% no portfeļa vērtības, biroju segments 29%, bet industriālais segments 9%.
- Stabils un diversificēts nomnieku sastāvs ar vairāk nekā 420 nomniekiem īpašumu portfeli. Enkurnomnieki ir pazīstami starptautiski uzņēmumi, piemēram, Rimi, Depo, K-Senukai, Confido, Apollo un Maxima, kas pārstāv dažādas nozares un šobrīd veido aptuveni 60% no kopējiem nomas ieņēmumiem.
- Desmit lielākie nomnieki aizņem 47% no neto iznomājamās platības, jo Grupā stratēģija ir vērsta uz īpašumiem, kuros galvenie nomnieki rada ievērojamu daļu no kopējās naudas plūsmas. Tajā pat laikā neviens atsevišķs nomnieks nepārsniedz 7% no kopējiem nomas ieņēmumiem.
- Vidējais svērtais neizbeigtas nomas termiņš (WAULT) 2023. gada beigās bija 4.3 gadi, nodrošinot paredzamu un diversificētu naudas plūsmu, savukārt aizņemtības līmenis pēdējos gados ir saglabājies nemainīgi augsts un 2023. gada beigās bija 96.6%.
- Īpašumu patieso vērtību reizi gadā nosaka neatkarīgs sertificēts vērtētājs, un pēdējo novērtējumu veica Newsec Valuations 2023. gada beigās visās trīs Baltijas valstīs.

## Finanšu rādītāji

- 2023. gadā Grupā ieņēmumi saglabājās stabili €39.1 milj. apmērā (2022. gadā €39.0 milj.). Ieņēmumu dinamiku pozitīvi ietekmēja 8% nomas ieņēmumu pieaugums, savukārt negatīvu ietekmi atstāja ieņēmumu samazinājums no komunālo pakalpojumu izdevumiem, līdz ar ēku energoefektivitātes uzlabošanu, kas tiek pārlikti uz nomniekiem un atspoguļoti kā daļa no Grupā ieņēmumiem.
- Summus 2023. gadā sasniedza EBITDA €26.7 milj. apmērā (+9% g/g), kas liecina par pamatdarbības rezultātu uzlabošanu, savukārt tīrā peļņa sasniedza €8.5 milj. (-42% g/g), samazinājums galvenokārt saistīts ar hedžēšanas instrumentu pārvērtēšanu. Bez pārvērtēšanas tīrā peļņa 2022. gadā būtu bijusi €4.5 milj., bet 2023. gadā €11.5 milj.
- Kopējais aizņēmumu apjoms 2023. gada beigās bija €216.4 milj. (-4% g/g), un tas samazinājās regulāras bankas aizdevumu pamatsummas atmaksas dēļ. Aizņēmumi ietver €10 milj. obligāciju emisiju, kuras dzēšanas termiņš ir 2024. gada jūnijā un kura tiks refinansēta ar jaunu €15 milj. obligāciju emisiju.
- Grupā finanšu rādītāji 2023. gada beigās bija stabili - pašu kapitāla rādītājs bija 42%, DSCR 1.4x un LTV 54%.
- Kopš 2021. gada Grupā reitings ir BB (stabils), ko piešķirusi vadošā Eiropas reitingu aģentūra Scope Ratings GmbH. Reitings pēdējo reizi tika apstiprināts 2023. gada septembrī.

## Nozīmīgākie finanšu rādītāji

€ milj.	2021 (auditēti)	2022 (auditēti)	2023 (auditēti)
Apgrozījums	29.3	39.0	39.1
EBITDA	19.3	24.5	26.7
Tīrā peļņa	25.1	14.5	8.5
Kopējie aktīvi	406.7	429.1	425.9
Ieguldījumu īpašumi	371.0	397.7	401.2
Nauda	15.1	16.4	15.9
Pašu kapitāls	173.8	179.4	179.8
Kopējās parādsaistības	210.8	225.9	216.4
Pašu kapitāla rādītājs	43%	42%	42%
DSCR	1.3x	1.4x	1.4x
LTV	51%	54%	54%

## Ieguldījumu īpašumu portfelis Baltijā

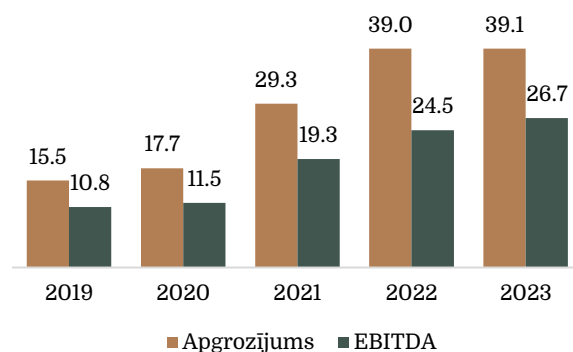


€70.9 milj.

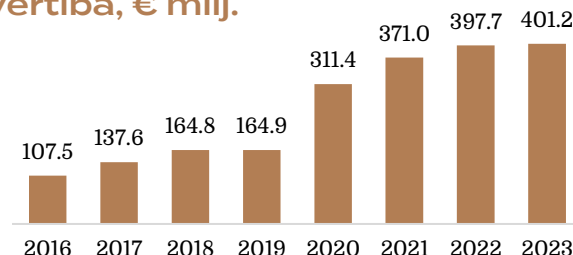
€160.0 milj.

€170.4 milj.

## Apgrozījums un EBITDA, € milj.



## Ieguldījumu īpašumu portfeļa vērtība, € milj.



Avots: Finanšu pārskati un vadības sniegtā informācija

## Obligāciju nosacījumi

Emitents	Summus Capital OŪ (Igaunija)
Instrumenta veids	Nenodrošinātas obligācijas
Emitenta reitings	BB (stabils) no Scope Ratings
Piedāvājuma veids	Slēgtais piedāvājums
Līdzekļu izlietojums	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grupas esošo obligāciju refinansēšana</li> <li>Vispārīgi korporatīvie mērķi</li> </ul>
Emisijas apjoms	Līdz EUR 15 milj.
Kuona likme	9.0% - 10.0%
Kuona izmaksa	Reizi ceturksnī
Termiņš	3 gadi
Pamatsummas atmaksa	Termiņa beigās, <i>bullet</i>
Call Opcija	<ul style="list-style-type: none"> <li>@101% pēc pirmā gada</li> <li>@100% pēdējos 3 mēnešus pirms dzēšanas</li> </ul>
Nominālvērtība	EUR 1,000
Minimālā investīcija	EUR 100,000
Iekļaušana Biržā	Nasdaq Baltic First North tirgus 6 mēnešu laikā pēc emisijas datuma
Kovenantes <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pašu kapitāla rādītājs vismaz 30%</li> <li>Parāda seguma koeficients (DSCR) vismaz 1.2x</li> </ul>
Organizators	Signet Bank AS
Piedāvājums esošajiem obligāciju turētājiem	Esošo obligāciju apmaiņa pret jaunām obligācijām (apmaiņas koeficients 1:1)

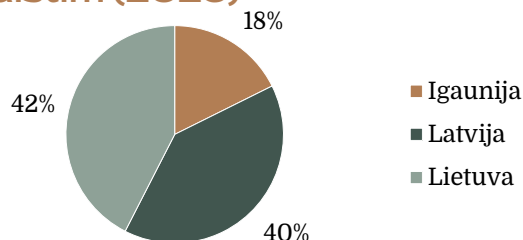
## Būtiskākās ieguldījuma priekšrocības

- Tirgus līderis** - viens no lielākajiem nekustamā īpašuma ieguldījumu uzņēmumiem Baltijas valstīs
- Diversificēts portfelis** – sabalansēts tirdzniecības, biroju un industriālo īpašumu portfelis ar pazīstamiem starptautiskiem nomniekiem
- Veselīga naudas plūsma** - naudas plūsma no augsta ienesīguma īpašumiem ar gariem nomas termiņiem, atzītiem enkurnomniekiem un augstu noslodzi
- Stabila bilance** - sabalansēta finansējuma struktūra ar spēcīgu pašu kapitāla bāzi (42% no aktīviem)
- Pieredzējusi vadības komanda** - vairāk nekā 25 gadu pieredze nekustamā īpašuma pārvaldīšanā Baltijā

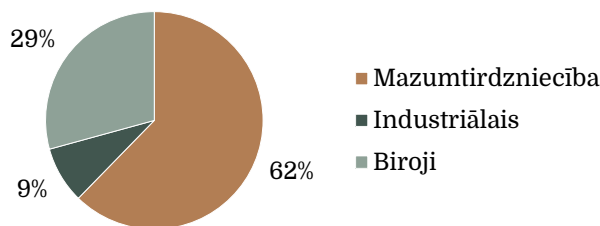
## Finansējuma struktūra un obligāciju emisija

- Summus plāno refinansēt esošās €10 milj. obligācijas, kuru dzēšanas termiņš ir 2024. gada jūnijā, ar jaunu €15 milj. obligāciju emisiju, jo Grupa vēlas saglabāt diversificētu finansējuma struktūru un novērtēt klātbūtni kapitāla tirgū. Esošās obligācijas veido tikai 2% no Grupas kopējā finansējuma.
- Papildus tam, ieņēmumi no jaunās obligāciju emisijas tiks izmantoti, lai finansētu potenciālu jaunu īpašumu iegādi, iespējams – Polijā, tādējādi stiprinot Grupas pozīciju tirgū.
- Summus Capital ir diversificēta finansējuma struktūra, un Grupa uztur attiecības ar vadošajām Baltijas bankām (Luminor, SEB, Šauļu, Citadele, LHV Bank). Kopējie banku aizdevumi pārsniedz €206 milj. ar procentu likmēm EURIBOR + 2.2-3.3%.
- 82% no Grupas kredītiem ir ar mainīgu procentu likmi, taču, lai pārvaldītu procentu likmju risku, vairāk nekā pusei aizdevumu (55%) uz 2023. gada beigām likmes bija hedzētas (nofiksētas).
- Summus ir subordinētais aizdevums €17 milj. apmērā no Grupas akcionāriem bez atmaksas termiņa, kas ir subordinēts obligācijām un iekļauts pašu kapitālā.
- Esošajiem obligāciju turētājiem, kuriem pieder esošās obligācijas vismaz €100k apmērā, būs iespēja tās apmainīt pret jaunām obligācijām ar apmaiņas koeficientu 1:1.

## Portfeļa vērtības sadalījums pa valstīm (2023)



## Portfeļa vērtības sadalījums pa segmentiem (2023)



## Grupas atlasītie ieguldījumu īpašumi



# Saistību atruna un informācijas atklāšana



Šo Prezentāciju (turpmāk - Prezentācija) sagatavojuši Signet Bank AS tikai un vienīgi lietošanai saistībā ar plānoto Summus Capital OÜ (turpmāk – Emitents) obligāciju (turpmāk - Obligācijas) piedāvājumu un to nedrīkst pilnībā vai daļēji pavairot vai izplatīt trešajām personām.

Šī Prezentācija sagatavota tikai informatīvos nolūkos. Obligācijām ir savi emisijas noteikumi, kurus jāņem vērā pirms ieguldījumu lēmuma pieņemšanas. Potenciālajam ieguldītājam nevajadzētu pieņemt ieguldījumu lēmumu, pamatojoties tikai uz šo Prezentāciju. Apmeklējot tīkšanos, kuras laikā tiek prezentēta šī Prezentācija, vai lasot šo Prezentāciju, Jūs piekrītat ievērot turpmāk izklāstītos noteikumus un ierobežojumus.

## Neuzņemas saistības

Informācija šajā Prezentācijā ir balstīta uz datiem, ko sniedza Summus Capital OÜ, un informācijai nav veikta neatkarīga pārbaude un tā var tikt precizēta, pilnveidota, pārskatīta un papildus labota. Signet Bank AS neuzņemas šo Prezentāciju korigēt vai labot jebkādas atklātas neprecizitātes. Šajā Prezentācijā iekļautie fakti, informācija, viedokļi un aprēķini iegūti no avotiem, kas tiek uzskatīti par uzticamiem un tiek pausti godprātīgi, taču apliecinājumi vai garantijas, tieši vai netieši, par šīs informācijas precizitāti, pilnīgumu un uzticamību netiek sniegti.

Šajā Prezentācijā pausti uz nākotni vērsti apgalvojumi, kas balstīti uz Emitenta pašreizējām prognozēm un pieņēmumiem un ietver zināmus un nezināmus riskus un nenoteiktību, kuriem materializējoties, faktiskie rezultāti, sniegums vai notikumi var būtiski atšķirties no šādos apgalvojumos paustajiem vai netieši norādītajiem. Papildus apgalvojumiem, kas pēc konteksta ir vērsti uz nākotni, tādi vārdi kā “mērķi”, “sagaida”, “paredz”, “grasās”, “plāno”, “uzskata”, “vērtē”, “pieņem”, “tiekas” un līdzīgi izteicieni domāti, lai norādītu uz šādiem uz nākotni vērstiem apgalvojumiem. Šajā Prezentācijā paustā informācija un viedokļi paredzēti personiskai lietošanai un tikai kā orientējoša atsaucē.

## Netiek sniegta konsultācija

Šī Prezentācija nav uzskatāma par jebkāda veida juridisku, finanšu vai nodokļu konsultāciju. Ieguldītājiem jāveic pašiem sava izpēte par iespējamiem juridiskajiem riskiem un nodokļu sekām saistībā ar Obligāciju emisiju un ieguldījumu veikšanu tajās. Nekas šajā Prezentācijā nav skaidrojams kā ieguldījumu konsultāciju sniegšana no Signet Bank AS vai citas personas puses.

Katram potenciālajam Ieguldītājam jāizvērtē ieguldījuma piemērotība, ņemot vērā savus apstākļus. Potenciālajam ieguldītājam vajadzētu būt: (i) pietiekamām zināšanām un pieredzei, zināšanām par un pieejai atbilstošiem analīzes rīkiem, lai spētu jēgpilni izvērtēt un pilnībā izprast šo ieguldījumu iespēju līdz ar tās priekšrocībām un riskiem, kā arī šī ieguldījuma ietekmi uz Ieguldītāja kopējo ieguldījumu portfeli; (ii) pietiekamiem finanšu resursiem un likviditātei, lai spētu uzņemties visus ar šo ieguldījumu saistītos riskus. Ja Jūs šaubāties par ieguldīšanu Obligācijās, Jums vajadzētu griezties pēc konsultācijas pie kvalificēta neatkarīga konsultanta.

## Vispārīgi ierobežojumi un izplatīšana

Šī Prezentācija nav piedāvājums pārdot vai aicinājums iegādāties jebkādu vērtspapīrus jebkādā jurisdikcijā, kurā šāds piedāvājums vai aicinājums nav atļauts, vai jebkurai personai, kurai šādu piedāvājumu vai aicinājumu izteikt ir pretlikumīgi. Katrs šādu ierobežojumu pārkāpums var šajās valstīs nozīmēt attiecīgo likumu, kas regulē finanšu instrumentu tirgu, pārkāpumu. Ieguldītājiem nepieciešams iegūt informāciju par šādiem ierobežojumiem un gadījumā, ja tādi pastāv, atgriezt šo Prezentāciju Emitentam. Pieņemot šo Prezentāciju, tās saņēmējs apliecina un garantē, ka viņš/viņa ir persona, kurai šo Prezentāciju atļauts nodot vai izplatīt, nepārkāpjot attiecīgās jurisdikcijas likumdošanas normas. Šīs Prezentācijas saturs nav atklājams nevienai citai personai un tā nav lietojama nevienam citam nolūkam, un jebkurai citai šo Prezentāciju saņēmēja personai nevajadzētu uz to palauties vai balstīt uz to savu rīcību.

## Interesu konflikts

Signet Bank AS var saņemt komisijas no Summus Capital OÜ.

Izplatot šo materiālu, Signet Bank AS ir interešu konflikta situācijā. Signet Bank AS Interesu konflikta novēršanas politika pieejama organizētāja tīmekļa vietnē: <https://www.signetbank.com/mifid/>.

Emitents vai tā Saistītās personas var atbilstoši piemērojamo likumu prasībām iegādāties Obligācijas. Noteiktos apstākļos to intereses var būt pretrunā ar citu Obligāciju turētāju interesēm.

## Risku faktori

Ieguldot līdzekļus obligāciju emisijā, ieguldītājs uzņemas noteiktus riskus. Galvenais risks, kas ietekmē Summus Capital OÜ, ir: Makroekonomiskais risks, ģeopolitiskais risks saistībā ar Krievijas iebrukumu Ukrainā, globālās pandēmijas risks, tiesību aktu izmaiņu risks, nodokļu tiesību aktu un prakses izmaiņu risks, konkurences risks, nekustamā īpašuma iegādes risks, nomnieka risks, aktīvu likviditātes risks, nekustamā īpašuma portfeļa patiesās vērtības svārstību risks, nekustamā īpašuma ieguldījumu risks, ieguldījumu stratēģijas īstenošanas risks, tehniskais risks, ieguldījumu likviditātes risks, Darījuma partnera kredītrisks, Refinansēšanas risks, Procentu likmju un aizņemto līdzekļu īpatsvara risks, Risks, kas izriet no riska ierobežošanas darījumiem, Atkarība no vadības darbības, Atkarība no vadošo darbinieku vadības, Atkarība no ārējo pakalpojumu sniedzēju riska, Grupas reputācijas risks, Darbības risks, Apdrošināšanas seguma risks, Vides saistību risks, Dabas katastrofu un citu uzņēmējdarbības traucējumu risks, Strīdu risks, IT sistēmas risks.

Ieguldot līdzekļus obligāciju emisijā, ieguldītājs uzņemas noteiktus riskus, kas saistīti ar parāda vērtspapīriem: Obligāciju atmaksas risks, Nav ierobežojumu papildu parāda vērtspapīru emisijai, Likviditātes risks, Izslēgšanas no biržas risks, Cenas risks, Ārvalstu valūtas kursa risks, Atpirkšanas vai izpiršanas risks, Nodokļu risks, Obligāciju turētāju riski, Risks, ka dažiem ieguldītājiem varētu būt izdevīgāki nosacījumi nekā citiem.

Šajā sadaļā norādītie riski var samazināt Summus Capital OÜ spēju segt savas saistības un sliktākajā scenārijā var izraisīt uzņēmuma maksātnespēju. Šajā sadaļā nav nosaukti visi riski, kuri var ietekmēt Summus Capital OÜ.