

Эмиссия облигаций Summus Capital

Возможность инвестировать в облигации ведущего балтийского инвестиционного холдинга в сфере недвижимости

SUMMUS
CAPITAL

IB
SIGNET
BANK

О Summus Capital

- Summus Capital OÜ - основан в 2013 году и является балтийским инвестиционным холдингом, специализирующийся на инвестировании и управлении недвижимостью. Summus Capital OÜ владеет объектами недвижимости во всех странах Балтии, руководство Группы находится в Эстонии. Группа является одним из лидеров на Балтийском рынке коммерческой недвижимости.
- За последние годы портфель инвестиционной недвижимости Группы, составляющий более 400 миллионов евро, значительно вырос и является хорошо диверсифицированным. В портфель Summus Capital входят коммерческие объекты в сегментах ритейла (торговые центры), офисные, индустриальные и медицинские помещения.
- Стратегия Группы основана на инвестициях в коммерческую недвижимость, генерирующую денежный поток с долгосрочным инвестиционным горизонтом. Группа фокусируется на объектах соответствующим стандартам ESG (набор основных принципов основанных на экологических, социальных и управленческих аспектах) имеющим сертификацию BREEAM или LEED. Также инвестиционный портфель включает известных акорных арендаторов.
- Руководство Summus Capital имеет более чем 25-летний опыт в сфере управления недвижимостью в Балтийском регионе, что обеспечивает Группе стратегическое преимущество и обширные знания в отрасли.
- Учредителями и единственными собственниками Summus Capital является семья Скворцовых – 100% акций Summus Capital принадлежит Борису Скворцову. Семья имеет большой опыт в управлении недвижимостью и девелопменте. Борис Скворцов основал несколько инвестиционных и девелоперских компаний в сфере недвижимости в странах Балтии и Европы.
- Summus Capital уделяет большое внимание вопросам устойчивого развития (ESG) и добилась заметного прогресса в достижении своих целей в этой сфере. На конец 2023 года Группа получила сертификаты LEED и BREEAM для 86% своего портфеля.

Обзор портфеля

- Группа владеет 14 объектами недвижимости в странах Балтии (7 в Эстонии, 4 в Литве и 3 в Латвии). Summus Capital продолжает искать возможности для инвестиций, чтобы еще больше укрепить свои позиции на рынке.
- На конец 2023 года розничный сегмент составлял 62% от стоимости портфеля, 29% офисный, и 9% индустриальный.
- У группы стабильный и диверсифицированный состав арендаторов: в портфеле 420 с лишним арендаторов. Якорными арендаторами являются такие известные региональные бренды, как Rimi, Depo, K-Senukai, Confido, Apollo и Maxima, которые представляют различные сектора и в настоящее время составляют около 60% от общего дохода от аренды Группы.
- Десять крупнейших арендаторов занимают 47% чистой арендопригодной площади, поскольку стратегия Группы ориентирована на объекты, где якорные арендаторы генерируют значительную часть общего денежного потока. Тем не менее, ни один из арендаторов не превышает 7% от общего дохода от аренды.
- Средневзвешенный срок аренды без истекшего периода (WAULT) на конец 2023 года составляет 4,3 года, что обеспечивает предсказуемость и диверсификацию денежных потоков, а уровень заполняемости остается неизменно высоким на протяжении последних лет, и на конец 2023 года составляет 96,6%.
- Реальная стоимость недвижимости определяется один раз в год независимым сертифицированным оценщиком, последняя оценка была проведена компанией Newsec Valuations, на конец 2023 года во всех трех странах Балтии.

Финансовые показатели

- В 2023 году оборот Группы оставался стабильным и составил 39,1 млн евро (2022 г.: 39,0 млн евро), что было обусловлено ростом чистого арендного дохода на 8% по сравнению с предыдущим годом и снижением доходов от перерасчета коммунальных расходов с арендаторами в результате повышения энергоэффективности зданий.
- В 2023 году EBITDA Summus составила 26,7 млн евро (+9% г/г), что свидетельствует об улучшении операционных показателей, в то время как чистая прибыль составила 8,5 млн евро (-42% г/г), снижение в основном связано с недежной переоценкой инструментов хеджирования. Без учета переоценки чистая прибыль составила бы 4,5 млн евро в 2022 году и 11,5 млн евро в 2023 году.
- Общая сумма займов на конец 2023 года составила 216,4 млн евро (-4% по сравнению с 2024 годом), продемонстрировав снижение в связи с регулярным погашением основной суммы банковского кредита. Заемные средства включают выпуск облигаций на сумму 10 млн евро со сроком погашения в июне 2024 года, который будет рефинансирован новым выпуском облигаций на сумму 15 млн евро.
- На конец 2023 года Группа имела надежные финансовые показатели - соотношение собственного капитала 42%, DSCR 1,4x и LTV 54%.
- С 2021 года Группе присвоен рейтинг эмитента BB (стабильный) от ведущего европейского рейтингового агентства Score Ratings GmbH, который в последний раз был подтвержден в сентябре 2023 года.

Ключевые финансовые показатели

€ млн.	2021	2022	2023
Доход	29.3	39.0	39.1
EBITDA	19.3	24.5	26.7
Чистая прибыль	25.1	14.5	8.5
Общие активы	406.7	429.1	425.9
Инвестиционная недвижимость	371.0	397.7	401.2
Денежные средства	15.1	16.4	15.9
Собственный капитал	173.8	179.4	179.8
Итого займы	210.8	225.9	216.4
Соотношение собственного капитала	43%	42%	42%
DSCR	1.3x	1.4x	1.4x
LTV	51%	54%	54%

Инвестиционный портфель в странах Балтии

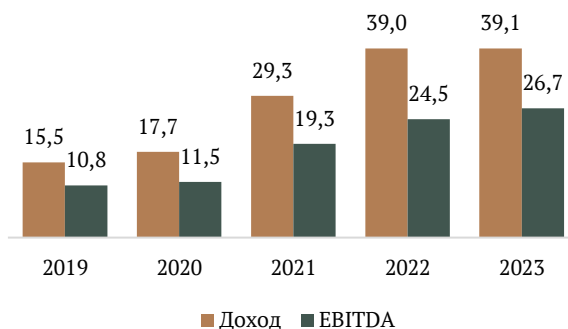


70.9 млн евро

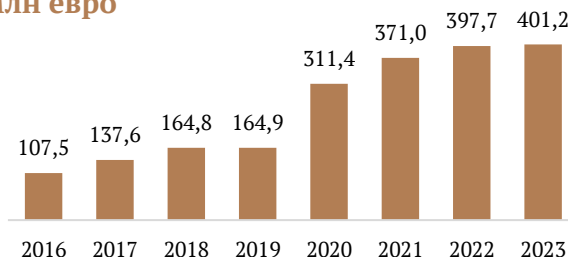
160.0 млн евро

170.4 млн евро

Доход и EBITDA, млн евро



Стоимость инвестиционного портфеля, млн евро



Источник: Финансовые отчеты и информация, предоставленная руководством

Условия облигаций

Эмитент	Summus Capital OÜ (Estonia)
Статус облигаций	Необеспеченные облигации
Рейтинг эмитента	BB (стабильный) от Scope Ratings
Тип предложения	Частное размещение
Использование средств	<ul style="list-style-type: none"> Рефинансирование существующих облигаций Группы Общие корпоративные цели
Объем эмиссии	До 15 млн евро
Купонная ставка	9.0% - 10.0%
Выплата купона	Ежеквартально
Срок	3 года
Погашение	В конце срока, <i>bullet</i>
Call опция	<ul style="list-style-type: none"> @101% после первого года @100% 3 месяца до погашения
Номинальная стоимость	EUR 1,000
Минимальная инвестиция	EUR 100,000
Котировка на бирже	Nasdaq Baltic First North в течение 6 месяцев после даты выпуска
Ковенанты ¹	<ul style="list-style-type: none"> Показатель капитализации не менее 30% Коэффициент покрытия долгов (DSCR) не менее 1.2x
Организатор	Signet Bank AS
Предложение для держателей облигаций	Обмен существующих облигаций на новые облигации (коэффициент обмена 1:1)

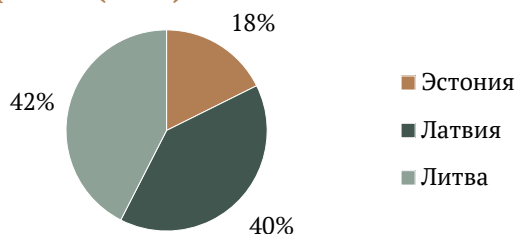
Основные характеристики сделки

- Лидер рынка** - одна из крупнейших компаний по инвестиционной недвижимости в странах Балтии
- Диверсифицированный портфель** - сбалансированное сочетание торговой, офисной и промышленной недвижимости с известными международными арендаторами
- Высокий уровень генерирования денежных средств** - Регулярный денежный поток от высокодоходных объектов, характеризующихся длительными сроками аренды, долгосрочными якорными арендаторами и высоким уровнем заполняемости.
- Стабильный баланс** - Сбалансированная структура финансирования, прочная база собственного капитала и соотношение собственного капитала 42%.
- Опытная команда менеджеров** - Более 25 лет опыта в управлении недвижимостью в странах Балтии

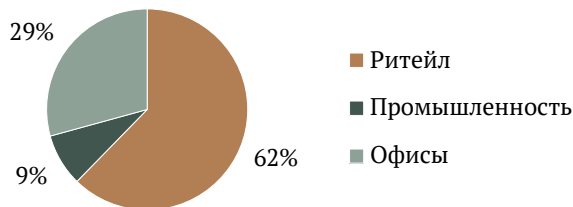
Профиль финансирования и выпуск облигаций

- Summus планирует рефинансировать существующие облигации на сумму 10 млн евро со сроком погашения в июне 2024 года за счет нового выпуска облигаций на сумму 15 млн евро, поскольку группа стремится поддерживать диверсифицированную структуру финансирования и ценит присутствие на рынках капитала. Существующие облигации составляют всего 2% от общего объема финансирования Группы.
- Кроме того, средства полученные от нового выпуска облигаций, будут использованы для приобретений новых объектов недвижимости, чтобы укрепить позиции Группы.
- Summus имеет диверсифицированный профиль финансирования и поддерживает отношения с ведущими балтийскими банками (Luminor, SEB, Šiauliai, Citadele, LHV Bank) и имеет более 206 млн евро долгосрочных кредитов с процентными ставками EURIBOR + 2,2-3,3%.
- 82% кредитов Группы имеют плавающую процентную ставку, и для управления риском изменения процентной ставки более половины кредитов (55%) на конец 2023 года были хеджированы.
- Summus имеет субординированный долг в размере 17 млн евро от акционеров Группы без срока погашения, который включен в капитал и субординирован по отношению к облигациям.
- Существующие держатели облигаций, владеющие хотя бы 100 тыс. евро, получат возможность обменять их на новые облигации с коэффициентом обмена 1:1.

Стоимость портфеля в разбивке по странам (2023)



Стоимость портфеля в разбивке по сегментам (2023)



Объекты недвижимости Summus Capital

Riga Plaza (LV)



Park Town West (LT)



Park Town East (LT)



Veerenni 2 (EE)



Veerenni 1 (EE)



Настоящая презентация (далее Презентация) подготовлена АО Signet Bank исключительно для использования в связи с планируемым Summus Capital OÜ (далее Эмитент) предложением облигаций (далее Облигации) и не подлежит копированию и распространению третьим лицам ни полностью, ни частично.

Настоящая презентация может быть использована исключительно в информационных целях. Облигации имеют свои условия эмиссии, которые должны учитываться при принятии решения об инвестировании. Потенциальный инвестор не должен принимать решения только на основании настоящей Презентации. Знакомьтесь с содержанием настоящей Презентации или посещая встречу, на которой представляется настоящая Презентация, Вы соглашаетесь соблюдать все нижеизложенные правила и ограничения.

Отказ от обязательств

Содержащаяся в настоящей Презентации информация основана на данных, представленных Summus Capital OÜ, и не подвергалась независимой проверке и может быть уточнена, усовершенствована, пересмотрена или исправлена. АО Signet Bank не обязано корректировать или исправлять любые вскрывшиеся неточности. 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.

В настоящей Презентации встречаются обращенные в будущее утверждения, которые основаны на прогнозах и предположениях Эмитента. В них могут содержаться известные и неизвестные риски, в случае материализации которых фактические результаты, показатели или события могут существенно отличаться от прогнозируемых. Помимо утверждений, по контексту обращенных в будущее, в тексте использованы такие слова, как «цели», «ожидает», «прогнозирует», «собирается», «планирует», «считает», «оценивает», «предполагает», «стремится» и подобные, которые также указывают на обращенные в будущее утверждения. Информация и мнения, содержащиеся в настоящей Презентации, предусмотрены для личного использования и могут быть использованы лишь в качестве ориентирующей ссылки.

Не является консультацией

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 эмиссией Облигаций и инвестициями в них. Ничто в настоящей Презентации не должно толковаться как предоставление инвестиционных консультаций со стороны АО Signet Bank или других лиц.

Каждый потенциальный инвестор обязан провести собственный анализ пригодности и соответствия инвестиций, с учетом своих обстоятельств. Потенциальный инвестор должен обладать: (i) достаточными навыками и опытом, а также знаниями о соответствующих подходу инструментах анализа, чтобы всесторонне и полностью оценить инвестиции с их преимуществами и рисками, а также понять, как данные инвестиции повлияют на общий портфель вложений инвестора; (ii) достаточными финансовыми ресурсами и ликвидностью, чтобы принять на себя все связанные с данными вложениями риски. Если у Вас возникли сомнения относительно инвестирования в Облигации, рекомендуем обратиться за консультацией к независимому квалифицированному консультанту.

Общие ограничения и распространение

Настоящая Презентация не является предложением или приглашением к покупке или продаже ценных бумаг, равно как и не является таким предложением или приглашением, которое было бы адресовано какому-либо лицу в той или иной юрисдикции, где направление подобного предложения или приглашения является незаконным. Всякое несоблюдение указанных ограничений может представлять собой нарушение законодательства соответствующей юрисдикции, регулирующего инструменты финансового рынка. Инвесторы должны получить информацию о таких ограничениях и в случае, если таковые имеются, вернуть настоящую Презентацию Эмитенту.

Принимая настоящую Презентацию, ее получатель подтверждает и гарантирует, что он/она является лицом, которому разрешено передавать или распространять, не нарушая правовые нормы соответствующей юрисдикции. Содержание настоящей Презентации не подлежит разглашению другим лицам и использованию для иных целей. Лицо, получившее настоящую Презентацию, не должно полагаться на нее или руководствоваться ею в своих действиях.

Конфликт интересов

АО Signet Bank может получать комиссионное вознаграждение от Summus Capital OÜ.

Распространяя настоящий материал, АО Signet Bank находится в ситуации конфликта интересов. Политика АО Signet Bank по предотвращению конфликта интересов доступна на сайте организатора: <https://www.signetbank.com/mifid/>.

Эмитент или аффилированные с ним лица могут приобрести Облигации, соблюдая требования закона. При определенных условиях их интересы могут противоречить интересам других держателей Облигаций.

Факторы риска

Инвестируя в облигации, инвестор берет на себя определенные риски. Основными рисками, влияющими на Summus Capital OÜ, являются: Макроэкономический риск, Геополитический риск, связанный с вторжением России в Украину, риск глобальной пандемии, Риск изменения законодательства, Риск изменения налогового законодательства, Риск конкуренции, Риск приобретения недвижимости, Риск арендатора, Риск ликвидности активов, Риск колебания справедливой стоимости портфеля недвижимости, Риски инвестиций в недвижимость, Риск реализации инвестиционной стратегии, Технический риск, Риск ликвидности инвестиций, Кредитный риск контрагента, Риск рефинансирования, Риск процентных ставок и кредитного плеча, Риск связанный с операциями хеджирования, Зависимость от деятельности руководства, Зависимость от руководящих работников, Зависимость от внешних поставщиков услуг, Риск потери репутации Группы, Операционный риск, Риск страхового покрытия, Риск экологических обязательств, Риск стихийных бедствий и других сбоев в работе, Риск споров, Риск ИТ-систем.

Инвестируя в облигации, инвестор берет на себя определенные риски, связанные долговыми ценными бумагами: Риск погашения облигаций, Отсутствие ограничений на выпуск дополнительных долговых обязательств, Риск ликвидности, Риск делистинга, Ценовой риск, Валютный риск, Риск выкупа или погашения, Налоговый риск, Риск решения держателей облигаций, Риск того, что некоторые инвесторы могут иметь более льготные условия, чем другие.

Риски, указанные в данном разделе, могут снизить способность Summus Capital OÜ выполнять свои обязательства и при худшем сценарии привести к неплатежеспособности компании. В этом разделе не перечислены все потенциальные риски, которые могут повлиять на Summus Capital OÜ.