

FZ Capital obligāciju emisija

Iespēja investēt vienā no Latvijas pieredzējušākā aizdevēja pret nekustamo īpašumu nodrošinātās obligācijās

FZ CAPITAL

SIGNET BANK

Par FZ Capital

- FZ Capital ir 2005. gadā dibināts licencēts nebanku kredītēšanas uzņēmums, kas specializējas ar nekustamo īpašumu nodrošināto finanšu risinājumu sniegšanā.
- Uzņēmuma galvenie produkti ir biznesa aizdevumi, patēriņa aizdevumi un kredītlīnijas.
- FZ Capital vadības komanda sastāv no Marka Peisahoviča (dibinātājs un izpilddirektors) un Maksima Meļņikova (kreditu nodaļas vadītājs). Abiem vadītājiem ir ilggadēja pieredze gan nekustamā īpašuma tirgū, gan kredītēšanā.
- Grupas akcionāri ir SIA Next Mile Group (85%) (PLG: Aigars Kesenfelds, īpašnieks vairākiem lielākajiem Eiropas nebanku kredītētājiem) un Marks Peisahovičs (15%), kurš ir dibinājis un veiksmīgi vadījis FZ Capital 20 gadus.
- Nozarē pieredzējuša stratēģiskā investora klātbūtne pastiprina atbalstu uzņēmuma turpmākai izaugsmei.

Kreditportfelis un tā nodrošinājums

- FZ Capital ir izveidojis drošu, diversificētu un augstas kvalitātes kredītportfeli. Vairāk nekā 84% no kopējā aizdevumu skaita ir mazāki par 20 tūkstošiem eiro, kas ierobežo riska ekspozīciju uz vienu aizņēmēju.
- Uzņēmums uztur konservatīvu portfeļa aizdevuma un nodrošinājuma vērtības (LTV) attiecību 39% apmērā (2024), un nodrošinājums ir labi diversificēts, ietverot dažāda veida īpašumus no dažādiem Latvijas reģioniem.
- Kreditportfeļa kvalitāte ir augsta, un 2024. gada beigās ienākumus nenesošu aizdevumu rādītājs (aizdevumi, kuru atmaksa kavēta vairāk nekā 90 dienas) bija 4.3%. FZ Capital 20 darbības gadu laikā ir norakstījis mazāk nekā 1% izsniegto aizdevumu.
- Vēsturiski Uzņēmuma klienti galvenokārt tika sasniegti, sadarbojoties ar kredīta brokeriem, kā arī caur esošo klientu paziņu loku un atkārtotiem klientiem. Saglabājot šo stratēģiju arī turpmāk, FZ Capital plāno uzlabot klientu piesaistīšanu, izveidojot timekļa vietni un mērķtiecīgu tiešsaistes mārketingu.
- Parādu atgūšanas procesa pamatā ir aktīva saziņa ar klientiem, nodrošinot kavēto maksājumu savlaicīgu atrisināšanu.

Būtiskākie finanšu rādītāji

- Pēdējo divu gadu laikā Uzņēmums ir ievērojami palielinājis savus ieņēmumus, 2024. gadā sasniedzot 33% un 2023. gadā 25% pieaugumu.
- Procentu izdevumi ir auguši ievērojami lēnāk, kā rezultātā būtiski palielinājās rentabilitāte, ko atspoguļo peļņas (PBT) marža 37.0% apmērā (+5.4 procentpunkti gadā). Jāatzīmē, ka FZ Capital darbība ir bijusi peļņu nesoša pēdējos 15 gadus.
- 2024. gadā Uzņēmums palielināja savu kredītportfeli par 18.5%, tam sasniedzot 10.4 miljonus eiro, savukārt portfeļa kvalitātes pieaugums atspoguļojās LTV rādītāja samazinājumā līdz 38.6% (-2.4 procentpunkti salīdzinājumā ar pagājušo gadu).
- Aizdevumu portfelis veido 96.1% no Uzņēmuma bilances, un tam ir ievērojama nekustamā īpašuma nodrošinājuma rezerve, kas nodrošina stabili nodrošinājuma segumu obligacionāriem.
- Sabiedrība ir pastāvīgi pildījusi savas parādsaistības, veidojot ilgtermiņa attiecības ar Signet Bank kā nodrošināto kreditoru un citiem esošajiem kreditoriem.
- Uzsākot nodrošināto obligāciju emisiju, FZ Capital mērķis ir paplašināt savu kredītēšanas darbību, vienlaikus saglabājot stingru riska pārvaldības praksi. Izaugsmi veicinās tirgus daļas palielināšana Latvijā un potenciāla debija citos Baltijas tirgos.

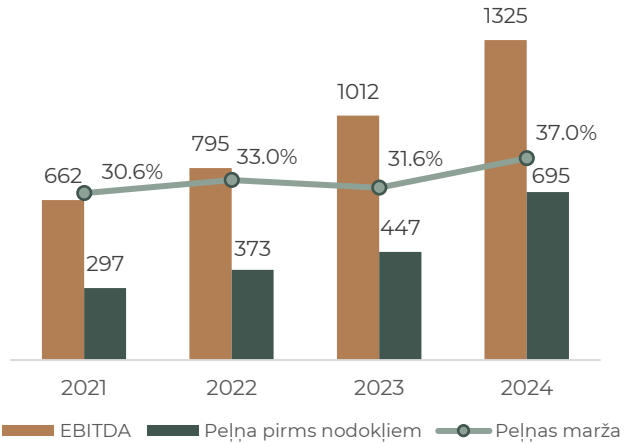
Galvenie finanšu rādītāji

Tūkstoši EUR	2022 (auditēti)	2023 (auditēti)	2024 (operatīvie)
Ieņēmumi	1 131	1 416	1 879
EBITDA	795	1 012	1 325
Peļņa pirms nodokļiem	373	447	695
Peļņas marža ¹	33.0%	31.6%	37.0%
Neto kredītportfelis	7 348	8 747	10 363
Naudas līdzekļi	35	30	146
Pašu kapitāls	1 634	1 831	1 651
Kopējie aizņēmumi	6 146	7 365	8 851
EBITDA / Neto procentu izdevumi	1.87	1.81	2.10
Portfeļa LTV ²	40.7%	41.0%	38.6%

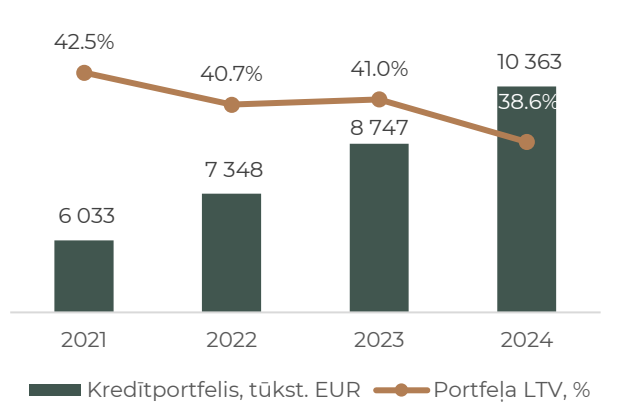
¹ Peļņa pirms nodokļiem / Ieņēmumi

² Visu kredītportfeļa aizdevumu LTV koeficients, kas svērts pēc katra aizdevuma neatmaksātā pamatsummas atlikuma

Ienesīguma sadalījums, tūkst. EUR



Kreditportfeļa dinamika



Darījuma nosacījumi

Emitents	SIA FZ CAPITAL
Instrumenta veids	Nodrošinātas obligācijas
Piedāvājuma veids	Slēgts piedāvājums
Nodrošinājums	Otrās kārtas komercķīla uz Uzņēmuma aktīviem
Laidiena apjoms	Līdz 10 000 000 EUR
Programmas apjoms	Līdz 30 000 000 EUR
Kupona likme	8%
Izmaksas biežums	Katru mēnesi
Termiņš	3 gadi
Pamatsummas atmaksa	Termiņa beigās, <i>bullet</i>
Call Opcija	1. gadā bez opcijas @101% pēc 1. gada @100% pēdējos 6 mēnešus pirms dzēšanas
Put Opcija	Kontroles maiņa - @101%
Nominālvērtība	EUR 1 000
Minimālā parakstīšanās	EUR 100 000
Iekļaušana biržā	Nasdaq First North 18 mēnešu laikā pēc emisijas
Līdzekļu izlietojums	Esošo saistību refinansēšana Kreditportfeļa izaugsme Vispārīgi korporatīvie mērķi
Kovenantes ¹	Kapitalizācijas rādītājs² > 20% Portfeļa seguma rādītājs³ > 1.20x EBITDA / Neto procentu izdevumi > 1.25x
Organizētājs	Signet Bank AS
Nodrošinājuma aģents	ZAB Eversheds Sutherland Bitāns SIA

1 Pilns saistību un nosacījumu saraksts ir atrodams Emisijas Noteikumos
2 Kapitalizācijas rādītājs = (Kopējais pašu kapitāls + Subordinētais parāds) / Neto kredītportfelis
3 Portfeļa seguma rādītājs = (neto kredītportfelis + naudas līdzekļi - kredītlīnijas neatmaksāta pamatsumma) / Nodrošinātās obligācijas

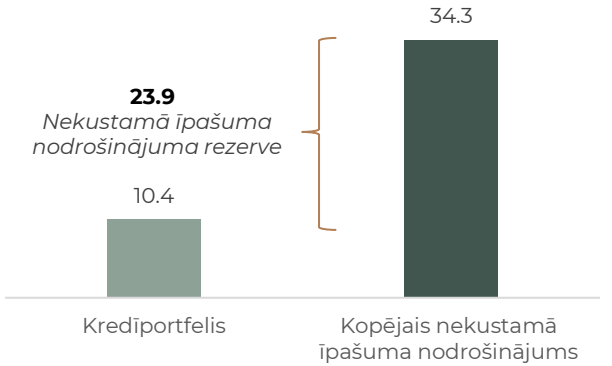
Galvenie ieguldījuma aspekti

1. **Labi diversificēts, augstas kvalitātes portfelis** ar konservatīvu LTV rādītāju 39% un zemu 4% ienākumus nenesošu kredītu īpatsvaru
2. **20 gadu ilgstoša veiksmīga darbība**, pēdējo 10 gadu laikā vidēji sasniedzot 31% peļņas (PBT) maržu
3. **Pieredzējusi vadības komanda**, kuru veido izpilddirektors (Uzņēmuma dibinātājs) un kredītu nodaļas vadītājs (12 gadu pieredze Uzņēmumā)
4. **Spēcīga stratēģiskā investora klātbūtne** sniedz pārliecību un atbalstu uzņēmuma vadībai izaugsmes stratēģijas īstenošanā, ņemot vērā investora pieredzi, attīstot dažus no lielākajiem nebanku kreditētājiem Eiropā

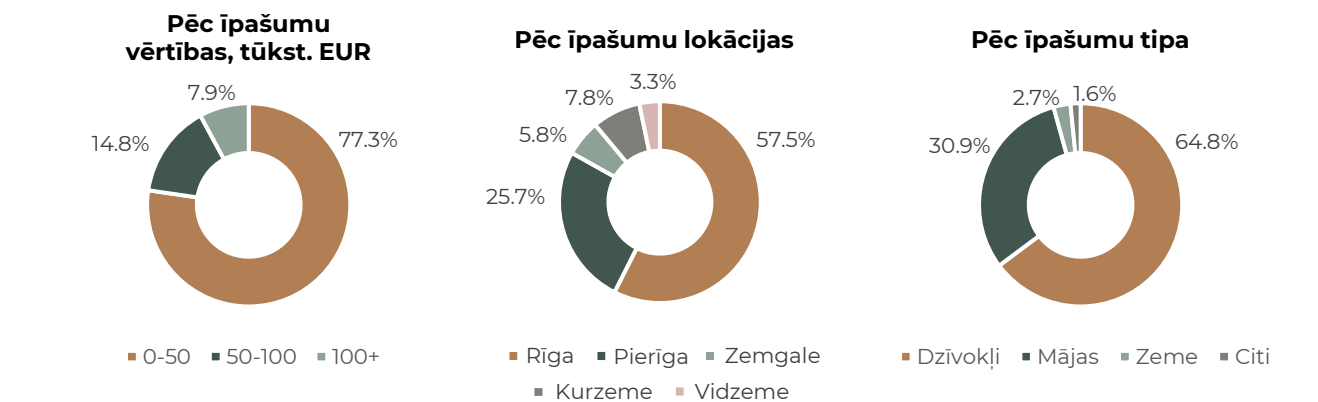
Obligāciju emisija un finansējuma struktūra

- Lai paplašinātu kreditēšanas darbību, FZ Capital uzsāk nodrošināto obligāciju programmu līdz 30 miljoniem eiro, ko paredzēts īstenot vairākos laidienos (šajā laidienā līdz 10 miljoniem eiro) turpmāko trīs gadu laikā, pakāpeniski izvietojot obligācijas.
- Ienākumi no obligāciju emisijas tiks izmantoti esošo aizdevumu refinansēšanai, Uzņēmuma izaugsmes un uzņēmējdarbības paplašināšanas finansēšanai saskaņā ar Uzņēmuma stratēģiju, kā arī citiem vispārējiem korporatīviem nolūkiem.
- Sabiedrība vēsturiski ir finansējusi savu darbību, izmantojot akcionāru līdzekļus un Signet Bank aizdevumus, un plāno papildināt finansēšanas struktūru ar obligācijām, lai veicinātu tās paplašināšanās stratēģiju.
- Signet Bank darbojas kā nodrošinātais kreditors, un pēc obligāciju emisijas Emitents saglabās kredītlīniju 1 miljona eiro apmērā.

Kredītportfelis un iekīlātā nekustamā īpašuma nodrošinājums (milj. EUR, 31.12.2024)



Portfeļa nodrošinājuma sadalījums (31.12.2024)



Šo Prezentāciju (turpmāk - Prezentācija) sagatavojuši Signet Bank AS tikai un vienīgi lietošanai saistībā ar plānoto SIA FZ Capital (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 tikšanos, kuras laikā tiek prezentēta šī Prezentācija, vai lasot šo Prezentāciju, Jūs piekristat ievērot turpmāk izklāstītos noteikumus un ierobežojumus.

Neuzņemamas saistības

Informācija šajā Prezentācijā ir balstīta uz datiem, ko sniedza Emitents, un informācijai nav veikta neatkarīga pārbaude un tā var tikt precizēta, pilnveidota, pārskatīta un papildus labota. Signet Bank AS neuzņemamas šo Prezentāciju koriģēt 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", "tiecas" 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 atsauce.

Netiek sniegta konsultācija

Šī Prezentācija nav uzskatāma par jebkāda veida juridisku, finanšu vai nodokļu konsultāciju. Ieguldītājiem jāveic paši 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 jebkādas 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 apliecinā, 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 saņēmušajai personai nevajadzētu uz to paļauties vai balstīt uz to savu rīcību.

Interesu konflikti

Signet Bank AS var saņemt komisijas no Emitenta.

Iepazīstoties ar šo materiālu, ir iespējama interešu konflikta situācija ar Signet Bank AS. Vairāk informācijas par Finanšu instrumentu tirgus direktīvu (MiFID) pieejama mūsu tīmekļvietnē: <https://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 SIA FZ Capital ir makroekonomiskais risks, globālās pandēmijas risks, ģeopolitisks risks, licencēšanas un regulējuma risks, ar kredītnovērtējumu saistītie riski, patērētāju un darījuma partnera risks, ar parādu atgūšanas pasliktināšanos saistītie riski, apgrozāmā kapitāla risks, finanšu sviras risks, ar papildu parādsaistību uzņemšanos saistītie riski, likviditātes risks, operacionālais risks, privātuma un datu aizsardzības pārkāpumu risks, IT sistēmu un procesu risks, kibernetiskās drošības risks, finansējuma risks, darbinieku risks, darbības pārvaldības risks, konkurences risks, samazināta pieprasījuma risks, ar nozares tendencēm saistītais risks, e-komercijas risks, ar iespējamām iegādēm saistītie riski, jaunu produktu risks, paplašināšanās risks, nelikumīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas un sankciju pārkāpumu risks, zīmola reputācijas risks, krāpšanas risks, ar trešo pušu pakalpojumu saistītie riski, tiesvedības risks, ar nekustamā īpašuma nodrošinājuma vērtības iespējamo samazināšanos saistītie riski, ar uzņēmuma telpu saglabāšanu saistītie riski, ar parakstīšanas standartu izmaiņām saistītie riski, procentu likmes starpības risks.

Ieguldot līdzekļus obligāciju emisijā, ieguldītājs uzņemas noteiktus riskus, kas saistīti ar parāda vērtspapīriem: Naudas plūsmas un parāda apkalpošanas risks, Obligāciju atmaksas risks, subordinācijas risks, izslēgšanas no biržas risks, likviditātes risks, cenu risks, valūtas svārstību risks, pirmstermiņa dzēšanas risks, nodokļu risks, Obligāciju turētāju lēmumu pieņemšanas risks, risks, ka dažiem ieguldītājiem var būt izdevīgāki nosacījumi nekā citiem.

Ar nodrošinājumu saistītie riski: Riski, kas saistīti ar noteiktiem ierobežojumiem attiecībā uz Nodrošinājuma spēkā esamību un izpildāmību, riski, kas saistīti ar Parāda parādu, riski, kas saistīti ar Nodrošinājuma tirgus vērtību, riski, kas saistīti ar Nodrošinājuma aģenta līgumu, riski, kas saistīti ar ierobežojumiem un procedūrām attiecībā uz Nodrošinājuma izpildi, riski, kas saistīti ar piemērojamo tiesību aktu grozījumiem, riski, kas saistīti ar Nodrošinājuma aģenta rīcību, riski, kas saistīti ar starpkreditu līgumiem.

Šajā sadaļā norādītie riski var samazināt Emitenta spēju izpildīt savas saistības un sliktākajā gadījumā izraisīt tā maksātnespēju. Šajā iedaļā var nebūt norādīti visi iespējamie riski, kas var ietekmēt Emitentu.