

О компании

- Основанная в 2005 году, компания FZ Capital является лицензированным небанковским кредитором, специализирующимся на предоставлении финансовых решений под залог недвижимости.
- Основными продуктами Компании являются бизнес-кредиты, потребительские кредиты и кредитные линии, предлагаемые на рынке Латвии.
- В FZ Capital работает опытная команда менеджеров, нацеленная на развитие компании, - Маркс Пейсахович (основатель и генеральный директор) и Максим Мельников (руководитель кредитного отдела), обладающие большим опытом работы как на рынке недвижимости, так и в сфере управления кредитами.
- Акционерами компании являются SIA Next Mile Group (85%) (UBO: Айгарс Кесенфельдс, владелец ряда крупнейших небанковских кредитных организаций в Европе) и Маркс Пейсаховичс (15%), который основал и успешно руководил компанией на протяжении 20 лет.
- Наличие опытного стратегического инвестора в структуре собственности подчеркивает поддержку дальнейшего роста бизнеса.

Кредитный портфель и обеспечение

- FZ Capital создал надёжный, диверсифицированный и качественный кредитный портфель. Более 84% всех выданных кредитов имеют размер менее 20 тысяч евро, что существенно снижает риск концентрации на одном заемщике.
- Компания придерживается консервативного уровня соотношения суммы кредита к стоимости обеспечения (LTV), который составляет 39%. Залоговое обеспечение отличается высокой диверсификацией как по типам недвижимости, так и по регионам Латвии.
- Кредитный портфель сохраняет высокое качество, а уровень проблемных кредитов остаётся низким (кредиты, просроченные более чем на 90 дней) на конец 2024 года составил 4.3%. За 20 лет работы FZ Capital было списано менее 1% выданных кредитов.
- Традиционно основными каналами привлечения клиентов для компании являются сотрудничество с кредитными брокерами, рекомендации и постоянные клиенты. Сохраняя эту стратегию в будущем, FZ Capital планирует увеличить количество привлеченных клиентов за счет запуска веб-сайта и целевого онлайн-маркетинга.
- Активная коммуникация с клиентами является основой процесса взыскания задолженности, обеспечивая своевременное урегулирование просроченных платежей.

Финансовые показатели

- За последние два года компания значительно увеличила доходы, продемонстрировав рост на 33% в 2024 году и на 25% в 2023 году.
- Процентные расходы росли значительно медленнее, что способствовало существенному росту рентабельности, с маржой по прибыли (PBT¹) на уровне 37.0% (+5.4 процентных пункта г/г). Важно отметить, что компания поддерживает стабильную рентабельность на протяжении последних 15 лет.
- В 2024 году компания увеличила свой портфель на 18.5%, до 10.4 млн евро, а повышение качества портфеля отразилось в снижении коэффициента LTV до 38.6% (-2.4 процентных пункта г/г).
- Кредитный портфель составляет 96.1% активов компании и обеспечен значительным залогом недвижимости, что гарантирует надежное покрытие для инвесторов в облигации.
- Компания стабильно исполняет свои долговые обязательства, укрепляя доверие как с существующими держателями долговых ценных бумаг, так и с Signet Bank, выступающим в роли старшего кредитора.
- Приступая к выпуску обеспеченных облигаций, FZ Capital стремится расширить масштабы своих кредитных операций, сохраняя при этом строгую практику управления рисками. Рост будет обеспечен за счёт расширения присутствия на рынке Латвии и освоения возможностей на других рынках Балтии.

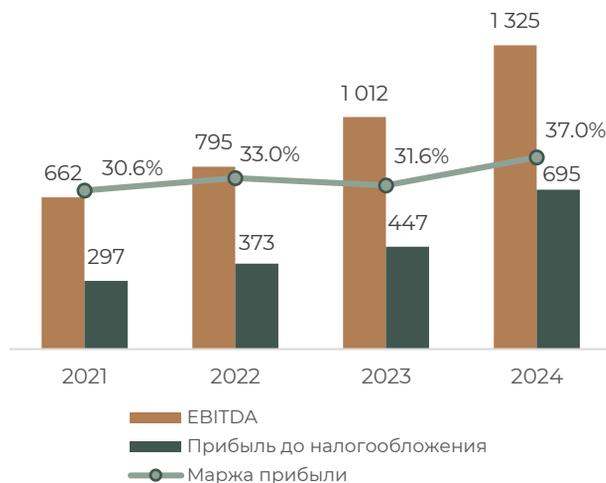
Финансовые показатели

EUR, тыс.	2022 г. (аудиров.)	2023 г. (аудиров.)	2024 г. (опер.)
Доходы	1 131	1 416	1 879
ЕБИТДА	795	1 012	1 325
Прибыль до налогообложения	373	447	695
Маржа прибыли¹	33.0%	31.6%	37.0%
Нетто кредитный портфель	7 348	8 747	10 363
Денежные средства	35	30	146
Собственный капитал	1 634	1 831	1 651
Займы, всего	6 146	7 365	8 851
ЕБИТДА / Чистые финансовые расходы	1.87	1.81	2.10
LTV портфеля²	40.7%	41.0%	38.6%

¹ Прибыль до налогообложения / Доходы

² Коэффициент LTV всех кредитов, входящих в Нетто кредитный портфель, взвешенный по непогашенному остатку основного долга по каждому кредиту

Развитие прибыльности, тыс. евро



Развитие чистого портфеля



Условия выпуска облигаций

Эмитент	SIA FZ CAPITAL
Тип облигаций	Обеспеченные облигации
Тип предложения	Частное размещение
Обеспечение	Коммерческий залог активов Компании второго приоритета
Размер эмиссии	До 10 000 000 евро
Объем программы	До 30 000 000 евро
Годовая ставка купона	8%
Выплата купона	Ежемесячно
Срок погашения	3 года
Погашение основного долга	Дата погашения, bullet
Call опция	Год 1 - без права выкупа Год 2 - @101% За 6 месяцев до погашения - @100%
Put опция	Изменение контроля - @101%
Номинальная стоимость	EUR 1,000
Мин. инвестиция	EUR 100,000
Листинг на бирже	Листинг на Nasdaq First North в течении 18 месяцев
Использование средств	<ul style="list-style-type: none"> Рефинансирование существующих обязательств Финансирование роста кредитного портфеля Общекорпоративные цели
Ковенанты ¹	<ul style="list-style-type: none"> Показатель капитализации² > 20% Показатель покрытия портфеля³ > 1.20x EBITDA / Чистые финансовые расходы > 1.25x
Организатор	Signet Bank AS
Агент по обеспечению	ZAB Eversheds Sutherland Bitāns SIA

¹ Полный список ковенантов доступен в Условиях эмиссии

² Показатель капитализации = (Общий собственный капитал + субординированный долг) / Чистый кредитный портфель

³ Показатель покрытия портфеля = (Чистый кредитный портфель + денежные средства - невыплаченная сумма основного долга по кредитной линии) / Обеспеченные облигации

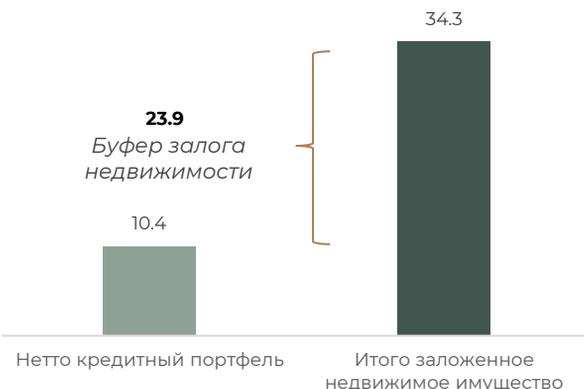
Основные характеристики сделки

- Хорошо диверсифицированный высококачественный портфель** с консервативным коэффициентом LTV 39% и коэффициентом просроченных кредитов 4%
- Длительный 20-летний опыт** прибыльной деятельности, в среднем 31% рентабельности PBT за последние 10 лет
- Опытная команда менеджеров:** генеральный директор возглавляет компанию с момента основания, и руководитель кредитного подразделения с **12-летним стажем** работы.
- Наличие сильного стратегического инвестора** дает уверенность и руководство в реализации стратегии роста компании, учитывая опыт инвестора в создании ряда крупнейших небанковских кредитных организаций в Европе

Структура финансирования и выпуск облигаций

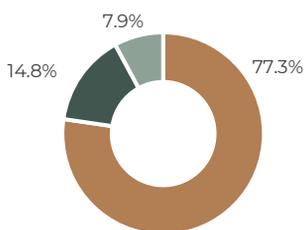
- Компания запускает программу обеспеченных облигаций на сумму до 30 млн евро для расширения масштабов кредитных операций, которая будет проводиться в несколько траншей (до 10 млн евро в данном выпуске) в течение ближайших трех лет с постепенным размещением.
- Средства от выпуска облигаций будут использованы для рефинансирования существующих кредитов, поддержки роста и расширения бизнеса компании в рамках её стратегии, а также для других общекорпоративных целей.
- Исторически Компания финансировала свою деятельность за счёт собственных средств акционеров и кредитных линий от Signet Bank. В рамках реализации стратегии расширения Компания планирует дополнительно включить в структуру финансирования выпуск облигаций.
- Signet Bank выступает в качестве старшего кредитора, и после выпуска облигаций компания сохранит кредитную линию в размере 1 млн евро.

Кредитный портфель и залог недвижимости (млн евро, 31.12.2024)



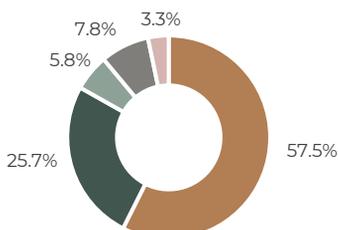
Разбивка обеспечения портфеля (31.12.2024)

По стоимости недвижимости, тыс. евро



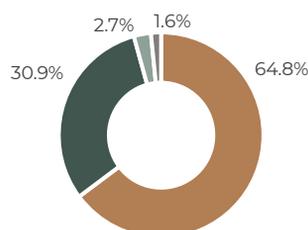
■ 0-50 ■ 50-100 ■ 100+

По регионам



■ Рига ■ Пригород Риги ■ Курземе ■ Видземе ■ Земгале

По типу недвижимости



■ Апартаменты ■ Дом ■ Земля ■ Другое

Настоящая презентация (далее Презентация), которую подготовил Signet Bank AS, предназначена исключительно для использования в связи с планируемым предложением облигаций (далее Облигации) SIA FZ Capital (далее Эмитент), и не подлежит копированию и распространению ни в полном, ни в частичном виде.

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. Знакомясь 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 была предоставлена SIA FZ Capital, и не подвергалась независимой проверке и может быть уточнена, усовершенствована, пересмотрена или исправлена. Signet Bank AS не обязан 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 Signet Bank AS или других лиц.

Каждый потенциальный инвестор обязан провести собственный анализ пригодности и соответствия инвестиций, с учетом своих обстоятельств. Потенциальный инвестор должен обладать: (i) достаточными знаниями и опытом, иметь понимание и доступ к соответствующим аналитическим инструментам, чтобы всесторонне и полностью оценить инвестиции с их преимуществами и рисками, а также понять, как данные инвестиции повлияют на общей 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 Презентацию, 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

Signet Bank AS может получать вознаграждение от SIA FZ Capital.

Распространяя настоящий материал, Signet Bank AS находится в ситуации конфликта интересов. Информация о Директиве о рынках финансовых инструментов (MiFID) доступна на веб-сайте: <https://www.signetbank.com/mifid/>.

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

Факторы риска

Осуществляя инвестиции в облигации, инвесторы принимают на себя определенные финансовые риски. Основными факторами риска, влияющими на SIA FZ Capital, являются макроэкономический риск, риск глобальной пандемии, геополитический риск, лицензионный и регуляторный риск, риски, связанные с оценкой кредитоспособности, потребительский риск и риск контрагента, риски, связанные с ухудшением возврата долга, риск оборотного капитала, риск финансового рычага, риски, связанные с возникновением дополнительной задолженности, риск ликвидности, операционный риск, риск нарушения конфиденциальности и защиты данных, риск нарушения ИТ-систем и процессов, риск кибербезопасности, риск финансирования, риск сотрудников, риск операционного управления, риск конкуренции, риск снижения спроса, риск, связанный с тенденциями развития отрасли, риск электронной коммерции, риски, связанные с потенциальными преимуществами, риск выпуска новых продуктов, риски расширения, риск нарушения требований ПОД/ФТ (AML/CFT) и санкций, риск потери репутации бренда, риск мошенничества, риски, связанные с зависимостью от услуг третьих лиц, риск судебных разбирательств, риски, связанные с возможным снижением стоимости залога недвижимости, риски, связанные с сохранением помещений компании, риски, связанные с изменением стандартов андеррайтинга, риск изменения процентной ставки.

Вкладывая средства в облигации, инвесторы принимают на себя следующие риски, связанные с долговыми ценными бумагами: Эмитент может оказаться не в состоянии генерировать достаточное количество денежных средств для обслуживания всей своей задолженности, риск погашения облигаций, риск субординации, риск делистинга, риск ликвидности, ценовой риск, валютный риск, риск досрочного погашения, налоговый риск, риск принятия решений держателями облигаций, риск того, что некоторые Инвесторы могут иметь более льготные условия, чем другие.

Риски, связанные с залоговым обеспечением: Риски, связанные с определенными ограничениями, касающимися действительности и возможности принудительного исполнения Обеспечения, риски, связанные с Параллельной задолженностью, риски, связанные с рыночной стоимостью Обеспечения, риски, связанные с Соглашением об Агенте по обеспечению, риски, связанные с ограничениями и процедурами, касающимися обращения взыскания на Обеспечение, риски, связанные с изменениями в Применимом законодательстве, риски, связанные с действиями Агента по обеспечению, риски, связанные с соглашениями между кредиторами.

Риски, указанные в данном разделе, могут снизить способность Эмитента выполнять свои обязательства и привести к его неплатежеспособности при наихудшем сценарии. В данном разделе могут быть представлены не все потенциальные риски, которые могут повлиять на Эмитента.