

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, patērīna 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: Agars Kesenfelds, īpašnieks vairākiem lielākajiem Eiropas nebanku kredītētājiem) un Marks Peisahovičs (15%), kurš ir dibinājis un veiksmīgi vadījis FZ Capital 20 gadus.
- Nozārē 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 77% no kopējā aizdevumu skaita ir mazāki par 20 tūkstošiem eiro, kas ierobežo riska ekspozīciju uz vienu aizņēmēju.
- Uzņēmums uztur konservatīvu portfeļa aizdevumu un nodrošinājuma vērtības (LTV) attiecību aptuveni 40% apmērā, un nodrošinājums ir labi diversificēts, ietverot dažāda veida īpašumus no dažādiem Latvijas reģioniem.
- Kreditportfeļa kvalitāte ir augsta, un 2025. gada beigās ienākumus nenesošu aizdevumu rādītājs (aizdevumi, kuru atmaksa kavēta vairāk nekā 90 dienas) bija 2.7%. 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. 2025. gadā FZ Capital laida klajā mycredit.lv, pievienojot tiešu tiešsaistes kanālu klientu piesaistei līdzās esošajai brokeru stratēģijai.
- Parādu atgūšanas procesa pamatā ir aktīva saziņa ar klientiem, nodrošinot kavēto maksājumu savlaicīgu atrisināšanu.

Būtiskākie finanšu rādītāji

- Kopš obligāciju emisijas 2025. gada maijā Uzņēmums ir efektīvi izmantojis piesaistīto kapitālu, ko liecina neto kredītportfeļa pieaugums, sasniedzot 14.9 milj. eiro (+47.4% salīdzinot ar 2024. g.) un saglabājot konservatīvu portfeļa LTV 42.1% uz 2025. g. 31. decembri.
- Uzņēmums ir ievērojami palielinājis ieņēmumus pēdējo 3 gadu laikā, uzrādot apgrozījuma pieaugumu 24% apmērā 2025. gadā, 33% - 2024. gadā un 25% - 2023. gadā. EBITDA pēdējo 3 gadu laikā ir vairāk nekā divkāršojusies, 2025. gadā sasniedzot 1.9 milj. eiro (+45.7% salīdzinot ar 2024. g.).
- Procentu izmaksas pēdējo 3 gadu laikā ir augušas ievērojami lēnākā tempā, rezultējot būtiskā rentabilitātes uzlabojumā - peļņas (PBT) marža 2025. gadā sasniedza 38.7% (+2.0 procentpunkti salīdzinot ar 2024. g.). Jāatzīmē, ka FZ Capital darbība ir bijusi peļņu nesoša pēdējos 15 gadus.
- Aizdevumu portfelis uz 2025. gada 31. decembri veidoja 96.6% no Uzņēmuma bilances un tam ir ievērojama nekustamā īpašuma nodrošinājuma rezerve, nodrošinot stabilu nodrošinājuma segumu obligāciju investoriem.
- Pēc Uzņēmuma dalībnieku maiņas 2025. gadā, kas iezīmēja straujāku kredītportfeļa izaugsmes posmu un finansēšanas struktūras pārmaiņas (pāreju no subordinētajiem aizdevumiem uz obligācijām), Uzņēmuma Kapitalizācijas rādītājs samazinājās līdz 21.4%. Tas saglabājas virs obligāciju kovenantēs noteiktā 20% sliekšņa, kas atbilst nozāres praksei.
- Uzņēmums ir pastāvīgi pildījis savas parādsaistības, veidojot uzticību esošajiem obligacionāriem un Signet Bank kā nodrošinātajam kreditoram.
- Turpinot nodrošināto obligāciju emisiju, FZ Capital mērķis ir paplašināt kredītēšanas darbību, vienlaikus saglabājot stingru riska pārvaldības praksi. Izaugsmi veicinās tirgus daļas palielināšana Latvijā un iespēju izpēte citos Baltijas tirgos.

Galvenie finanšu rādītāji

Tūkstoši eiro	2022 (auditēti)	2023 (auditēti)	2024 (auditēti)	2025 (oper.)
Ieņēmumi	1 131	1 416	1 879	2 338
EBITDA	795	1 012	1 324	1 929
Peļņa pirms nodokļiem	373	447	689	904
Peļņas marža ¹	33.0%	31.6%	36.7%	38.7%
Neto kredītportfelis	7 348	8 747	10 134	14 937
Naudas līdzekļi	35	30	146	255
Pašu kapitāls	1 634	1 831	1 645	3 038
Subordinētie aizdevumi	5 146	5 365	5 851	155 ²
Kopējie aizņēmumi	6 146	7 365	8 851	12 382
Pašu kapitāls / Neto kredītportfelis	22.2%	20.9%	16.2%	20.3%
Kapitalizācijas rādītājs ³	92.3%	82.3%	74.0%	21.4%
EBITDA / Neto procentu izdevumi	1.87	1.81	2.09	2.31
Portfeļa LTV ⁴	40.7%	41.0%	38.6%	42.1%

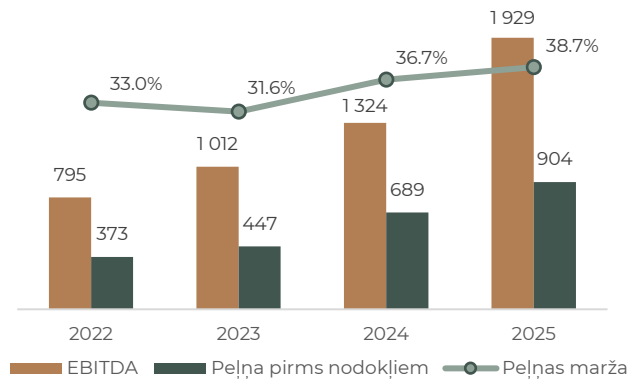
¹ Peļņa pirms nodokļiem / Ieņēmumi

² Obligāciju emisijas ienākumi tika izmantoti esošā subordinētā parāda refinansēšanai M&A darījuma struktūras ietvaros

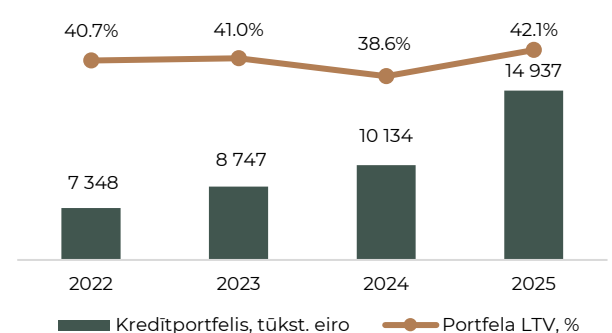
³ (Pašu kapitāls + Subordinētie aizdevumi) / Neto kredītportfelis

⁴ Visu kredītportfeļa aizdevumu LTV koeficients, kas svērts pēc katra aizdevuma neatmaksātā pamatsummas atlikuma

Ienesīguma sadalījums, tūkst. eiro



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	5 000 000 eiro
Programmas apjoms	Līdz 30 000 000 eiro
Kupona likme	8%
Izmaksas biežums	Katru mēnesi
Termiņš	16.04.2029 (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	1 000 eiro
Minimālā parakstišanās	100 000 eiro
Iekļaušana biržā	Nasdaq First North 18 mēnešu laikā pēc emisijas
Līdzekļu izlietojums	<ul style="list-style-type: none"> Kreditportfeļa izaugsme Vispārīgi korporatīvie mērķi
Kovenantes¹	<ul style="list-style-type: none"> 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

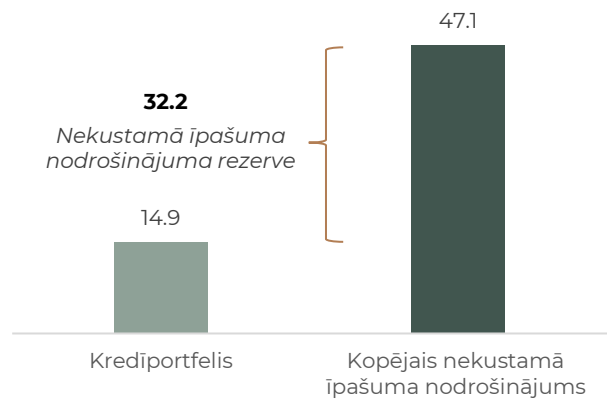
Galvenie ieguldījuma aspekti

- Labi diversificēts, augstas kvalitātes portfelis** ar konservatīvu LTV rādītāju 42% un zemu 3% ienākumus nenesošu kredītu īpatsvaru 2025. gadā
- 20 gadu ilgstoša veiksmīga darbība**, pēdējo 10 gadu laikā vidēji sasniedzot 31% peļņas (PBT) maržu
- Pieredzējusi vadības komanda**, kuru veido izpilddirektors (Uzņēmuma dibinātājs) un kredītu nodaļas vadītājs (12 gadu pieredze Uzņēmumā)
- Spēcīga stratēģiskā investora klātbūtne** sniedz pārlicību un atbalstu uzņēmuma vadībai izaugsmes stratēģijas īstenošanā, ņemot vērā investora pieredzi, attīstot dažus no lielākajiem nebanku kreditētājiem Eiropā

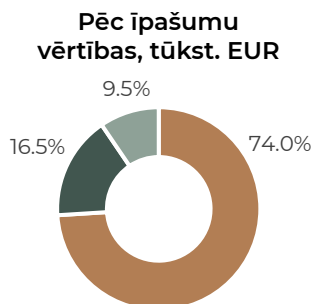
Obligāciju emisija un finansējuma struktūra

- Uzņēmums uzsāk trešo laidieni līdz 5.0 milj. eiro apmērā saskaņā ar savu 30.0 milj. eiro nodrošināto obligāciju programmu, sekojot divu iepriekšējo laidīnu veiksmīgai izvietošanai un 13.7 milj. eiro efektīvai izmantošanai.
- Ienākumi no obligāciju emisijas tiks izmantoti Uzņēmuma izaugsmes un uzņēmējdarbības paplašināšanas finansēšanai saskaņā ar Uzņēmuma stratēģiju, kā arī citiem vispārējiem korporatīviem nolūkiem.
- Kopš obligāciju programmas uzsākšanas 2025. gada maijā FZ Capital ir galvenokārt finansējis savu kredīšanas darbību caur obligāciju emisijām un kredītlīniju Signet Bank, papildinot Uzņēmuma sākotnējo pašu kapitāla bāzi. Signet Bank darbojas kā nodrošinātais kreditors ar pašreizējo kredītlīniju 1 milj. eiro apmērā.

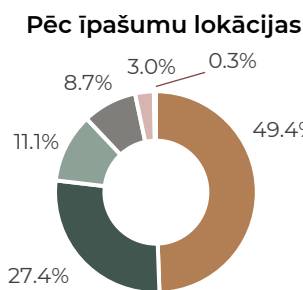
Kreditportfelis un ieķīlātā nekustamā īpašuma nodrošinājums (milj. EUR, 31.12.2025)



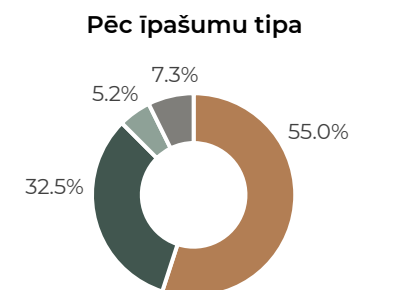
Portfeļa nodrošinājuma sadalījums (31.12.2025)



■ 0-50 ■ 50-100 ■ 100+



■ Rīga ■ Pierīga ■ Zemgale ■ Kurzeme ■ Vidzeme ■ Latgale



■ Dzīvokļi ■ Mājas ■ Zeme ■ Citi

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 neatmaksātā pamatsumma) / Nodrošinātās obligācijas

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.

Neuzņemas 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 neuzņemas 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", "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 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 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 par 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 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, ģeopolitiskais 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, kibernetikas 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 riski, 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 Parādu 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 starpkreditoru 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.