

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 Пейсаховичс (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 77% 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 40% (2025). 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 2025 года составил 2.7%. За 20 лет работы FZ Capital было списано менее 1% выданных кредитов.
- Традиционно привлечение клиентов осуществлялось через партнёрства с кредитными брокерами, рекомендации и повторных клиентов. В 2025 году FZ Capital запустил *mycredit.lv*, добавив прямой онлайн-канал привлечения клиентов наряду с существующей брокерской стратегией.
- Активная коммуникация с клиентами является основой процесса взыскания задолженности, обеспечивая своевременное урегулирование просроченных платежей.

Финансовые показатели

- С момента выпуска облигаций в мае 2025 года Компания эффективно использовала привлеченный капитал, о чем свидетельствует рост нетто кредитного портфеля, достигшего 14.9 млн евро (+47.4% по сравнению с 2024 годом), при сохранении консервативного уровня LTV портфеля 42.1% по состоянию на 31 декабря 2025 года.
- За последние 3 года Компания значительно увеличила доходы, продемонстрировав рост на 24% в 2025 году, 33% в 2024 году и 25% в 2023 году. EBITDA за последние 3 года более чем удвоилась, достигнув 1.9 млн евро в 2025 году (+45.7% по сравнению с 2024 годом).
- Процентные расходы росли значительно медленнее на протяжении последних 3 лет, что обусловило существенный рост рентабельности - маржа по прибыли до налогообложения (PBT) составила 38.7% (+2.0 п.п. по сравнению с 2024 годом) в 2025 году. Важно отметить, что Компания поддерживает стабильную прибыльность на протяжении последних 15 лет.
- Кредитный портфель составляет 96.6% активов Компании по состоянию на 31 декабря 2025 года и обеспечен значительным залогом недвижимости, что гарантирует надёжное покрытие для инвесторов в облигации.
- После смены акционеров Компании в 2025 году, ознаменовавшей начало более активной фазы роста кредитного портфеля и изменения структуры финансирования (переход от субординированных займов к облигационному финансированию), показатель капитализации Компании снизился до 21.4%, оставаясь выше порогового значения 20%, установленного ковенантами облигаций, что соответствует отраслевой практике.
- 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.
- Продолжая выпуск обеспеченных облигаций, FZ Capital стремится расширить кредитные операции, сохраняя строгую практику управления рисками. Рост будет обеспечен за счёт углубления присутствия на рынке Латвии и освоения возможностей на других рынках Балтии.

Финансовые показатели

тыс. евро	2022 г. (аудиров.)	2023 г. (аудиров.)	2024 г. (аудиров.)	2025 г. (опер.)
Доходы	1 131	1 416	1 879	2 338
ЕБИТДА	795	1 012	1 324	1 929
Прибыль до налогообложения	373	447	689	904
Маржа прибыли ¹	33.0%	31.6%	36.7%	38.7%
Нетто кредитный портфель	7 348	8 747	10 134	14 937
Денежные средства	35	30	146	255
Собственный капитал	1 634	1 831	1 645	3 038
Субординированный долг	5 146	5 365	5 851	155 ²
Займы, всего	6 146	7 365	8 851	12 382
Собств. Капитал / Нетто кредитный портфель	22.2%	20.9%	16.2%	20.3%
Показатель капитализации ³	92.3%	82.3%	74.0%	21.4%
ЕБИТДА / Чистые финансовые расходы	1.87	1.81	2.09	2.31
LTV портфеля ⁴	40.7%	41.0%	38.6%	42.1%

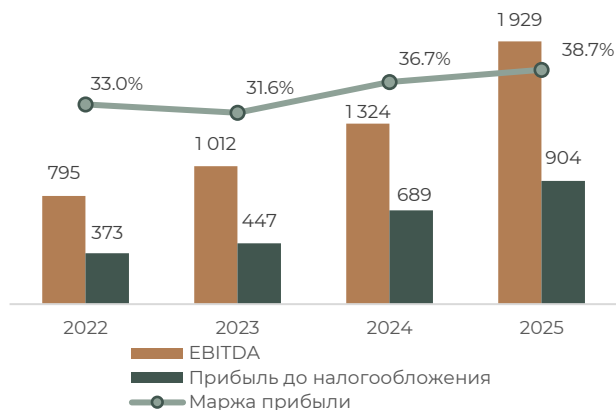
¹ Прибыль до налогообложения / Доходы

² Средства от выпуска облигаций были использованы для рефинансирования существующего субординированного долга в рамках структуры сделки M&A

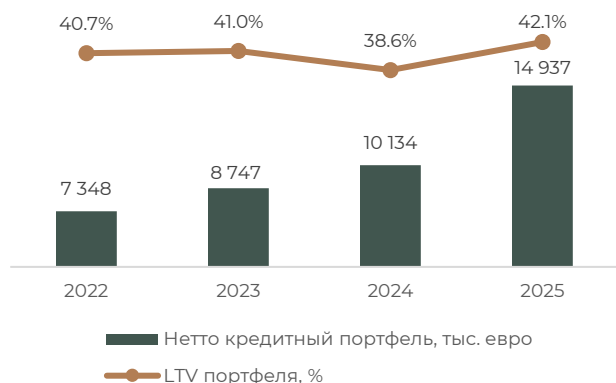
³ (Собственный капитал + Субординированный долг) / Нетто кредитный портфель

⁴ Коэффициент LTV всех кредитов, входящих в Нетто кредитный портфель, взвешенный по непогашенному остатку основного долга по каждому кредиту

Развитие прибыльности, тыс. евро



Развитие нетто кредитный 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	5 000 000 евро
Объем программы	До 30 000 000 евро
Годовая ставка купона	8%
Выплата купона	Ежемесячно
Срок погашения	16.04.2029 (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	1 000 евро
Мин. Инвестиция	100 000 евро
Листинг на бирже	Листинг на Nasdaq First North в течении 18 месяцев
Использование средств	<ul style="list-style-type: none"> 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

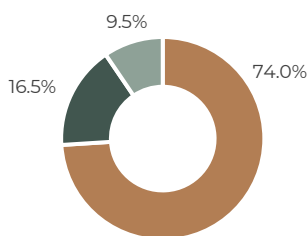
¹ Полный список ковенантов доступен в Условиях эмиссии

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

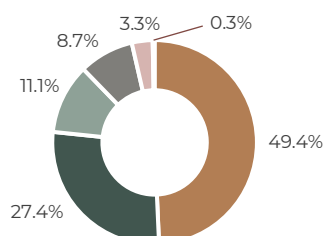
³ Показатель покрытия портфеля = (Чистый кредитный портфель + денежные средства - невыплаченная сумма основного долга по кредитной линии) / Обеспеченные облигации

Разбивка обеспечения портфеля (31.12.2025)

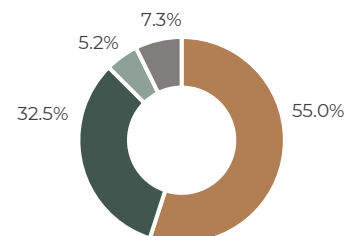
По стоимости недвижимости, тыс. евро



По регионам



По типу недвижимости



■ 0-50 ■ 50-100 ■ 100+

■ Рига ■ Пригород Риги ■ Курземе
■ Видземе ■ Земгале ■ Латгале

■ Апартаменты ■ Дом ■ Земля ■ Другое

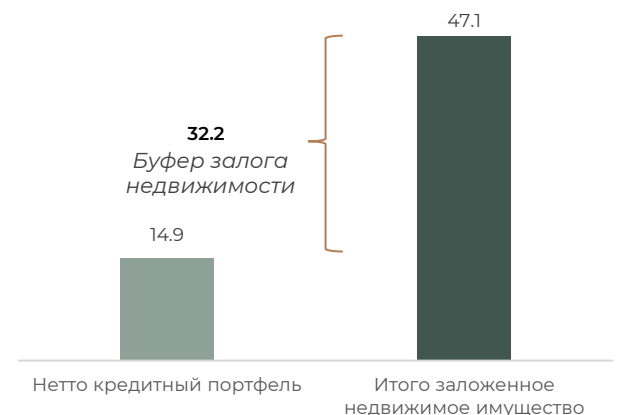
Основные характеристики сделки

- Хорошо диверсифицированный высококачественный портфель** с консервативным коэффициентом LTV 42% и коэффициентом просроченных кредитов 3% (2025)
- 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 третий транш в размере до 5.0 млн евро в рамках программы обеспеченных облигаций объемом до 30.0 млн евро, следуя успешному размещению и использованию 13.7 млн евро в двух предыдущих траншах.
- Средства от выпуска облигаций будут направлены на финансирование роста и расширения бизнеса Компании в соответствии с её стратегией, а также на иные общекорпоративные цели.
- С момента запуска программы облигаций в мае 2025 года FZ Capital преимущественно финансирует свои кредитные операции за счёт выпуска облигаций и кредитной линии Signet Bank, дополняя первоначальную базу собственного капитала Компании. Signet Bank выступает старшим кредитором с текущей кредитной линией в размере 1 млн евро.

Кредитный портфель и залог недвижимости (млн евро, 31.12.2025)



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.