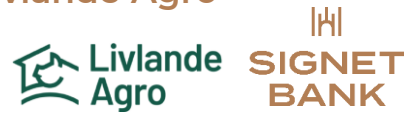


Выпуск обеспеченных облигаций для выкупа Livlande Agro

Возможность инвестировать в старшие обеспеченные облигации для финансирования выкупа наиболее эффективной группы свиноводческих предприятий в Прибалтике



О Livlande Agro

- История компании Gaizēni SIA (Компания), работающей под брендом Livlande Agro, началась в 1995 году. Сегодня она является одним из лидеров свиноводческой отрасли Латвии с долей рынка в 20%.
- Компания оснащена вертикально интегрированными современными производственными мощностями в 4 местах в Цесисе и Бауске и реализует более 100 тысяч голов свиней на убой в год.
- Компания возделывает 1 414 га собственной и 450 га арендованной земли, используя урожай для собственных нужд.
- Руководство Компании состоит из основателя и генерального директора Алекса Расмуссена с более чем 30-летним опытом в свиноводстве и финансового директора Даце Стангайне с более чем 30-летним опытом в финансах.
- Merito Capital планирует выкупить компанию и намеревается профинансировать сделку за счет выпуска облигаций, поскольку мажоритарный акционер NCH Capital Inc., американский институциональный инвестиционный фонд, продаёт свою 75-процентную долю, а датские финансовые инвесторы - свою 18-процентную долю.

Обзор деятельности

- Компания осуществляет полный цикл производства свиней – все свинки и поросята производятся на собственном предприятии, а все поросята выращиваются до убойного веса, что обеспечивает эффективность производства на уровне ведущих мировых компаний, повышает биобезопасность и снижает затраты.
- Фермы 1 и 2 в Цесисе образуют интегрированную платформу для разведения и откорма, где ферма 1 обеспечивает обновление стада и генетическое качество в рамках эксклюзивной датской программы разведения, а ферма 2 выращивает поросят до убойного веса для продажи на скотобойни, обеспечивая эффективное и биобезопасное производство полного цикла.
- Фермы 3 и 4 в Бауске составляют крупнейший производственный центр компании по выращиванию поросят до убойного веса, при этом ферма 3 специализируется на крупномасштабном производстве поросят с использованием внутренней генетики, а ферма 4 - на откорме и продаже, обеспечивая масштабируемую мощность и высокую биобезопасность.
- Интегрированные сельскохозяйственные операции в Цесисе и Бауске повышают самообеспеченность и эффективность в области кормов: компания производит до 30% кормов собственными силами. Остальные корма поставляются фермерами из Латвии и Литвы, при этом компания располагает 18 000 т зернохранилищ и осуществляет полную переработку питательных веществ путем удобрения навозом, что создает естественную синергию между растениеводством и свиноводством.
- Компания применяет передовые стандарты биобезопасности, включая дезинфекцию, карантинные, зеленые/красные зоны, автоматическую мойку и мощную вентиляцию, что обеспечивает стабильно высокий уровень здоровья животных, низкую смертность и надежную производительность на всех фермах. Разделение операций по разведению и откорму еще больше усиливает фокус управления и биобезопасность.
- Используя солнечные панели мощностью 0.7 МВт с годовой производительностью 850 МВтч, Компания значительно сокращает расходы на энергию и одновременно продвигается к переходу на устойчивую, самодостаточную деятельность.

Основные финансовые показатели

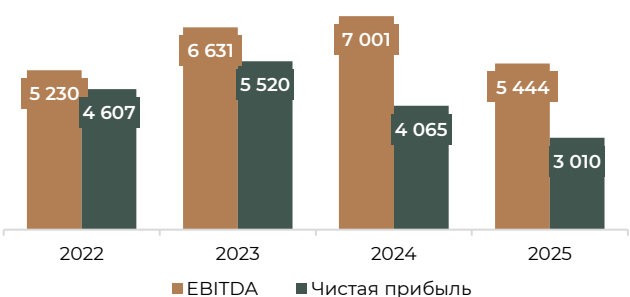
- Свинина составляет примерно половину общего потребления мяса в Латвии при внутреннем производстве, покрывающем лишь около 50% спроса. Используя этот рыночный пробел, Компания достигла значительного роста: выручка увеличивалась на 11% в год с 2021 года, достигнув 17.1 млн евро в 2025 году. Замедление роста выручки отражает коррекцию европейских цен на свинину после повышенного уровня в 2023-24 годах.
- Благодаря эффективной деятельности (высокоэффективное датское ядро) и собственному производству кормов, Компания стабильно демонстрирует высокую рентабельность: EBITDA составила 5,4 млн евро в 2025 году (маржа 31.8%). Рентабельность поддерживается непрерывно с момента основания.
- Около 73% активов составляют земля, здания и оборудование; портфель сельскохозяйственных земель оценивается по рыночной стоимости¹ в 9,8 млн евро - почти вдвое выше балансовой. Четыре фермы оцениваются¹ в 11,4 млн евро.
- Устойчивая прибыльность позволила Компании работать практически без долгов: коэффициент собственного капитала 88,2%, чистый долг/EBITDA 0,1x на конец 2025 года. За последние три года акционерам выплачено 15 млн евро, что подчеркивает высокую способность генерировать денежные потоки.
- После сделки коэффициент собственного капитала снизится до ~45%, оставаясь значительно выше порога ковенанта; чистый леверидж составит 1,9x при лимите 4,0x.

Финансовые показатели

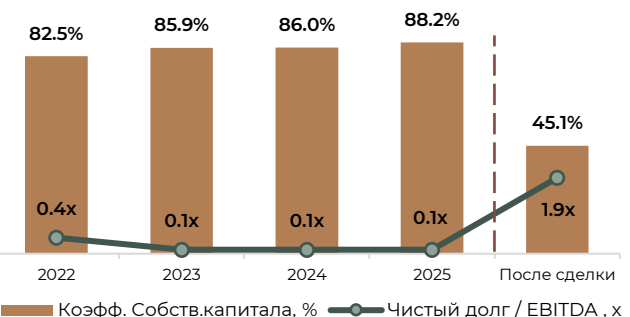
Тыс. EUR	2022 (аудиров.)	2023 (аудиров.)	2024 (аудиров.)	2025 (аудиров.)
Доход	15 253	19 928	18 591	17 101
Нормализованная EBITDA	5 230	6 631	7 001	5 444
Нормализованная маржа EBITDA	34.3%	33.3%	37.7%	31.8%
Чистая прибыль	4 607	5 520	4 065	3 010
Активы, всего	36 514	36 844	34 573	32 019
Основные средства	25 583	25 060	24 284	23 347
Запас	7 963	7 580	6 938	6 180
Дебиторы	2 034	2 311	2 108	1 805
Чистый долг	813	1 706	931	563
Собственный капитал	30 137	31 657	29 722	28 232
Чистый долг	2 718	510	778	638
Коэффициент собственного капитала	82.5%	85.9%	86.0%	88.2%
DSCR	2.5x	4.4x	10.7x	9.0x
Чистый долг / EBITDA	0.5x	0.1x	0.1x	0.1x

¹ Нормализованная EBITDA включает корректировки по неденежным изменениям в оценке поголовья ('23: 727; '24: -513; '25: -679) и неденежным субсидиям ('23: 116; '24: 116; '25: 166)

Распределение прибыльности, тыс. евро



Динамика коэфф. собственного капитала и финансового рычага



¹ На основе независимой рыночной оценки, проведенной Interbaltija в ноябре 2025 года
Источник: финансовые отчеты и презентации компании.

Условия выпуска облигаций

Эмитент	Pignord SIA (<i>Transaction SPV</i>)
Статус облигаций	Старшие обеспеченные облигации
Обеспечение	<ul style="list-style-type: none"> Ипотека на недвижимое имущество, принадлежащее Gaizēni SIA Коммерческий залог 1-й очереди на активы и акции Gaizēni SIA Корпоративная гарантия от Gaizēni, SIA Коммерческий залог 1-й очереди на акции <i>Transaction SPV</i>
Тип предложения	Частное размещение
Объем	До 11 000 000 евро (с возможностью увеличения до 14 000 000 евро)
Купонная ставка, выплата	7.5%, ежеквартально
Срок погашения	3.5 года
Номинальная стоимость	1 000 евро
Минимальная подписка	100 000 евро
Погашение основного долга	В конце срока, bullet
Опцион на покупку	<ul style="list-style-type: none"> Y1 – без выкупа, Y2 – @101%, за 6 месяцев до погашения @100% Возможен частичный выкуп (>10% от объема выпуска)
Опцион на продажу	Изменение контроля @101%
Ковенанты ¹	<ul style="list-style-type: none"> Коэфф. собственного капитала $\geq 35\%$ DSCR $\geq 1.5x$ Чистый долг / EBITDA $\leq 4.0x$
Использование	Приобретение акций Gaizēni SIA
Листинг на бирже	Листинг на Nasdaq Riga First North в течении 12 месяцев
Организатор	Signet Bank AS
Юридический консультант	Sorainen ZAB
Агент по обеспечению	ZAB Eversheds Sutherland Bitāns

¹ Полный список ковенантов доступен в Условиях эмиссии

Структура финансирования (после сделки)



Фотографии свиноводческих ферм



Вид с воздуха на Ферму 4 – ферму откорма в Бауске



Вид с воздуха на Ферму 3 – свиноводческая ферма в Бауске

Основные инвестиционные моменты

- Старшие обеспеченные облигации** – высокоценная залоговая база, включающая около 1.4 тыс. га земли и четыре современных фермы общей стоимостью 21.3 млн евро², обеспечивающая облигации с коэффициентом LTV 51%, при этом общая залоговая база компаний превышает 36 млн евро
- Сильная финансовая позиция** – коэффициент собственного капитала после сделки около 45% и консервативный чистый левередж 1.9x
- Стабильная прибыльность** – ведущая в отрасли эффективность и собственное производство кормов обеспечивают маржу EBITDA на уровне 32% (2025 г.) и высокий уровень генерирования денежных потоков
- Более 20 лет успешной работы** – эффективная деятельность, стабильный рост, постоянная прибыльность и управление финансовым рычагом
- Благоприятная динамика рынка** – свинина составляет около 50% спроса на мясо в Латвии, при этом местное предложение не покрывает потребление

Структура фин. / выпуск облигаций / сделка

- Поступления от облигаций финансируют LBO Компании фондом Merito Partners, ведущей латвийской инвестиционной компанией; менеджмент увеличивает долю до ~12.5% для согласования интересов и обеспечения операционной преемственности.
- Облигации на 11.0 млн евро обеспечены недвижимостью (сельскохозяйственные земли, свинофермы и здания) рыночной стоимостью¹ 21.3 млн евро, что соответствует LTV 51%. Общая залоговая база в 36.8 млн евро дополнительно включает поголовье животных и запасы (8.1 млн евро) и прочие активы Компании, а также залог акций Gaizēni SIA и Pignord SIA.
- В настоящее время старшим кредитором Компании является Swedbank: долгосрочный кредит 1.3 млн евро и неиспользованная кредитная линия 2.0 млн евро. В рамках сделки долгосрочный кредит будет рефинансирован за счёт облигационных и акционерных поступлений; после слияния SPV с Gaizēni SIA существующая кредитная линия будет заменена Signet Bank - таким образом, держатели облигаций и Signet Bank станут единственными старшими обеспеченными кредиторами.
- Сделка финансируется облигациями (11.0 млн евро) и акционерным капиталом Merito и со-инвесторов (~10.0 млн евро). Часть цены приобретения (4.0 млн евро) - отложенный необеспеченный платёж, привязанный к целевым показателям нормализованным EBITDA после закрытия сделки².
- Структура финансирования после сделки: облигации 11.0 млн евро (34%), акционерный капитал 14.4 млн евро (45%), субсидии 1.3 млн евро (4%), торговая кредиторская задолженность 0.7 млн евро (2%) и прочие обязательства³ 4.6 млн евро (14%).
- После слияния SPV с Gaizēni SIA, ожидаемого в течение 6 месяцев после выпуска, Gaizēni SIA примет на себя все обязательства по облигациям в качестве основного должника. Структура сделки - см. стр. 3.

¹ На основе независимой рыночной оценки, проведенной Interbaltija в ноябре 2025 года

² Отложенный платёж подлежит выплате только при превышении нормализованной EBITDA Компании уровня ~5.1–5.6 млн евро

³ Включая налоги и выплаты по социальному страхованию, нематериальную финансовую аренду и прочие текущие обязательства
Источник: Финансовые отчеты и информация, предоставленные руководством.

Причина продажи

- Инвестиционный фонд (NCH) и действующие инвесторы выходят из проекта, чтобы реализовать прибыль и вернуть капитал инвесторам после 15 лет владения
- Руководство ищет инвестиционного партнера для поддержки роста бизнеса

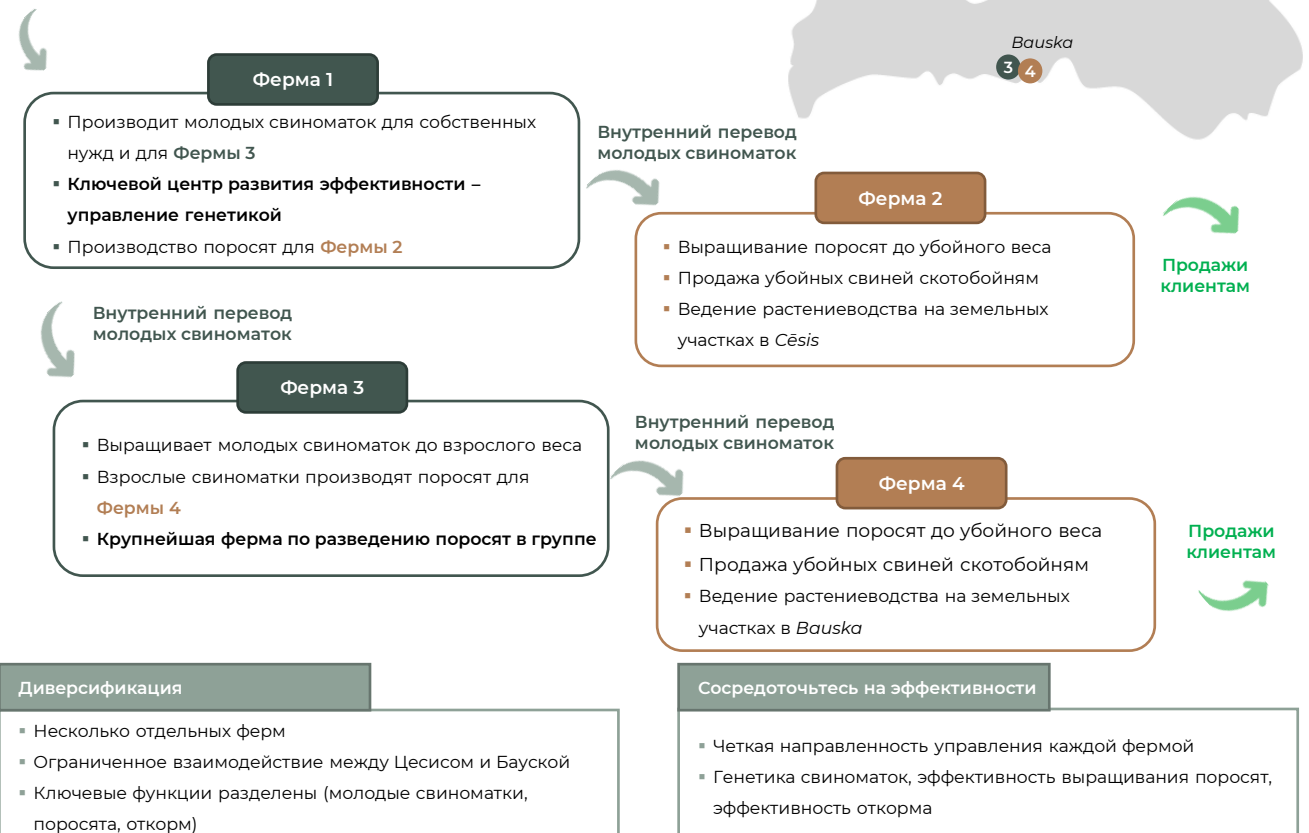
Обзор структуры сделки



Полный производственный цикл и структура бизнеса

Датская генетика свиней

Улучшено исключительно для Livlande



Единственная сельскохозяйственная группа в Латвии с четырьмя отдельными подразделениями, каждое из которых выполняет свою функцию в цепочке создания стоимости, диверсифицируя бизнес-риски и повышая эффективность.

¹ Распределение субсидий на свиноводство в течение 4 лет после закрытия сделки. Субсидии на сельское хозяйство, страхование, софинансирование и прочие субсидии не включены.

² Отложенный платёж подлежит выплате только при превышении нормализованной EBITDA Компании уровня ~5.1–5.6 млн евро.

Оговорка обязательств и раскрытие информации

Настоящая презентация (Презентация) подготовлена Signet Bank AS исключительно для использования в связи с предполагаемым предложением облигаций (Облигации) Pignord Sia (Эмитент) и не может быть воспроизведена или распространена полностью или частично третьим лицам.

Настоящая Презентация предназначена только для информационных целей. Облигации имеют свои особые условия и положения, которые необходимо рассмотреть перед принятием инвестиционного решения. Потенциальный инвестор не должен принимать инвестиционное решение, полагаясь только на данную Презентацию. Присутствуя на собрании, где представлена данная Презентация, или читая Презентацию, вы соглашаетесь с нижеследующими положениями, условиями и ограничениями.

Отсутствие ответственности

Информация в настоящей Презентации основана на данных, предоставленных Эмитентом, не подвергалась независимой проверке и может подлежать обновлению, дополнению, пересмотру и дальнейшему изменению. Signet Bank AS не берет на себя обязательств по обновлению настоящей Презентации или исправлению любых неточностей, которые могут стать очевидными. Факты, информация, мнения и оценки, содержащиеся в настоящей Презентации, были получены из источников, которые считаются надежными и добросовестными, однако не делается никаких заявлений или гарантий, выраженных или подразумеваемых, в отношении их точности, полноты и надежности.

Настоящая Презентация содержит заявления прогнозного характера, которые основаны на текущих ожиданиях и предположениях Эмитента и связаны с известными и неизвестными рисками и неопределенностями, которые могут привести к тому, что фактические результаты, показатели или события будут существенно отличаться от тех, которые выражены или подразумеваются в таких заявлениях. Помимо заявлений, которые являются прогнозными по контексту, такие слова, как «стремится», «ожидает», «предвидит», «намеревается», «планирует», «считает», «оценивает», «предполагает», «стремится» и аналогичные выражения предназначены для идентификации таких прогнозных заявлений. Мнения и любое другое содержание настоящей Презентации предоставляются только для личного пользования и ориентировочного ознакомления.

Не является консультацией

Настоящая Презентация не должна рассматриваться как юридическая, финансовая или налоговая консультация любого рода. Инвесторы должны самостоятельно изучить потенциальные юридические риски и налоговые последствия, связанные с выпуском и инвестированием в Облигации. Ничто в настоящей Презентации не должно быть истолковано как предоставление инвестиционных консультаций со стороны Signet Bank AS или любого другого лица.

Каждый потенциальный инвестор должен определить пригодность инвестиций в свете своих собственных обстоятельств. В частности, вы должны обладать: (i) достаточными знаниями и опытом, доступом к соответствующим аналитическим инструментам и владением ими, чтобы осмысленно оценить и полностью понять данную инвестиционную возможность вместе с ее преимуществами и рисками, а также влияние данной инвестиции на ваш общий инвестиционный портфель; (ii) достаточными финансовыми ресурсами и ликвидностью, чтобы нести все риски, связанные с данной инвестицией. Если вы сомневаетесь, стоит ли инвестировать в Облигации, вам следует проконсультироваться с квалифицированным независимым консультантом.

Общие ограничения и распространение

Настоящая Презентация не является предложением о продаже или привлечением предложения о покупке каких-либо ценных бумаг в любой юрисдикции, в которой такое предложение или привлечение не разрешено, или любому лицу, которому незаконно делать такое предложение или привлечение. Каждое нарушение таких ограничений может представлять собой нарушение действующего законодательства о ценных бумагах таких стран. Инвесторы должны проинформировать себя о любых таких ограничениях и вернуть настоящую Презентацию Эмитенту, если такие ограничения существуют. Принимая настоящую Презентацию, получатель заявляет и гарантирует, что он является лицом, которому данная Презентация может быть доставлена или распространена без нарушения законодательства любой соответствующей юрисдикции. Настоящая Презентация не подлежит раскрытию другим лицам или использованию в каких-либо иных целях, и любое другое лицо, получившее настоящую Презентацию, не должно полагаться на нее или действовать на ее основании.

Конфликт интересов

Signet Bank AS может получать вознаграждение от Эмитента.

Signet Bank AS может получать вознаграждение от Эмитента. Представляя данный материал, Signet Bank AS имеет ситуацию конфликта интересов. Информация о Директиве о рынках финансовых инструментов (MiFID) доступна на веб-сайте: <https://www.signetbank.com/mifid/>.

Эмитент или его аффилированные лица могут, в соответствии с действующим законодательством, приобретать Облигации. Следует отметить, что при определенных обстоятельствах их интересы могут вступать в конфликт с интересами других держателей Облигаций.

Факторы риска

При инвестировании в облигации инвесторы принимают на себя определенные финансовые риски. Основными факторами риска, влияющими на эмитента, являются: макроэкономический риск, риск глобальной пандемии, геополитический риск, связанный с вторжением России в Украину, изменения в законодательстве, нормативных актах и правоприменительных мерах, которые могут негативно повлиять на продукты и услуги компании и рынки, на которых она работает, изменения в местном налоговом режиме, нарушения свободы торговли и изменения в политике свободной торговли, риск колебаний цен на кормовое зерно и другие продукты, риск изменения цен на живой вес свиней, риск поставщиков, риск снижения спроса на свинину, риск вспышек болезней скота, страховой риск, риск загрязнения продуктов Компании, Сельскохозяйственная политика Латвии и ЕС, риски, связанные с грантами и субсидиями, экологический риск, риски, связанные с завершением слияния и реструктуризации Компании, риск сбоев в цепочке поставок и логистики, усиление конкуренции и появление новых участников рынка могут оказать негативное влияние на деятельность Компании, риск технологических сбоев, риск увеличения затрат на рабочую силу и занятость, потеря одного или нескольких ключевых сотрудников Компании может оказать негативное влияние на ее деятельность, неспособность привлечь и удержать квалифицированный персонал может повлиять на прибыльность деятельности Компании, операционные риски, риск кредитоспособности клиентов, риск ИТ-систем и процессов, риск ликвидности, риск капитальных затрат, риск финансового рычага, риск стихийных бедствий и других сбоев в деятельности.

При инвестировании средств в облигации инвесторы принимают на себя следующие риски, связанные с долговыми ценными бумагами: риск невозможности погасить или выкупить облигации по наступлении срока погашения, риск возникновения значительной дополнительной задолженности или предоставления дополнительного обеспечения, риск, связанный с невозможностью быстро перепродать облигации по цене, уплаченной инвестором, или вообще перепродать их из-за отсутствия рынка торговли облигациями, риск того, что Nasdaq Riga может не принять облигации к торговле на First North или может исключить их из листинга до наступления срока погашения, риск волатильности цен, приводящей к падению рыночной стоимости облигаций рыночная стоимость Облигаций упадет ниже первоначальной покупной цены, риск досрочного выкупа или погашения Облигаций при низких процентных ставках, риск изменения налоговых ставок, влияющих на чистые выплаты по Облигациям, риск принятия решения большинством держателей Облигаций, негативно влияющего на права отдельных держателей Облигаций, риск неравных или преференциальных условий между держателями Облигаций, а также риск зависимости Эмитента от своих Дочерних компаний и потенциального негативного влияния со стороны Дочерних компаний.

Риски, связанные с обеспечением, гарантией и агентом по обеспечению: риск, связанный с Соглашением об агенте по обеспечению, риск того, что Гарантия может быть ограничена или не иметь юридической силы в соответствии с применимым законодательством, риск, связанный со стоимостью Обеспечения, риск, связанный с заменой Обеспечения, риск, связанный с Параллельным долгом, риск того, что исполнение Обеспечения подпадает под процедурные ограничения, установленные в Соглашении об агенте по обеспечению, Условиях и положениях, Договором об обеспечении и Уставом эмитента, риск внесения изменений в законы и нормативные акты, влияющие на исполнение, риск того, что права держателей облигаций зависят от действий и финансового положения агента по обеспечению.

Риски, указанные в данном разделе, могут снизить способность эмитента выполнять свои обязательства и в худшем случае привести к его неплатежеспособности. В данном разделе могут быть указаны не все потенциальные риски, которые могут повлиять на эмитента.