

AS Hipocredit publiskā obligāciju emisija

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



Par Hipocredit

- AS Hipocredit (Uzņēmums) ir 2014. gadā dibināts licencēts nebanku kredītešanas uzņēmums, kas specializējas ar nekustamo īpašumu nodrošināto finanšu risinājumu sniegšanā.
- Uzņēmuma galvenie produkti ir ar hipotēku nodrošināti biznesa aizdevumi, patēriņa aizdevumi un kredītlīnijas gan privātpersonām, gan juridiskām personām.
- Hipocredit izaugsmes stratēģiju īsteno tā vadītājs Pēteris Burbergs, kuram ir 10+ gadu pieredze nebanku aizdevumu jomā, koncentrējoties uz nekustamā īpašuma un hipotēku nodrošinātiem aizdevumiem, kā arī padziļināta ekspertīze kredītu izvērtēšanā, riska analizē un produktu izstrādē.
- Uzņēmums ir 100% piederošs SIA Hipocredit Group (Grupa), kas AS Hipocredit iegādājās no iepriekšējiem akcionāriem 2026. gada jūlijā. Grupas PLC ir Aigars Kesenfelds, kura plašā pieredze finanšu pakalpojumu jomā un veiksmīga pieredze nebanku aizdevumu uzņēmumu attīstībā nodrošina spēcīgu stratēģisko atbalstu.

Kredītportfelis un tā nodrošinājums

- Hipocredit ir izveidojis drošu, diversificētu un augstas kvalitātes kredītportfeli (15.9 milj. eiro 2026. g. jūnijā). Vairāk nekā 68% no kopējā aizdevumu skaita ir mazāki par 20 tūkst. eiro, kas ierobežo riska ekspozīciju uz vienu aizņēmēju.
- Hipocredit uztur konservatīvu portfeļa aizdevuma un nodrošinājuma vērtības (LTV) attiecību aptuveni 50% apmērā, un nodrošinājums ir ļoti diversificēts, ietverot dažāda veida īpašumus no dažādiem Latvijas reģioniem.
- Kredītportfeļa kvalitāte ir augsta, un 2026. gada jūnija beigās ienākumus nenesošu aizdevumu rādītājs (aizdevumi, kuru atmaksa kavēta vairāk nekā 90 dienas) bija 6.2%. Uzņēmums 12 darbības gadu laikā ir norakstījis mazāk nekā 1% izsniegto aizdevumu.
- Pieteikumi tiek piesaistīti caur 3 kanāliem: tiešsaistē caur hipocredit.lv (zīmols, kas atbilst klientu meklēšanas nolūkam), klātienē Uzņēmuma filiālē, kā arī caur kredītu brokeriem, nodrošinot Uzņēmumam diversificētu piesaistes bāzi.
- Parādu piedziņa notiek iekšēji pēc strukturēta 4 soļu procesa: aktīva komunikācija (SMS, e-pasts, zvani) agrīnai kavējumu risināšanai, kavējuma procenti un pārrunas, līguma izbeigšana un juridiskā piedziņa, un, ja nepieciešams, īpašuma izsole ar zvērināta tiesu izpildītāja starpniecību.

Būtiskākie finanšu rādītāji

- Hipocredit kopš darbības sākuma ir uzrādījis rentablu izaugsmi, saglabājot operacionālo efektivitāti un stabilu nodrošinājuma bāzi, palielinot ieņēmumus vidēji par 12.3% gadā (CAGR) kopš 2021. gada.
- 2026. gada 1. pusgadā Uzņēmums palielināja ieņēmumus par 11.3% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu, sasniedzot 1.1 milj. eiro, savukārt EBITDA tajā pašā periodā pieauga par 11.9%, sasniedzot 0.9 milj. eiro (76.6% marža).
- Uzņēmums kopš 2021. gada darbojas ar EBITDA maržu 65%+ apmērā. Rentabilitātes samazinājumu 2025. gadā izraisīja vienreizējs uzkrājums 0.3 milj. eiro apmērā, kura lielāko daļu Uzņēmums plāno atgūt 2026. gadā.
- 2025. gads bija pārejas periods pirms Uzņēmuma pārdošanas, kura laikā kredītportfelis samazinājās no 17.2 milj. eiro līdz 15.8 milj. eiro, jo vadībā notika vairākas izmaiņas un portfeli negatīvi ietekmēja vienreizējais uzkrājums. Pēc M&A darījuma pabeigšanas Uzņēmums sagaida atjaunotu izaugsmi gan portfeli, gan rentabilitātē jaunā īpašnieka vadībā.
- Kredītportfelis veido 95.4% no Uzņēmuma bilances un tam ir ievērojama nekustamā īpašuma nodrošinājuma rezerve, nodrošinot obligāciju investoriem stabilu nodrošinājuma segumu.
- Nodrošināto obligāciju emisija atbalsta gan esošo saistību refinansēšanu, gan turpmāku izaugsmi, paplašinot aizdevumu izsniegšanas darbību Latvijā, vienlaikus saglabājot stingru risku pārvaldības praksi.

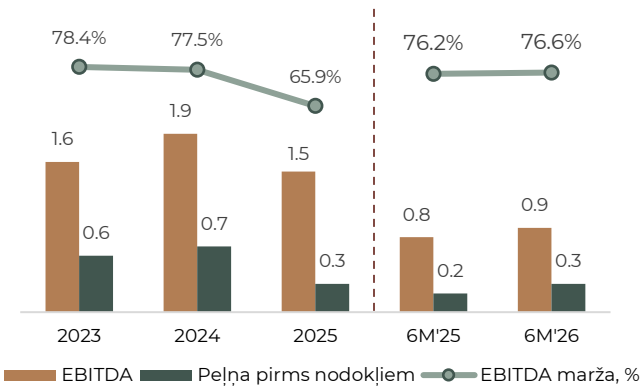
Galvenie finanšu rādītāji

Miljoni eiro	2023 (auditēti)	2024 (auditēti)	2025 (auditēti)	6M'25 (oper.)	6M'26 (oper.)
Ieņēmumi	2.0	2.4	2.3	1.0	1.1
EBITDA	1.6	1.9	1.5	0.8	0.9
EBITDA marža	78.4%	77.5%	65.9%	76.2%	76.6%
Peļņa pirms nodokļiem	0.6	0.7	0.3	0.2	0.3
Neto kredītportfelis	14.1	17.2	15.8	16.4	15.9
Naudas līdzekļi	0.1	0.6	0.6	0.2	0.2
Kopējie aktīvi	14.2	17.8	17.2	16.8	16.7
Pašu kapitāls	2.2	2.3	2.5	2.5	2.8
Iepriekšējo akcionāru aizdevumi	2.4	3.7	3.7	3.5	3.9
Parādsaistības ¹	9.5	11.3	10.9	10.6	9.9
Kapitalizācijas rādītājs ²	32.4%	34.9%	39.2%	36.4%	41.8%
EBITDA / Neto procentu izdevumi	1.6x	1.6x	1.3x	1.4x	1.4x

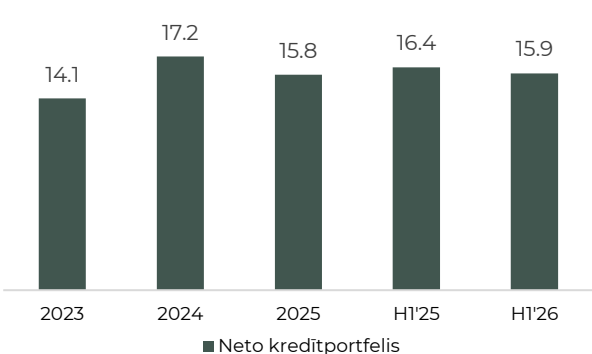
¹ Neiekļauj iepriekšējo akcionāru aizdevumus

² (Pašu kapitāls + Subordinētais parāds) / Neto kredītportfelis

Ienesīguma sadalījums, milj. eiro



Kredītportfeļa dinamika, milj. eiro

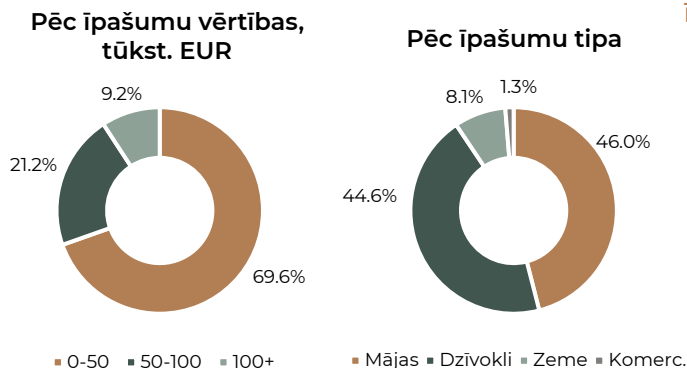


Darījuma nosacījumi

Emitents	AS Hipocredit
Instrumenta veids	Nodrošinātas obligācijas
Nodrošinājums ¹	1. kārtas komercķīla uz Uzņēmuma kredītportfeli un aktīviem
Piedāvājuma veids	Publiskais piedāvājums Latvijā, Igaunijā un Lietuvā
Emisijas apjoms ²	Līdz 8 000 000 eiro
Kupona likme	8% p.a.
Ienesīgums ³	9% p.a.
Cena ³	97.38% (973.80 eiro par 1 obligāciju)
Nominālvērtība / min. investīcija	1 000 eiro / 1 obligācija (973.80 eiro)
Izmaksas biežums	Katru mēnesi
Termiņš	20.08.2029 (3 gadi)
Pamatsummas atmaksa	Termiņa beigās, <i>bullet</i>
Call/Opcija	1. gadā bez opcijas @101% 2. gadā @100% pēdējos 6 mēnešus pirms dzēšanas
Put Opcija	Kontroles maiņa, neiekļaušana biržā vai izslēgšana no biržas @101%
Iekļaušana biržā	Nasdaq Riga First North 6 mēnešu laikā pēc emisijas
Līdzekļu izlietojums	- Esošo aizdevumu daļēja refinansēšana - Vispārīgi korporatīvie nolūki
Kovenantes ⁴	- Kapitalizācijas rādītājs⁵ > 20% - Portfeļa seguma rādītājs⁶ > 1.20x - EBITDA / Neto procentu izdevumi > 1.25x
Organizētājs	Signet Bank AS
Juridiskais konsultants	Sorainen ZAB SIA
Nodrošinājuma aģents	ZAB Eversheds Sutherland Bitāns SIA

1 Izņemot aizdevumus, kas iekļāti Bankas un Mintos nodrošinājuma ietvaros
2 Var tikt palielināts līdz 12 milj. eiro, ja tiek atcelts piemērojamais regulatīvais sliekšnis
3 Ienesīgums 9% apmērā tiek piedāvāts tikai sākotnējās parakstīšanās perioda laikā, pēc kura obligācijas tiks pārdotas par nominālvērtību, kas atbilst 8% ienesīgumam
4 Pilns saistību un nosacījumu saraksts ir atrodams Emisijas Noteikumos
5 Kapitalizācijas rādītājs = (Pašu kapitāls + Subordinētais parāds) / Neto kredītportfelis
6 Portfeļa seguma rādītājs = (Neto kredītportfelis + naudas līdzekļi - kredītlīnijas neatmaksātā pamatsumma) / Nodrošinātās obligācijas

Portfeļa nodrošinājuma sadalījums (30.06.2026)



Avots: Finanšu pārskati un vadības sniegtā informācija

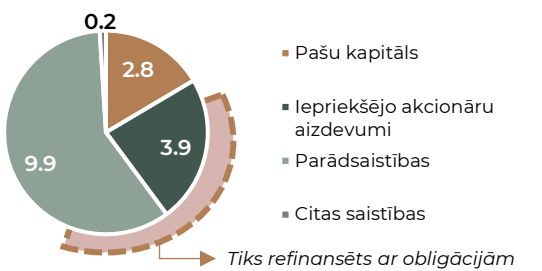
Galvenie ieguldījuma aspekti

- 1. **Labi strukturēts portfelis** ar konservatīvu 50% LTV, 15% vidējo ienesīgumu un spēcīgu diversifikāciju pēc reģiona, nekustamā īpašuma veida un izmēra
- 2. **Pastāvīgi rentabla darbība** ar 8 secīgiem peļņu nesošiem gadiem (65%+ EBITDA marža kopš 2021. gada)
- 3. **Nodrošinātās obligācijas**, kas nodrošinātas ar pirmās kārtas komercķīlu uz Uzņēmuma kredītportfeli un aktīviem
- 4. **Spēcīga stratēģiskā investora klātbūtne** sniedz pārliecību un atbalstu Uzņēmuma izaugsmes stratēģijas īstenošanā

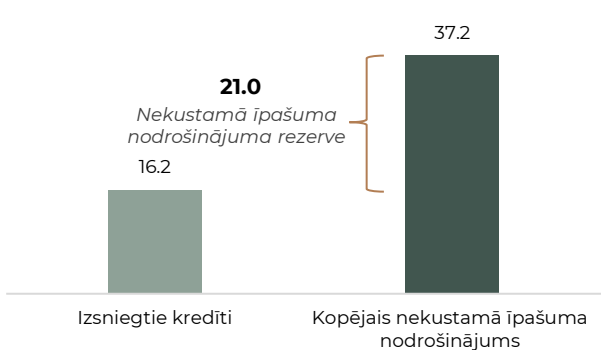
Obligāciju emisija un finansējuma struktūra

- Uzņēmums uzsāk publisko nodrošināto obligāciju piedāvājumu līdz 8 milj. eiro apmērā, lai daļēji refinansētu esošos aizdevumus (5.9 milj. eiro) un finansētu Uzņēmuma izaugsmi (2.1 milj. eiro).
- Obligācijām būs 9% ienesīgums sākotnējās parakstīšanās perioda laikā (2 nedēļas no 04.08.), pēc kura tās tiks piedāvātas pēc nominālvērtības ar 8% ienesīgumu.
- Uzņēmums savu darbību vēsturiski ir finansējis ar Mintos P2P aizdevumu platformas starpniecību, akcionāru aizdevumiem un bankas finansējumu, un plāno papildināt finansējuma struktūru ar nodrošinātām obligācijām, izveidojot labi diversificētu kapitāla struktūru.
- Pēc obligāciju emisijas finansējumu veidos nodrošinātās obligācijas, atlikusi bankas kredītlīnija, Mintos finansējums, pašu kapitāls un jauno akcionāru subordinētais parāds.
- Lai atbalstītu Uzņēmuma kapitāla struktūru, jaunie akcionāri ieguldīs 0.4 milj. eiro pašu kapitālā un piesaistīs subordinētās obligācijas apmērā, kas nepieciešams, lai uzturētu veselīgu Kapitalizācijas rādītāju atbilstoši nozares standartiem.

Finansējuma profils (milj. eiro, 30.06.2026)



Kredītportfelis un iekļātā nekustamā īpašuma nodrošinājums (milj. eiro, 30.06.2026)



Saistību atruna un informācijas atklāšana

Šo Prezentāciju (turpmāk - Prezentācija) sagatavojusi Signet Bank AS tikai un vienīgi lietošanai saistībā ar plānoto AS Hipocredit (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 apliecinās, 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 saņēmumšajai personai nevajadzētu uz to paļauties vai balstīt uz to savu rīcību.

Interesu konflikts

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 AS Hipocredit ir makroekonomiskais risks, globālās pandēmijas risks, ģeopolitisks risks, licencēšanas un regulatīvais risks, kredītrisks, risks, kas saistīts ar parādu piedziņas pasliktināšanos, finansējuma, likviditātes un sviras risks, operacionālais risks, IT, kibernetiskās drošības un datu aizsardzības risks, darbinieku risks, operacionālās vadības risks, konkurences risks, samazināta pieprasījuma risks, risks, kas saistīts ar nozares tendencēm, jaunu produktu risks, izaugsmes risks, NILLTFN un Sankciju pārkāpuma risks, zīmola reputācijas risks, krāpšanas risks, risks, kas saistīts ar atkarību no trešo pušu pakalpojumu sniedzējiem, tiesvedības risks, risks, kas saistīts ar nekustamā īpašuma nodrošinājumu, risks, kas saistīts ar uzņēmuma telpu saglabāšanu, risks, kas saistīts ar izmaiņām kredītu izvērtēšanas standartos, procentu likmju starpības risks, risks, kas saistīts ar Emitenta legādes īstenošanu pirms Konkurences padomes atļaujas saņemšanas, un risks, kas saistīts ar iespējamo Konkurences padomes lēmumu par Emitenta legādi.

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 Investori var nesāņemt proporcionālu Obligāciju alokāciju.

Ar nodrošinājumu saistītie riski: risks, kas saistīts ar noteiktiem ierobežojumiem attiecībā uz Nodrošinājumu spēkā esamību un izpildāmību, risks, kas saistīts ar Parādo parādu, risks, kas saistīts ar Nodrošinājumu tirgus vērtību, risks, kas saistīts ar Nodrošinājuma aģenta līgumu, risks, kas saistīts ar ierobežojumiem un procedūram attiecībā uz Nodrošinājumu izpildi, risks, kas saistīts ar grozījumiem Piemērojamajos tiesību aktos, risks, kas saistīts ar Nodrošinājuma aģenta rīcību.

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.