

Инвестиция в обеспеченные облигации одного из ведущих латвийских кредиторов в сфере кредитования под залог недвижимости

О компании

- Основанная в 2014 году, AS Hipocredit (Компания) - лицензированный небанковский кредитор, специализирующийся на финансовых решениях с обеспечением в виде недвижимости.
- Компания предлагает бизнес-кредиты под залог недвижимости, потребительские кредиты и кредитные линии как для частных лиц, так и для юридических лиц.
- Опытная управленческая команда, ориентированная на рост Компании, во главе с председателем правления Петерисом Бурбергсом, обладающим более чем 10-летним опытом в небанковском кредитовании с фокусом на кредиты под залог недвижимости и ипотечном кредитовании, а также глубокой экспертизой в кредитном скоринге, оценке рисков и разработке продуктов.
- Компания на 100% принадлежит SIA Hipocredit Group (Группа), которая приобрела AS Hipocredit у предыдущих акционеров в июле 2026 года. Конечным собственником Группы является Айгарс Кесенфелдс, чей обширный опыт в сфере финансовых услуг и успешный опыт развития небанковских кредитных компаний обеспечивает надежную стратегическую поддержку.

Кредитный портфель и обеспечение

- Hipocredit создал надёжный, диверсифицированный и качественный кредитный портфель (15,9 млн евро по состоянию на июнь 2026 года). Более 68% всех выданных кредитов имеют размер менее 20 тысяч евро, что существенно снижает риск концентрации на одном заемщике.
- Компания поддерживает консервативное соотношение кредит/залог (LTV) на уровне около 50%, а обеспечение хорошо диверсифицировано по типам недвижимости и регионам Латвии.
- Кредитный портфель сохраняет высокое качество, а уровень проблемных кредитов остаётся низким (кредиты, просроченные более чем на 90 дней) на июнь 2026 года составил 6.2%. За 12 лет работы Hipocredit было списано менее 1% выданных кредитов.
- Заявки поступают по 3 каналам: онлайн через hipocredit.lv (название бренда, соответствующее поисковым запросам клиентов), лично в филиале Компании и через сотрудничающих кредитных посредников - что обеспечивает Компании диверсифицированную многоканальную базу привлечения клиентов.
- Взыскание задолженности осуществляется собственными силами по структурированному процессу из 4 шагов: активная коммуникация (SMS, e-mail, звонки) для раннего урегулирования просроченных платежей, далее - пени и пересмотр условий, расторжение договора и юридическое взыскание, и, при необходимости, продажа имущества на аукционе через судебного исполнителя.

Финансовые показатели

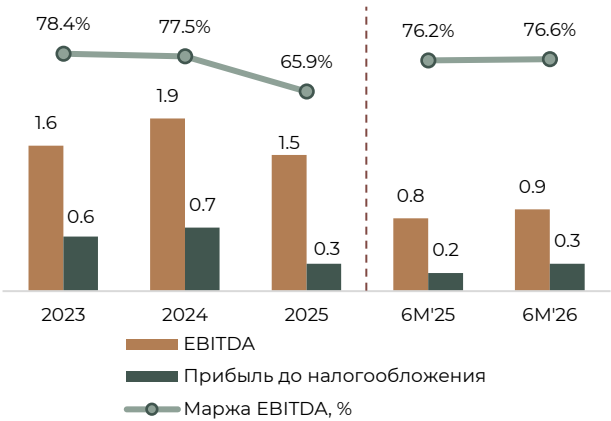
- Hipocredit демонстрирует прибыльный рост с момента основания, сохраняя операционную эффективность и надежную залоговую базу - выручка росла со среднегодовым темпом (CAGR) 12.3% с 2021 года.
- В 1-м полугодии 2026 года выручка Компании выросла на 11.3% г/г, достигнув 1.1 млн евро, а EBITDA за тот же период выросла на 11.9%, до 0.9 млн евро (рентабельность 76.6%).
- Компания работает с рентабельностью по EBITDA 65%+ с 2021 года. Снижение прибыльности в 2025 году связано с единовременным резервом в размере 0.3 млн евро, большую часть которого Компания рассчитывает восстановить в 2026 году.
- 2025 год был переходным годом перед продажей Компании: кредитный портфель сократился с 17.2 млн евро до 15.8 млн евро на фоне множественных изменений в руководстве и формирования единовременного резерва по кредитному портфелю. После завершения сделки M&A Эмитент ожидает возобновления роста как портфеля, так и прибыльности под управлением нового собственника.
- Кредитный портфель составляет 95.4% баланса Компании и обладает значительным буфером обеспечения в виде недвижимости, что обеспечивает инвесторам в облигации высокий уровень залогового покрытия.
- Выпуск обеспеченных облигаций направлен на рефинансирование существующих обязательств и поддержку дальнейшего роста кредитной деятельности в Латвии при сохранении строгих стандартов управления рисками.

Финансовые показатели

Млн евро	2023 г. (аудир.)	2024 г. (аудир.)	2025 г. (аудир.)	6М'25 (опер.)	6М'26 (опер.)
Доходы	2.0	2.4	2.3	1.0	1.1
EBITDA	1.6	1.9	1.5	0.8	0.9
Маржа EBITDA	78.4%	77.5%	65.9%	76.2%	76.6%
Прибыль до налогообложения	0.6	0.7	0.3	0.2	0.3
Нетто кредитный портфель	14.1	17.2	15.8	16.4	15.9
Денежные средства	0.1	0.6	0.6	0.2	0.2
Активы, всего	14.2	17.8	17.2	16.8	16.7
Собственный капитал	2.2	2.3	2.5	2.5	2.8
Займы предыдущего собственника	2.4	3.7	3.7	3.5	3.9
Займы и кредиты ¹	9.5	11.3	10.9	10.6	9.9
Показатель капитализации ²	32.4%	34.9%	39.2%	36.4%	41.8%
EBITDA / Чистые финансовые расходы	1.6x	1.6x	1.3x	1.4x	1.4x

¹ Не включает займы предыдущего собственника
² (Собственный капитал + Субординированный долг) / Нетто кредитный портфель

Развитие прибыльности, млн. евро



Развитие нетто кредитного портфеля, млн. евро



Условия выпуска облигаций

Эмитент	AS Hipocredit
Тип облигаций	Обеспеченные облигации
Обеспечение ¹	Коммерческий залог 1-й очереди на кредитный портфель и активы Эмитента
Тип предложения	Публичное предложение в Латвии, Эстонии и Литве
Объем эмиссии ²	До 8 000 000 евро
Купонная ставка	8% годовых
Доходность к погашению (УТМ) ³	9% годовых
Цена размещения ³	97.38% (973.80 евро за 1 облигацию)
Номинальная стоимость / мин. инвестиция	1 000 евро / 1 облигация (973.80 евро)
Выплата купона	Ежемесячно
Срок погашения	20.08.2029 (3 года)
Погашение основного долга	Дата погашения, <i>bullet</i>
Call опция	Год 1 - без права выкупа Год 2 - @101% За 6 месяцев до погашения - @100%
Put опция	Изменение контроля, несостоявшийся листинг или делистинг - @101%
Листинг на бирже	Листинг на Nasdaq Riga First North в течении 6 месяцев
Использование средств	- Частичное рефинансирование существующих кредитов - Общекорпоративные цели
Ковенанты ⁴	- Показатель капитализации⁵ > 20% - Показатель покрытия портфеля⁶ > 1.20x - EBITDA / Чистые финансовые расходы > 1.25x
Организатор	Signet Bank AS
Юридический консультант	Sorainen ZAB SIA
Агент по обеспечению	ZAB Eversheds Sutherland Bitāns SIA

1 За исключением кредитов, заложенных в рамках обеспечения Банка и Mintos
2 Может быть увеличен до 12 млн евро в случае снятия применимого регуляторного порога
3 Доходность 9% предлагается исключительно в период первичного размещения, после чего облигации будут продаваться по номинальной стоимости, соответствующей доходности 8%
4 Полный список ковенантов доступен в Информационном Документе
5 Показатель капитализации = (Общий собственный капитал + субординированный долг) / Нетто кредитный портфель
6 Показатель покрытия портфеля = (Нетто кредитный портфель + денежные средства - невыплаченная сумма основного долга по кредитной линии) / Обеспеченные облигации

Основные характеристики сделки

- Хорошо структурированный портфель с консервативным LTV 50%, средней доходностью 15% и высокой диверсификацией по регионам, типам недвижимости и размеру
 - Устойчиво прибыльная деятельность на протяжении 8 лет подряд (рентабельность по EBITDA 65%+ с 2021 года)
 - Обеспеченные облигации, с коммерческим залогом 1-й очереди на кредитный портфель и активы Компании
 - Наличие сильного стратегического инвестора дает уверенность и руководство в реализации стратегии роста Компании

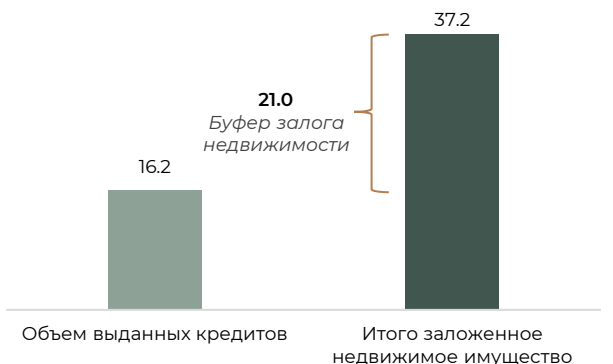
Структура финансирования и выпуск облигаций

- Компания осуществляет публичный выпуск обеспеченных облигаций на сумму до 8 млн евро для частичного рефинансирования существующих кредитов (5.9 млн евро) и финансирования роста Компании (2.1 млн евро).
- Облигации будут иметь доходность 9% в течение периода первичного размещения (2 недели с 04.08), после чего будут предлагаться по номинальной стоимости с доходностью 8%.
- Компания исторически финансировала свою деятельность через платформу P2P-кредитования Mintos, займы акционеров и банковскую кредитную линию, и планирует дополнить структуру финансирования обеспеченными облигациями, сформировав хорошо диверсифицированную структуру капитала.
- После выпуска облигаций финансирование будет включать обеспеченные облигации, оставшуюся банковскую кредитную линию, финансирование Mintos, собственный капитал и субординированный долг новых акционеров.
- Для поддержки структуры капитала Компании новые акционеры инвестируют 0.4 млн евро в собственный капитал и привлекут субординированные облигации в объеме, необходимом для поддержания здорового уровня капитализации в соответствии с отраслевыми стандартами.

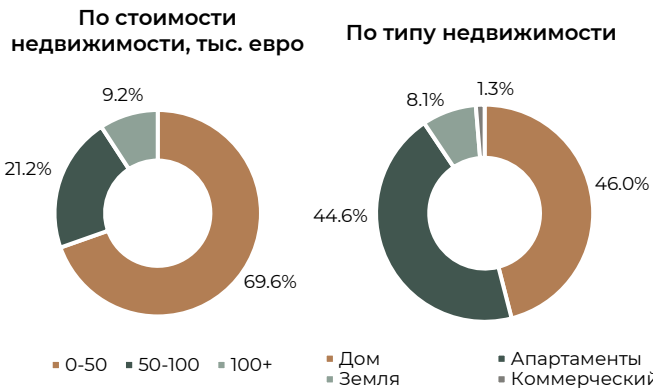
Структура финансирования (млн евро, 30.06.2026)



Кредитный портфель и залог недвижимости (млн евро, 30.06.2026)



Структура обеспечения портфеля (30.06.2026)



Предупреждения и раскрытие информации

Настоящая презентация (далее Презентация), которую подготовил Signet Bank AS, предназначена исключительно для использования в связи с планируемым предложением облигаций (далее Облигации) AS Hipocredit (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 AS Hipocredit, 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 обращения 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 обращения в будущее утверждения. Информация и мнения, содержащиеся в настоящей Презентации, предусмотрены для личного использования и могут быть использованы лишь в качестве ориентировочной 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 общий 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 AS Hipocredit.

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. Основные факторы риска, влияющие на AS Hipocredit: макроэкономический риск, риск глобальной пандемии, геополитический риск, риск лицензирования и регуляторный риск, кредитный риск, риски, связанные с ухудшением взыскания задолженности, риск финансирования, ликвидности и леввериджа, операционный риск, риск в сфере IT, кибербезопасности и защиты данных, кадровый риск, риск операционного управления, риск конкуренции, риск снижения спроса, риск, связанный с отраслевыми тенденциями, риск новых продуктов, риск роста, риск нарушения требований ПОД/ФТ и санкционного режима, риск репутации бренда, риск мошенничества, риски, связанные с зависимостью от сторонних поставщиков услуг, риск судебных разбирательств, риски, связанные с обеспечением в виде недвижимости, риски, связанные с сохранением помещений компании, риски, связанные с изменениями стандартов кредитного скоринга, риск процентного спреда, риски, связанные с реализацией Приобретения Эмитента до получения разрешения Совета по конкуренции, и риски, связанные с возможным решением Совета по конкуренции в отношении Приобретения Эмитента.

При инвестировании средств в облигации инвесторы принимают на себя следующие риски, связанные с долговыми ценными бумагами: риск отмены Предложения, риск денежного потока и обслуживания долга, риск погашения Облигаций, риск исключения из листинга, риск ликвидности вторичного рынка, ценовой риск, валютный риск, риск досрочного погашения, налоговый риск, риск решений Держателей облигаций, риск того, что Инвесторы могут не получить пропорциональное распределение Облигаций.

Риски, связанные с обеспечением: риски, связанные с определенными ограничениями относительно действительности и исполнимости Обеспечения, риски, связанные с Параллельным долгом, риски, связанные с рыночной стоимостью Обеспечения, риски, связанные с Договором с Агентом по обеспечению, риски, связанные с ограничениями и процедурами обращения взыскания на Обеспечение, риски, связанные с изменениями в Применимом законодательстве, риски, связанные с действиями Агента по обеспечению.

Риски, указанные в данном разделе, могут снизить способность Эмитента исполнять свои обязательства и в наихудшем случае привести к его неплатежеспособности. Данный раздел может не охватывать все потенциальные риски, которые могут повлиять на Эмитента.