KOKKUVÕTE

Käesolev kokkuvõte (**kokkuvõte**) on lühiülevaade 5. märtsil 2024 põhiprospektis (**prospekt**) avaldatud teabest kuni 17 600 euro suuruse võlakirjade nimiväärtusega 1000 eurot ühe võlakirja kohta (**võlakirjad**) avaliku pakkumise (**pakkumine**) kohta, mis moodustab osa teadlikele investoritele mõeldud kinnise investeerimisfondi UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND“ (**ettevõte** või **emitent**) 20 000 000 euro suurusest koguemissioonist (**emissioon**) kuni kaheteistkümne kuu jooksul toimuvatest eraldi seeriatest (**seeria**).

Siinne kokkuvõte on lisatud esimeses osas emiteeritud võlakirjade suhtes kohaldatavatele lõplikele tingimustele (**lõplikud tingimused**) ja on seega spetsiifiline esimese osa võlakirjadele. Kokkuvõttes esitatud teave on esitatud äriühingu poolt prospekti registreerimise seisuga, kui ei ole sätestatud teisiti. Kokkuvõttes kasutatud mõistetel on prospektis määratud tähendus, kui ei ole sätestatud teisiti.

1. SISSEJUHATUS JA HOIATUSED

1.1. Võlakirjade nimi ja ISIN

6,00 euro + 6 EURIBOR UAB CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND VÕLAKIRJAD 23-2026 ISIN-koodiga LT0000408551.

1.2. Emitent ja selle kontaktandmed, sealhulgas LEI

Teadlikele investoritele mõeldud kinnine investeerimisfond UAB „CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND" on Leedu Vabariigi seaduste (sh ettevõtete seadus, tsiviilkoodeks, teadlike investorite investeerimisfondi seadus jms) alusel asutatud ja eksisteeriv osaühing, juriidilise isiku kood 305198076, registrijärgne aadress Žalgirio tn. 114, Vilnius, Leedu Vabariik.

Kontaktandmed: tel. nr +370 612 30260, e-post info@capitalica.lt.

Emitendi LEI-kood on LT0000408551.

1.3. Prospekti kinnitav pädev asutus ja selle kontaktandmed

Prospekti on heaks kiitnud Leedu Pank kui prospektimääruse kohane pädev asutus, mille peakontor asub aadressil Gedimino ave. 6, LT-01103 Vilnius, Leedu Vabariik, ja telefoninumber on: +370 800 50 500.

1.4. Prospekti kinnitamise kuupäev

Prospekt kinnitati 5. märtsil 2024.

1.5. Hoiatus

(i) See kokkuvõte on koostatud kooskõlas prospektimääruse artiklitega 7 ja 8 ning seda tuleb käsitada prospekti sissejuhatusena.
(ii) Väärtpaberitesse investeerimise otsustamisel peaks investor lugema kogu prospekti.
(iii) Iga investor võib kaotada kogu oma investeeritud kapitali või osa sellest või kanda muid prospekti või võlakirju puudutavate vaidlustega seotud kulusid.
(iv) Tsiviilvastutust kohaldatakse üksnes selliste isikute suhtes, kes on koostanud kokkuvõtte, kaasa arvatud selle tõlked, kuid üksnes juhul, kui kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või prospekti muude osadega vastuolus või ei anna koos prospekti teiste osadega lugedes põhiteavet, mis aitaks investoritel otsustada neisse väärtpaberitesse investeerimise üle.

2. PÕHITEAVE EMITENDI KOHTA

2.1. Kes on väärtpaberite emitent?

2.1.1. *Asukoht, õiguslik vorm, LEI-kood, asutamisjurisdiktsioon ja tegutsemisriik*

Emitent on asutatud Leedu Vabariigis, selle registrijärgne asukoht on Žalgirio st. 114, Vilnius, Leedu Vabariik ja selle LEI-kood on LT0000408551. Emitent on asutatud ja registreeritud osaühinguna Leedu Vabariigi juriidiliste isikute registris juriidilise isiku koodiga 305198076. Teave emitendi ja pakkumise kohta on leitav järgmiselt aadressilt www.capitalica.lt.

2.1.2. *Põhitegevused*

2022. aasta juulis, pärast seda, kui Leedu Pank andis ettevõttele heakskiidu investeerimisfondina tegutsemiseks, anti ettevõtte juhtimine üle fondivalitsejale UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“. Vastavalt ettevõtte põhikirjale on ettevõtte eesmärk tagada aktsionäridele ettevõtte tootluse pikaajaline kasv investeerides projekti – ärikeskuse ehitamisesse aadressil Žalgirio st. 114, Vilnius, Leedu Vabariik, kus positiivne investeeringutasuvus tagatakse büroopindade rentimise ja projekti müügi kaudu kuni ettevõtte likvideerimise ning registrist kustutamiseni. Ettevõtte geograafiline esindatus piirdub Leedu Vabariigiga ja ettevõtte kinnisvaraportfell koosneb rekonstrueeritavast hoonest.

Praegustes turutingimustes teeniks väljaarendatud ja täielikult välja renditud büroohoone aastas 1,8 miljonit eurot netotegevustulu. Emitendil on kavas lunastada võlakirjad hoone müügist saadava tuluga.

2.1.3. *Suurosanikud*

Ettevõtte registreeritud ja täielikult sissemakstud aktsiakapital on 5 619 068 eurot, mis jaguneb 5 619 068 lihtaktsiaks (aktsiad) nimiväärtusega 1 euro. Üks aktsia annab aktsionäride üldkoosolekul ühe hääle.

Ettevõtet haldab UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT" (juriidilise isiku kood 304234719, registreeritud aadress Upės tn. 21-1, Vilnius, Leedu Vabariik) (**fondivalitseja**).

Aktsionärid, kellele kuulub otseselt üle 5 % ettevõtte aktsiatest, on järgmised:

Nr.	**Aktsionäri nimi**	**Aktsiate arv**	**Osakaal** (ümardatud)	**Tegelik(ud) kasusaaja(d)**
1.	UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT" (Emitendi fondivalitseja)	104 300	1,6%	Andrius Barštys ja Arūnas Martinkevičius
2.	Avatud investeerimisfond teadlikele investoritele Multi Asset Selection	729 142	12,8%	Adomas Kaveckas (fondivalitseja Aggressive capital, UAB poolt määratud fondi haldur)
3.	UAB „RGK Invest"	729 142	12,8%	Raimondas Gintautas Kriūnas
4.	UAB Darius Zubas Holding	729 142	12,8%	Darius Zubas
5.	UAB TABA Invest	729 142	12,8%	Tautvydas Barštys
6.	UAB „LTU INVEST"	2 598 200	46,24%	Donatas Karosas

2.1.4. *Peamised tegevdirektorid*

Ettevõte on investeerimisfond, mille juhtimine on delegeeritud fondivalitsejale - UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT". Ettevõttel ei ole juhtorganeid ning Leedu Vabariigi äriühingualastes õigusaktides sätestatud juhatuse ja peadirektori õigusi ning kohustusi täidab fondivalitseja.

2.1.5. *Sõltumatu audiitori identiteet*

Ettevõtte auditeeritud finantsaruanded 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta kohta (edaspidi **auditeeritud finantsaruanded**) on koostatud vastavalt Leedu finantsaruandlusstandarditele (**LFAS**) ja neid on auditeerinud audiitorfirma Ernst & Young Baltic UAB, juriidilise isiku kood 110878442, registrijärgne aadress Aukštaičių tn. 7, Vilnius, Leedu Vabariik. Audiitor Jonas Akelis on 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta auditeeritud finantsaruandeid auditeerinud sõltumatu audiitor.

2.2. Mis on emitendiga seotud peamine finantsteave?

Emitent on projektiarenduse eesmärgiga piiratud vastutusega äriühing ning kuna projekt on prospekti kinnitamise hetkel arendus- ja ehitusjärgus, ei ole äriühingul mingeid projektist teenitavaid tulusid. Ettevõte kasutab oma laenu- ja omakapitali rahastust eranditult projekti arendamiseks ja ehitamiseks.

Ettevõtte auditeeritud finantsaruanded 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta kohta ja auditeerimata vahearuanded 31. detsembril 2023 lõppenud 12-kuulise perioodi kohta (**auditeerimata vahearuanded** ja koos auditeeritud finantsaruannetega **finantsaruanded**) on koostatud kooskõlas LFASiga.

Ettevõte muutis 2022. aastal kinnisvarainvesteeringute arvestuspõhimõtteid. Audiitorid on 31. detsembril 2022 lõppenud aasta auditeeritud finantsaruannete puhul hinnanud arvestuspõhimõtete muutust (kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse arvestus) ja ka võrdlusandmeid (2021) on korrigeeritud vastavalt arvestuspõhimõtete muutusele. Muudatus tehti tagasiulatuvalt ja seetõttu kajastub arvestuspõhimõtete muutus 2021. aasta võrdlusandmetes. 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta auditiaruanne sisaldab avalikustamisteadet selle kohta, et 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta finantsaruandeid ei auditeeritud, kuid audiitorid hindasid raamatupidamispõhimõtete muutuse mõju 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta auditeeritud finantsaruannete lisas 17.

Tabel 1. Kasumiaruanne (EUR)

Aasta	2023.12.31(auditeerimata)	2022.12.31 (auditeeritud)	2021.12.31(auditeerimata)
Tegevuskasum/-kahjum	535 634	339 711	377 304

Allikas: finantsaruanded

Tabel 2. Bilanss (EUR)

Aasta	2023.12.31 (auditeerimata)	2022.12.31 (auditeeritud)	2021.12.31 (auditeerimata)

Netofinantsvõlg (pikaajalised võlad pluss lühiajalised võlad miinus sularaha)	2 133 161	Finantsvõlad puuduvad	Finantsvõlad puuduvad
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevarad /lühiajalised kohustused)	4,35	9,82	2,19
Võla ja omakapitali suhe (kohustused kokku/ aktsionäride omakapital kokku)	0,39	0,02	0,02
Intressikulude kattekordaja (tegevustulu/intressikulu)	230,98	Intressikulud puuduvad	Intressikulud puuduvad

Allikas: finantsaruanded

Tabel 3. Rahavoogude aruanne (EUR)

Aasta	2023.12.31 (auditeerimata)	2022.12.31 (auditeeritud)	2021.12.31 (auditeerimata)
Netorahavood äritegevusest	(3 836 932)	(43 674)	40 189
Netorahavood finantseerimistegevusest	3 200 003	800 003	-
Netorahavood investeerimistegevusest	-	-	-

Allikas: finantsaruanded

2.3. Millised on emitendile omased peamised riskid?

Finantsriskid

(i) **Ehituskulud ja projekti edukuse risk.** Ettevõte investeerib kinnisvaraarendusse. Sellised investeeringud on üldiselt riskantsemad kui investeeringud valmisehitatud kinnisvarasse, sest need ei too veel tegevustulu (nt rent). Samal ajal tekivad märkimisväärsed kulud, sealhulgas ehitus- ja arenduskulud, kinnisvaramaksud ja kindlustusmaksed. Kinnisvaraarendusega kaasneb ka potentsiaalne risk investeerida suuri rahalisi vahendeid projektidesse, mis võidakse õiguslikel ja regulatiivsetel põhjustel tühistada, mille lõpuleviimine võib võtta väga kaua aega või mille kulud võivad olla oodatust suuremad. Lisaks on võimalik, et kolmandate isikute suutmatusest (ehitustööd edukalt lõpule viia) tulenevad märkimisväärsed kahjud. Selle tulemuseks võib olla, et kavandatud töid ei viida lõpule õigeaegselt ja eeldatava maksumusega. Seega võib hoone valmida ja hakata tulu teenima kavandatust hiljem või võib teenida kavandatust väiksemat tulu või üldse mitte tulu teenida ning ehitus- ja hoolduskulud võivad olla oodatust suuremad. Sellel võib olla märkimisväärne negatiivne mõju ettevõtte finantsseisundile ja see võib piirata tema võimet maksta võlakirjade omanikele nõuetekohaselt. Vaatamata põhjalikele hoolsusmeetmete võtmisele on oluline märkida, et puudub tagatis, et kogu projektiinvesteeringuteks kasutatav teave on ammendav ja vigadeta. Lisaks ei saa välistada ettenägematuid väliseid sündmusi, mis mõjutavad kinnisvaraturgu ja ettevõtte poolt arendatavat projekti.

(ii) **Majanduskeskkonna ja maksejõuetuse risk.** Ettevõtte tulemused sõltuvad suurel määral majandustingimustest nii Leedus kui ka kogu maailmas. Praegu on piirkondliku ja ülemaailmse majanduse tasakaalustamatus tingitud jätkuvatest konfliktidest, nagu Ukraina-Venemaa sõda, intressimäärade järsust tõusust, energiahindade volatiilsusest ja Covid-19 pandeemiale järgnevast pikast taastumisperioodist. Kuigi praegu ei ole riigisiseselt märkimisväärset majanduslangust, võib selle tekkimisel väheneda nõudlus ettevõtte teenuste järele. See võib suurendada ohtu, et ettevõtte üürnikud või teised töövõtjad muutuvad maksejõuetuks, mis võib mõjutada ettevõtte äristrateegia rakendamist ja tulemusi. Sellest tulenevalt ei pruugi projekt anda oodatud positiivset tulu. Ettevõte loodab saada renditulu pärast projekti valmimist, mis peaks toimuma 2024. aasta lõpuks pärast üürnikega sõlmitud üleandmislepingute allkirjastamist. Kuigi mitmeotstarbeline kinnisvara pakub tulupotentsiaali, on täieliku täituvuse saavutamine esialgu ebatõenäoline, mis toob eeldatavasti esimesel aastal kaasa oodatust väiksema võimaliku tulu.

(iii) **Krediidirisk ja makseviivituse risk.** Võlakirjadesse tehtud investeering on avatud krediidiriskile, mis tähendab, et ettevõte ei pruugi täita oma võlakirjadest tulenevaid kohustusi nõuetekohaselt ja õigeaegselt. Ettevõtte suutlikkus neid kohustusi täita ja võlakirjaomanike maksete saamise võimalus sõltub ettevõtte finantsseisundist ja tegevustulemustest, kusjuures mõlemad on seotud prospektis kirjeldatud täiendavate riskidega. Ettevõtte maksejõuetuse korral on oht, et võlakirjaomanikud ei saa võlakirjade või nende osadega seotud makseid. Ettevõte ei taga, et enne võlakirjade lunastamistähtpäeva ei esine prospekti kohaseid makseviivitusi. Seetõttu soovitatakse investoritel enne võlakirjadesse investeerimise otsustamist iseseisvalt hinnata emitendi krediidivõimelisust.

Äritegevus ja sektori riskid

(i) **Mitme üürniku risk ja risk sobivate üürnikute leidmisel.** Projekti edu sõltub üürnike edukusest. Projekti rahavoogude risk on hajutatud mitme üürniku vahel. Sellise struktuuri eesmärk on minimeerida mõju emitendi rahavoogudele, kui ühe üürniku finantsseisund oluliselt muutub. Kuigi mitme üürnikuga kinnisvara ei pruugi alati säilitada täielikku täituvust, ilmneb täieliku tühjendamise oht. Ettevõte on praegu projekti arendusetapis ja tal puuduvad oluliste üürnikega lõplikud rendilepingud. Pärast ehitustööde lõpuleviimist on kavas, et esimesed üürnikud saavad hoonesse kolida 2025. aasta esimeses kvartalis ning eesmärk on saavutada hoone täielik täituvus 2025. aasta lõpuks. Arvestades siiski, et Vilniuse ärikeskuste pakkumine kasvab pidevalt ja rendipindade osas on piisav konkurents, võib ettevõte konkurentsivõime säilitamiseks olla sunnitud tegema üürnikele allahindlusi ja/või tegema olulisi täiendavaid investeeringuid, mida ei ole võimalik eelnevalt hinnata. Lisaks, kui turul toimub aeglustumine, mis toob kaasa tühjade pindade arvu suurenemise ja konkurentsisurve hinnakujunduses, on oht, et tühjad pinnad jäävad

pikemaks ajaks tühjaks, mille tulemuseks on oodatust väiksem tulu. Sellest hoolimata koondavad ettevõte ja fondivalitseja kõik olemasolevad ressursid tagamaks, et uued üürnikud tulevad nende objektile soodsatel tingimustel.

(ii) **Kinnisvaraturu risk.** Pidevalt muutuva turuolukorra tõttu on oht, et kinnisvarainvesteeringud võivad kaotada oma väärtuse. Kuna ettevõtte tegevus on seotud kinnisvara ehitamisega (arendamisega), on peamiseks riskiks kinnisvaraturu kõikumised, mis võivad vähendada ettevõtte varade likviidsust ja väärtust. Kinnisvaraturg sõltub otseselt majanduse olukorrast. Majanduslangus toob kaasa üüritulu vähenemise ja tööpuuduse suurenemise. Selle tulemusel võib ettevõttel olla raskem saada ehitatud kinnisvaraobjekti eest üüri. Kinnisvaraturg võib oluliselt kõikuda ka suurenenud intressimäärade ja vähenenud rahastamisvõimaluste tõttu. See võib viia ostjate aktiivsuse vähenemiseni turul ja müüjate aktiivsuse suurenemiseni turul. See tooks kaasa vara hindade ja tehingumahtude languse, mis võib kahjustada ettevõtte finantsseisundit, vähendada võlakirjaomanike jaoks tagatisena kasutatava kinnisvara väärtust ja müügi lihtsust, mis lõppkokkuvõttes mõjutab nende võimet täita võlakirjadega seotud nõudeid emitendi vastu.

(iii) **Investeeringute piiratud hajutamise risk.** Vastavalt ettevõtte kehtivale põhikirjale piirdub ettevõte investeerimisstrateegia praegu investeeringutega kinnisvaraprojekti. Oluline on märkida, et selline piiratud investeerimisstrateegia koos võimalike riskidega, mis on seotud ebaõnnestunud arengustsenaariumiga, võib tekitada investoritele probleeme ja negatiivset mõju. Investeeringute koondumine ühte projekti suurendab ettevõtte riskiprofiili, kuna mis tahes tagasilöögid või finantsprobleemid kinnisvaraprojekti arendamisel võivad negatiivselt mõjutada emitendi finantsseisundit, mõjutades veelgi investeeringu üldist riskidünaamikat ja ettevõtte võimet lunastada võlakirjad nende lunastustähtajal.

Õiguslikud riskid

(i) **Juriidiliste vaidluste risk.** Kuna ettevõte ei ole praegu seotud ühegi kohtumenetlusega, peetakse õiguslike vaidluste riski praegu väikeseks. Sellest hoolimata ei saa ettevõte garanteerida, et tulevikus ei teki vaidlusi üürnike või muude osapooltega, mille tulemused on ettearvamatud. Juhul, kui vaidlus lahendatakse ettevõtte jaoks ebasoodsalt, võib see avaldada negatiivset mõju ettevõtte tegevusele, finantsseisundile ja mainele. Äriühing võib olla kohustatud hüvitama väljamõistetud kahjutasu, sealhulgas vastaspoole õigusabikulud, kandma ise täiendavaid õigusabikulusid. Need asjaolud võivad mõjutada ettevõtte suutlikkust täita kohustusi investorite ees ning mõjutada võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Juhtimise ja sisekontrolliga seotud riskid

(i) **Juhtimise ja personaliga seotud risk.** Seoses ettevõtte juhtimise üleandmisega fondivalitsejale sõltuvad ettevõtte tulemused fondivalitseja meeskonna otsustest ning meeskonnaliikmete pädevusest ja kogemustest. Kui fondivalitseja ei suuda kaasata täiendavaid talente või nimetada kiiresti kvalifitseeritud ja tõhusaid järeltulijaid lahkunud töötajatele, samuti kui tal on probleeme ajutise oskusteabe puudujääkide või muude selliste lahkumisest tingitud häirete tõhusal haldamisel, võib see avaldada negatiivset mõju ettevõtte äritegevusele, finantsseisundile, tegevustulemustele või tulevikuväljavaadetele.

3. PÕHITEAVE VÄÄRTPABERITE KOHTA

3.1. Millised on väärtpaberite peamised omadused?

3.1.1. *Tüüp, klass ja ISIN*

Tähtajaline mittekapitali mittekonverteeritav allutamata (võla)väärtpaberiinstrument ISIN-koodiga LT0000408551.

3.1.2. *Valuuta, nimiväärtus, pariteet, emiteeritud väärtpaberite arv ja kehtivus*

Võlakirjade valuuta on euro. Võlakirja nimiväärtus on 1000 eurot. Prospekti raames tehtava pakkumise maksimaalne koondnimiväärtus on 17 600 000 eurot. Võlakirjade lõpptähtaeg on 29. juuni 2026.

3.1.3. *Väärtpaberitega kaasnevad õigused*

Võlakirjad annavad võlakirjaomanikele järgmised peamised õigused: (i) saada kogunenud intressi; (ii) saada lõpptähtajal või vajaduse korral ennetähtaegselt või ennetähtaegsel lunastamispäeval tagasi nimiväärtuse summa ja intress, mis on kogunenud; (iii) osaleda võlakirjaomanike koosolekutel; (iv) hääletada võlakirjaomanike koosolekutel.

13. detsembril 2023 sõlmis emitent UAB-ga AUDIFINA (osaühing registrikoodiga 125921757, juriidiline aadress A. Juozapavičiaus tn. 6, LT-09310 Vilnius, Leedu Vabariik) (**fondivalitseja**) võlakirjade omanike kaitse lepingu.

Emissioon, sh pakkumine on emitendi ja fondivalitseja vahel 19. detsembril 2023 sõlmitud tagatislepingu alusel tagatud esimese järgu hüpoteegiga kinnisvarale (**tagatis**).

3.1.4. *Väärtpaberite positsioon emitendi kapitalistruktuuris maksejõuetuse korral*

Emitendi maksejõuetuse korral on investoritel õigus saada maksena võlakirjade tasumata põhisumma ja võlakirjadelt kogunenud intressid emitendi maksejõuetust reguleerivate Leedu Vabariigi seadustel kohaselt.

3.1.5. *Piirangud väärtpaberite vabale võõrandatavusele*

Võlakirjad on vabalt võõrandatavad, kuid teatud jurisdiktsioonide asjakohastest seadustest tulenevad teatud üleandmispiirangud võivad kehtida üleandja või vastuvõtja suhtes.

3.2. Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Emitent taotleb võlakirjade võtmist kauplemisele First North'is, mida haldab turukorraldaja Nasdaq Vilnius AB (**Nasdaq**) (**First North**). Võlakirju hakatakse avalikult pakkuma Leedu Vabariigis, Eesti Vabariigis ja Läti Vabariigis.

3.3. Millised on väärtpaberitele omased peamised riskid?

Võlakirjade tingimustega seotud riskid

(i) **Tagatise ebapiisava väärtuse risk.** Emissioon on tagatud tagatise esimese järgu hüpoteegiga vastavalt tagatiselepingule. Peale tagatise ei ole prospektiga seotud emissiooni tagamisel muid kolmandate isikute tagatisi, sh prospekti alusel emiteeritud võlakirju. Tagatis koosneb praegu arendatavast kinnisvarast, mida äriühing projekti raames ehitab. Alates tagatislepingu kuupäevast 19. detsembril 2023, teatas riigi ettevõtlusregistrikeskus tagatise keskmiseks turuväärtuseks 2 638 000 eurot, mis on tagatislepingu tingimuste kohaselt selgelt dokumenteeritud. Sellegipoolest on UAB "OBER-HAUS nekilnojamas turtas" 6. veebruari 2024. aasta kinnisvara hindamisaruande kohaselt tagatise väärtus 31. detsembri 2023. aasta seisuga 8 000 000 eurot. Tagatise väärtus peaks pärast ehitustööd ja projekti edukat lõpuleviimist suurenema. Kui aga ettevõte ei täida oma kohustusi enne ehitusetapi lõppu, ei pruugi tagatise väärtus olla piisav, et katta kõiki emitendi kohustusi emiteeritud võlakirjade omanike ees. Lisaks sellele võib Leedu kinnisvaraturu negatiivse arengu ja sellest tuleneva tagatise väärtuse märkimisväärse languse korral isegi pärast projekti lõpuleviimist tagatise väärtus olla ebapiisav kõigi võlakirjaomanike nõuete rahuldamiseks. Seetõttu on oluline mõista, et tagatise väärtus võib aeg-ajalt muutuda, kuid täitmise korral rahuldatakse usaldushalduri ja võlakirjaomanike nõuded tagatise väärtusest, mis on olemas tagatise realiseerimise hetkel, mis määratakse kindlaks ja viiakse läbi vastavalt Leedu Vabariigi tsiviilkohtumenetluse seadustikule. Tuleb märkida, et tagatislepingu ja Leedu Vabariigi seaduste kohase sundtäitmise korral võib tagatise realiseerimine venida (nt võib olla raske leida tagatise ostjaid). Lisaks palume arvestada, et tagatise realiseerimisel saadud vahendeid kasutatakse esmajärjekorras kõigi kulude ja kulutuste (sealhulgas, kuid mitte ainult, riigilõivud, notaritasud) rahuldamiseks ja tasumiseks, mis on seotud või tulenevad tagatise täitmisele pööramisest (realiseerimisest) usaldushalduri poolt. Seega saavad võlakirjaomanikud ülejäänud summad pärast usaldusisiku nõuete rahuldamist.

(ii) **Refinantseerimise risk.** Kuigi emitent kavatseb projekti müüa, et maksta võlakirjad tagasi nende lunastamistähtpäeval, on võimalik, et emitent peab taotlema laenu, kui müük ei toimu plaanipäraselt. See tekitab ebakindlust, kuna uue rahastamise saamise tingimused sõltuvad turutingimustest ja emitendi krediidivõimelisusest. Ebasoodsates võlakapitaliturutingimustes võib emitendil olla raskusi rahastamisallikate kättesaadavusega soodsatel tingimustel või ta ei pruugi üldse rahastamisallikaid saada. Emitendi suutmatus refinantseerida oma võlakohustusi võib negatiivselt mõjutada tema tegevust, finantsseisundit, tulu ning võlakirjaomanike võimalikke sissenõudmisi võlakirjade alusel.

Pakkumise ja First North võlakirjade nimekirjas kauplemiseks vastuvõtmisega seotud riskid

(i) **Võlakirjadel ei ole aktiivset kauplemisturgu.** Võlakirjad on emitendi uued väärtpaberid, mille levik on piiratud ja millel puudub praegu aktiivne kauplemisturg, mistõttu võivad need olla mittelikviidsed ja hinnad volatiilsed. Kõnealuste võlakirjade likviidsus ja hind on tihedalt seotud emitendi finantsseisundi ja kinnisvaraprojekti arendamise edukusega. Emitenti puudutavate negatiivsete sündmuste korral, näiteks rahandusliku ebastabiilsuse või projekti tagasilanguse korral, võib võlakirjaomanikel tekkida probleeme võlakirjade müümisel järelturul. Kuigi esitatakse taotlused võlakirjade kauplemisele võtmiseks First North'is, ei ole tagatud Nasdaqi poolne aktsepteerimine, konkreetsete seeriate lubamine või aktiivse kauplemisturu tekkimine. Kauplemine First North'il ei pruugi väiksema turu suuruse ja väiksema mahu tõttu tagada likviidsust, mis piirab võlakirjaomanike ostu- ja müügivõimalusi. Sellest tulenevalt võib investoritel tekkida raskusi oma võlakirjade müümisel või neil tuleb kaubelda ostu-/märkimishinnast madalama hinnaga.

(ii) **Võlakirjad ei pruugi mõnele investorile investeerimiseks sobida.** Võlakirjad ei pruugi kõigile investoritele investeerimiseks sobida. Potentsiaalne investeerija peab hindama investeeringu asjakohasust, arvestades seejuures isiklikke asjaolusid ja tagades piisavad rahalised vahendid kõigi seonduvate riskide, sealhulgas võimaliku kapitalikaotuse kandmiseks. Investoritel peaks olema: (i) teadmised ja kogemused võlakirjade ja nendega seotud riskide hindamisel; (ii) juurdepääs analüütilistele vahenditele portfelli mõju hindamiseks; (iii) piisavad rahalised vahendid ja likviidsus; (iv) arusaamine võlakirjade tingimustest ja asjaomastest turgudest; ning (v) võime hinnata majandus- ja intressistsenaariume. Emitent ei hinda otseselt võlakirjade sobivust investoritele ning sellise hindamise puudumine võib viia ebasobiva investeeringuni, isegi kui seda hindavad juhtivad fondivalitsejad/haldurid/vahetusliikmed.

4. PÕHITEAVE PAKKUMISE KOHTA

4.1. Millistel tingimustel ja ajakava alusel saan sellesse väärtpaberisse investeerida?

Pakkumise käigus pakub ettevõte kuni 4 000 võlakirja, mis emiteeritakse esimese seeriana (**pakkumisvõlakirjad**). Võlakirju pakutakse hinnaga 1,022.8648 eurot ühe pakkumisvõlakirja kohta (**emissioonihind**). Pakkumist võib vähendada märkimata summa võrra või suurendatud vastavalt lõplikele tingimustele .

Märkimisperiood. Märkimisperiood on periood, mille vältel võivad isikud, kel on õigus pakkumises osaleda (**märkimisperiood**), esitada pakkumisvõlakirjade märkimiskorraldusi (**märkimiskorraldus**). Märkimisperiood algab 13 märts 2024 ja lõpeb 22 märts 2024, kui pakkumist prospekti kohaselt ei tühistata.

Pakkumisel osalemisõigus. Võlakirju pakutakse avalikult jaeinvestoritele ja institutsionaalsetele investoritele Leedu Vabariigis, Läti Vabariigis ning Eesti Vabariigis.

Võlakirjade märkimiseks oksjoni teel Nasdaqi kaudu (**oksjon**) peab investoril olema börsiliikme juures väärtpaberikonto ning ta peab täitma märkimisperioodil börsiliikme ettenähtud vormil märkimiskorralduse selleks, et börsiliige saaks ostukorralduse Nasdaqi kauplemissüsteemi sisestada.

Märkimiskanalid. Kuivõrd pakkumine toimub Nasdaqi kaudu oksjonil, esitavad investorid esimese seeria võlakirjade omandamiseks märkimiskorraldused börsiliikmetele. Oksjoni reglement on avaldatud Nasdaqi veebilehel aadressil: www.nasdaqbaltic.com (**oksjoni reglement**).

Jaotamine. Emitent võtab vastu kõik investorite märkimiskorraldused, mis loetakse prospekti kohaselt kehtivaks, ja igale investorile eraldatakse vastavas märkimiskorralduses taotletud kogus võlakirju. Juhul kui esimese seeria maksimaalne agregeeritud nimiväärtus ületatakse (s.t. ülemärkimise korral), jaotab emitent juhthalduri soovituse alusel võlakirjad proportsionaalselt kõigile investoritele, kes esitasid kehtivad märkimiskorraldused ja tasusid emissioonihinna.

Arveldamine. Oksjoni korral, Märgitud võlakirjade eest makse ja võlakirjade jaotamine toimub „väärtpaberiülekanne makse vastu“ meetodil, mis tähendab, et Nasdaq CSD ja börsiliikmed arveldavad emiteerimise kuupäeval kooskõlas oksjoni reglemendiga ning märkimismenetluses ostetud võlakirjade omandiõigus läheb üle võlakirjade ülekandmisel vastavale väärtpaberikontole samaaegselt võlakirjade eest tehtava rahamaksega.

Emiteerimise kuupäev. Pakkumisvõlakirjad registreeritakse Nasdaq CSD-s ning jagatakse investoritele 26 märts 2024 (**emiteerimise kuupäev**).

Kauplemisele võtmine. Eeldatakse, et pakkumisvõlakirjad noteeritakse ja võetakse First North võlakirjade nimekirjas kauplemisele hiljemalt 6 kuu jooksul esimese seeria võlakirjade emiteerimisest arvates.

Vahendite tagastamine. Oksjoni korral, Investoritele, kellele ei jaotatud võlakirju või kelle märkimiskorraldusi vähendati, tagastatakse börsiliikmete poolt nende tasutud rahalised vahendid, st vabastatakse blokeeringust.

Pakkumise muudatused. Kõik esmase jaotamise tühistamised, peatamised või kuupäevade muutused või muu teave avaldatakse emitendi veebilehel aadressil www.capitalica.lt ja/või saadetakse investoritele e-posti teel, mille investor on oma märkimiskorraldusse märkinud.

4.2. Milleks see prospekt on koostatud?

Prospekt on koostatud seoses (i) pakkumisega Leedu Vabariigis, Eesti Vabariigis ja Läti Vabariigis ning (ii) kauplemisele võtmisega First North võlakirjade nimekirjas.

Eeldusel, et kõik programmi kohased võlakirjad on märgitud ja emiteeritud, on oodatav brutotulu kuni 17 600 000 eurot, millest on maha arvatud allpool kirjeldatud emissiooniga seotud kulud ja kulutused.

Ettevõte kannab programmi raames ligikaudu kuni 186,600 euro ulatuses lõive ja kulusid seoses pakkumisega (sealhulgas mis tahes kaalutlusõigusel põhineva komisjonitasu maksimumsumma): kuni 150,000 euro ulatuses tasutakse võlakirjade paigutamise teenuste eest, kuni 5,400 euro ulatuses kulusid seoses võlakirjade kauplemisele võtmise eest First Northi ja kuni 16,000 euro ulatuses kulusid sertifitseeritud nõustaja teenuste eest (prospekti kehtivusaja jooksul) ning kuni 9,200 euro ulatuses usaldushaldurile makstavate tasude eest (prospekti kehtivusaja jooksul). Lisaks sellele ja prospekti kehtivusaja jooksul eeldab ettevõte, et ta maksab ka ligikaudu kuni 6,000 eurot Nasdaqi tasusid seoses võimaliku enampakkumisega. Need pakkumisega seotud kulud kaetakse pakkumisest saadavast tulust.

Pakkumise raames ei ole allkirjastatud ühtegi lepingut. Ka puuduvad emitendile teadaolevalt pakkumise ja/või võlakirjade kauplemiseks First North võlakirjade nimekirja lisamisega seotud huvide konfliktid.