KOPSAVILKUMS

Šis Kopsavilkums (**Kopsavilkums**) ir īss pamata prospektā (**Prospekts**), kas datēts ar 2024. gada 5. martu, izklāstītās informācijas pārskats saistībā ar obligāciju publisko piedāvājumu (**Piedāvājums**) līdz EUR 17 600 vērtībā ar katras obligācijas (**Obligācijas**) nominālo vērtību EUR 1000 (kā daļa no emisijas kopsummā par 20 000 000 (**Emisija**), ko veikusi slēgta tipa investīciju sabiedrība informētiem investoriem UAB "CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND" (**Sabiedrība** vai **Emitents**) laika periodā līdz 12 mēnešiem atsevišķās sērijās (**Laidiens**).

Šis Kopsavilkums pievienots pirmajā Laidienā izlaisto Obligāciju galīgajiem nosacījumiem (**Galīgie Nosacījumi**), tādējādi tas ir attiecināms uz pirmā Laidiena Obligācijām. Šajā Kopsavilkumā sniegto informāciju Sabiedrība ir sniegusi tādu, kāda tā bijusi Prospekta reģistrācijas brīdī, ja vien nav norādīts citādi. Šajā Kopsavilkumā izmantotajiem terminiem ir šajā Prospektā piešķirtā nozīme, ja vien nav norādīts citādi.

1. IEVADS UN BRĪDINĀJUMI

1.1. Obligāciju nosaukums un ISIN kods

EUR 6,00 + 6 EURIBOR UAB CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND OBLIGACIJOS 23-2026 ar ISIN LT0000408551.

1.2. Emitenta identitāte un kontaktinformācija, ietverot LEI

Slēgta tipa investīciju sabiedrība informētiem investoriem UAB "CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND" ir privāta sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas dibināta un pastāv saskaņā ar Lietuvas Republikas tiesību aktiem (tostarp, bet ne tikai Lietuvas Republikas Uzņēmumu likumu, Lietuvas Republikas Civilkodeksu, Lietuvas Republikas Likumu par kolektīvo investīciju uzņēmumiem informētiem investoriem utt.), juridiskās personas reģistrācijas Nr. 305198076, juridiskā adrese: Žalgirio iela 114, Viļņa, Lietuvas Republika.

Kontaktinformācija: tālr. Nr. +370 612 30260, e-pasts: info@capitalica.lt.

Emitenta LEI ir 89450045YHYZZHDH8551.

1.3. Prospektu apstiprinājušās kompetentās iestādes identitāte un kontaktinformācija

Kā kompetenta iestāde Prospektu saskaņā ar Prospekta regulu apstiprināja Lietuvas Banka, kuras galvenais birojs atrodas Gedimino ave. 6, LT-01103 Viļņa, Lietuvas Republika, tālruņa Nr.: +370 800 50 500.

1.4. Prospekta apstiprināšanas datums

Prospekts tika apstiprināts 2024. gada 5. martā.

1.5. Brīdinājums

(i) Šis Kopsavilkums ir sagatavots saskaņā ar Prospekta regulas 7. un 8. pantu, un tas uzskatāms par Prospekta ievadu.
(ii) Jebkurš lēmums par investīcijām Obligācijās Investoram ir jābalsta, pamatojoties uz Prospekta kā kopuma apsvērumiem.
(iii) Jebkurš Investors varētu zaudēt visu savu investēto kapitālu vai tā daļu vai tam varētu rasties citas izmaksas saistībā ar strīdiem par Prospektu vai Obligācijām.
(iv) Civiltiesiskā atbildība tiek piemērota vienīgi tām personām, kuras ir izvērtējušas Kopsavilkumu, tostarp jebkuru tā tulkojumu, bet vienīgi gadījumā, ja Kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai nekonsekvents, to lasot kopā ar citām Prospekta daļām, vai ja, lasot to kopā ar citām Prospekta daļām, tas nesniedz svarīgu informāciju Investoru atbalstam, apsverot investēšanu Obligācijās.

2. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR EMITENTU

2.1. Kas ir vērtspapīru emitents?

2.1.1. *Atrašanās vieta, juridiskā forma, LEI, reģistrācijas jurisdikcija un darbības valsts*

Emitents ir reģistrēts Lietuvas Republikā, un tā juridiskā adrese ir: Žalgirio iela 114, Viļņa, Lietuvas Republika, un tā LEI ir 89450045YHYZZHDH8551. Emitents ir dibināts un reģistrēts kā privāta sabiedrība ar ierobežotu atbildību Lietuvas Republikas Juridisko personu reģistrā ar juridiskas personas reģistrācijas Nr. 305198076. Informāciju par Emitentu un Piedāvājumu var atrast www.capitalica.lt.

2.1.2. *Galvenās darbības*

2022. gada jūlijā, pēc tam, kad Lietuvas Banka atļāva Sabiedrībai darboties kā investīciju sabiedrībai, Sabiedrības vadība tika nodota pārvaldības sabiedrībai – UAB "CAPITALICA ASSET MANAGEMENT". Saskaņā ar Sabiedrības statūtiem tās mērķis ir nodrošināt ilgtermiņa izaugsmi attiecībā uz Sabiedrības atdevi tās akcionāriem, investējot līdzekļus Projektā – biznesa centra būvniecībā Žalgirio ielā 114, Viļņā, Lietuvas Republikā, nodrošinot pozitīvu atdevi, iznomājot biroju telpas un pārdodot Projektu pirms Sabiedrības likvidācijas un izslēgšanas no reģistra. Sabiedrības darbības ģeogrāfiskā teritorija aprobežojas ar Lietuvas Republiku, un Sabiedrības nekustamā īpašuma portfelis sastāv no rekonstruējamās Ēkas.

Pašreizējos tirgus apstākļos attīstīta un pilnībā iznomāta biroju Ēka nodrošinātu neto gada ienākumus no pamatdarbības EUR 1,8 miljonu apmērā. Emitents plāno izpirkt Obligācijas, izmantojot līdzekļus, kas tiks iegūti, pārdodot Ēku.

2.1.3. *Lielākie akcionāri*

Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais akciju kapitāls ir EUR 5 619 068, kas sadalīts 5 619 068 parastajās akcijās (**Akcijas**) ar nominālo vērtību EUR 1 par katru. Vienai akcijai ir viena balss akcionāru kopsapulcē.

Sabiedrības pārvaldību nodrošina UAB "CAPITALICA ASSET MANAGEMENT" (juridiskas personas reģistrācijas Nr. 304234719, juridiskā adrese: Upės iela 21-1, Viļņa, Lietuvas Republika) (**Pārvaldības sabiedrība**).

Akcionāri, kuriem tieši pieder vairāk nekā 5% no visām Sabiedrības Akcijām, ir:

Nr.	**Akcionāra nosaukums**	**Akciju skaits**	**Daļa** (noapaļota)	**Patiesais(-ie) labuma guvējs(-i)**
1.	UAB "CAPITALICA ASSET MANAGEMENT" (Emitenta Pārvaldības sabiedrība)	104 300	1,6%	Andrius Barštys un Arūnas Martinkevičius
2.	Atvērta tipa investīciju fonds informētiem investoriem Multi Asset Selection	729 142	12,8%	Adomas Kaveckas (kā fonda vadītājs, ko norīkojusi tā pārvaldības sabiedrība Aggressive capital, UAB)
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. *Galvenie rīkotājdirektori*

Sabiedrība ir kolektīvo investīciju uzņēmums, kura pārvaldība ir nodota Pārvaldības sabiedrībai – UAB "CAPITALICA ASSET MANAGEMENT". Sabiedrībai nav pārvaldības institūciju, un Lietuvas Republikas Uzņēmējsabiedrību likumā paredzētās valdes un ģenerāldirektora tiesības un pienākumus veic Pārvaldības sabiedrība.

2.1.5. *Neatkarīgā revidenta identitāte*

Sabiedrības revidētais finanšu pārskats par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī (**Revidētais finanšu pārskats**), tika sagatavots saskaņā ar Lietuvas Finanšu pārskatu standartiem (**LFAS**), un tā revīziju veica revidentu sabiedrība Ernst & Young Baltic UAB, juridiskas personas reģistrācijas Nr. 110878442, juridiskā adrese: Aukštaičių st. 7, Viļņa, Lietuvas Republika. Revidents Jonas Akelis ir revidētā finanšu pārskata par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, neatkarīgais revidents.

2.2. Kāda ir Emitenta pamata finanšu informācija?

Emitents ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kuras mērķis ir Projekta attīstība, un, ņemot vērā to, ka Projekts ir attīstības un rekonstrukcijas stadijā, Prospekta apstiprināšanas brīdī Sabiedrībai nav nekādu ar Projektu saistītu ieņēmumu. Sabiedrība izmanto savu aizņēmuma un pašu kapitāla finansējumu tikai un vienīgi Projekta attīstībai un būvniecībai.

Sabiedrības revidētais finanšu pārskats par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, un Sabiedrības nerevidētais starpposma finanšu pārskats par 12 mēnešu periodu, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī (**Nerevidētais starpposma finanšu pārskats,** kopā ar Revidēto finanšu pārskatu – **Finanšu pārskats**) sagatavoti saskaņā ar LFAS.

Sabiedrība investīciju īpašumam 2022. gadā nomainīja savu grāmatvedības politiku. Revidētā finanšu pārskata par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, revidenti ir izvērtējuši grāmatvedības politikas izmaiņas (patiesās vērtības uzskaite investīciju īpašumam) un salīdzinošos skaitļus (2021), kā arī veikuši attiecīgu pārformulējumu atbilstoši grāmatvedības politikas izmaiņām. Izmaiņas tika veiktas ar atpakaļejošu datumu, un tādēļ izmaiņas grāmatvedības politikā 2021. gadā tiek atspoguļotas salīdzinošos skaitļos. Revīzijas ziņojumā par finanšu gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, ir ietverts paziņojums par informācijas sniegšanu, apstiprinot, ka finanšu pārskats par gadu, kas noslēdzās 2021. gada 31. decembrī, nebija revidēts, bet grāmatvedības politikas izmaiņu ietekmi revidenti izvērtēja Revidētā finanšu pārskata par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, 17. piezīmē.

1. tabula. Peļņas un zaudējumu pārskats (EUR)

Gads	31.12.2023. (nerevidēts)	31.12.2022 (revidēts)	31.12.2021 (nerevidēts)
Pamatdarbības peļņa/zaudējumi	535 634	339 711	377 304

Avots: Finanšu pārskats

2. tabula. Bilance (EUR)

Gads	31.12.2023. (nerevidēts)	31.12.2022 (revidēts)	31.12.2021 (nerevidēts)
Neto finanšu parāds (ilgtermiņa parāds plus īstermiņa parāds, mīnus naudas līdzekļi)	2 133 161	Finanšu parāda nav	Finanšu parāda nav
Apgrozāmo līdzekļu attiecība pret īstermiņa saistībām (apgrozāmie līdzekļi/īstermiņa saistības)	4,35	9,82	2,19
Parāda un pašu kapitāla attiecība (saistību kopsumma/ akcionāru pašu kapitāla kopsumma)	0,39	0,02	0,02
Procentu seguma koeficients (ieņēmumi no	230,98	Procentu izdevumu nav	Procentu izdevumu nav

pamatdarbības/procentu izdevumi)			

Avots: Finanšu pārskats

3. tabula. Naudas plūsmas pārskats (EUR)

Gads	31.12.2023. (nerevidēts)	31.12.2022 (revidēts)	31.12.2021 (nerevidēts)
Neto naudas plūsma no pamatdarbības	(3 836 932)	(43 674)	40 189
Neto naudas plūsmas no finansēšanas aktivitātēm	3 200 003	800 003	-
Neto naudas plūsmas no investīcijām	-	-	-

Avots: Finanšu pārskats

2.3. Kādi ir Emitentam raksturīgie galvenie riski?

Finanšu riski

(i) **Būvniecības izmaksas un Projekta veiksmes risks.** Sabiedrība investē nekustamā īpašuma attīstībā. Šādas investīcijas kopumā ir riskantākas nekā investīcijas pabeigtos īpašumos, jo tās vēl neģenerē ienākumus no pamatdarbības (piemēram, nomas). Tajā pašā laikā rodas ievērojamas izmaksas, tostarp būvniecības un attīstības izmaksas, nekustamā īpašuma nodokļi un apdrošināšana. Nekustamā īpašuma attīšana arī rada potenciālu risku, ka lieli finanšu resursi tiek ieguldīti projektos, kas juridisku vai regulatīvu iemeslu dēļ var tikt atcelti, kuru realizācija var aizņemt ļoti ilgu laiku vai kuru izmaksas var būt lielākas par plānotajām. Turklāt pastāv potenciāls ciest būtiskus zaudējumus trešo pušu nespējas (veiksmīgi pabeigt būvniecības darbus) dēļ. Tā rezultātā plānotais darbs var netikt pabeigts laikā un par plānotajām izmaksām. Tādējādi objekts var tikt pabeigts un sākt ģenerēt ieņēmumus vēlāk nekā plānots vai mazākā apmērā nekā plānots, vai neģenerēt vispār, un būvniecības un uzturēšanas izmaksas var būt augstākas nekā plānots. Tas var atstāt būtisku negatīvu ietekmi uz Sabiedrības finansiālo stāvokli un ierobežot tās spējas pienācīgi norēķināties ar Akcionāriem. Neskatoties uz visaptverošām priekšizpētes procedūrām, ir svarīgi atcerēties, ka nav garantijas, ka visa Projekta investīcijām izmantotā informācija ir pilnīga un precīza. Turklāt nevar izslēgt arī neparedzētus ārkārtas notikumus, kas ietekmē nekustamā īpašuma tirgu un Sabiedrības attīstīto Projektu.

(ii) **Ekonomiskās vides un maksātnespējas risks.** Sabiedrības darbības rezultāti lielā mērā ir atkarīgi no ekonomiskajiem apstākļiem gan Lietuvā, gan globāli. Šobrīd reģiona un globāla ekonomika ir nelīdzsvarota saistībā ar dažādiem konfliktiem, piemēram, Ukrainas-Krievijas karu, strauju procentu likmju kāpumu, nestabilām energoresursu cenām un ieilgušo atveseļošanās periodu pēc Covid-19 pandēmijas. Lai arī vietējā mērogā šobrīd nav būtiska ekonomikas krituma, iespējams pieprasījuma samazinājums pēc Sabiedrības pakalpojumiem. Tas var paaugstināt risku, ka Sabiedrības nomnieki vai citi uzņēmēji kļūst maksātnespējīgi, potenciāli ietekmējot Sabiedrības uzņēmējdarbības stratēģijas īstenošanu un rezultātus. Secīgi, Projekts var neradīt gaidīto pozitīvo atdevi. Pēc Projekta pabeigšanas, kas pēc nodošanas aktu parakstīšanas ar nomniekiem iecerēta līdz 2024. gada beigām, Sabiedrība plāno gūt ienākumus no nomas maksas. Lai arī daudzfunkcionāls īpašums piedāvā ieņēmumu potenciālu, sākotnēji pilnīga noslodze ir maz ticama, kā dēļ aptuveni pirmo gadu potenciālie ienākumi būs mazāki par plānotajiem.

(iii) **Sabiedrības kredīta un saistību neizpildes risks.** Investīcijas Obligācijās ir pakļautas kredītriskam, kas nozīmē, ka Sabiedrība var pienācīgi un savlaicīgi neizpildīt savas no Obligācijām izrietošās saistības. Sabiedrības spējas izpildīt šīs saistības un Obligāciju turētāju spēja saņemt maksājumus ir atkarīga no Sabiedrības finansiālā stāvokļa un darbības rezultātiem, kas abi ir atkarīgi no Prospektā izklāstītajiem papildu riskiem. Sabiedrības maksātnespējas gadījumā pastāv risks, ka Obligāciju turētāji var nesaņemt nekādus maksājumus saistībā ar Obligācijām vai to daļu. Sabiedrība nerada pārliecību, ka līdz Obligāciju Galīgajam atmaksas termiņam nenotiks nekāda Prospektā paredzēto saistību neizpilde. Tādēļ investoriem pirms lēmuma pieņemšanas par investīcijām Obligācijās ieteicams neatkarīgi izvērtēt Emitenta maksātspēju.

Uzņēmējdarbības un nozares riski

(i) **Vairāku nomnieku risks un risks atrast piemērotus nomniekus.** Projekta panākumi būs atkarīgi no tā nomnieku panākumiem, un projekta naudas plūsmas risks ir sadalīts starp vairākiem nomniekiem. Šāda struktūra paredzēta, lai mazinātu ietekmi uz Sabiedrības naudas plūsmu, ja kādam no nomniekiem būtiski mainās finansiālā situācija. Lai gan vairāku nomnieku īpašums vienmēr nevar sasniegt 100% noslogojumu, pastāv noslogojuma neesamības risks. Sabiedrība šobrīd ir Projekta attīstības posmā, un tai nav nekādu noslēgtu nomas līgumu ar ievērojamiem nomniekiem. Plānots, ka pēc būvniecības darbu beigām pirmie nomnieki Ēkā varēs ievākties 2025. gada 1. ceturksnī, un mērķis ir nodrošināt pilnu Ēkas noslogojumu līdz 2025. gada beigām. Tomēr, ņemot vērā to, ka biznesa centru piedāvājums Viļņā pastāvīgi palielinās un nomāto telpu segmentā pastāv diezgan liela konkurence, Sabiedrībai, lai tā apsteigtu konkurentus, var būt jāpiedāvā nomniekiem atlaides un/vai veikt būtiskas papildu investīcijas, ko iepriekš izvērtēt nav iespējams. Turklāt, ja sāksies tirgus lejupslīde, kā rezultātā palielināsies brīvo platību apjoms un konkurences rezultātā radīsies spiediens uz cenām, pastāv risks, ka telpas ilgstoši paliks tukšas, tādējādi gūtie ienākumi būs zemāki par plānotajiem. Neskatoties uz to, Sabiedrība un Pārvaldības sabiedrība izmantos visus pieejamos resursus, lai piesaistītu jaunus nomniekus ar tiem labvēlīgiem noteikumiem.

(ii) **Nekustamā īpašuma tirgus risks.** Saistībā ar nemitīgi mainīgo tirgus situāciju pastāv risks, ka ieguldījumi nekustamajā īpašumā var zaudēt savu vērtību. Tā kā Sabiedrības darbība ir saistīta ar nekustamā īpašuma būvniecību (attīstību), galvenais risks ir svārstības nekustamā īpašuma tirgū, kā rezultātā var samazināties Sabiedrības aktīvu likviditāte un vērtība. Nekustamā īpašuma tirgus ir tieši atkarīgs no ekonomikas stāvokļa. Lejupslīdošas ekonomikas rezultātā samazinās ienākumi no nomas maksājumiem un palielinās bezdarbs. Tādējādi Sabiedrībai var būt vēl grūtāk iegūt nomas maksu par uzbūvēto nekustamā īpašuma objektu. Nekustamā īpašuma tirgus var būtiski svārstīties arī augstāku procentu likmju un mazāku finansējuma iespēju dēļ. Tā rezultātā tirgū var samazināties pircēju aktivitāte un palielināties pārdevēju aktivitāte. Rezultātā samazināsies aktīvu cenas, un darījumu apjomi varētu kaitēt Sabiedrības finansiālajai situācijai, samazināt nekustamā īpašuma aktīvu vērtību un apgrūtināt iespējas pārdot nekustamā īpašuma aktīvus, kas Obligāciju turētājiem izmantoti kā Nodrošinājums, galu galā ietekmējot to spēju apmierināt prasījumus pret Emitentu saistībā ar Obligācijām.

(iii) **Ierobežotas investīciju diversifikācijas risks.** Saskaņā ar Sabiedrības pašreizējo statūtu redakciju, Sabiedrības investīciju stratēģija šobrīd ir ierobežota līdz investīcijām nekustamā īpašuma Projektā. Svarīgi atcerēties, ka šī ierobežotu investīciju stratēģija apvienojumā ar potenciālajiem riskiem, kas saistīti ar neveiksmīgas attīstības scenāriju varētu radīt izaicinājumus un nelabvēlīgi ietekmēt investorus. Investīciju koncentrēšana vienā Projektā paaugstina Sabiedrībai riska profilu, jo jebkādi kavēkļi vai finansiālas problēmas nekustamā īpašuma Projekta attīstībā var nelabvēlīgi ietekmēt Emitenta finansiālo stāvokli, vēl vairāk ietekmējot investīciju vispārējo riska dinamiku un Sabiedrības spēju atpirkt Obligācijas termiņa beigās.

Juridiskie riski

(i) **Juridisko strīdu risks.** Sabiedrība šobrīd nav iesaistīta nekādās tiesvedībās, un juridisko strīdu risks šobrīd tiek uzskatīts par maznozīmīgu. Tomēr Sabiedrība nevar garantēt, ka arī nākotnē nebūs nekādu strīdu ar nomniekiem vai citām personām, kuru rezultāti ir neparedzami. Maz ticamajā gadījumā, ja strīds tiek izspriests par sliktu Sabiedrībai, tas var negatīvi ietekmēt tās darbību, finansiālo stāvokli un reputāciju. Sabiedrībai var būt pienākums maksāt piespriestās zaudējumu kompensācijas, tostarp pretējās puses tiesāšanās izdevumus, un tai pašai radīsies papildu tiesāšanās izdevumi. Šādi apstākļi varētu ietekmēt Sabiedrības spēju izpildīt saistības pret investoriem un arī Obligāciju pievilcīgumu un likviditāti.

Pārvaldības un iekšējās kontroles risks

(i) **Pārvaldības un cilvēkresursu risks.** Līdz ar Sabiedrības vadības nodošanu Pārvaldības sabiedrībai Sabiedrības darbības rezultāti ir atkarīgi no Pārvaldības sabiedrības komandas pieņemtajiem lēmumiem, kā arī tās komandas locekļu kompetences un pieredzes. Pārvaldības sabiedrības nespēja piesaistīt papildu talantus un operatīvi iecelt aizstājējus aizgājušo darbinieku vietā, kā arī tās problēmas saistībā ar efektīvu pagaidu kompetences trūkumu pārvaldību vai citiem traucējumiem, ko rada šāda darbinieku aiziešana, var potenciāli nelabvēlīgi ietekmēt Sabiedrības darbību, finansiālo stāvokli, darbības rezultātus vai nākotnes izredzes.

3. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR VĒRTSPAPĪRIEM

3.1. Kādas ir vērtspapīru galvenās iezīmes?

3.1.1. *Tips, klase un ISIN kods*

Fiksēta termiņa nekapitāla nekonvertējams, nesubordinēts (parāda) vērtspapīru instruments ar ISIN LT0000408551.

3.1.2. *Valūta, denominācija, nominālvērtība, emitēto vērtspapīru skaits un termiņš*

Obligāciju valūta ir eiro. Obligācijas Nominālvērtība ir EUR 1000. Maksimālā Prospekta Piedāvājuma kopējā Nominālvērtība ir EUR 17 600 000. Obligāciju Galīgais atmaksas termiņš ir 2026. gada 29. jūnijs.

3.1.3. *Ar vērtspapīriem saistītās tiesības*

Obligācijas Obligāciju turētājiem piešķir šādas galvenās tiesības: i) saņemt uzkrātos procentus; ii) Galīgajā atmaksas termiņā vai, ja attiecas, Agrīnā galīgajā atmaksas termiņā vai Agrīnā izpirkšanas termiņā saņemt Nominālvērtību un uzkrātos procentus; iii) piedalīties Obligāciju turētāju sanāksmēs; iv) balsot Obligāciju turētāju sanāksmēs.

2023. gada 13. decembrī Emitents ir noslēdzis Līgumu par Obligāciju turētāju aizsardzību ar UAB "AUDIFINA", privātu sabiedrību ar ierobežotu atbildību, juridiskās personas numurs 125921757, juridiskā adrese: A. Juozapavičiaus iela 6, LT-09310, Viļņa, Lietuvas Republika (**Pilnvarotais**).

Emisija, ieskaitot Piedāvājumu, ir nodrošināta ar visaugstāk novērtēto hipotēku uz nekustamo īpašumu (**Nodrošinājums**) saskaņā ar Nodrošinājuma Līgumu, kas 2023. gada 19. decembrī noslēgts starp Emitentu un Pilnvaroto.

3.1.4. *Vērtspapīru prioritārā secība Emitenta kapitāla struktūrā maksātnespējas gadījumā*

Emitenta maksātnespējas gadījumā Investoriem ir tiesības saņemt Obligāciju atlikušās pamatsummas un par Obligācijām uzkrāto procentu maksājumu saskaņā ar Emitenta maksātnespēju reglamentējošajiem Lietuvas Republikas tiesību aktiem.

3.1.5. *Vērtspapīru brīvas pārnesamības ierobežojumi*

Obligācijas ir brīvi pārnesamas, ievērojot noteiktās jurisdikcijās pastāvošus konkrētus nodošanas ierobežojumus, kas piemērojami atsavinātājam vai saņēmējam.

3.2. Kur vērtspapīri tiks tirgoti?

Emitents mēģinās saņemt pielaidi Obligāciju tirgošanai First North, ko administrē regulētā tirgus operators Nasdaq Vilnius AB (**Nasdaq**) (**First North**). Obligācijas tiks publiski piedāvātas Lietuvas Republikā, Igaunijas Republikā un Latvijas Republikā.

3.3. Kādi ir šiem vērtspapīriem tipiskie galvenie riski?

Obligāciju noteikumu riski

(i) **Nepietiekamas Nodrošinājuma vērtības risks.** Emisija ir nodrošināta ar visaugstāk novērtēto Novērtējuma hipotēku saskaņā ar Novērtējuma līgumu. Bez Nodrošinājuma nepastāv nekādi citi trešo personu vērtspapīri, kas nodrošina visu Emisiju, tostarp Obligācijas, kas emitētas saskaņā ar Prospektu. Nodrošinājums sastāv no nekustamā īpašuma, ko šobrīd Projekta ietvaros attīsta un būvē Sabiedrība. Kopš Nodrošinājuma līguma dienas, 2023. gada 19. decembra, Valsts uzņēmums Reģistru centra masveida īpašuma vērtējumā kā Nodrošinājuma vidējā tirgus vērtība tika norādīti EUR 2 638 000, skaitlis, kas tika skaidri norādīts Nodrošinājuma līguma noteikumos. Tomēr saskaņā ar UAB "OBER-HAUS nekilnojamas turtas" 2024. gada 6. februāra nekustamā īpašuma vērtējuma protokolu Nodrošinājuma vērtība 2023. gada 31. decembrī bija EUR 8 000 000. Sagaidāms, ka, turpinoties būvniecībai un veiksmīgi pabeidzot Projektu, Nodrošinājuma vērtība palielināsies. Tomēr, ja Sabiedrība nespēs izpildīt saistības pirms būvniecības posma pabeigšanas, Nodrošinājuma vērtība visu Emitenta saistību segšanai pret Emisijas Obligāciju turētājiem var būt nepietiekama. Turklāt negatīvas Lietuvas

nekustamā īpašuma tirgus attīstības un tās izraisīta būtiska Nodrošinājuma vērtības samazinājuma gadījumā pat pēc Projekta pabeigšanas Nodrošinājuma vērtība var būt nepietiekama visu Obligāciju turētāju prasījumu apmierināšanai. Tādēļ ir svarīgi saprast, ka Nodrošinājuma vērtība var periodiski mainīties, tomēr piespiedu izpildes gadījumā Pilnvarotā un Obligāciju turētāju prasījumi tiks apmierināti atbilstoši Nodrošinājuma vērtībai brīdī, kad notiks Nodrošinājuma realizācija, ko noteiks un veiks saskaņā ar Lietuvas Republikas Civilprocesa kodeksu. Jāņem vērā, ka piespiedu izpildes gadījumā saskaņā ar Nodrošinājuma līgumu un Lietuvas Republikas tiesību aktiem piedziņa pret Nodrošinājumu var tikt pagarināta (piemēram, var būt grūti atrast Nodrošinājuma pircējus). Turklāt, lūdzu, ņemiet vērā, ka no Nodrošinājuma realizācijas saņemtie līdzekļi vispirms tiks izmantoti visu izmaksu un izdevumu segšanai un nomaksai (bez ierobežojuma ieskaitot valsts nodevas, notāru atlīdzības), kas saistītas ar vai izriet no piespiedu izpildes (realizācijas) attiecībā uz Nodrošinājumu, ko pieprasa Pilnvarotais. Tādējādi Obligāciju turētāji saņems tikai summas, kas paliks pāri pēc Pilnvarotā prasījumu apmierināšanas.

(ii) **Refinansēšanas risks.** Lai gan Emitents nolūkā Galīgajā atmaksas termiņā apmaksāt Obligācijas plāno pārdot Projektu, pastāv iespēja, ka gadījumā, ja pārdošana nenotiks kā plānots, Emitentam būs jāņem aizdevums. Tas rada nenoteiktību, jo noteikumi jauna finansējuma piesaistei ir atkarīgi no tirgus apstākļiem un Emitenta maksātspējas. Nelabvēlīga parāda kapitāla tirgus apstākļos Emitentam var rasties problēmas ar finanšu avotu piesaisti ar labvēlīgiem noteikumiem vai ar piesaisti vispār. Emitenta nespēja refinansēt tā parādsaistības varētu negatīvi ietekmēt tā darbību, finansiālo stāvokli, ienākumus un potenciālo Obligāciju turētāju veikto piedziņu saskaņā ar Obligāciju noteikumiem.

Ar Piedāvājumu un pielaidi tirdzniecībai First North saistītie riski

(i) **Obligācijām nav aktīva tirgus.** Obligācijas ir jauni Emitenta vērtspapīri ar ierobežotu izplatību, un patlaban tiem nav aktīva tirgus, kā dēļ tie ir pakļauti potenciālai nelikviditātei un cenu nepastāvīgumam. Šo Obligāciju likviditāte un cena ir sarežģītā veidā saistīta ar Emitenta finansiālo stāvokli un to, cik veiksmīga būs nekustamā īpašuma Projekta attīstība. Ar Emitentu saistītu negatīvu notikumu, piemēram, finansiālas nestabilitātes vai ar Projektu saistītu šķēršļu gadījumā Obligāciju turētājiem var rasties problēmas ar obligāciju pārdošanu sekundārajā tirgū. Lai arī var iesniegt pieteikumus pielaižu saņemšanai Obligāciju pārdošanai First North, Nasdaq apstiprinājumu, konkrētu Laidienu pielaidi vai aktīva tirgus attīstību nevar garantēt. Tirdzniecība First North, pateicoties tās nelielākajam tirgus izmēram un mazākiem apjomiem, nevar nodrošināt likviditāti, ierobežojot Obligāciju turētāju pirkšanas un pārdošanas iespējas. Secīgi, investori var sastapties ar problēmām, kas saistītas ar to Obligāciju pārdošanu, vai arī tiem šo faktoru dēļ tās var būt jāpārdod par zemāku cenu nekā pirkšanas/abonēšanas cena.

(ii) **Obligācijas dažiem Investoriem var nebūt piemērotas.** Investēšana Obligācijās visiem investoriem var nebūt piemērota. Potenciālie investori var izvērtēt investīcijas piemērotību, ņemot vērā personīgus apstākļus un nodrošinot atbilstošus finanšu resursus, lai uzņemtos visus saistītos riskus, tostarp potenciālo kapitāla zudumu. Investoriem jābūt: (i) zināšanām un pieredzei, lai novērtētu Obligācijas un saistītos riskus; (ii) piekļuvei analītiskajiem rīkiem, lai novērtētu portfeļa ietekmi; (iii) pietiekamiem finanšu resursiem un likviditātei; (iv) izpratnei par Obligāciju noteikumiem un attiecīgajiem tirgiem; un (v) spējām novērtēt ekonomiskos un procentu likmju scenārijus. Emitents neizvērtē Obligāciju piemērotību investoriem tieši, un šāda novērtējuma neesamības dēļ var tikt veikta nepiemērota investīcija pat tad, ja to izvērtē galvenais menedžeris /menedžeris(-i)/biržas locekļi.

.

4. SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR PIEDĀVĀJUMU

4.1. Ar kādiem nosacījumiem un atbilstoši kādam grafikam es varu investēt šajos vērtspapīros?

Piedāvājuma laikā Sabiedrība piedāvā līdz 4 000 Obligācijām, kas tiek emitētas pirmajā Laidenā (**Piedāvājuma obligācijas**). Obligācijas tiek piedāvātas par cenu EUR 1,022.8648 par katru Piedāvājuma Obligāciju (**Emisijas cena**). Piedāvājums var tikt samazināts par anulēto parakstu skaitu vai palielināts, kā paredzēts Galīgie Nosacījumi.

Parakstīšanās periods. Parakstīšanās periods ir laika posms, kurā personas, kurām ir tiesības piedalīties Piedāvājumā (**Parakstīšanās periods**), var iesniegt parakstīšanās orderus uz Piedāvājuma Obligācijām (**Parakstīšanās orderis**). Parakstīšanās periods sākas 2024. gada 13 martā un beidzas 2024. gada 22 martā, ja vien Piedāvājums netiek atcelts saskaņā ar Prospektu.

Tiesības piedalīties Piedāvājumā. Piedāvājuma Obligācijas tiek publiski piedāvātas mazumtirdzniecības un institucionālajiem investoriem Lietuvas Republikā, Latvijas Republikā un Igaunijas Republikā.

Lai parakstītos Obligācijām Izsolē veidā caur Nasdaq (**Izsolē**), Investoram jābūt vērtspapīru kontam pie Biržas biedriem un jāaizpilda Parakstīšanās ordera veidlapa, kuru nodrošina Biržas Biedrs Parakstīšanās perioda laikā, lai varētu šo pirkšanas orderi ievadīt Nasdaq tirdzniecības sistēmā.

Parakstīšanās kanāli. Ņemot vērā, ka Piedāvājums tiek organizēts Izsoles veidā caur Nasdaq, Parakstīšanās orderi par pirmā Laidiena Obligāciju iegādi Investoriem ir jāiesniedz Biržas biedriem. Izsoles nosacījumi ir publicēti Nasdaq tīmekļa vietnē- www.nasdaqbaltic.com (**Izsoles nosacījumi**).

Pieškiršana. Emitents apstiprina visus investoru Parakstīšanās orderus, kas saskaņā ar Prospektu tiek uzskatīti par spēkā esošiem, un katram investoram tiek piešķirts attiecīgajā Parakstīšanās orderī pieprasītais Obligāciju skaits. Gadījumā, ja tiek pārsniegta pirmā Laidiena Maksimālā kopējā nominālvērtība (piemēram, pārāk liels parakstījušos skaits), Emitents, ievērojot Galvenā menedžera ieteikumu, piešķir Obligācijas visiem investoriem, kuri iesnieguši derīgus Parakstīšanās orderus un samaksājuši Emisijas cenu.

Apmaksa. Un Izsoles gadījumā, parakstīto Obligāciju apmaksa un Obligāciju izplatīšana tiek veikta, izmantojot „Piegāde Pret Samaksu" metodi, proti, norēķinu procedūru veic Nasdaq CSD un Biržas biedri Emisijas datumā saskaņā ar Izsoles nosacījumiem un īpašumtiesībām uz Parakstīšanās procesā iegādātajām Obligācijām, kuras tiek iegūtas līdz ar Obligāciju ieskaitīšanu attiecīgajā vērtspapīru kontā, kas tiek veikta vienlaikus iegādāto Obligāciju apmaksu.

Emisijas datums. Piedāvājuma Obligācijas jāreģistrē Nasdaq CSD un jāizplata investoriem 2024. gada 26. martā (**Emisijas datums**).

Pielaide tirdzniecībai. Tiek prognozēts, ka Piedāvājuma Obligācijas tiks iekļautas sarakstā, un tās būs atļauts tirgot First North ne vēlāk kā 6 mēnešu laikā no pirmā Laidiena Obligāciju izvietošanā.

Līdzekļu atgriešana. Izsoles gadījumā, Investori, kuriem netika piešķirtas Obligācijas, vai kuru Parakstīšanās orderi tika samazināti saņems atmaksu par maksājumiem no Biržas biedriem (t.i. līdzekļiem uzliktais bloks tiks noņemts).

Izmaiņas Piedāvājumā. Jebkāds lēmums par atcelšanu, apturēšanu un primārās izplatīšanas datumiem vai cita informācija tiks publicēta Emitenta tīmekļa vietnē www.capitalica.lt un/vai nosūtīta investoriem uz katra investora Parakstīšanās orderī norādīto e-pastu.

4.2. Kādēļ tiek sagatavots šis Prospekts?

Prospekts ir sagatavots saistībā ar i) Piedāvājumu Lietuvas Republikā, Igaunijas Republikā un Latvijas Republikā, kā arī ii) pielaidi tirdzniecībai First North sarakstā.

Ar nosacījumu, ka parakstīšanās veikta uz visām Programmā paredzētajām Obligācijām un Sabiedrība tās izlaidusi, plānotā bruto ieņēmumu summa būs līdz EUR 17 600 000, atskaitot izdevumus un izmaksas, kas radušās saistībā ar Piedāvājumu, kā norādīts zemāk.

Sabiedrība saistībā ar Piedāvājumu uzņemsies segt aptuveni līdz EUR 186,600 no maksām un izdevumiem (ieskaitot jebkādu maksimālo saprātīgas komisijas maksas summu), kas paredzēti Programmā: līdz EUR 150,000, kas maksājami par Obligāciju izvietošanas pakalpojumiem, izdevumus līdz EUR 5,400 par Obligāciju pielaidi First North un līdz EUR 16,000 par sertificēta konsultanta pakalpojumiem (Prospekta derīguma ietvaros) un maksas, kas maksājamas Pilnvarotajam, līdz EUR 9,200 (Prospekta derīguma ietvaros). Papildus tam un Prospekta spēkā esamības laikā Sabiedrība arī plāno maksāt aptuveni līdz EUR 6,000 no Nasdaq maksām saistībā ar Izsoli, ja tāda tiek rīkota. Šīs Piedāvājuma izmaksas tiks segtas no Piedāvājuma ienākumiem.

Saistībā ar Piedāvājumu nav parakstīts parakstīšanas līgums. Tāpat, cik Emitentam zināms, nav nekādu interešu konfliktu saistībā ar Piedāvājumu un/vai Pielaidi tirdzniecībai First North sarakstā.