

## ATNAUJINTA SANTRAUKA

Šioje santraukoje (toliau – **Santrauka**) trumpai apžvelgiama 2024 m. kovo 5 d. baziniame prospekte atskleista informacija (toliau – **Prospektas**), susijusi su viešu siūlymu (toliau – **Siūlymas**) iki 17,600 obligacijų, vienos obligacijos nominali vertė 1 000 EUR (toliau – **Obligacijos**) (esančių dalimi bendros uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB "CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND" (toliau – **Bendrovė** arba **Emitentas**) 20 000 000 EUR emisijos (toliau – **Emisija**)), iki 12 mėnesių laikotarpiu atskiromis serijomis (toliau – **Dalis**).

Santrauka buvo iš dalies pakeista, siekiant padidinti Didžiausią bendrą antrosios Dalies nominalią vertę iš 6 000 000 EUR į 9 100 000 EUR ir ji pridėta prie galutinių sąlygų, taikomų antrosios Dalies Obligacijoms (toliau – **Galutinės sąlygos**), todėl ji skirta antrosios Dalies Obligacijoms. Šioje santraukoje pateiktą informaciją Bendrovė pateikė Prospekto tvirtinimo metu, jei nenurodyta kitaip. Sąvokos vartojamos Santraukoje turi reikšmes nurodytas Prospekte, jei nenurodyta kitaip.

### 1. ĮŽANGA IR ĮSPĖJIMAI

#### 1.1. Obligacijų pavadinimas ir ISIN

EUR 6.00 + 6 EURIBOR UAB CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND OBLIGACIJOS 23-2026 su ISIN LT0000405961.

#### 1.2. Emitento pavadinimas ir kontaktinė informacija, įskaitant LEI kodą

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB "CAPITALICA Z114 REAL ESTATE FUND" yra pagal Lietuvos Respublikos įstatymus (įskaitant, be kita ko, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą, Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą, Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinių investavimo subjektų įstatymą ir kt.) įsteigta ir veikianti uždaroji akcinė bendrovė, juridinio asmens kodas 305198076, registruotos buveinės adresas Žalgirio g. 114, Vilnius, Lietuvos Respublika.

Kontaktinė informacija: tel. +370 612 30260, el. paštas [info@capitalica.lt](mailto:info@capitalica.lt).

Emitento LEI kodas 89450045YHYZZH8551.

#### 1.3. Prospektą tvirtinančios kompetentingos institucijos pavadinimas ir kontaktinė informacija

Prospektą patvirtino Lietuvos bankas, veikiantis kaip kompetentinga institucija pagal Prospekto reglamentą, kurios buveinės adresas yra Gedimino pr. 6, LT-01103 Vilnius, Lietuvos Respublika, telefono numeris: +370 800 50 500.

#### 1.4. Prospekto patvirtinimo data

Prospektas buvo patvirtintas 2024 m. kovo 5 d.

#### 1.5. Įspėjimas

- (i) Ši Santrauka yra parengta pagal Prospekto reglamento 7 ir 8 straipsnius ir turi būti vertinama kaip įvadas į Prospektą.
- (ii) Bet koks sprendimas investuoti į Obligacijas turėtų būti grindžiamas Investuotojo bendru Prospekto vertinimu.
- (iii) Bet kuris Investuotojas gali prarasti visą savo investuotą kapitalą arba jo dalį arba patirti kitų išlaidų, susijusių su ginčais dėl šio Prospekto ar Obligacijų.
- (iv) Civilinė atsakomybė taikoma tik tiems asmenims, kurie pateikė Santrauką, įskaitant jos vertimą, tačiau tik tuo atveju, jei Santrauka yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis arba jei skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, joje nenurodoma pagrindinė informacija, padedanti investuotojams svarstant, ar investuoti į Obligacijas.

### 2. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

#### 2.1. Kas yra vertybinių popierių emitentas?

##### 2.1.1. *Buveinė, teisinė forma, LEI, steigimo jurisdikcija ir šalis, kurioje vykdoma veikla*

Emitentas yra įsteigtas Lietuvos Respublikoje, buveinės adresas Žalgirio g. 114, LT-09300, Vilnius, LEI kodas 89450045YHYZZH8551. Emitentas yra įsteigtas ir Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre įregistruotas kaip uždaroji akcinė bendrovė, juridinio asmens kodas 305198076. Informacija apie Emitentą ir Siūlymą pateikiama [www.capitalica.lt](http://www.capitalica.lt).

##### 2.1.2. *Pagrindinė veikla*

2022 m. liepą, Lietuvos bankui patvirtinus Bendrovės veikimą kaip investicinei bendrovei, Bendrovės valdymas buvo perduotas Valdymo įmonei – UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“. Atsižvelgiant į Bendrovės įstatus, Bendrovės tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą vykdant investicijas į Projektą – pastatant verslo centrą Žalgirio g. 114, Vilniuje, Lietuvos Respublikoje, kai graža bus užtikrinama išnuomojant Projekto biurams skirtas patalpas ir parduodant Projektą iki Bendrovės likvidavimo ir išregistravimo. Bendrovė veikia Lietuvos Respublikoje ir Bendrovės nekilnojamo turto portfelis susideda iš rekonstruojamo Pastato.

Pagal dabartines rinkos sąlygas, išvystytas ir pilnai išnuomotos biurų Pastatas per metus generuotų 1,8 mln. eurų grynujų veiklos pajamų. Emitentas ketina išpirkti Obligacijas naudojant lėšas, gautas pardavus Pastatą.

### 2.1.3. Pagrindiniai akcininkai

Bendrovės įstatinis kapitalas yra 5 619 068 EUR, padalintas į 5 619 068 paprastųjų vardinių akcijų (toliau – **Akcijos**), vienos akcijos nominalioji vertė 1 EUR, kurios visos yra pilnai apmokėtos. Viena akcija suteikia vieną balsą visuotiniame akcininkų susirinkime.

Bendrovę valdo UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (juridinio asmens kodas 304234719, buveinės adresas Upės g. 21-1, Vilnius, Lietuvos Respublika) (toliau – **Valdymo įmonė**).

Akcininkai turintys daugiau kaip 5% Bendrovės Akcijų yra šie:

No.	Name of shareholder	Number of Shares	Proportion (rounded)	Ultimate Beneficial Owner(s)
1.	UAB "CAPITALICA ASSET MANAGEMENT" (Management Company of the Issuer)	104 300	1,6%	Andrius Barštys and Arūnas Martinkevičius
2.	Open-end investment fund for informed investors Multi Asset Selection	729 142	12,8%	Adomas Kaveckas (fondo valdytojas, paskirtas fondo valdymo įmonės 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. Pagrindiniai vykduojantieji direktoriai

Bendrovė yra kolektyvinio investavimo subjektas, kurio valdymas perduotas Valdymo įmonei Company – UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“. Bendrovė neturi valdymo organų, o Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas valdybos ir direktoriaus teises ir pareigas įgyvendina Valdymo įmonė.

### 2.1.5. Nepriklausomas auditorius

Bendrovės audituotos finansinės ataskaitos už metus pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d. (toliau – **Audituotos finansinės ataskaitos**) buvo parengtas vadovaujantis Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (toliau – **LFAS**) ir audituotos audito įmonės Ernst & Young Baltic UAB, juridinio asmens kodas 110878442, registruota adresu Aukštaičių st. 7, Vilnius, Lietuvos Respublika. Auditorius Jonas Akelis atliko nepriklausomą Audituotų finansinių ataskaitų už metus pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d. auditą.

### 2.2. Kokia yra Emitento pagrindinė finansinė informacija?

Emitentas yra ribotos atsakomybės bendrovė, kurios tikslas – vystyti Projektą, o kadangi Projektas yra ankstyvame vystymo ir statybos etape, šio Prospekto patvirtinimo metu Bendrovė iš Projekto negauna jokių pajamų.. Bendrovė savo skolos ir nuosavybės finansavimą naudoja išskirtinai tik Projekto plėtrai ir statybai.

Bendrovės Audituotos finansinės ataskaitos už metus pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d. ir neaudituotos tarpinės finansinės ataskaitos už 12 mėnesių laikotarpį pasibaigusį 31 gruodžio 31 d. (toliau – **Neaudituotos tarpinės finansinės ataskaitos**, o kartu su Audituotomis finansinėmis ataskaitomis – **Finansinės ataskaitos**) buvo parengtos pagal LFAS reikalavimus.

2022 m. Bendrovė pakeitė savo investicinio turto apskaitos politiką. Audituotų finansinių ataskaitų už metus pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d. įvertino apskaitos politikos pasikeitimą (investicinio turto apskaitymą tikrąja verte) ir palyginamieji duomenys (2021) taip pat buvo patikslinti, atsižvelgiant į apskaitos politikos pasikeitimus. Pakeitimas buvo atliktas retrospektyviai ir todėl apskaitos politikos pasikeitimas yra atspindėtas 2021 m. palyginamuosiuose duomenyse. Audito ataskaitoje už finansinius metus pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d. yra atskleista, kad finansinės ataskaitos už metus pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d. nebuvo audituotos, tačiau apskaitos politikos pasikeitimo įtaka buvo įvertinta auditorių 17 Audituotų finansinių ataskaitų už metus pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d. pastaboje.

#### 1 lentelė. Pajamų ataskaita (EUR)

Metai	2023.12.31 (neaudituota)	2022.12.31 (audituota)	2021.12.31 (neaudituota)
Veiklos pelnas (nuostolis)	535,634	339,711	377,304

Šaltinis: Finansinės ataskaitos

#### 2 lentelė. Balansas (EUR)

Metai	2023.12.31 (neaudituota)	2022.12.31 (audituota)
-------	--------------------------	------------------------

			2021.12.31 (neauditauta)
Grynoji finansinė skola (ilgalaikė skola, pridėjus trumpalaikę skolą ir atėmus pinigus)	2,133,161	Jokių finansinių skolų	Jokių finansinių skolų
Apyvartinio kapitalo rodiklis (trumpalaikio turto ir trumpalaikių įsipareigojimų santykis)	4.35	9.82	2.19
Skolos ir nuosavo kapitalo santykis (visų įsipareigojimų ir viso akcinio kapitalo santykis)	0.39	0.02	0.02
Palūkanų padengimo rodiklis (veiklos pajamų ir palūkanų sąnaudų santykis)	230.98	Jokių palūkanų išlaidų	Jokių palūkanų išlaidų

Šaltinis: Finansinės ataskaitos

### 3 lentelė. Pinigų srautų ataskaita (EUR)

Metai	2023.12.31 (neauditauta)	2022.12.31 (auditauta)	2021.12.31 (neauditauta)
Pagrindinės veiklos grynieji pinigų srautai	(3,836,932)	(43,674)	40,189
Finansinės veiklos grynieji pinigų srautai	3,200,003	800,003	-
Investicinės veiklos grynieji pinigų srautai	-	-	-

Šaltinis: Finansinės ataskaitos

### 2.3. Kokios yra pagrindinės Emitento rizikos?

#### Finansinė rizika

- (i) **Statybos sąnaudų ir Projekto sėkmės rizika.** Bendrovė investuoja į nekilnojamojo turto plėtrą. Tokios investicijos paprastai yra rizikingesnės nei investicijos į užbaigtą nekilnojamąjį turtą, nes jos dar negeneruoja veiklos pajamų (pvz., nuomos mokesčio). Kartu patiriama daug išlaidų, įskaitant statybos ir plėtros išlaidas, nekilnojamojo turto mokesčius ir draudimą. Nekilnojamojo turto plėtra taip pat kelia galimą riziką investuoti didelius finansinius išteklius į projektus, kurie gali būti atšaukti dėl teisinių ir reguliacinių priežasčių, gali užtrukti labai ilgai arba gali patirti didesnių nei tikėtasi išlaidų. Be to, galimi dideli nuostoliai dėl trečiųjų šalių nesugebėjimo sėkmingai užbaigti statybos darbus. Dėl to planuoti darbai gali būti nebaigti laiku ir už numatytą kainą. Taigi, objektas gali būti pastatytas ir pradėti duoti pajamas vėliau nei planuota arba būti mažiau pajamų nei planuota, arba visai neduoti pajamų, o statybos ir išlaikymo išlaidos gali būti didesnės nei tikėtasi. Tai gali turėti didelį neigiamą poveikį Bendrovės finansinei būklei ir apriboti jos galimybes tinkamai atsiskaityti su Obligacijų savininkais. Nepaisant išsamių patikrinimo procedūrų, svarbu pažymėti, kad nėra garantijos, jog visa informacija, naudojama Projekto investicijoms, yra išsami ir be klaidų. Be to, negalima atmesti nenumatytų išorinių įvykių, turinčių įtakos nekilnojamojo turto rinkai ir Bendrovės plėtojama Projektui.
- (ii) **Ekonominė aplinka ir nemokumo rizika.** Bendrovės veiklos rezultatai labai priklauso nuo ekonominių sąlygų Lietuvoje ir pasaulyje. Šiuo metu regioninė ir pasaulio ekonomika susiduria su disbalansu dėl besitęsiančių konfliktų, tokių kaip Ukrainos ir Rusijos karas, sparčiai kylančių palūkanų normų, energijos kainų svyravimų ir užsitęsusių atsigavimo laikotarpių po Covid-19 pandemijos. Nors šiuo metu šalies viduje nėra didelio ekonomikos nuosmukio, tačiau, jei toks įvyktų, gali sumažėti Bendrovės paslaugų paklausa. Dėl to gali padidėti rizika, kad Bendrovės nuomininkas ar kiti rangovai gali tapti nemokūs, o tai gali turėti įtakos Bendrovės verslo strategijos įgyvendinimui ir rezultatams. Todėl Projektas gali neduoti laukiamos teigiamos grąžos. Bendrovė numato gauti nuomos pajamų užbaigus Projektą, kurį tikimasi užbaigti iki 2024 m. pabaigos, pasirašius perdavimo-priėmimo aktus su nuomininkais. Nors daugiavertis nekilnojamas turtas turi pajamų potencialą, tačiau iš pradžių mažai tikėtina, kad bus pasiektas visiškai užimtumas, todėl pirmaisiais metais galimos pajamos bus mažesnės nei tikėtasi.
- (iii) **Bendrovės kredito ir įsipareigojimų nevykdymo rizika.** Investicija į Obligacijas patiria kredito riziką, kuri reiškia, kad Bendrovė gali tinkamai ir laiku neįvykdyti savo įsipareigojimų, kylančių iš Obligacijų. Bendrovės gebėjimas įvykdyti šiuos įsipareigojimus ir Obligacijų savininkų galimybė gauti mokėjimus priklauso nuo Bendrovės finansinės padėties ir veiklos rezultatų, o abiem atvejais kyla papildomų rizikų, nurodytų Prospekte. Bendrovės nemokumo atveju egzistuoja rizika, kad Obligacijų savininkai gali negauti jokių su Obligacijomis ar jų dalimi susijusių mokėjimų. Bendrovė neužtikrina, kad iki Obligacijų Galutinės išpirkimo dienos neįvyks įsipareigojimų pažeidimų pagal Prospektą. Todėl investuotojams, prieš priimant sprendimą investuoti į Obligacijas, rekomenduojama savarankiškai įvertinti Emitento kreditingumą.

#### Veikla ir pramonės sektoriaus rizika

- (i) **Daugelio nuomininkų rizika ir rizika dėl tinkamų nuomininkų.** Projekto sėkmė priklauso nuo nuomininkų sėkmės, o pinigų srautų rizika paskirstoma keliems nuomininkams. Taip siekiama sumažinti poveikį Bendrovės pinigų srautams, jei vienas iš nuomininkų patirtų finansinių sukrėtimų. Nors daugeliui nuomininkų pritaikytas turtas ne visada

gali būti visiškai užpildytas, yra visiško neužpildymo rizika. Šiuo metu Bendrovė yra projekto plėtros etape ir neturi galiojančių nuomos sutarčių su svarbiais nuomininkais. Planuojama, kad, užbaigus statybos darbus, pirmieji nuomininkai į Pastatą galės įsikelti 2025 m. I ketvirtį, o iki 2025 m. pabaigos siekiama pasiekti visišką Pastato užimtumą. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad verslo centrų pasiūla Vilniuje nuolat auga ir konkurencija dėl nuomojamų patalpų yra pakankama, Bendrovei, siekiant išlikti konkurencingai, gali tekti taikyti nuolaidas nuomininkams ir (arba) atlikti reikšmingas papildomas investicijas, kurių neįmanoma įvertinti iš anksto. Be to, jei rinkoje įvyks sulėtėjimas, dėl kurio padidės laisvų patalpų skaičius ir atsiras konkurencinis kainų spaudimas, kyla rizika, kad užsitęs laisvų patalpų užėmimas, o tai lems mažesnes nei tikėtasi pajamas. Nepaisant to, Bendrovė ir Valdymo įmonė sutelks visus turimus išteklius, kad užsitikrintų naujus nuomininkus savo objektui palankiomis sąlygomis.

- (ii) **Nekilnojamojo turto rinkos rizika.** Dėl nuolat besikeičiančios situacijos rinkoje kyla rizika, kad investicijos į nekilnojamojo turto rinką gali prarasti savo vertę. Kadangi Bendrovės veikla susijusi su nekilnojamojo turto statyba (plėtra), pagrindinė rizika yra nekilnojamojo turto rinkos svyravimai, dėl kurių gali sumažėti Bendrovės turto likvidumas ir vertė. Nekilnojamojo turto rinka tiesiogiai priklauso nuo ekonomikos būklės. Smunkanti ekonomika lemia mažėjančias nuomos pajamas ir didėjančią nedarbą. Dėl to Bendrovei gali būti sunkiau surinkti nuomos mokesčių už pastatytą nekilnojamojo turto objektą. Nekilnojamojo turto rinka taip pat gali smarkiai svyruoti dėl padidėjusių palūkanų normų ir sumažėjusių finansavimo galimybių. Dėl to gali sumažėti pirkėjų aktyvumas rinkoje ir padidėti pardavėjų aktyvumas rinkoje. Dėl to sumažėjus turto kainoms ir sandorių apimtims, gali nukentėti Bendrovės finansinė padėtis, sumažėti nekilnojamojo turto, naudojamo kaip Užstatas Obligacijų savininkams, vertė ir pardavimo galimybės, o tai galiausiai gali turėti įtakos jų galimybėms patenkinti turimus reikalavimus Emitentui dėl Obligacijų.
- (iii) **Riboto investicijų diversifikavimo rizika.** Pagal galiojančius Bendrovės įstatus Bendrovės investavimo strategija šiuo metu apsiriboja investicijomis į nekilnojamojo turto Projektą. Labai svarbu pažymėti, kad ši ribota investavimo strategija kartu su galima rizika, susijusia su nesėkmingu plėtros scenarijumi, gali sukelti iššūkių ir neigiamų padarinių investuotojams. Investicijų sutelkimas į vieną Projektą didina Bendrovės rizikos pobūdį, nes bet kokios nesėkmės ar finansiniai iššūkiai vystant nekilnojamojo turto Projektą gali neigiamai paveikti Emitento finansinę būklę, o tai dar labiau paveiks bendrą investicijų rizikos dinamiką ir Bendrovės galimybes išpirkti Obligacijas suėjus jų išpirkimo terminui.

#### *Teisinė rizika*

- (i) **Teisinių ginčų rizika.** Kadangi Bendrovė šiuo metu nedalyvauja jokiuose teisiniuose procesuose, teisinių ginčų rizika šiuo metu laikoma nedidele. Nepaisant to, Bendrovė negali garantuoti, kad ateityje nekils ginčų su nuomininkais ar kitomis šalimis, kurių baigtis nenuspėjama. Jei ginčas būtų išspręstas Bendrovei nepalankia linkme, tai gali neigiamai paveikti jos veiklą, finansinę būklę ir reputaciją. Bendrovė gali būti įpareigota atlyginti priteistą žalą, įskaitant priešingos šalies teisine išlaidas, pati patirdama papildomų teisinių išlaidų. Šios aplinkybės gali turėti įtakos Bendrovės gebėjimui vykdyti įsipareigojimus investuotojams ir gali turėti įtakos Obligacijų patrauklumui ir likvidumui.

#### *Valdymo ir vidaus kontrolės rizika*

- (i) **Valdymo ir žmogiškųjų išteklių rizika.** Bendrovės valdymą perdavus Valdymo įmonei, Bendrovės veiklos rezultatai priklauso nuo Valdymo įmonės komandos priimamų sprendimų, taip pat nuo jos komandos narių kompetencijos ir patirties. Valdymo įmonės nesugebėjimas pritraukti papildomų talentų arba išėjus darbuotojams, greitai priimti kvalifikuotus ir efektyvius naujus darbuotojus, taip pat iššūkiai, susiję su veiksmingu laikinų kompetencijos spragų valdymu ar kitais dėl tokių išvykimų atsirandančiais trikdžiais, gali turėti neigiamos įtakos Bendrovės verslui, finansinei būklei, veiklos rezultatams ar ateities perspektyvoms.

### **3. PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS**

#### **3.1. Kokios yra pagrindinės vertybinių popierių savybės?**

##### **3.1.1. *Rūšis, klasė ir ISIN***

Terminuoti ne nuosavybės nekonvertuojami nesubordinuojami (skolos) vertybiniai popieriai, ISIN LT0000408551.

##### **3.1.2. *Valiuta, pavadinimas, nominalioji vertė, išleistų vertybinių popierių skaičius ir trukmė***

Obligacijų valiuta yra eurai. Obligacijos nominalioji vertė yra 1 000 EUR. Didžiausia bendra nominalioji Siūlymo pagal Prospektą vertė yra 17 600 000 EUR. Galutinė Obligacijų išpirkimo data yra 2026 m. birželio 29 d.

##### **3.1.3. *Vertybiniams popieriams suteiktos teisės***

Obligacijos suteikia obligacijų turėtojams šias pagrindines teises i) gauti sukauptas palūkanas; ii) gauti Nominaliąją vertę ir palūkanas, sukauptas Galutinio termino dienai arba, jei taikytina, Priešlaikinio termino dienai arba Priešlaikinio išpirkimo dienai; iii) dalyvauti Obligacijų turėtojų susirinkimuose; iv) balsuoti Obligacijų turėtojų susirinkimuose.

2023 m. gruodžio 13 d. Emitentas sudarė Obligacijų turėtojų apsaugos sutartį su uždarąja akcine bendrove UAB „AUDIFINA“, juridinio asmens kodas 125921757, kurios registruotos buveinės adresas yra A. Juozapavičiaus g. 6, LT-09310 Vilnius, Lietuvos Respublika (toliau – **Patikėtinis**).

Emisija, įskaitant Siūlymą, yra užtikrinta nekilnojamojo turto (toliau – **Užstatas**) pirmos eilės hipoteka pagal 2023 m. gruodžio 19 d. Emitento ir Patikėtinio sudarytą Hipotekos sutartį.

##### **3.1.4. *Vertybinių popierių reitingas Emitento kapitalo struktūroje nemokumo atveju***

Emitento nemokumo atveju Investuotojai turi teisę gauti nesugrąžintą pagrindinę obligacijų sumą ir už Obligacijas sukauptas palūkanas pagal Emitento nemokumą reglamentuojančius Lietuvos Respublikos įstatymus.

### 3.1.5. Ribojimai laisvai perleisti vertybinius popierius

Obligacijos yra laisvai perleidžiamos, atsižvelgiant į tam tikrus perleidimo apribojimus pagal atitinkamus įstatymus tam tikrose jurisdikcijose, kurie gali būti taikomi perleidėjui arba perėmėjui.

### 3.2. Kur bus prekiaujama vertybiniais popieriais?

Emitentas sieks, kad Obligacijos būtų įtrauktos į reguliuojamos rinkos operatoriaus Nasdaq Vilnius AB (toliau – Nasdaq) administruojamą First North rinką (toliau – **First North**). Obligacijos bus viešai siūlomos Lietuvos Respublikoje, Estijos Respublikoje ir Latvijos Respublikoje.

### 3.3. Kokios yra pagrindinės šiems vertybiniais popieriams būdingos rizikos?

#### *Rizikos susijusios su Obligacijų sąlygomis*

- (i) **Nepakankamos Užstato vertės rizika.** Emisija yra užtikrinta pirmos eilės Užstato hipoteka pagal Hipotekos sutartį. Be Užstato, nėra jokių kitų trečiųjų šalių užtikrinimų, kuriais būtų užtikrinta visa Emisija, įskaitant pagal Prospektą išleidžiamas Obligacijas. Užstatą sudaro nekilnojamasis turtas, kurį šiuo metu Bendrovė plėtoja ir stato kaip Projekto dalį. Hipotekos sutarties sudarymo dieną, 2023 m. gruodžio 19 d., VĮ Registrų centro masinio turto vertinimo duomenimis, Užstato vidutinė rinkos vertė buvo 2 638 000 EUR, ir šis skaičius yra užfiksuotas Hipotekos sutarties sąlygose. Nepaisant to, pagal 2024 m. vasario 6 d. UAB "OBER-HAUS" nekilnojamas turtas" nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą 2023 m. gruodžio 31 d. Užstato vertė buvo 8 000 000 EUR. Tikimasi, kad Užstato vertė padidės, atsižvelgiant į statybos eigą ir sėkmingą Projekto užbaigimą. Tačiau Bendrovei neįvykdžius įsipareigojimų iki statybų etapo pabaigos, Užstato vertės gali nepakakti visiems Emitento įsipareigojimams Emisijos obligacijų savininkams padengti. Be to, jei Lietuvos nekilnojamojo turto rinka vystytųsi neigiama linkme ir dėl to Užstato vertė smarkiai sumažėtų net ir užbaigus Projektą, Užstato vertės gali nepakakti visiems Obligacijų savininkų reikalavimams patenkinti. Todėl svarbu suprasti, kad Užstato vertė gali kisti įvairiais laikotarpiais, tačiau priverstinio išieškojimo atveju Patikėtinio ir Obligacijų savininkų reikalavimai bus tenkinami iš Užstato vertės, esančios Užstato realizavimo metu, kuri nustatoma ir vykdoma Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka. Pažymėtina, kad, vykdant išieškojimą pagal Hipotekos sutartį ir Lietuvos Respublikos įstatymus, išieškojimas iš Užstato gali užsitęsti (pvz., gali būti sunku rasti Užstato pirkėjų). Be to, prašome atsižvelgti į tai, kad lėšos, gautos realizavus Užstatą, pirmumo tvarka bus panaudotos visoms Patikėtinio išlaidoms ir sąnaudoms (įskaitant, bet neapsiribojant, valstybės rinkliavomis, notaro mokesčiais), susijusioms su Užstato išieškojimu (realizavimu) ar atsirandančioms dėl Užstato išieškojimo (realizavimo), padengti ir apmokėti. Taigi Obligacijų savininkais gaus tik likusias sumas po Patikėtinio reikalavimų patenkinimo.
- (ii) Refinansavimo rizika. Nors Emitentas ketina parduoti Projektą, kad galėtų išpirkti Obligacijas, kai sueis Galutinė išpirkimo diena, yra tikimybė, kad Emitentui gali tekti kreiptis dėl paskolos, jei pardavimas neįvyks taip, kaip planuota. Dėl to atsiranda neapibrėžtumas, nes naujo finansavimo gavimo sąlygos priklauso nuo rinkos sąlygų ir Emitento kreditingumo. Esant nepalankioms skolos kapitalo rinkos sąlygoms, Emitentas gali susidurti su sunkumais gauti finansavimą palankiomis sąlygomis arba apskritai gauti finansavimą. Emitento nesugebėjimas refinansuoti savo skolinių įsipareigojimų gali neigiamai paveikti jo veiklą, finansinę būklę, pajamas ir galimą Obligacijų savininkų reikalavimų, kylančių iš Obligacijų, patenkinimą.

#### *Su Siūlymu ir Įtraukimu į First North susijusios rizikos*

- (i) **Nėra aktyvios Obligacijų prekybos rinkos.** Obligacijos yra nauji Emitento vertybiniai popieriai, kurių platinimas yra ribotas, ir šiuo metu neturintys aktyvios prekybos rinkos, todėl joms gali būti būdingas nelikvidumas ir kainų svyravimai. Šių Obligacijų likvidumas ir kaina yra glaudžiai susiję su Emitento finansine padėtimi ir nekilnojamojo turto Projekto vystymo sėkme. Įvykus neigiamiems įvykiams, susijusiems su Emitentu, tokiems kaip finansinis nestabilumas ar nesėkmės įgyvendinant Projektą, Obligacijų savininkai gali susidurti su sunkumais parduodant obligacijas antrinėje rinkoje. Nors bus teikiamos paraiškos dėl Obligacijų įtraukimo į prekybą First North biržoje, negalima garantuoti, kad Nasdaq paraiškas patenkins, įtrauks konkrečias Dalis ar bus sukurta aktyvi prekybos rinka. Prekyba First North dėl mažesnio rinkos dydžio ir mažesnių apimčių gali neužtikrinti likvidumo, todėl Obligacijų savininkams gali būti apribotos pirkimo ir pardavimo galimybės. Atsižvelgiant į tai, investuotojai gali susidurti su sunkumais parduodami savo Obligacijas arba dėl šių veiksnių gali tekti jas parduoti su nuolaida, palyginti su jų pirkimo / pasirašymo kaina.
- (ii) **Obligacijų netinkamumas kai kuriems investuotojams.** Investavimas į Obligacijas gali būti netinkamas visiems investuotojams. Potencialūs investuotojai turi įvertinti investavimo tinkamumą, atsižvelgdami į asmenines aplinkybes ir užtikrindami pakankamus finansinius išteklius, kad galėtų prisiimti visą susijusią riziką, įskaitant galimus kapitalo nuostolius. Investuotojai turėtų turėti: (i) žinių ir patirties, kad galėtų įvertinti Obligacijas ir susijusią riziką; (ii) galimybę naudotis analitinėmis priemonėmis portfelio poveikio vertinimui; (iii) pakankamus finansinius išteklius ir likvidumą; (iv) Obligacijų sąlygų ir atitinkamų rinkų supratimą; ir (v) gebėjimą įvertinti ekonominius ir palūkanų normų scenarijus. Emitentas tiesiogiai nevertina Obligacijų tinkamumo investuotojams, o tokio vertinimo nebuvimas gali lemti netinkamą investiciją, net jei ją įvertintų Pagrindinis platinimas / Platintojai / Biržos nariai.

## 4. **PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE SIŪLYMĄ**

### 4.1. Kokiomis sąlygomis ir kada galiu investuoti į šį vertybinį popierių?

Siūlymo metu, Bendrovė siūlo iki 9 100 Obligacijų, išleidžiamų antroje Dalyje (toliau – **Siūlomos obligacijos**). Obligacijos platinamos po 1 033.3895 EUR už vieną Siūlomą obligaciją (toliau – **Emisijos kaina**). Siūlymas taip pat gali būti sumažintas atsakyto pasirašymo suma arba padidintas, kaip numato Galutinės sąlygos.

**Pasirašymo laikotarpis.** Pasirašymo laikotarpis – tai laikotarpis, per kurį asmenys, turintys teisę dalyvauti Siūlyme (toliau – **Pasirašymo laikotarpis**), gali pateikti Siūlomų obligacijų įsigijimo paraišką (toliau – **Įsigijimo paraiška**). Pasirašymo

laikotarpis prasideda 2024 m. gegužės 17 d. ir baigiasi 2024 m. birželio 4 d., nebent Siūlymas atšaukiamas pagal Prospektą.

**Teisė dalyvauti Siūlyme.** Siūlomos obligacijos yra viešai siūlomos Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos Mažmeniniams ir Instituciniams Investuotojams.

Norint įsigyti Obligacijų ir pateikti įsigijimo paraiškas Aukciono būdu per Nasdaq (toliau – **Aukcionas**), Investuotojas turi turėti vertybinių popierių sąskaitą pas Biržos narį ir per Pasirašymo laikotarpį užpildyti Biržos nario pateiktą įsigijimo paraišką, tam, kad Biržos narys galėtų įvesti pirkimo pavedimą Nasdaq prekybos sistemoje.

**Pasirašymo kanalai.** Kadangi Siūlymas vykdomas Aukciono būdu per Nasdaq, įsigijimo paraiškos dėl antrosios Dalies Obligacijų turi būti teikiamos Biržos nariams. Aukciono taisyklės yra paskelbtos Nasdaq svetainėje [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com) (toliau – **Aukciono taisyklės**).

**Paskirstymas.** Emitentas priima visas investuotojų įsigijimo paraiškas, kurios pagal Prospektą laikomos galiojančiomis, ir kiekvienam investuotojui paskiriamas atitinkamoje įsigijimo paraiškoje prašomas Obligacijų kiekis. Jei viršijama antrosios Emisijos dalies didžiausia bendra nominalioji vertė (t. y. viršijamas pasirašymo limitas), Emitentas, vadovaudamasis Pagrindinio platintojo rekomendacija, proporcingai paskirsto Obligacijas visiems investuotojams, pateikusiems galiojančias įsigijimo paraiškas ir sumokėjusiems Emisijos kainą.

**Apmokėjimas.** Aukciono atveju, apmokėjimas už pasirašytas Obligacijas ir jų paskirstymas yra vykdomas Pavedimo apmokėjus metodu, kuris reiškia kad atsiskaitymo procedūrą Emisijos dieną atlieka Nasdaq CSD ir Biržos nariai pagal Aukciono taisykles, kai nuosavybės teisė į Obligacijas įsigytas Pasirašymo metu įgyjama tuomet, kai Obligacijos pervedamos į atitinkamą vertybinių popierių sąskaitą, o tai daroma kartu su apmokėjimu už įsigytas Obligacijas.

**Emisijos diena.** Siūlomos obligacijos registruojamos Nasdaq CSD ir paskirstomos Investuotojams 2024 m. birželio 6 d. (toliau – **Emisijos diena**).

**Itraukimas į prekybą.** Tikimasi, kad Siūlomos obligacijos bus kotiruojamos ir įtrauktos į prekybą First North, ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo antrosios Dalies Obligacijų paskirstymo.

**Lėšų gražinimas.** Aukciono atveju, Investuotojai, kuriems nebuvo paskirstytos Obligacijos arba kurių įsigijimo paraiškos buvo sumažintos, atgaus lėšas iš Biržos narių (t. y. taikytas lėšų apribojimas bus panaikintas).

**Siūlymo pakeitimai.** Bet koks sprendimas, pirminio platinimo atšaukimas, sustabdymas, nukėlimas ar datų pakeitimas, ar kita aktuali informacija bus paskelbta Emitento svetainėje [www.capitalica.lt](http://www.capitalica.lt) ir (arba) nusiųsta kiekvienam investuotojui jo el. pašto adresu nurodytu įsigijimo paraiškoje.

#### 4.2. Kodėl yra rengiamas šis Prospektas?

Prospektas yra parengtas ryšium su (i) Siūlymu Lietuvos Respublikoje, Estijos Respublikoje ir Latvijos Respublikoje ir (ii) Įtraukimu į First North.

Jeigu bus pasirašytos ir Bendrovė išleis visas Programoje numatytas Obligacijas, tikėtina bendrųjų įplaukų suma sieks iki 17 600 000 EUR, atėmus su Siūlymu susijusių išlaidų ir sąnaudų sumas, kaip nurodyta toliau.

Bendrovė patirs apytiksliai iki 186 668 EUR su Siūlymu susijusių mokesčių ir išlaidų (įskaitant maksimalią bet kokių savo nuožiūra mokamų komisinių sumą): iki 150 000 EUR, mokėtinų už Obligacijų platinimo paslaugas, iki 5 400 už Įtraukimą į First North, ir iki 16 000 EUR už Sertifikuoto patarėjo paslaugas (Prospekto galiojimo laikotarpiu), ir iki 9 200 EUR mokesčių Patikėtiniui (Prospekto galiojimo laikotarpiu). Taip pat, Prospekto galiojimo laikotarpiu Emitentas tikisi papildomai sumokėti maždaug 6 000 EUR mokesčių Nasdaq, susijusių su Aukcionu, jeigu toks būtų vykdomas. Šios Siūlymo išlaidos bus padengtos iš Siūlymo pajamų.

Siūlymui netaikomas platinimas pagal įsipareigojimą išplatinti. Emitento turimomis žiniomis, nėra jokių su Siūlymu ir (arba) įtraukimu į First North, susijusių interesų konfliktų.