

CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I

Informacinis dokumentas

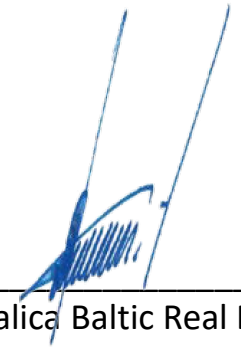
2020 m. spalis

€60,4 mln.	€28,7 mln.	5,5 – 6,5 %	3 metai
VALDOMO TURTO VERTĖ	NUOSAVAS KAPITALAS	PALŪKANOS	LAIKOTARPIS

CAPITALICA ASSET MANAGEMENT

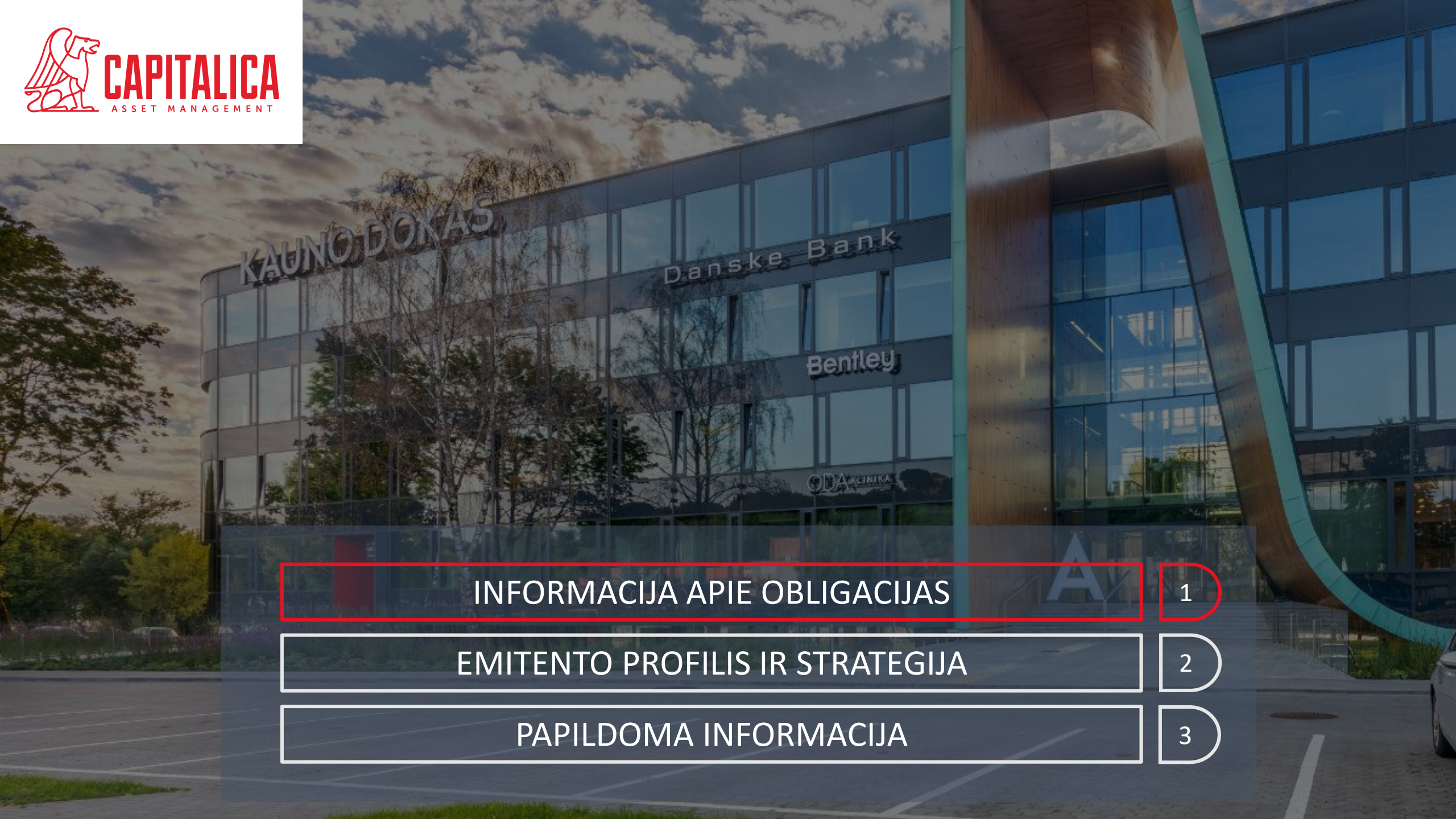
INFORMACIJOS ATSKLEIDIMO PATVIRTINIMAS

Atsakingasis asmuo patvirtina, kad, jo žiniomis, šiame informaciniame dokumente pateikta informacija yra teisinga, kad jokia svarbi informacija nebuvo praleista ir kad buvo imtasi visų pagrįstų priemonių tam užtikrinti.



Valdymo įmonės, veikiančios UAB „ Capitalica Baltic Real Estate Fund I" vardu,
UAB „Capitalica Asset Management" Generalinis direktorius

Andrius Barštys



CAPITALICA
ASSET MANAGEMENT

INFORMACIJA APIE OBLIGACIJAS 1
EMITENTO PROFILIS IR STRATEGIJA 2
PAPILDOMA INFORMACIJA 3

INFORMACINIS DOKUMENTAS

Šiame informaciniame dokumente (toliau – **Informacinis dokumentas**) pateikiama pagrindinė informacija apie nematerialias obligacijas (toliau – „**Obligacijos**“ arba „**Obligacijų emisija**“), kurias išleido uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – „**Bendrovė“**, „ **Emitentas“** arba „**CBREFI“**). Šis informacinis dokumentas nėra laikomas vertybinių popierių prospektu pagal Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymą, ir jo nepatvirtina Lietuvos bankas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 4 straipsnio 2 dalies 2 punktu, vertybinių popierių pasiūlymo prospektas nėra rengiamas. Šis Informacinis dokumentas parengtas pagal 2013 m. vasario 28 d. Lietuvos banko valdybos nutarimą Nr. 03-45 (2019 m. rugsėjo 19 d. nutarimo Nr. 03-173 redakcija), kuriuo patvirtintas Informacinio dokumento, privalomo rengti viešai siūlant vidutinio dydžio emisijas ir sudarant vidutinio dydžio sutelktinio finansavimo sandorius, rengimo ir skelbimo tvarkos aprašas. Jame taip pat pateikiama informacija, reikalinga pagal Alternatyviosios vertybinių popierių rinkos *First North* Lietuvoje taisykles, kurios taikomos siekiant įtraukti Obligacijas į prekybą Nasdaq *First North* Lietuvoje rinką.

Investuotojams patariama susipažinti su šiame Informaciniame dokumente pateikta informacija ir rizikos veiksniais, į kuriuos reikia atsižvelgti prieš priimant sprendimą pirkti Obligacijas. Šis Informacinis dokumentas nėra ir negali būti suprantamas kaip rekomendacija ar patarimas investuoti į Obligacijas. Nei Bendrovė, nei jos Valdymo įmonė (kaip apibrėžta toliau) neteikia rekomendacijų ar patarimų dėl Obligacijų pirkimo. Kiekvienas potencialus investuotojas, norėdamas visiškai suprasti naudą ir riziką, susijusią su Obligacijų pirkimu, turėtų kreiptis į savo finansų, teisės, verslo ar mokesčių konsultantus.

OBLIGACIJŲ EMISIJOS PAGRINDAS IR TIKSLAS

Šiame Informaciniame dokumente pateikiama pagrindinė informacija apie uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą investicinę bendrovę UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ bei Bendrovės ketinamas leisti nematerialiąsias Obligacijas.

OBLIGACIJŲ IŠLEIDIMO PAGRINDAS: Obligacijų emisija išleidžiama remiantis 2020 m. spalio 21 d. visuotinio Emitento akcininkų susirinkimo sprendimu.

Obligacijos išleidžiamos vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu;
- Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymu;
- Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių ir uždarųjų akcinių bendrovių obligacijų savininkų interesų gynimo įstatymu.

Obligacijos išleidžiamos siekiant pritraukti daugiau kapitalo, reikalingo Emitentui finansuoti komercinio nekilnojamojo turto plėtros projektą Rygoje („Riga Verde“).

Siekdama išlaikyti ir padidinti Emitento žinomumą kapitalo rinkose ir išlaikyti esamą Bendrovės veiklos skaidrumą, Bendrovė sieks, kad jos vertybiniai popieriai būtų įtraukti į Nasdaq *First North* Lietuvoje prekybą.

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Pavadinimas	**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“**
Teisinė forma	Uždaroji akcinė bendrovė
Įmonės kodas	304407861
Įtraukimo į juridinių asmenų registrą data	2016 m. spalio 5 d.
Uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licensija	Nr. 8, išduota 2016 m. gruodžio 22 d.
Priežiūros institucija	Lietuvos bankas
Registras, kuriame tvarkomi įmonės duomenys	Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registras
Registro valdytojas	VĮ Registrų centras
Registruota buveinė	Laisvės pr. 3 Vilnius, Lietuvos Respublika
Tel.	+370 612 30260
El. p.	info@capitalica.lt
Interneto svetainė	www.capitalica.lt
Akcinis kapitalas	18 362 432 EUR
Akcijų skaičius	18 362 432 vnt.
Nominalioji akcijų vertė	1 euras
Pagrindinė įmonės veikla	Bendrovės, kaip kolektyvinio investavimo subjekto, veikla yra investuoti informuotųjų investuotojų, kurie yra Bendrovės akcininkai, suteiktą kapitalą į Bendrovės investavimo strategiją atitinkantį turtą ir užtikrinti ilgalaikį Bendrovės grąžos akcininkams augimą. Bendrovė investuoja į Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinką.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU IŠLEIDŽIAMOMIS OBLIGACIJOMIS (I/III)

Šioje dalyje pateikiama informacija apie rizikos veiksnius, susijusius su Emitentu ir siūlomais vertybiniais popieriais. Šioje dalyje pateikta informacija apie rizikos veiksnius neturėtų būti vertinama kaip išsamus ir visapusiškas rizikos veiksnių, susijusių su Emitentu ir siūlomais vertybiniais popieriais, aprašymas. Toliau išvardytos rizikos gali neigiamai paveikti Emitentą ir kraštutiniais atvejais padaryti Emitentą nemokiu bei sukelti iš Obligacijų kylančių įsipareigojimų nevykdymą.
Atkreipiame dėmesį, kad šis Informacinis dokumentas nėra laikomas vertybinių popierių prospektu, kaip jis apibrėžtas Reglamente Nr. 2017/1129, ir jis nėra patvirtintas Lietuvos banko.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU IŠLEIDŽIAMOMIS OBLIGACIJOMIS

Toliau pateikiamos rizikos, susijusios su išleidžiamomis Obligacijomis:

LIKVIDUMO RIZIKA	Obligacijos gali neturėti pakankamo likvidumo antrinėje rinkoje. Taigi investuotojai gali patirti nuostolių, negalėdami parduoti Obligacijų antrinėje rinkoje arba dėl to, kad būtų priversti jas parduoti už nepalankią kainą.
KREDITO RIZIKA	Kredito rizika turėtų būti įvertinta kaip galimybė, kad Emitentas gali tapti nemokus, bankrutuoti, jo veikla sustabdyta ar nutraukta, ir dėl to bus neįmanoma išpirkti Obligacijų ir (arba) sumokėti sukauptas palūkanas Obligacijų savininkams.
RINKOS RIZIKA	Padėtis finansų rinkoje gali paveikti Obligacijų vertę. Yra rizika, kad išleistų Obligacijų vertė ir kaina antrinėje rinkoje gali sumažėti padidėjus palūkanų normoms rinkoje ar dėl kitų priežasčių.
INFLIACIJOS RIZIKA	Tai rizika, kad esant infliacijai pinigų nuvertėjimas gali būti didesnis už Obligacijų pajamingumą.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU IŠLEIDŽIAMOMIS OBLIGACIJOMIS (II/III)

VALIUTOS RIZIKA	Emitentas išpirks Obligacijas ir mokės palūkanas eurais. Todėl jei pagrindinė Obligacijų savininko veikla vykdoma kita valiuta, yra rizika, kad dėl valiutos kurso pasikeitimo nebus galima konvertuoti iš Obligacijų gautą naudą į kitą valiutą palankiomis sąlygomis, todėl investuotojas gali patirti papildomų nuostolių.
INVESTICIJŲ RIZIKA	Jei palūkanų normos rinkoje mažėtų, periodiškai gaunamų palūkanų už Obligacijas (dalinių ar kupono) gali nepakakti, kad būtų galima reinvestuoti į bent jau tokio pat pelningumo finansines priemones. Dėl šios priežasties esama rizikos, kad grąža iš investicijos į šiuos vertybinius popierius bus mažesnė.
TEISINĖ RIZIKA	Tai yra galimų nuostolių rizika, galinti atsirasti dėl įstatymų, reglamentų ir kitų teisės aktų pakeitimų, taip pat rizika, atsirandanti įgyvendinant naujus teisės aktus, kurie gali sukelti papildomų išlaidų arba sumažinti investicijų grąžą; ši rizika taip pat apima galimus mokesčių apskaičiavimo pakeitimus ir pakeitimus, susijusius pajamų mokesčio šaltinio traktavimu.
MOKESTIS PRIE PAJAMŲ ŠALTINIO	Visos pagrindinės sumos ir palūkanos už Obligacijas bus išmokamos neišskaičiuojant mokesčio prie pajamų šaltinio, išskyrus atvejus, kai pagal įstatymą reikalaujama tokį mokestį išskaičiuoti. Tokiu atveju Emitentas, išskyrus įprastas išimtis, papildomai sumokės tokias sumas, kad Obligacijos turėtojas gautų tiek, kiek būtų gavęs, jei pagal įstatymą nebūtų reikėję išskaičiuoti mokesčio prie pajamų šaltinio.
OBLIGACIJŲ SAVININKŲ SUSIRINKIMAI	Obligacijų emisijai taikomas Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių ir uždarųjų akcinių bendrovių obligacijų savininkų interesų gynimo įstatymas. Šis įstatymas suteikia galimybę spręsti tam tikrus klausimus Obligacijų savininkų susirinkimų metu. Norint priimti sprendimą Obligacijų savininkų susirinkime, nebūtina, kad jame dalyvautų visi Obligacijų savininkai ir kad dėl sprendimo balsuotų visi Obligacijų savininkai. Atitinkamai Obligacijų savininkų susirinkime priimti sprendimai bus taikomi ir galiojantys visiems Obligacijų savininkams, net ir tiems, kurių nebuvo tuo metu, kai buvo priimtas sprendimas, arba kurie balsavo prieš tokį sprendimą.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU IŠLEIDŽIAMOMIS OBLIGACIJOMIS (III/III)

LISTINGAVIMO RIZIKA	Tai yra rizika, kad dėl įvairių priežasčių Bendrovei gali nepavykti įtraukti Obligacijas į alternatyviosios vertybinių popierių rinkos „First North“ skolos vertybinių popierių sąrašą, kurį administruoja AB „NASDAQ Vilnius“, o tai gali pabloginti antrinę obligacijų apyvartą, ir investuotojai, norintys parduoti jų turimas Obligacijas, gali negalėti to padaryti iki jų išpirkimo dienos.
OBLIGACIJOS GALI NETIKTI KAI KURIEMS INVESTUOTOJAMS	Obligacijos kai kuriems investuotojams gali būti netinkama investicija. Kiekvienas potencialus investuotojas į Obligacijas turi įvertinti šios investicijos tinkamumą, atsižvelgdamas į savo asmenines aplinkybes. Potencialus investuotojas neturėtų investuoti į Obligacijas, nebent jis turi asmeninės patirties arba naudojasi atitinkamais finansų patarėjais, kad įvertintų rinkos ir ekonominės padėties pokyčių poveikį Obligacijų vertei.
OBLIGACIJŲ IŠPIRKIMAS NĖRA PAPILDOMAI UŽTIKRINTAS	Niekas, išskyrus Emitentą, negarantuoja, kad Obligacijos bus išpirktos ir kad bus sumokėtos palūkanos. Nėra jokių papildomų garantų ar garantijų, kuriomis būtų prisiimta ar užtikrinta atsakomybė už Emitento įsipareigojimų, susijusių su Obligacijomis, vykdymą. Obligacijų išpirkimas ir palūkanų mokėjimas nėra užtikrinamas jokiomis papildomomis priemonėmis, kurios garantuotų įsipareigojimų įvykdymą. Todėl tuo atveju, jei Emitentas taps nemokus, Obligacijų savininkai negalės pasinaudoti jokiomis papildomomis priemonėmis įsipareigojimų įvykdymui užtikrinti. Emitento ar bet kurios jo kontroliuojamos įmonės nemokumo atveju jų turtas pirmiausia bus naudojamas patenkinti tų kreditorių, kurių reikalavimai užtikrinami Emitento ir jo kontroliuojamų įmonių turtu ir (arba) hipoteka, reikalavimus. Todėl esama rizikos, kad tokiu atveju Bendrovės turto gali nepakakti atsiskaitymui su Obligacijų savininkais.
EMITENTO FINANSINĖS BŪKLĖS ARBA PERSPEKTYVŲ POKYČIAI	Bet koks neigiamas Emitento finansinės būklės ar perspektyvų pokytis gali turėti reikšmingos įtakos Obligacijų likvidumui ir sukelti reikšmingą jo rinkos kainos sumažėjimą.

SU EMITENTU SUSIJUSIOS RIZIKOS (I/VI)

Toliau pateikiamos rizikos, susijusios su Obligacijų Emitentu:

KREDITO RIZIKA	Tai yra galimi nuostoliai, kurie gali atsirasti dėl to, kad, nepavykus Emitento verslui ar dėl kitų veiksnių, Emitentas nevykdo savo sutartinių įsipareigojimų, arba vykdo juos netinkamai.
LIKVIDUMO RIZIKA	Tai yra tikimybė patirti nuostolių ar patirti didesnių išlaidų dėl to, kad Emitentas negali laiku įvykdyti savo įsipareigojimų, susijusių su mokėjimais.
PALŪKANŲ NORMŲ IR FINANSAVIMO RIZIKA	Spartaus ekonomikos atsigavimo ar infliacijos padidėjimo atveju centriniai bankai gali nuspręsti padidinti palūkanų normas, kurios gali padidinti paskolų, paimtų Bendrovės investicijoms, aptarnavimo išlaidas, o tai turėtų neigiamos įtakos Bendrovės grąžai. Pablogėjus ekonominei padėčiai, gali būti sunku ar brangu gauti finansavimą naujiems investiciniams objektams įsigyti ar refinansuoti besibaigiančias paskolos sutartis, o tai neigiamai paveiktų Bendrovės grąžą.
VEIKLOS RIZIKA	Tai yra nuostolių rizika dėl nepakankamų ar neįmanomų įgyvendinti Bendrovės vidaus kontrolės procesų, darbuotojų klaidų ir neteisėtų veiksmų bei programinės įrangos veikimo sutrikimų.
MOKESČIŲ RIZIKA	Pasikeitus ekonominėms sąlygoms ir šalies valdančioms jėgoms, esama rizikos, kad padidės žemės, nekilnojamojo turto, pridėtinės vertės, pelno ir kiti mokesčiai. Bendrovė stebės galimą mokesčių pasikeitimo eigą ir sieks nepažeisdama jokių įstatymų sudaryti tokias sutartis, kurios užtikrintų palankias mokesčių sąlygas Bendrovei.
INVESTICIJŲ RIZIKA	Bendrovės įsigyto konkretaus nekilnojamojo turto vertė gali sumažėti dėl nuomininkų, kurie netikėtai nutraukia sutartis, vėluoja sumokėti, arba dėl nuomos kainų sumažėjimo. Taip pat nekilnojamojo turto vertė gali sumažėti dėl stichinių nelaimių ir panašių įvykių, dėl kurių gali prireikti papildomų investicijų norint atkurti nekilnojamojo turto vertę. Todėl esama rizikos, kad Bendrovė gali nepasiekti užsibrėžtų rezultatų, o tai gali sukelti Emitento nemokumą.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU IŠLEIDŽIAMOMIS OBLIGACIJOMIS (II/VI)

RIBOTO INVESTICIJŲ DIVERSIFIKAVIMO RIZIKA	Bendrovė ketina atlikti ribotą investicijų skaičių, todėl net viena nesėkminga investicija gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį bendram Bendrovės rezultatui. Bendrovė investuoja tik Lietuvoje ir Latvijoje, todėl Bendrovės geografinės investicijos gali būti nepakankamai diversifikuotos, o Bendrovės sėkmė yra tiesiogiai susijusi su padėtimi Lietuvos ir Latvijos nekilnojamojo turto rinkoje.
RINKOS RIZIKA	Dėl nuolat kintančios padėties rinkoje esama rizikos, kad investicijos gali nuvertėti. Dėl to, kad Bendrovė investuoja į nekilnojamąjį turtą (tiesiogiai arba per savo specialiosios paskirties įmones), pagrindinė rizika yra nekilnojamojo turto rinkos svyravimai, dėl kurių gali sumažėti Bendrovės gaunamos nuomos pajamos, taip pat gali sumažėti turto likvidumas ir vertė. Nekilnojamojo turto rinka tiesiogiai priklauso nuo ekonomikos būklės. Traukiantis ekonomikai pajamos iš nuomos paprastai sumažėja, o nedarbas išauga. Dėl to Bendrovei gali būti sunku surinkti planuojamas nuomos pajamas. Dėl ekonomikos nuosmukio gali sumažėti ir nekilnojamojo turto vertė. Nekilnojamojo turto rinka taip pat gali svyruoti dėl padidėjusių palūkanų normų ir ribotų finansavimo galimybių. Dėl to pirkėjų aktyvumas rinkoje gali sumažėti, o pardavėjų aktyvumas gali padidėti. Tai lemtų nekilnojamojo turto kainų kritimą ir likvidumo sumažėjimą, o tai iš esmės apsunkintų valdomo turto pardavimą; dėl to gali būti pakenkta Bendrovės galimybėms išpirkti Obligacijas.
VERSLO RIZIKA	Bendrovės investicijų sėkmė visų pirma priklauso nuo Valdymo įmonės vadovų sprendimų, patirties ir sugebėjimų.
INTERESŲ KONFLIKTŲ RIZIKA	Bendrovės valdymo laikotarpiu tarp Valdymo įmonės ir Bendrovės akcininkų gali kilti tam tikrų interesų konfliktų. Valdymo įmonė valdo interesų konfliktus pagal patvirtintas vidaus procedūras ir galiojančių teisės aktų reikalavimus, taip užtikrindama investicijų ir investicijų priežiūros skaidrumą.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU IŠLEIDŽIAMOMIS OBLIGACIJOMIS (III/VI)

REGULIAVIMO RIZIKA	Tai rizika, susijusi su galimais Bendrovės veiklą reglamentuojančių teisės aktų pakeitimais, kai siekiant atitikti tokių teisės aktų ir (arba) kitus reikalavimus pajamos gali tapti mažesnės nei tikėtasi ar išaugti išlaidos.
VERSLO IR INVESTICIJŲ IŠLAIDŲ PADIDĖJIMAS	Pasikeitus aplinkybėms, gali padidėti Bendrovės išlaidos turto valdymui ir administravimui, o tai sumažintų Bendrovės pelningumą. Šios išlaidos gali padidėti dėl išorės specialistų, reklamos ir papildomų paslaugų poreikio, taip pat dėl įprasto turto nusidėvėjimo ir amortizacijos, nes tai lems papildomas išlaidas turto remontui, priežiūrai ir atnaujinimui. Bendrovė tikisi, kad tokios išlaidos bus pagrįstos, tačiau pajamos iš nuomininkų nebūtinai gali padengti turto remonto, priežiūros ir atnaujinimo išlaidas. Didesnės išlaidos turto priežiūrai gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Bendrovės veiklai, rezultatams ir finansinei būklei.
ESAMŲ NUOMOS SUTARČIŲ NUTRAUKIMO RIZIKA	Bendrovė yra daugiausia investavusi į komercinį nekilnojamąjį turtą, todėl pagrindines pajamas gauna iš patalpų nuomos. Todėl tinkamas nuomos sutarčių vykdymas yra labai svarbus Bendrovei. Be to, ne visos nuomos sutartys yra ilgalaikės. Kai kurios nuomos sutartys pratęsiamos abipusiu šalių susitarimu. Todėl nėra jokios garantijos, kad visos nuomos sutartys bus pratęstos pasibaigus jų dabartiniam galiojimo laikotarpiui. Bendrovė taip pat negarantuoja, kad atnaujinus bet kurią nuomos sutartį bus susitarta dėl tokių pačių ar didesnių nuomos įmokų. Aukštas neatnaujintų nuomos sutarčių ar nesėkmingų derybų su nuomininkais dėl bent tokio pat dydžio nuomos mokesčio lygis gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Bendrovės veiklai, rezultatams ir finansinei būklei.
NUOMININKŲ NEMOKUMO RIZIKA	Ekonominės aplinkos pasikeitimas, taip pat pasikartojantys verslo veiklos apribojimai dėl pandemijų, karantino ir kt. gali sukelti spaudimą nuomininkų finansinei būklei ir jų gebėjimui vykdyti nuomos įsipareigojimus, o tai darytų įtaką Bendrovės nuomos pajamoms ir turėtų neigiamą poveikį Bendrovės bendrai veiklai, rezultatams ir finansinei būklei.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU IŠLEIDŽIAMOMIS OBLIGACIJOMIS (IV/VI)

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO PAKLAUSOS SUMAŽĖJIMAS	Įvairūs ekonominiai veiksniai (įskaitant pandemijas, karantiną ir kt.) gali sukelti komercinių patalpų paklausos sumažėjimą, o tai neigiamai paveiktų pajamas iš patalpų nuomos ir turėtų neigiamų pasekmių Bendrovės veiklai, rezultatams ir finansinei būklei.
BŪTINŲ PASLAUGŲ NEĮSIGIJIMO RIZIKA IR NEGALĖJIMAS PERKELTI SU TUO SUSIJUSIAS IŠLAIDAS	Bendrovė naudojasi išorės paslaugų teikėjais nekilnojamojo turto objektams plėtoti ir prižiūrėti bei ateities projektams planuoti. Tokių išorinių paslaugų tinkamumas, sąlygos, kaina ir kokybė bei galimybė perkelti šių paslaugų išlaidas nuomininkams yra Bendrovės veiklai svarbūs veiksniai. Jei Bendrovė negautų reikiamų išorinių paslaugų arba negalėtų perkelti šių paslaugų išlaidas nuomininkams, tai gali daryti reikšmingą neigiamą įtaką Bendrovės veiklai, rezultatams ir finansinei būklei.
EURO ZONOS RIZIKA	Atsižvelgiant į tai, kad Bendrovė veikia euro zonoje, finansinė rizika, susijusi su euro zona ir jos valstybėmis, vykdant bendrąją valiutos ir monetarinę politiką, gali tiesiogiai ir netiesiogiai paveikti Bendrovės verslo aplinką. Užsitęsęs ir didelis fiskalinis deficitas, didelis įsiskolinimas ir nedarbas konkrečiose euro zonos valstybėse narėse gali sukelti rimtų ekonominių problemų visai euro zonai. Nepavykus išspręsti problemų euro zonoje, tai gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos Bendrovės veiklai, rezultatams ir finansinei būklei.
VEIKLOS LICENSIJOS ATŠAUKIMO RIZIKA	Lietuvos bankas turi teisę atšaukti Bendrovei ir jos Valdymo įmonei išduotų veiklos licencijų galiojimą teisės aktų nustatyta tvarka. Taip gali atsitikti, jei Bendrovė ir (arba) Valdymo įmonė nebeatitiktų veiklos licencijos gavimo reikalavimų, negalėtų vykdyti savo prievolių pagal prisiimtus įsipareigojimus arba būtų duomenų, kad ji negalės to padaryti ateityje, taip pat kitais Lietuvos Respublikos įstatymų numatytais atvejais. Tokiu atveju Bendrovei gali tekti nutraukti kolektyvinio investavimo subjekto veiklą, o tai gali sukelti sunkumų tinkamai apmokant Obligacijas.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU IŠLEIDŽIAMOMIS OBLIGACIJOMIS (V/VI)

PRIKLAUSOMYBĖ NUO VALDYMO ĮMONĖS	Emitentą ir jo turtą valdo Valdymo įmonė. Todėl Bendrovės veikla priklauso nuo Valdymo įmonės patirties, įgūdžių ir sprendimų. Be to, Bendrovės veikla priklauso ir nuo to, ar Valdymo įmonė sėkmingai įgyvendina Emitento investavimo politiką ir investavimo strategijas. Valdymo įmonė taip pat yra atsakinga už kasdienį Bendrovės verslo valdymą ir administravimą. Todėl bet koks Valdymo įmonės teikiamų paslaugų sutrikimas gali sukelti didelių sunkumų Bendrovės veikloje. Be to, jei dėl kokių nors priežasčių Valdymo įmonė būtų pakeista arba jei Valdymo įmonė prarastų veiklos licenciją, Bendrovės valdymas gali būti perduotas kitam subjektui (arba pati Bendrovė gali netekti esamos veiklos licencijos). Tai reikštų, kad būtų sutrikdytas Bendrovės valdymas ir veikla, o tai galėtų turėti reikšmingą neigiamą įtaką Bendrovės veiklai ir finansiniams rezultatams; tai savo ruožtu galėtų sukelti sunkumų atsiskaitant su Obligacijų savininkais.
VALDANČIŲJŲ DARBUOTOJŲ PRARADIMAS	Dėl savo veiklos specifikos Bendrovė neįdarbina darbuotojų. Bendrovės sėkmė priklauso nuo Valdymo įmonės darbuotojų. Nėra jokios garantijos, kad pavyks išlaikyti visus esamus sėkmingam Bendrovės valdymui svarbius žmones bei pasamdyti naujus profesionalius darbuotojus. Sėkmingam Bendrovės valdymui svarbių žmonių praradimas, galbūt jiems pereinant dirbti pas Valdymo įmonės konkurentus, bei nesugebėjimas pritraukti naujų kvalifikuotų darbuotojų gali turėti reikšmingą neigiamą įtaką Bendrovės valdymui, jos veiklai, rezultatams ir finansinei būklei.
NEKILNOJAMOJO TURTO LIKVIDUMO RIZIKA	Nekilnojamasis turtas dėl savo savybių gali būti pakankamai nelikvidus. Tai gali turėti įtakos Emitento galimybei keisti savo nekilnojamojo turto portfelį arba perleisti turimą turtą laiku ir (arba) už norimą kainą. Jei staiga prireiktų perleisti valdomą nekilnojamojo turto objektą, nėra jokios garantijos, kad tuo metu rinkos sąlygos bus palankios. Jei Bendrovei nepavyktų užsitikrinti pageidaujamą parduodamo turto kainą, tai gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį jos finansinei būklei ir apriboti galimybes tinkamai atsiskaityti su Obligacijų savininkais.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU IŠLEIDŽIAMOMIS OBLIGACIJOMIS (VI/VI)

PLĖTOJAMO NEKILNOJAMOJO TURTO RIZIKA	Emitentas taip pat investuoja į nekilnojamojo turto plėtrą. Tokios investicijos paprastai kelia didesnę riziką nei investavimas į jau užbaigtus objektus, nes jos dar negeneruoja veiklos pajamų (pvz., nuomos). Tuo pat metu patiriamos didelės išlaidos, įskaitant statybos ir plėtros išlaidas, nekilnojamojo turto mokesčius ir draudimą. Nekilnojamojo turto plėtra taip pat kelia riziką, kad dideli finansiniai ištekliai bus investuoti į projektus, kurie gali būti nutraukti dėl teisinių ir reguliavimo priežasčių, gali labai ilgai užtrukti arba gali būti patirtos didesnės nei planuota išlaidos. Be to, galimi dideli nuostoliai dėl trečiųjų asmenų (rangovų) nesugebėjimo sėkmingai atlikti statybos darbus. Tai gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Bendrovės finansinei būklei ir apriboti jos galimybes tinkamai atsiskaityti su Obligacijų savininkais.
DRAUDIMO RIZIKA	Bendrovės ir jos specialiosios paskirties įmonių turimų draudimų gali nepakakti padengti nuostolius, patirtus dėl valdomam turtui padarytos žalos, įskaitant nuomos pajamų praradimą. Bet kokie nuostoliai, viršijantys draudimo sutartyse numatytas sumas, gali turėti neigiamos įtakos Emitento veiklai, finansinei būklei ir pinigų srautams.
TECHNINĖ RIZIKA	Nors Bendrovė investuoja į esamo turto priežiūrą ir techninę priežiūrą, gali kilti problemų, susijusių su valdomo turto techninėmis charakteristikomis, pavyzdžiui, dėl statybos defektų, kitų paslėptų defektų ar taršos. Šių problemų pašalinimas gali pareikalauti didelių investicijų, o tai turėtų neigiamos įtakos Emitento finansinei būklei ir pinigų srautams.
TEISINIŲ GINČŲ RIZIKA	Esama rizikos, kad dėl savo veiklos Bendrovė gali būti įtraukta į teisinius ginčus, susijusius su nuomininkais, nekilnojamojo turto sandoriais, statybos darbų vykdymu ir kt. Tokių Bendrovei nepalankių ginčų sprendimas gali turėti neigiamos įtakos jos veiklai ir finansinei būklei, taip pat pakenkti jos reputacijai. Visa tai gali paveikti Bendrovės galimybes tinkamai atsiskaityti su Obligacijų savininkais.

PAGRINDINĖS OBLIGACIJŲ SĄLYGOS (I/VI)

EMITENTAS	**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“**
VERTYBINIAI POPIERIAI	Paprastos nekonvertuojamos obligacijos su fiksuota palūkanų norma
ISIN kodas	LT0000404725
VISAS NOMINALUS OBLIGACIJŲ EMISIJOS DYDIS	Iki 8 000 000 EUR (imtinai)
NOMINALIOJI VIENOS OBLIGACIJOS VERTĖ	100 EUR
VISAS EMITENTO IŠLEIDŽIAMŲ OBLIGACIJŲ SKAIČIUS	Iki 80 000 (imtinai)
PAJAMŲ PANAUDOJIMAS	Pajamos bus panaudotos „Verde Riga“ projektui plėtoti
OBLIGACIJŲ EMISIJOS PRADŽIOS DATA	2020 m. spalio 30 d.
TERMINAS	3 metai
METINĖ PALŪKANŲ NORMA IR JOS APSKAIČIAVIMAS	5,5% - 6,5%* per metus, palūkanos kasdien skaičiuojamos eurais nuo nominaliosios obligacijų vertės, taikant (act/act**) skaičiavimo metodą. Palūkanos pradedamos skaičiuoti nuo Obligacijų išleidimo dienos imtinai. Skaičiuojant ir mokant palūkanas už atitinkamą praėjusių trijų mėnesių laikotarpį, į atitinkamą laikotarpį palūkanų mokėjimo diena neįtraukiama.
PALŪKANŲ MOKĖJIMAS	4 kartus per metus, už praėjusių trijų mėnesių laikotarpį. Palūkanų mokėjimo dienos yra 2021 m. sausio 30 d., balandžio 30 d., liepos 30 d. ir spalio 30 d., 2022 m. sausio 30 d., balandžio 30 d., liepos 30 d. ir spalio 30 d., 2023 m. sausio 30 d., balandžio 30 d., liepos 30 d. ir spalio 30 d. Jei kuri nors iš jų yra ne darbo diena, palūkanos mokamos artimiausią po šios datos einančią darbo dieną. Teisę gauti palūkanas turi asmenys, esantys Obligacijų savininkais, t.y. pagal Obligacijų turėtojų sąrašą, sudarytą Nasdaq CSD SE vieną darbo dieną prieš atitinkamą mokėjimo dieną.

* Palūkanų normos nustatymo tvarka aprašyta toliau OBLIGACIJŲ PASIRAŠYMAS, APMOKĖJIMAS IR PASKIRSTYMAS ir PRIEDE 1
** Palūkanos apskaičiuojamos, remiantis faktiniu dienų skaičiumi palūkanų periode, už kurį mokamos palūkanos, padalijus jį iš faktinio dienų skaičiaus metuose

PAGRINDINĖS OBLIGACIJŲ SĄLYGOS (II/VI)

OBLIGACIJŲ IŠPIRKIMO DIENA	2023 m. spalio 30 d. Obligacijos išperkamos Išpirkimo dieną, Obligacijų savininkams sumokant nominaliąją Obligacijų vertę. Išpirkimo dieną taip pat mokamos iki Išpirkimo dienos priskaičiuotos ir sukauptos palūkanos. Teisę gauti Obligacijų nominalią vertę bei priskaičiuotas ir nesumokėtas palūkanas turi asmenys, esantys Obligacijų savininkais, t.y. pagal Obligacijų turėtojų sąrašą, sudarytą Nasdaq CSD SE vieną darbo dieną prieš atitinkamą mokėjimo dieną.
LISTINGAVIMAS	Ne vėliau kaip per 3 (tris) mėnesius nuo Obligacijų įsigaliojimo dienos planuojama kreiptis į AB „Nasdaq Vilnius“ dėl Obligacijų Emisijos įtraukimo į daugiašalę prekybos sistemą, kurią administruoja AB „Nasdaq Vilnius“, t.y. į alternatyviąją „First North“ rinką.
PATIKĖTINIS	UAB „Legisperitus“
PAGRINDINIAI JUNGTINIAI PLATINTOJAI	Luminor Bank AS ir AB Šiaulių bankas
SĄSKAITŲ TVARKYTOJAS	AB Šiaulių bankas
SERTIFIKUOTAS PATARĖJAS	Advokatų kontora Sorainen ir partneriai
MINIMALUS VIENAM INVESTUOTOJUI LEIDŽIAMŲ ĮSIGYTI OBLIGACIJŲ SKAIČIUS	1 vnt.
MAKSIMALUS LEIDŽIAMŲ ĮSIGYTI OBLIGACIJŲ SKAIČIUS	Neribojamas.
OBLIGACIJŲ PLATINIMAS IR PASIRAŠYMO SUTARČIŲ SUDARYMAS	Obligacijų platinimas suprantamas kaip viešas Obligacijų siūlymas Lietuvoje ir Obligacijų pasirašymo sutarčių su investuotojais sudarymas bei įsigytų Obligacijų perleidimas investuotojams. Viešas obligacijų platinimas bus vykdomas tik Lietuvoje. Bendrovė paskyrė Obligacijas platinti Luminor Bank AS ir AB Šiaulių bankui. Obligacijų pasirašymo sutartis su investuotojais Bendrovės vardu sudarys AB Šiaulių bankas. Informacija apie Obligacijų Emisijos platinimą bus teikiama: AB Šiaulių bankas: el. paštu sbbroker@sb.lt arba telefonais: 8 5 2 462 465; 8 5 2 032 266; Luminor Bank AS: el. paštu Renata.devindoryte@luminorgroup.com arba Daumantas.pocius@luminorgroup.com.

OBLIGACIJŲ PASIRAŠYMAS, APMOKĖJIMAS IR PASKIRSTYMAS (III/VI)

OBLIGACIJŲ PLATINIMO LAIKOTARPIS	Obligacijų emisijos platinimo laikotarpis (pirminė obligacijų apyvarta) yra nuo 2020 m. spalio 22 d. iki spalio 30 d. 14 val. Jei iki 2020 m. spalio 30 d. 14 val. visas Obligacijų skaičius nebus išplatintas, tuomet išleidus ir užregistravus jau išplatintų Obligacijų skaičių, Obligacijų platinimas (pirminė apyvarta) bus tęsiama iki 2021 m. spalio 30 d. Valdymo įmonė, veikdama Bendrovės vardu ir atsižvelgdama į piniginių lėšų poreikį ir kitas rinkos sąlygas, priims sprendimą ir nustatys kitas konkrečias Obligacijų platinimo periodų datas (įskaitant ir apmokėjimo už pasirašytas Obligacijas sąlygas) laikotarpiu nuo 2020 m. spalio 30 d. iki 2021 m. spalio 30 d. Po 2020 m. spalio 30 d. išplatintos Obligacijos bus išleidžiamos ir prijungiamos prie 2020 m. spalio 30 d. išleistų Obligacijų ir su anksčiau išleistomis Obligacijomis jos sudarys tą pačią Emisiją, o Obligacijų savininkai turės tas pačias turtines ir neturtines teises.
OBLIGACIJŲ PASIRAŠYMO KAINA	Iki 2020 m. spalio 30 d. pasirašytos vienos Obligacijos pasirašymo (emisijos) kaina yra 100 (vienas šimtas) EUR. Po 2020 m. spalio 30 d. pasirašytos vienos Obligacijos pasirašymo (emisijos) kaina bus nurodyta Obligacijų pasirašymo sutartyje. Konkreti suma, kurią investuotojas moka už pasirašytas Obligacijas, apskaičiuojama maksimalų investuotojo pageidaujamą pasirašyti Obligacijų skaičių padauginus iš vienos Obligacijos emisijos kainos.
PASKUTINĖ OBLIGACIJŲ APMOKĖJIMO DIENA	Pasirašytos Obligacijos turės būti pilnai apmokėtos iki 2020 m. spalio 30 d. (iki 14 val. Lietuvos laiku). Mokėjimas už Obligacijas turi būti atliekamas į banko sąskaitą Nr. LT567189900011910091, atidarytą platinimo tikslais AB Šiaulių banke, kodas 112025254, buveinė registruota adresu Tilžės g. 149, LT-76348 Šiauliai, Lietuva. Po 2020 m. spalio 30 d. pasirašytų Obligacijų paskutinė apmokėjimo diena bus nurodyta Obligacijų pasirašymo sutartyje.
PATEIKTOS SUTARTIES ATSISAKYMAS	Iki 2020 m. spalio 30 d. pasirašytos Obligacijos pasirašymo sutarties galima atsisakyti iki 2020 m. spalio 30 d. 14 val. Po 2020 m. spalio 30 d. pasirašytos Obligacijos pasirašymo sutarties atsisakymo data bus nurodyta Obligacijų pasirašymo sutartyje.
PALŪKANŲ NORMOS (ATKARPOS) NUSTATYMO TVARKA	Palūkanų normos nustatymo tvarka galioja investuotojams, teikiantiems paraiškas įsigyti Obligacijų iki 2020 m. spalio 30 d. 14 val.: • Investuotojai, pasirašantys paraiškas už mažiau kaip 50 000 EUR sumą, nedalyvauja palūkanų normos (atkarpos) nustatyme ir laikoma, kad teikia paraiškas įsigyti Obligacijas už 5,5 proc. palūkanų normą; • Investuotojai, pasirašantys paraiškas už 50 000 EUR ir didesnę sumą, dalyvauja palūkanų normos (atkarpos) nustatyme ir gali teikti paraiškas įsigyti Obligacijas, pasirinkdami palūkanų normą intervale tarp 5,5 proc. ir 6,5 proc.; • Galutinę palūkanų normą (atkarpą)* visiems investuotojams 2020 m. spalio 30 d. nustatys Emitentas, pasitaręs su Obligacijų platintojais, atsižvelgiant į Obligacijų paklausą. Investuotojai, pateikiantys paraiškas įsigyti Obligacijas po 2020 m. spalio 30 d. nedalyvauja palūkanų normos (atkarpos) nustatyme ir laikoma, kad teikia paraiškas įsigyti Obligacijas už galutinę palūkanų normą (atkarpą), kurią visiems investuotojams 2020 m. spalio 30 d. nustatys Emitentas.

* PRIEDE 1 pateikiamas paraiškų patenkinimo ir palūkanų normos nustatymo pavyzdys

OBLIGACIJŲ PASIRAŠYMAS, APMOKĖJIMAS IR PASKIRSTYMAS (IV/VI)

OBLIGACIJŲ PASKIRSTYMO TVARKA	*Investuotojams, teikiantiems paraiškas įsigyti Obligacijų iki 2020 m. spalio 30 d. 14 val.:* Obligacijos bus paskirstytos, suteikiant prioritetą paraiškose mažiausią palūkanų normą pasirinkusiems Investuotojams. Jei Obligacijų paklausa viršys pasiūlą, tiems Investuotojams, kurių pasirinkta palūkanų norma bus didžiausia patenkinama palūkanų norma, Obligacijos bus paskirstytos proporcingai paraiškos dydžiui. Emitentui nepaskirsčius Obligacijų investuotojui ir (ar) jei investuotojui paskirtas mažesnis pasirašomų Obligacijų skaičius, likusios lėšos investuotojui grąžinamos į tą pačią sąskaitą, iš kurios buvo atliktas investuotojo apmokėjimas ne vėliau kaip 2020 m. lapkričio 7 d. *Investuotojams, teikiantiems paraiškas įsigyti Obligacijų po 2020 m. spalio 30 d.:* Obligacijos bus paskirstytos, suteikiant prioritetą anksčiausiai paraišką apmokėjusiems investuotojams. Jei Obligacijų paklausa viršys pasiūlą, tiems investuotojams, kurie apmokės paraišką vienu metu, Obligacijos bus paskirstytos proporcingai paraiškos dydžiui. Emitentui nepaskirsčius Obligacijų investuotojui ir (ar) jei investuotojui paskirtas mažesnis pasirašomų Obligacijų skaičius, likusios lėšos investuotojui grąžinamos į tą pačią sąskaitą, iš kurios buvo atliktas investuotojo apmokėjimas ne vėliau kaip Obligacijų pasirašymo sutartyje nurodytos datos.
MAKSIMALUS IŠLEIDŽIAMŲ OBLIGACIJŲ KIEKIS	Didžiausias išleidžiamų Obligacijų skaičius yra 80 000 vnt., tačiau Emitentas nėra įsipareigojęs išleisti šį Obligacijų vienetų skaičių ir savo nuožiūra gali nuspręsti, kad Emitentas išleis mažesnį obligacijų kiekį ir todėl netenkins visų pateiktų paraiškų įsigyti Obligacijas. Investuotojai turės nurodyti norimą įsigyti maksimalų Obligacijų kiekį teikiamoje paraiškoje. Investuotojai patvirtina, kad jie supranta, kad Emitentas savo nuožiūra gali nuspręsti išleisti mažesnį obligacijų kiekį nei nurodytas maksimalus kiekis ir todėl Emitentas gali nepaskirstyti Obligacijų investuotojui ir (ar) investuotojui paskirti mažesnį pasirašomų Obligacijų skaičių. Atitinkamai, Emitentas turi teisę bet kada nutraukti Obligacijų platinimą.
KITI BENDROVĖS ĮSIPAREIGOJIMAI (APRIBOJAI)	Bendrovė įsipareigoja užtikrinti, kad visu Obligacijos galiojimo laikotarpiu: 1. Bendrovės įmonių grupės finansinė skola neviršys 75% (septyniasdešimt penkių procentų) Bendrovės įmonių grupės turto. Šis rodiklis apskaičiuojamas kartą per metus pagal praėjusių finansinių metų pabaigos (t.y. gruodžio 31 d.) duomenis, susumavus Bendrovės finansines skolas ir visų esamų juridinių asmenų, kuriuos kontroliuoja Bendrovė, finansines skolas ir padalijus jas iš bendros Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų valdomo turto vertės bei padauginus gautą rezultatą iš 100. Šis Bendrovės įmonių grupės finansinės skolos rodiklis nurodomas audituotose Bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose. „Bendrovės grupė“ šios nuostatos kontekste suprantama kaip Bendrovė ir Bendrovės kontroliuojami juridiniai asmenys. „Bendrovės finansinės skolos“ šios nuostatos kontekste suprantamos kaip visų Bendrovės finansinių įsipareigojimų, atsirandančių iš kreditavimo sutarčių, Bendrovės išleistų skolos vertybinių popierių bei kitokių sandorių, turinčių finansinės skolos požymių, išskyrus einamųjų mokėjimų įsipareigojimus (tiekėjams, darbuotojams, mokesčiams ir pan.), kylančius iš pagrindinės Bendrovės veiklos ir vykdomus rinkos sąlygomis, suma.

PAPILDOMI ĮSIPAREIGOJIMAI OBLIGACIJŲ TURĖTOJAMS (V/VI)

KITI BENDROVĖS ĮSIPAREIGOJIMAI (APRIBOJAI)

(tęsinys)

„Bendrovės kontroliuojamas juridinis asmuo“ – tai juridinis asmuo, kuriame 100% (šimtas procentų) išleisto kapitalo (akcijų) ir balsavimo teisių priklauso Bendrovei.

„Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų finansinės skolos“ šiame kontekste reiškia Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų finansinius įsipareigojimus kredito įstaigoms pagal kreditavimo, akredityvų, faktoringo ar kitas panašaus pobūdžio paskolų sutartis, kuriose numatomas palūkanų mokėjimas už grąžintinos pinigų sumos naudojimą.

„Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų valdomo turto vertė“ šios nuostatos kontekste suprantama kaip nekilnojamojo turto (pastatų ir žemės), priklausančio Bendrovės kontroliuojamiems juridiniams asmenims, vertė, nustatyta nepriklausomo turto vertintojo ir nurodyta atitinkamo Bendrovės kontroliuojamo juridinio asmens metinėje finansinėje atskaitomybėje, kuri gali būti audituota arba neaudituota.

2. Bendrovė ar bet kuris Bendrovės kontroliuojamas juridinis asmuo neteiks paskolų trečiosioms šalims. Trečiosios šalys šiame kontekste reiškia bet kurį asmenį, kuris nėra Bendrovės kontroliuojamas juridinis asmuo (kaip apibrėžta 1 punkte). Šis apribojimas netaikomas Bendrovės investicijoms į įvairius investicinio lygio vertybinius popierius, kuriuos reitinguoja „Moody's“, „S&P“ arba „Fitch“ ir kuriuos išleidžia bet kurios šalies vyriausybė, finansų įstaiga ar korporacija.
3. Bendrovė ar bet kuris Bendrovės kontroliuojamas juridinis asmuo neteiks garantijų ar užtikrinimų trečiųjų šalių įsipareigojimų vykdymui, taip pat neužtikrins trečiųjų šalių įsipareigojimų vykdymo įkeisdama Bendrovės ar bet kurio Bendrovės kontroliuojamo juridinio asmens turtą ar hipotekas, išskyrus atvejus, kai reikia užtikrinti Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų įsipareigojimų vykdymą. Trečiosios šalys šiame kontekste reiškia bet kurį asmenį, kuris nėra bendrovės kontroliuojamas juridinis asmuo (kaip apibrėžta 1 punkte).
4. Bendrovė ar bet kuris Bendrovės kontroliuojamas juridinis asmuo neprisiims jokių skolinių įsipareigojimų pagal jokius kredito, lizingo, pirkimo-pardavimo išsimokėtinai ar kitus finansinius susitarimus su kitais juridiniais ar fiziniais asmenimis.
5. Bendrovė nepriims jokių sprendimų dėl Bendrovės reorganizavimo, likvidavimo, pertvarkymo, bankroto ar restruktūrizavimo procedūrų inicijavimo, įskaitant Bendrovės Valdymo įmonės (UAB „Capitalica Asset Management“, įmonės Nr. 304234719, adresas Laisvės pr. 3, Vilnius, Lietuva) pakeitimą.
6. Bendrovė neparduos ir užtikrins, kad nė vienas iš Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų (kaip apibrėžta 1 punkte) neparduotų ar kitaip neperleistų bet kurios Grupės įmonės akcijų arba viso ar iš esmės viso savo ar bet kurios kitos Grupės įmonės turto ar veiklos, išskyrus atvejus, kai sandoris (atsižvelgiant į visus papildomus ar su jais susijusius sandorius) sudaromas už kainą, kuri negali būti daugiau kaip 5% mažesnė už tikrąją rinkos kainą, pagrįstą išorinio vertinimo ataskaitomis, parengtomis patikimo nepriklausomo nekilnojamojo turto patarėjo, pvz., „Newsec Valuations“, „Colliers International Advisors“, „Oberhaus“ ar bet kurio kito patikimo ir licencijuoto nepriklausomo nekilnojamojo turto patarėjo, kartu užtikrinant, kad Bendrovė atitiktų 1 punkte nustatytą finansinį reikalavimą taip pat ir po numatytojo perleidimo.

PAPILDOMI ĮSIPAREIGOJIMAI OBLIGACIJŲ TURĖTOJAMS (VI/VI)

KITI BENDROVĖS **ĮSIPAREIGOJIMAI (APRIBOJAI)** **(tęsinys)**	7. Bendrovė nepriims jokio sprendimo, kad bet kuris Bendrovės kontroliuojamas juridinis asmuo būtų sujungtas, jei Obligacijų savininkai nėra suteikę savo rašytinio sutikimo (kuris neturėtų būti neprotingai ilgai nesuteikiamas arba atidedamas) tokiam susijungimui ar atsiejimui (šiuo atveju sutikimas neturi būti suprantamas kaip teisių, kurias tuo metu galiojantys įstatymai suteikia atitinkamiems kreditoriams, atsisakymas). 8. Bendrovė be Investuotojų sutikimo negrąžins jokios Grupės vidaus paskolos sumos ar kitos sumos, pasiskolintos iš jos akcininkų ar bet kurio Bendrovės kontroliuojamo juridinio asmens, ir nemokės jiems palūkanų ar kitų sumų. „Grupės vidaus paskola“ šios nuostatos kontekste reiškia neužtikrintą, subordinuotą paskolą, kurią Emitentui suteikė Bendrovės akcininkai, bet kuris Bendrovės kontroliuojamas juridinis asmuo ir su akcininkais susijusios šalys.
IŠANKSTINIS OBLIGACIJŲ IŠPIRKIMAS	Obligacijų savininkams paprašius, Obligacijas galima išpirkti anksčiau nei 2023 m. spalio 30 d., jei paaiškėja, kad Bendrovė sukėlė ar patyrė bent vieną iš įsipareigojimų nevykdymo įvykių, nurodytų šiame punkte, ir, Obligacijų savininkų susirinkimui, sušauktam pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių ir uždarųjų akcinių bendrovių obligacijų savininkų interesų gynimo įstatymą, patvirtinus sprendimą nedelsiant pareikalauti Bendrovės išpirkti Obligacijas už nominalią vertę ir sumokėti visas sukauptas palūkanas. Tokiu atveju, per 10 kalendorinių dienų po Obligacijų savininkų sprendimo, visos išleistos ir dar neišpirktos Obligacijos išperkamos, sumokant nominaliąją jų vertę ir apskaičiuotas iki tol nesumokėtas palūkanas. Jei toks Obligacijų savininkų susirinkimo sprendimas pareikalauti nedelsiant išpirkti Obligacijas iš Bendrovės nepriimamas per 3 (tris) mėnesius po to, kai paaiškėja, kad Bendrovė sukėlė arba patyrė bent vieną iš įsipareigojimų neįvykdymo įvykių, išvardytų šiame punkte žemiau, Obligacijų savininkai praranda teisę reikalauti išpirkti Obligacija anksčiau nei 2023 m. spalio 30 d. šiuo pagrindu. Atvejai, kai Obligacijų savininkai turi teisę reikalauti išpirkti Obligacijas iki Išpirkimo dienos: 1 . Bendrovė palūkanų mokėjimo dieną nesumoka bet kuriam Obligacijų savininkui visos priskaičiuotos palūkanų sumos ir tokia suma lieka nesumokėta 5 (penkias) darbo dienas; 2. Bendrovės grupė laiku kokiai nors trečiajai šaliai laiku nesumoka sumos, kurios bendra suma viršija 500 000 EUR (penkis šimtus tūkstančių eurų) pagal bet kokią vieną ar kelias atskiras kreditavimo, paskolos, akredityvų, faktoringo ar kitas panašaus pobūdžio paskolų sutartis, kuriose numatomas palūkanų mokėjimas už grąžintinos pinigų sumos naudojimą bei pagal įmonės išleistus skolos vertybinius popierius, ir lieka nesumokėta 5 (penkias) darbo dienas; 3. Bendrovė nutraukia savo veiklą; 4. Priimamas sprendimas dėl Bendrovės likvidavimo; 5. Bendrovei pradedama bankroto procedūra; 6. Bendrovė pažeidžia bet kurį iš savo įsipareigojimų pagal aukščiau esantį punktą “Kiti Bendrovės įsipareigojimai“.

OBLIGACIJŲ SAVININKAMS SUTEIKIAMOS TEISĖS (I/III)

Visos išleistos Obligacijos suteikia jų savininkams lygias teises, kurias nustato Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas ir kiti Lietuvos Respublikos įstatymai.

Kiekvienam Obligacijų savininkui suteikiamos šios pagrindinės teisės:

- Išlaikius Obligacijas iki Obligacijų Išpirkimo dienos, gauti obligacijų nominalią vertę. Jei Obligacijos neišperkamos, Obligacijų savininkas turi teisę reikalauti Obligacijų išpirkimo per 3 metus nuo nurodytos Išpirkimo dienos. Jei per šį laikotarpį nepareiškiama jokių reikalavimų, Obligacijų savininkas praranda teisę į tokį reikalavimą;
- Gauti palūkanas per Obligacijų galiojimo laiką (mokamas palūkanų mokėjimo dienomis);
- Parduoti ar kitaip perleisti visų turimų Obligacijų ar jų ar dalies nuosavybės teisę ir (arba) įkeitimą trečiajai šaliai;
- Emitentas, išleidęs Obligacijas, tampa skolininku ir prisiima įsipareigojimus investuotojo naudai. Visos Obligacijos ir Emitento Obligacijų savininkams suteiktos teisės laikomos / vertinamos kaip lygiavertės (*pari passu*) kartu su kitomis neužtikrintomis ir nesubordinuotomis Emitento prievolėmis kitiems jo kreditoriams. Emitento nemokumo atveju Obligacijų savininkai turi teisę atgauti savo investicijas tomis pačiomis sąlygomis kaip ir kiti kreditoriai, kurie pagal atitinkamus teisės aktus priskiriami įvairioms kreditorių grupėms. Nėra jokių sutarčių ar kitų sandorių dokumentų, kurie subordinuotų Obligacijų savininkų reikalavimus dėl neužtikrintų Emitento įsipareigojimų;
- Obligacijos negali būti konvertuojamos į Emitento akcijas.
- Netaikomi jokie apribojimai Obligacijų perleidimui antrinėje rinkoje (pirkimui ir pardavimui ar kitokiam perdavimui). Emitentui įtraukus Obligacijas į „First North“ Lietuvos rinką, antrinė apyvarta bus vykdoma pagal Lietuvos Respublikos finansinių priemonių rinkų įstatymą ir „First North“ alternatyviosios vertybinių popierių rinkos taisykles Lietuvoje, kurias tvirtinta „Nasdaq Vilnius“.

OBLIGACIJŲ SAVININKAMS SUTEIKIAMOS TEISĖS (II/III)

Obligacijų savininkai taip pat turi šias teises, nustatytas Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių ir uždarųjų akcinių bendrovių obligacijų savininkų interesų gynimo įstatyme:

- Dalyvauti ir balsuoti Obligacijų savininkų susirinkimuose;
- Inicijuoti šaukimą ir priimti sprendimą sušaukti Obligacijų savininkų susirinkimą teisės aktų nustatyta tvarka;
- Iš Emitento gauti informaciją, susijusią su Obligacijų savininkų interesų gynimu Bendrovėje bei su jos Obligacijų emisija ir kitą informaciją, susijusią su Emisija ir Obligacijų savininkų interesų gynimu, išskyrus informaciją, kuri yra konfidenciali ar komercinė (gamybinė) Bendrovės paslaptis, taip pat išskyrus atvejus, kai prašymas pateikti informaciją nėra pagrįstas.
- Gauti Obligacijų savininkų Patikėtinio sutarties dėl Obligacijų savininkų interesų gynimo kopiją;
- Jei Bendrovė laiku neišperka Obligacijų, visi atsiskaitymai su Obligacijų savininkais atliekami per Obligacijų savininkų depozitinę sąskaitą.

OBLIGACIJŲ SAVININKAMS SUTEIKIAMOS TEISĖS (III/III)

Teismo sprendimai dėl atsiskaitymo su Obligacijų savininkais vykdomi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka.

Obligacijų savininkai susirinkime gali priimti šiuos sprendimus:

- pašalinti Obligacijų savininkų patikėtinį ir paskirti naują, tuo pačiu įpareigojant Bendrovę įgyvendinti šį sprendimą;
- nurodyti Obligacijų savininkų Patikėtiniui, kad Bendrovės padarytas pažeidimas nėra esminis, todėl nereikia imtis jokių priemonių Obligacijų savininkų teisėms apginti;
- patvirtinti Bendrovės siūlomus, bet dar neįvykdytus įsipareigojimus Obligacijų savininkams, nustatant vykdymo užtikrinimo priemones;
- nustatyti, kokią informaciją Obligacijų savininkų patikėtinis privalo periodiškai ar Obligacijų savininkų prašymu pateikti Obligacijų savininkų susirinkimuose, taip pat šios informacijos pateikimo tvarką.
- Obligacijų savininkų susirinkime taip pat gali būti sprendžiami kiti klausimai, susiję su Obligacijų savininkų interesų gynimu.
- Teisę sušaukti Obligacijų savininkų susirinkimą turi Obligacijų savininkų patikėtinis, Obligacijų savininkai, kuriems Obligacijų savininkų susirinkime priklauso ne mažiau kaip 1/10 tos pačios Obligacijų emisijos balsavimo teisių, ir Bendrovė.
- Prašymas sušaukti susirinkimą pateikiamas Obligacijų savininkų patikėtiniui, kuris priima sprendimą sušaukti susirinkimą per 5 darbo dienas.

SU OBLIGACIJŲ EMISIJA SUSIJUSIOS SUDARYTOS SUTARTYS (I/II)

DĖL OBLIGACIJŲ IŠLEIDIMO IR PLATINIMO

2020 m. rugsėjo 10 d. Sutartimi Bendrovė pavedė Luminor Bank AS (įmonės kodas 11315936, buveinė Liivalaia 45, 10145, Talinas, Estija) ir AB Šiaulių banką (įmonės kodas 112025254, buveinė Tilžės g. 149, LT-76348 Šiauliai, Lietuvos Respublika), toliau vadinamus „Bankais“, išleidžiant Obligacijas veikti ir vykdyti organizatoriaus ir atsiskaitymų tarpininko funkcijas.

Esminės sutarties sąlygos:

Šia Sutartimi Bankai įsipareigoja teikti Bendrovei Obligacijų platinimo paslaugas ir veikti kaip išskirtiniai finansiniai patarėjai Obligacijų siūlymo ir platinimo klausimais, taip pat atidaryti finansinių priemonių emisijos registravimo sąskaitas ir atstovauti Bendrovei „Nasdaq CSD SE“; Bankai taip pat įsipareigoja, remdamiesi Obligacijų savininkų sąrašu bei Obligacijų savininkams priklausančių Obligacijų skaičiumi, apskaičiuoti Obligacijų savininkams priklausančias palūkanas ir sumokėti Obligacijų savininkams palūkanas iš palūkanų sumos, kurią Bendrovė perveda Bankams.

Pagal šią Sutartį šalys įsipareigoja dėti visas pastangas ir bendradarbiauti, kad Obligacijų pasiūlymas būtų sėkmingas. Sutartis galios tol, kol šalys įvykdys savo įsipareigojimus pagal šią Sutartį.

SU OBLIGACIJŲ EMISIJA SUSIJUSIOS SUDARYTOS SUTARTYS (II/II)

DĖL OBLIGACIJŲ SAVININKŲ INTERESŲ GYNIMO

2020 m. spalio 21 d. Bendrovė sudarė paslaugų sutartį su UAB „Legisperitus“ (toliau - Patikėtinis) (įmonės kodas 302441904, buveinė A. Juozapavičiaus g. 6, LT-09310 Vilnius, Lietuvos Respublika, el. paštas danute@legisperitus.lt) dėl Obligacijų savininkų interesų gynimo santykiuose su Emitentu.

Esminės sutarties sąlygos:

Laikydamasis šios sutarties, įstatymų ir kitų teisės aktų, Patikėtinis įsipareigoja ginti visų Obligacijų savininkų teises ir teisinius interesus santykiuose su Emitentu, o Emitentas įsipareigoja sumokėti Patikėtiniui sutartyje nustatytą atlygį.

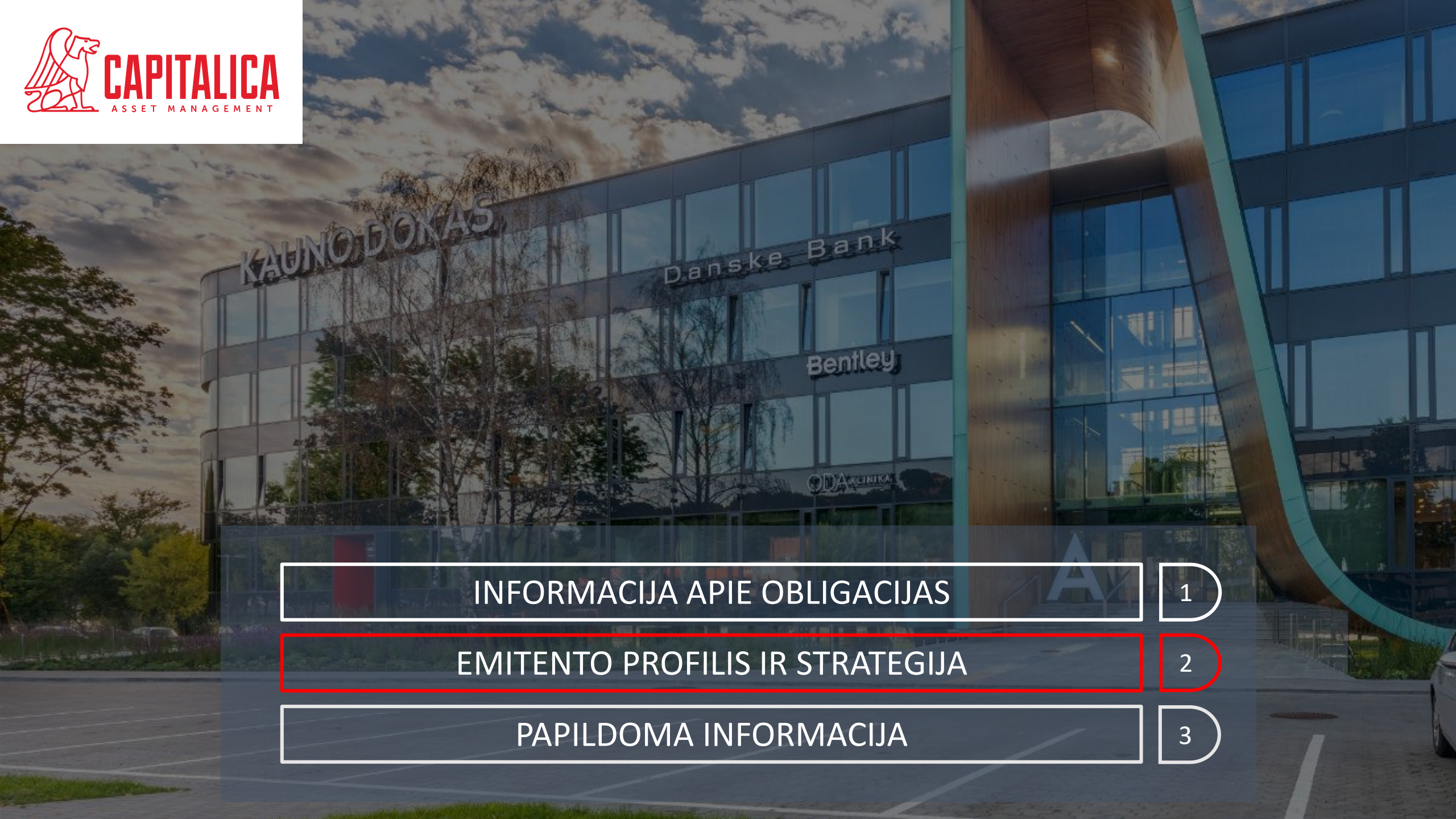
Sutartis baigia galioti, kai Emitentas įvykdo visus įsipareigojimus, prisiimtus išleidžiant Obligacijas Obligacijų savininkams; kai Patikėtinis įgyja bankrutuojančio ar likviduojamo subjekto statusą arba praranda teisę teikti paslaugas kaip Obligacijų turėtojo patikėtinis; ir (arba) kitais Lietuvos Respublikos įstatymuose ir (arba) kituose teisės aktuose numatytais atvejais.

DĖL SERTIFIKUOTŲ PATARĖJŲ PASLAUGŲ TEIKIMO

2019 m. balandžio 18 d. Bendrovė sudarė paslaugų sutartį su advokatų kontora Sorainen ir partneriai (kodas 9400025, esanti Gedimino pr. 44A, LT-01110 Vilnius, Lietuvos Respublika) dėl sertifikuotų konsultavimo paslaugų teikimo Bendrovei.

Esminės sutarties sąlygos:

Advokatų kontora Sorainen ir partneriai įsipareigoja teikti sertifikuoto patarėjo paslaugas, kad išleidžiami skolos vertybiniai popieriai būtų įtraukti į *First North* Lietuvoje prekybos sąrašą. Sutartis galioja iki pirmosios prekybos dienos *First North* Lietuvoje sistemoje.



CAPITALICA
ASSET MANAGEMENT

INFORMACIJA APIE OBLIGACIJAS 1
EMITENTO PROFILIS IR STRATEGIJA 2
PAPILDOMA INFORMACIJA 3

EMITENTO VALDYMAS (I/II)

Emitento valdymo organas yra visuotinis akcininkų susirinkimas. Emitento valdymas perduodamas valdymo įmonei, kuri turi teisę valdyti informuotiesiems investuotojams skirtus kolektyvinio investavimo subjektus. Valdymo įmonė yra UAB „Capitalica Asset Management“ (toliau – CAM arba Valdymo įmonė), įmonės kodas 304234719, buveinė Laisvės pr. 3, Vilnius, Lietuva.
Valdymo įmonės organai yra: visuotinis akcininkų susirinkimas, taip pat kolegialus valdymo organas valdyba, kurią sudaro 3 nariai, ir vieno asmens valdymo organas vadovas.

VALDYMO ĮMONĖS VALDYBA

Valdybos pirmininkas – Ignas Mačeika
Valdybos narys – Adam Saulius Vaina
Valdybos narė – Jolanta Grašienė

VALDYMO ĮMONĖS VADOVAS

Portfelio valdytojas ir generalinis direktorius – Andrius Barštys

ANDRIUS BARŠTYS
Portfolio Manager and CEO



- > 20 m. patirtis kapitalo rinkose ir nekilnojamojo turto srityje;
- Buvęs „Finasta“ grupės vadovas;
- Išsilavinimas: Oksfordo universitetas, London Business School, Kauno technologijos universiteto magistro laipsnis
- „Capitalica Asset Management“ akcininkas

MINDAUGAS LIAUDANSKAS
Investment Strategist



- 10 m. patirtis kapitalo rinkose ir nekilnojamojo turto srityje;
- Alternatyvių investicijų, analizės, portfelio valdymo patirtis;
- International School of Economics magistro laipsnis.

MINDAUGAS KNIUKŠTA
Chief Financial Officer



- 10 m. patirtis valdant investicijas į nekilnojamąjį turtą;
- Buvęs kitų NT fondų verslo kontrolierius;
- CFA akredituotas auditorius.

LAURYNAS BAGDONAS
Compliance Officer



- > 10 m. patirtis specializuojantis pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos srityje;
- Buvęs „Nordea“ stambių verslo klientų vadovas;
- Atestuotas pinigų plovimu prevencijos specialistas.

*Daugiau informacijos apie kitas vadovų pozicijas kitose įmonėse galite rasti Priede Nr. 2.

INFORMACIJA APIE EMITENTO AKCININKUS IR BALSAVIMO TEISIŲ TURĖTOJUS

EMITENTO AKCININKAI IR ASMENYS, TIESIOGIAI AR NETIESIOGIAI, TURINTYS BENT 5 % EMITENTO KAPITALO AR BALSAVIMO TEISIŲ

AKCININKAI IR ASMENYS, TURINTYS BALSAVIMO TEISES	VALDOMŲ AKCIJŲ SKAIČIUS	NOMINALI VALDOMŲ AKCIJŲ VERTĖ	AKCINIS KAPITALAS*	BALSAVIMO TEISĖS**
Valdymo įmonė**	-	-	-	54,03% (tiesiogiai)
UAB „SBA koncernas“, įmonės kodas 132206739, Laisvės pr. 3, LT-04215 Vilnius	4 734 795	4 734 795 EUR	25,79%	25,79% (tiesiogiai)****
Arūnas Martinkevičius (asmuo valdantis 90% akcijų ir 100 % balsavimo teisių įmonėje UAB „SBA koncernas“)	-	-	25,79% (netiesiogiai)	25,79% (netiesiogiai)
UAB „INVL Asset Management“ valdomi pensijų fondai, įmonės kodas 126263073, Gynėjų g. 14, LT-01109 Vilnius	3 705 369	3 705 369 EUR	20,18%	20,18% (tiesiogiai)*****
UAB „Delta Investment“, įmonės kodas 301585848, Jogailos g. 4, LT-01116 Vilnius	986 471	986 471 EUR	5,37%	-
Kiti akcininkai ***	8 935 797	8 935 797 EUR	48,66%	-
IŠ VISO:	**18 362 432**	**18 362 432 EUR**	**100,00%**	**100,00%**

VALDYMO IMONĖS AKCININKAI

AKCININKAI	VALDOMŲ AKCIJŲ SKAIČIUS	AKCINIS KAPITALAS*	GALUTINIS NAUDOS GAVĖJAS
UAB „SBA koncernas“, įmonės kodas 132206739, Laisvės pr. 3, LT-04215 Vilnius	260 000	70,00%	90% UAB „SBA koncernas“ akcijų priklauso Arūnui Martinkevičius (100% balsų) 10% UAB „SBA koncernas“ akcijų priklauso pačiai UAB „SBA koncernas“ (Įmonės įsigytos akcijos)
UAB „Fox Holdings“, įmonės kodas 303016870, Šaulio g. 97, Bajorai, LT-14189 Vilniaus r.	65 000	30,00%	100 % akcijų UAB „Fox Holdings“ priklauso Andriui Barščiui
IŠ VISO:	**325 000**	**100,00%**	

* 2020 m. rugsėjo 15 d.

** Kai kurie Emitento akcininkai balsavimo teises perleido Valdymo įmonei, remdamiesi balsavimo teisių perleidimu Emitento visuotiniame akcininkų susirinkime, todėl Valdymo įmonė Emitento visuotiniame akcininkų susirinkime turi į 54,03 % balsų. UAB „SBA Koncernas“ balsavimo teisės nebuvo perleistos.

*** Nėra kitų akcininkų, veikiančių kartu ar atskirai, kurių kapitalo dalis būtų didesnė nei 5 proc.

**** Pažymėtina, kad Valdymo įmonė ir UAB „SBA koncernas“ Emitento visuotiniame susirinkime balsuoja nepriklausomai, todėl šie asmenys nėra laikomi veikiančiais kartu, o jų turimos balsavimo teisės Emitento visuotiniame narių susirinkime nesumuojamos.

***** UAB „INVL Asset Management“, veikianti fondų, kuriems priklauso 20,18% Emitento akcijų ir balsavimo teisių, vardu yra sudariusi balsavimo teisių perleidimo sutartį su Valdymo įmone, numatant, kad UAB „INVL Asset Management“ lieka balsavimo teisės dėl svarbiausių klausimų, t. y. valdymo įmonės keitimo, sutarties su valdymo įmone keitimo, veiklos termino pratęsimo, likvidavimo, restruktūrizavimo, reorganizavimo, įstatų keitimo).

INFORMACIJA APIE EMITENTĄ (I/II)

Emitento ir Valdymo įmonės auditorius: UAB „ERNST & YOUNG BALTICS“, įmonės kodas 110878442, Subačiaus g. 7, LT-01127 Vilnius, Lietuva

Emitento turto saugotojas: AB „Swedbank“, įmonės kodas 112029651, Konstitucijos pr. 20A, LT-03502 Vilnius, Lietuva

Emitento turto vertintojas: UAB „Newsec valuations“, įmonės kodas 126212869, Konstitucijos pr. 21C, LT-09306 Vilnius, Lietuva; SIA „CPB Real Estate Services“, įmonės kodas 40003945157, Mukusalas g. 71, LV-1004 Ryga, Latvija

VERSLO MODELIS IR INVESTAVIMO STRATEGIJA:

Emitentas yra kolektyvinio investavimo subjektas (investicinė bendrovė), veikiantis pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Bendrovę kontroliuoja Valdymo įmonė. Bendrovės, kaip kolektyvinio investavimo subjekto, veikla yra investuoti informuotųjų investuotojų, kurie yra Bendrovės akcininkai, teikiamą kapitalą į Bendrovės investavimo strategiją atitinkantį turtą ir užtikrinti ilgalaikį Bendrovės grąžos akcininkams augimą. Bendrovė investuoja į Baltijos šalių (Lietuvos Respublikos ir Latvijos) nekilnojamojo turto rinką, daugiausia dėmesio skirdama investicijoms į komercinį nekilnojamąjį turtą. Esant patrauklioms galimybėms, investicijos į gyvenamąjį nekilnojamąjį turtą yra galimos.
Bendrovės veikla trunka 10 metų nuo leidimo vykdyti veiklą išdavimo, tai yra iki 2026 m., su galimybe pratęsti veiklą dar 2 metams.
Bendrovę valdanti Valdymo įmonė organizuoja kapitalo pritraukimą Bendrovei iš informuotųjų investuotojų. Informuotųjų investuotojų kapitalas pritraukiamas pagal visus taikomus reguliavimo reikalavimus. Į Emitento obligacijas investavę investuotojai negauna jokios naudos iš Emitento investicijų į nekilnojamąjį turtą. Obligacijų turėtojai turi teisę tik į numatytas Obligacijų palūkanas ir Obligacijų išpirkimą. Nei sumokėtos palūkanos, nei Obligacijų išpirkimo suma nepriklausys nuo Bendrovės investicijų į nekilnojamąjį turtą grąžos.
Šiuo metu Emitentas neturi jokių tiesioginių nekilnojamojo turto objektų. Nekilnojamojo turto objektai priklauso atskiroms specialiosios paskirties įmonėms (toliau – **SPĮ**), kurias visiškai kontroliuoja Emitentas. Emitentui priklauso 100% kiekvienos SPĮ akcijų ir balsų.

INFORMACIJA APIE EMITENTĄ (II/II)

KITI BENDROVĖS IŠLEISTI SKOLOS VERTYBINIAI POPIERIAI:

VERTYBINIAI POPIERIAI	Paprastos, nekonvertuojamos obligacijos su fiksuota palūkanų norma
VISAS NOMINALUS OBLIGACIJŲ EMISIJOS DYDIS	EUR 4,999,999
NOMINALIOJI VIENOS OBLIGACIJOS VERTĖ	EUR 100
VISAS EMITENTO IŠLEIDŽIAMŲ OBLIGACIJŲ SKAIČIUS	49,999
OBLIGACIJŲ EMISIJOS PRADŽIOS DATA	Birželio 3, 2019
OBLIGACIJŲ IŠPIRKIMO DIENA	Birželio 3, 2022
METINĖ PALŪKANŲ NORMA	5.00% (mokamos kas ketvirtį)

BENDROVĖS KONTROLIUOJAMŲ SPĮ SĄRAŠAS:

INFORMACIJA APIE ĮMONĘ	NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTAI
UAB „Žaliakalnio parkas“, įmonės kodas 304287223, registracijos adresas K. Donelaičio g. 62-1 Kaunas, Lietuva	Verslo centras „Kauno dokas“, esantis Jonavos g. 8, Kaunas, Lietuva
UAB „Verslo centras 135“, įmonės kodas 301733282, registracijos adresas Žalgirio g. 135, Vilnus, Lietuva	„Verslo centras 135“, esantis Žalgirio g. 135, Vilnius, Lietuva
UAB „PC Luizė“, įmonės kodas 302761548, registracijos adresas Šiaurės pr. 15-1 Klaipėda, Lietuva	Prekybos centras „Luizė“, esantis Šiaurės pr. 10-11, Klaipėda, Lietuva
SIA „Hanza 14“, įmonės kodas 40203157541, registracijos adresas Miera iela 93 - 27, Ryga, Latvija	Žemės sklypas, esantis R.Hirša iela 1, Ryga, Latvija

UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ PORTFELIS

NUOMOS YPATYBĖS	
Nekilnojamojo turto objektų skaičius	**4# vienetai**
Dabartinis bendras nuomojamas plotas	**26 622 m²**
Užimtumas	**99%**
Nuomos struktūra	**Diversifikuota**
Vidutinė mėnesio nuomos kaina	**11,9 EUR/m²**
Svertinė vidutinė galiojančių nuomos sutarčių trukmė	**3,3 m.**
Išankstinio nuomos nutraukimo galimybė	**Nėra**
Sąnaudų paskirstymas nuomininkams	**NNN nuoma („Tripple net“)**
Indeksavimas	**Vietos VKI / ES SVKI**

FINANSINIAI RODIKLIAI (2020 m. birželio 30 d.)	
Grynosios metinės nuomos pajamos	**3 805 000 EUR**
Nekilnojamojo turto rinkos vertė	**60 360 000 EUR**
Paskolos ir turto vertės santykis	**52,4%**

* Planuojamos grynosios nuomos pajamos 2023 m.

#1 VERSLO CENTRAS „KAUNO DOKAS“



Kasmetinės NOI	**2,1 mln. EUR**
Užimtumas	**100%**
GBA	**17 000 m²**
GLA	**15 000 m²**
WAULT	**3,9 m.**
LTV	**47%**

#2 VERSLO CENTRAS „135“



Kasmetinės NOI	**1,1 mln. EUR**
Užimtumas	**100%**
GBA	**8 400 m²**
GLA	**7 286 m²**
WAULT	**2,2 m.**
LTV	**53%**

#3 PC „LUIZĖ“



Kasmetinės NOI	**0,5 mln. EUR**
Užimtumas	**98%**
GBA	**6 055 m²**
GLA	**4 040 m²**
WAULT	**3,4 m.**
LTV	**48%**

#4 „VERDE“ *(vystoma)*



Kasmetinės NOI	**4,9 mln. EUR***
Užimtumas	**100%**
GBA	**45 000 m²**
GLA	**30 000 m²**
WAULT	**Nėra**
LTV	**0%**

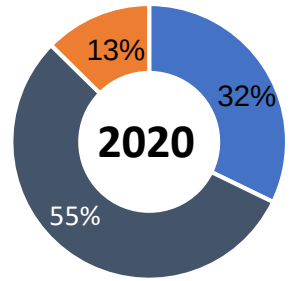
DIVERSIFIKUOTA NUOMININKŲ SUDĖTIS

Nr.	Nuomininkas	Sektorius	Objektas	% metinių nuomos pajamų	Nuom. plotas
1	„Devbridge“	IT	BC „135“	9,1%	2 049
2	„Hakonlita“ (RIMI)	Mažm. prekyba	„LUIZĖ“	7,5%	2 587
3	„Kelprojektas“	Inžinerija	KD	6,9%	1 923
4	„Ferratum Finance“	Finansai	BC „135“	4,6%	1 038
5	„Top Shop“	Mada	135	4,0%	969
6	„Dematic“	IT	KD	3,8%	1 057
7	„Spectro Finance“	Finansai	KD	3,2%	877
8	UAB „Centric IT Solutions Lithuania“	IT	KD	3,1%	832
9	„NKT Cables Group A/S“	Pramoninės paskirties	KD	3,1%	838
10	„VISMA“	IT	KD	3,0%	745
11	„Bentley	Motor“	KD	2,6%	695
12	„OAG Aviation Worldwide Limited“	Aviacija	KD	2,1%	548
Iš viso 12 didžiausių nuomininkų				**53,0%**	**14 161**

Tvari fondo strategija pritraukia nuomininkus

- „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ turi 74 nuomininkus, tarp kurių daugiausia stambios visose Baltijos šalyse veikiančios ir tarptautinės įmonės;
- 12 geriausių nuomininkų sudaro 53% visų metinių nuomos pajamų;
- „Devbridge“, viena iš sparčiausiai augančių programinės įrangos kompanijų JAV, yra didžiausias nuomininkas;
- „Hakonlita“ (RIMI), inkarinis nuomininkas prekybos centre „LUIZĖ“;
- Nuo pat Fondo veiklos pradžios patalpų užimtumas siekė beveik 100%.

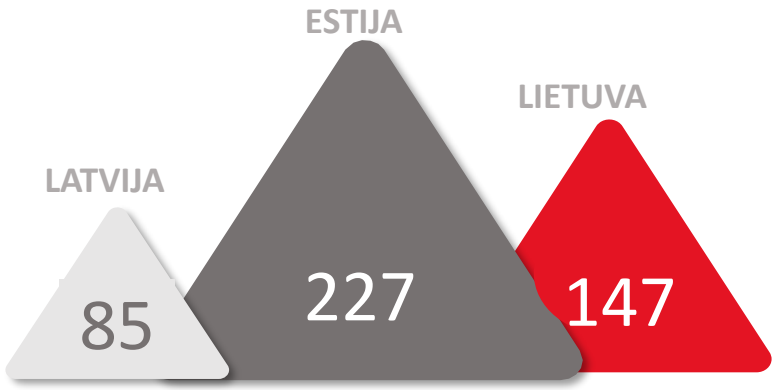
Kasmetinių grynųjų nuomos pajamų (NOI) pasiskirstymas pagal turtą



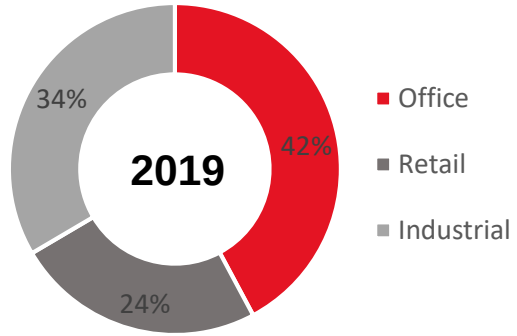
* Duomenys pateikti 2020.06.30 datai.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO APLINKA (I / III)

INVESTICIJŲ APIMTYS 2020 m. I pusmetis



KOMERCINIO N. TURTO RINKOS SEGMENTŲ PASKIRSTYMAS LIETUVOJE



Šaltinis: „Colliers International“, „Newsec“, „Ober-haus 2020“

2019 m. komercinio nekilnojamojo turto rinka toliau augo visuose segmentuose, demonstruodama rekordines investicijas, žemą laisvų darbo vietų skaičių ir sparčiai didėjantį komercinio turto plotą. Bendros ekonominės padėties stabilumas, nuolatinis asmeninių pajamų, vartojimo augimas ir verslo vystymasis buvo pagrindiniai veiksniai, lėmę tolesnę komercinio nekilnojamojo turto sektoriaus plėtrą.

Tačiau po 2020 m. pavasarį buvusios koronaviruso pandemijos Baltijos šalyse vis dar išlieka padidintas netikrumas dėl ateities ekonominių ir verslo perspektyvų, o tai sukelia tam tikrų sutrikimų ir nekilnojamojo turto rinkoje.

- Bendra investicijų suma Baltijos šalyse sudarė 1,06 mlrd. EUR ir 459 mln. EUR atitinkamai 2019 m. ir 2020 m. pirmąjį pusmetį;
- Biurai yra dominuojantis segmentas tarp pagrindinių komercinio nekilnojamojo turto rūšių;
- Bent jau kol kas nėra stebima reikšminga koronaviruso pandemijos žala nekilnojamojo turto rinkai. Nepaisant to, rinkoje numatomi kai kurie struktūriniai pokyčiai, susiję su biurų ir mažmeninės prekybos plotų paklausa.

LIETUVA	2019 m. I pusmetis		2020 m. I pusmetis
Investicijų apimtys*	72 mln. EUR	↗	138 mln. EUR
Biurai Vilniuje			
Naujas plotas	39 000m²	↗	47 600m²
Laisvas plotas	3,0%	↗	3,3%
Nuomos kaina (A klasė)	14,0 -17,0 EUR/m²	=	14,0 -17,0 EUR/m²
Biurai Kaune			
Naujas plotas	2 400m²	↗	31 000m²
Laisvas plotas	9,1%	↗	17,0%
Nuomos kaina (A klasė)	12,0 - 13,5 EUR/m²	=	12,0 - 13,5 EUR/m²

Šaltinis: „Colliers International“, „Newsec“, „Ober-haus 2020“
* Sandorių investicijų apimtis viršija 1,5 mln. EUR

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO APLINKA (II / III)

BIURŲ RINKA BALTIJOS REGIONE 2020 m. I pusmečio pabaigoje

	Talinas	Vilnius	Ryga	Kaunas
Bendras biurų plotas	849 000 m²	740 000 m²	756 000 m²	253 000 m²
Naujai statomi objektai	77 650 m²	260 000 m²	142 000 m²	127 000 m²
Biurų plotas vienam gyventojui	1,94 m²	1,28 m²	1,20 m²	0,58 m²
Laisvas plotas	5,0%	3,3%	14,0%	17,0%
Vidutinė A klasės biuro nuomos kaina	16,0 - 18,0 EUR/m²	14,0 - 17,0 EUR/m²	13,0 - 17,0 EUR/m²	12,0 - 13,5 EUR/m²

- Talinas išlaiko lyderio pozicijas pagal bendrą biurų plotą ir biurų plotą vienam gyventojui lyginant su kitais didžiaisiais Baltijos šalių miestais;
- Net ir po veiklos sutrikdymo dėl Covid-19 pandemijos ir karantino, nauja plėtra biurų rinkoje nesustojo ir vis dar tikimasi, kad artimiausiu metu bendras nuomojamas plotas rinkoje padidės keliolika procentų;
- Kaunas atsilieka su mažiausiu biurų plotu vienam gyventojui, tačiau tuo pačiu metu jame yra daugiausia laisvų darbo vietų;
- A klasės biurų nuomos kainos yra stabilios ir, tikimasi, kad dėl naujos pasiūlos išliks dabartiniame lygyje.

Šaltinis: „Colliers International“, „Newsec“, „Ober-haus“, „CBRE Baltics 2020“

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO APLINKA (III / III)

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS TENDENCIJOS 2020 m.

- Atšaukus karantiną ir panaikinus kelionių apribojimus, 2020 m. antroje pusėje atsirado galimybių aktyviai veiklai, tačiau didesnis atsigavimas numatomas 2021 m.;
- Aktyvi šiuo metu vykstanti naujų verslo centrų plėtra Vilniuje leidžia tikėtis siūlomo laisvo ploto padidėjimo, tačiau daugiausia B klasės segmente;
- Manoma, kad laisvo ploto lygis visuose segmentuose ir toliau šiek tiek išaugs, o spaudimas mažinti nuomos kainas išliks;
- Po pandemijos rinkoje atsiranda ir šiek tiek paslėptos laisvų plotų pasiūlos, nes kai kurie nuomininkai norėtų sumažinti savo nuomojamus patalpų plotus arba dalį jų subnuomoti.

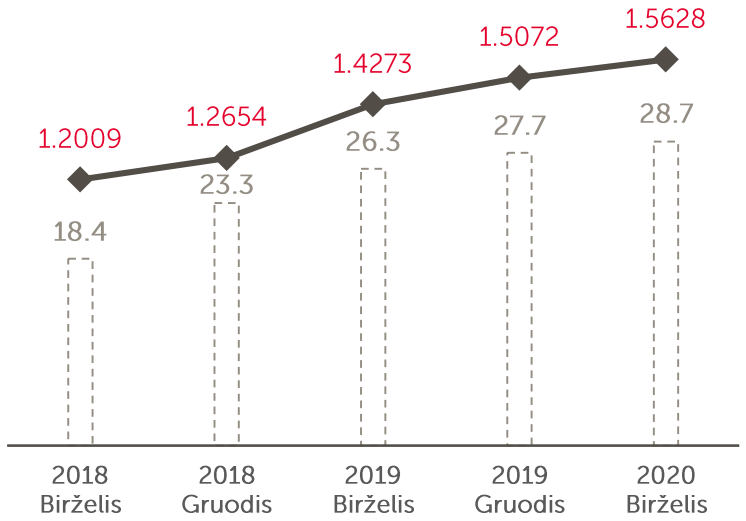
BENDROVĖS VERTINIMAS DĖL DABARTINĖS KOMERCINĖS NEKILNOJAMOJO TURTO APLINKOS IR ATEITIES LŪKESČIŲ

- Rygos biurų rinkoje vyksta pokyčiai, kurių nematėme beveik dešimtmetį: kol kas užbaigti tik keli nauji biurų pastatai, ir čia pasiūla yra stagnuojanti. 2019 m. rinkos pasiūloje dominavo B klasės projektai antrinėse lokacijose. Susidomėjimo šiuo produktu stoka ir jo besitęsianti plėtra lėmė, kad 2019 metų pabaigoje bendras neišnuomotas plotas rinkoje išaugo. Nuomos rinką gali iš naujo išjudinti šiuo metu planuojami plėtoti nauji A klasės biurų projektai, kurie padės išspręsti rimtą Rygos problemą - centrinio verslo rajono nebuvimą. Manome, kad Rygos centrinis verslo rajonas yra Skanstėje, kurioje ir plėtojamas „VERDE“ projektas.
- 2019 m. pabaigoje modernių biurų patalpų fondas Vilniuje sudarė 724 100 kv. m., o laisvų plotų rodiklis išlieka vienas iš mažiausių Baltijos šalyse. Šiuo metu statoma maždaug 300 000 kv. m. naujų plotų, kad būtų patenkinta padidėjusi paklausa. Rekordinis naujų nuomos sandorių lygis 2019 metais, kai buvo išnuomota 115 000 kv. m., rodo didėjantį aukštos kokybės naujai sukurtos erdvės poreikį.
- Nors sunku numatyti ilgalaikes COVID-19 pasekmes, manome, kad biurų paklausa išliks didelė, nors atsiras galimo lankstumo, kai greta darbo biuruose biurų darbuotojai daugiau dirbs nuotoliniu būdu. Galima tikėtis tam tikrų pokyčių vidutinės trukmės laikotarpiu, pavyzdžiui, daugiametė tendencija tankinti darbo vietas ir naudotis atviro išplanavimo erdvėmis gali pasukti priešinga kryptimi. Visuomeninės sveikatos tarnybos gali vis labiau koreguoti statybos kodeksus, kad sumažintų būsimų pandemijų riziką, o tai gali turėti įtakos šildymo/vėdinimo standartams, vienam asmeniui skiriamiems kvadratiniams metrams ir uždaros erdvės kiekiui.

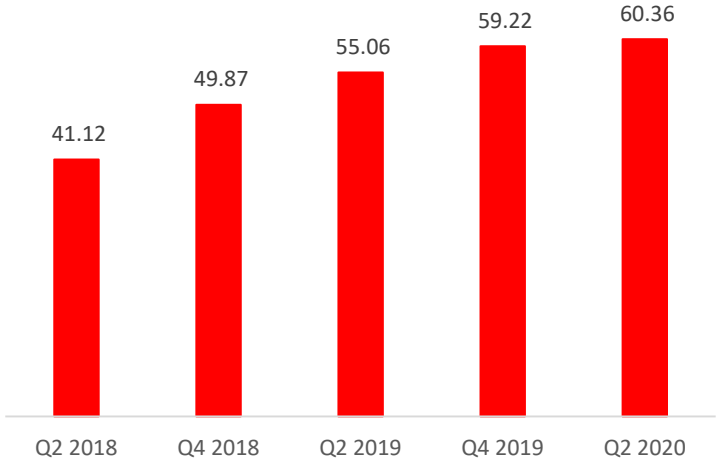
Šaltinis: „Colliers International“, „Newsec“, „Ober-haus“, „CBRE Baltics 2020“

UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I" FINANSINĖ APŽVALGA (I/II)

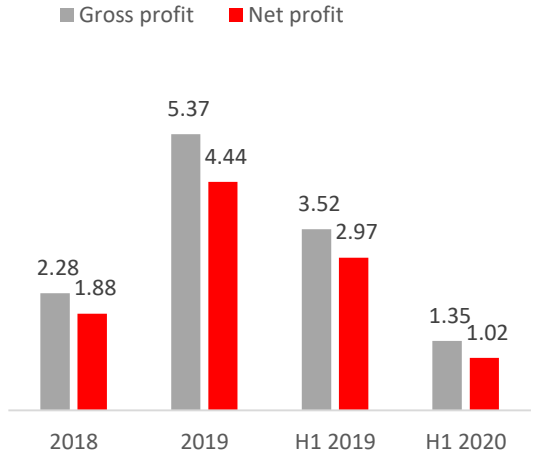
CBREF I GRYNOJI TURTO IR VIENETO VERTĖ (mln. EUR)



Valdomas turtas (mln. EUR)



CBREF I BENDRASIS IR GRYNASIS PELNAS (mln. EUR)



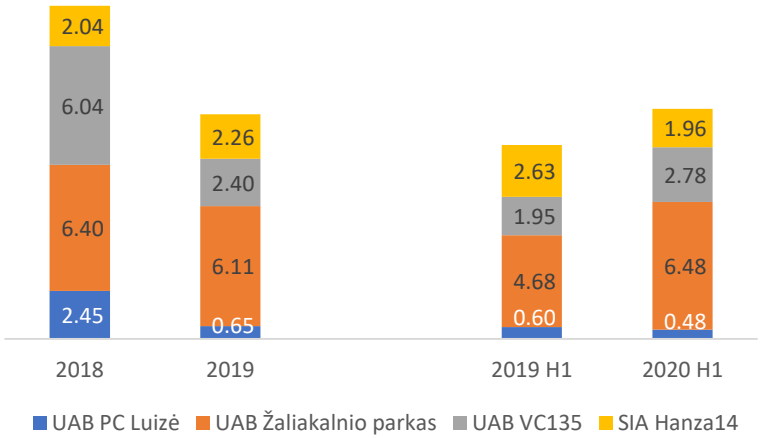
- Stabilus ir tvarus CBREF I grynosios turto vertės ir akcijų vertės augimas;
- CBREF I grynojo turto vertė: 28,7 mln. EUR;
- CBREF I turimo turto vertė yra 60,36 mln. EUR;
- Didėjančios CBREF I veiklos pajamos ir grynasis pelnas;

Veiklos pajamų šaltiniai:

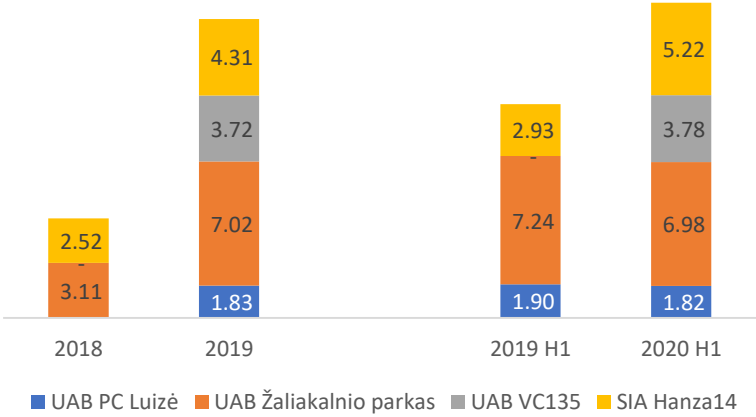
- Pelnas, atsirandantis dėl vertės pasikeitimo ir investicijų pardavimo;
- Dividendai;
- Palūkanų pajamos.

UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I" FINANSINĖ APŽVALGA (II/II)

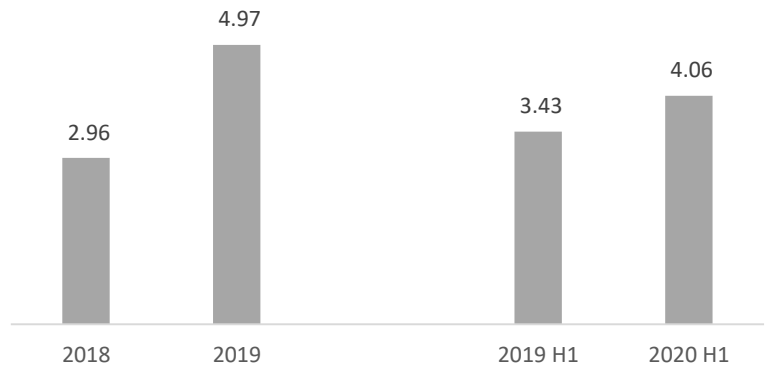
INVESTICIJOS Į SPĮ TURTĄ (mln. EUR)



PASKOLOS SPĮ (mln.,EUR)



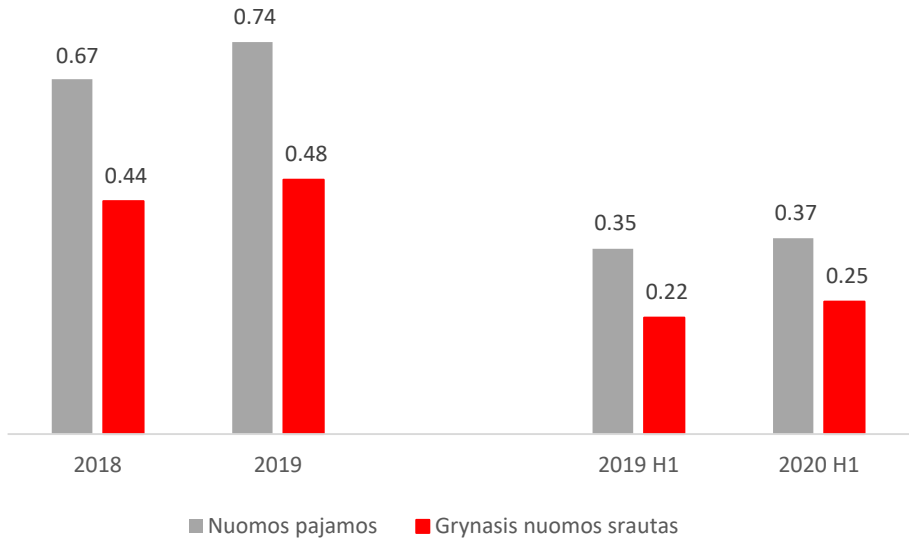
CBREF I lėšos (mln. EUR)



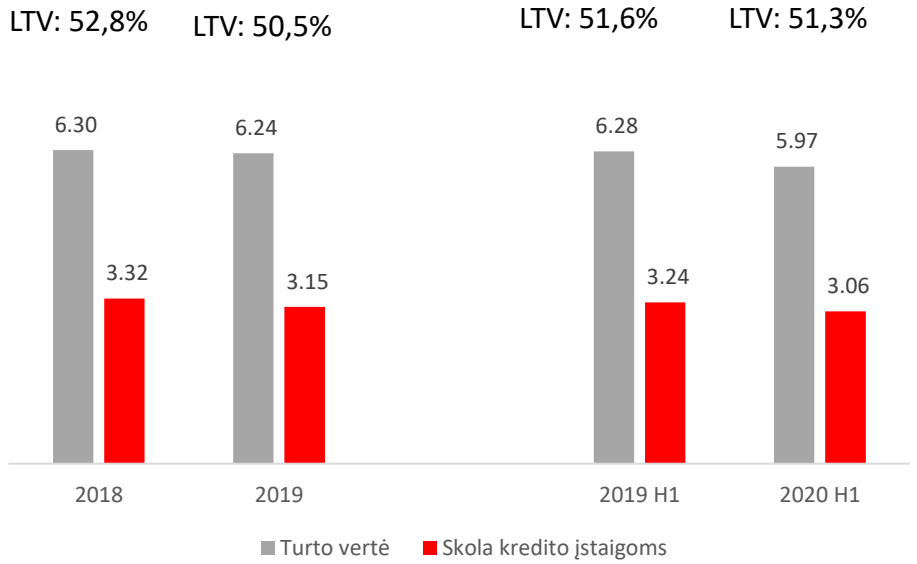
- 2018 m. CBREF I įsigijo žemės sklypą Rygoje, kur bus pastatyti du A klasės verslo centrai, kurių bendras nuomojamas plotas bus apie 30 000 kv. m.
- 2018 m. CBREF I suteikė paskolas UAB „Žaliakalnio parkas“ („Kauno doko“ statybai) ir SIA „Hanza 14“ žemės sklypo Rygoje įsigijimui.
- 2019 m. UAB „Žaliakalnio parkas“, UAB „PC Luizė“ ir UAB „VC 135“ nuosavo kapitalo dalis (nepaskirstytasis pelnas) buvo paskirstyta kaip dividendai, ir mokėtina suma buvo konvertuota į akcininkų paskolas tarp CBREF I ir jos specialiosios paskirties įmonių.
- 2020 m. pirmąjį pusmetį, palyginti su praėjusių metų pabaiga, CBREF I grynųjų pinigų likutis sumažėjo nuo 4,97 mln. Iki 4,06 mln. EUR dėl investicijų į žemės sklypą Rygoje.

„PC LUIZĖ“ FINANSINĖ APŽVALGA

„PC LUIZĖ“ REZULTATAI (mln. EUR)



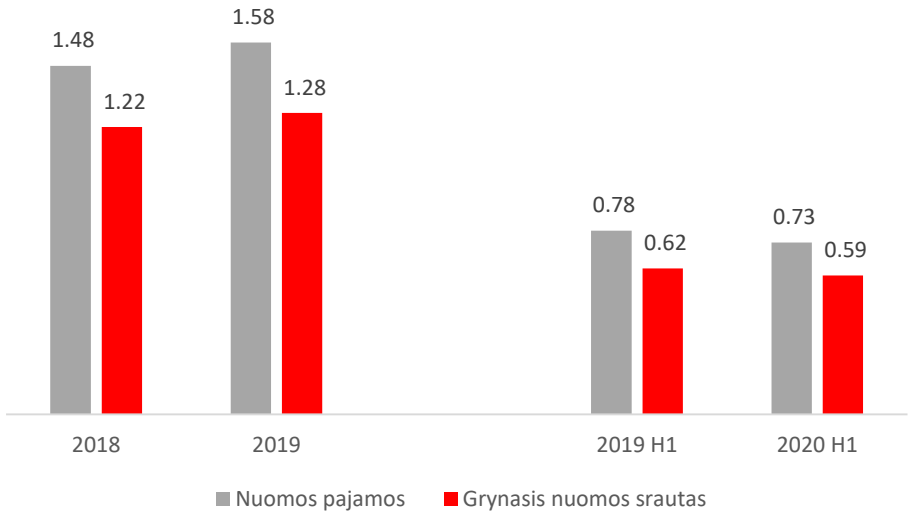
„PC Luizė“ turto vertė ir skola (mln. EUR)



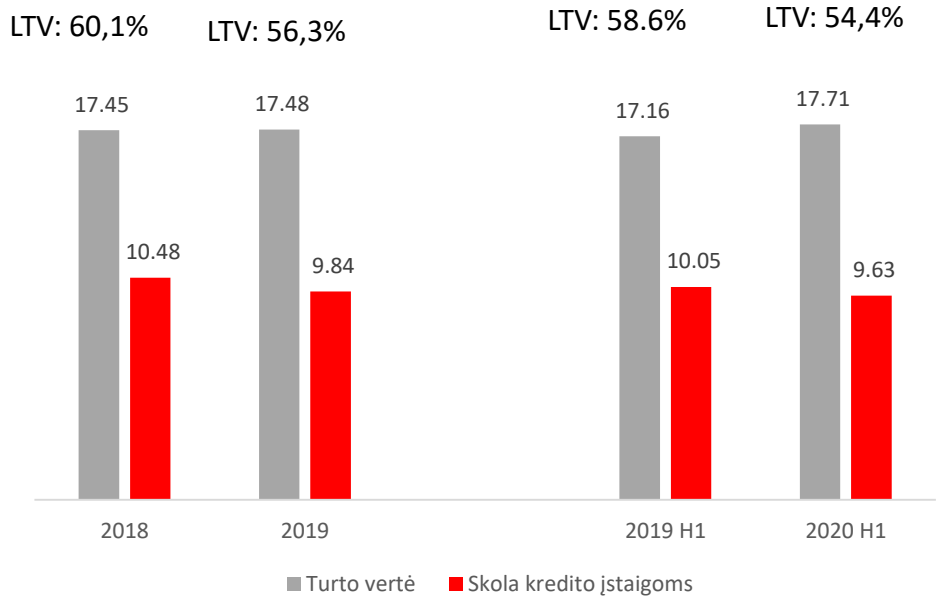
- Stabiliai augančios prekybos centro „Luizė“ nuomos pajamos ir grynosios nuomos pajamos;
- 2020 m. birželio 30 d. „PC Luizė“ užimtumas siekė 98% .;
- Vidutinė svertinė nuomos kaina: 10,44 EUR/m2;
- Vidutinė svertinė nuomos sutarčių trukmė yra 3,4 metų.

„VERSLO CENTRAS 135“ FINANSINĖ APŽVALGA

„VC 135“ REZULTATAI (mln. EUR)



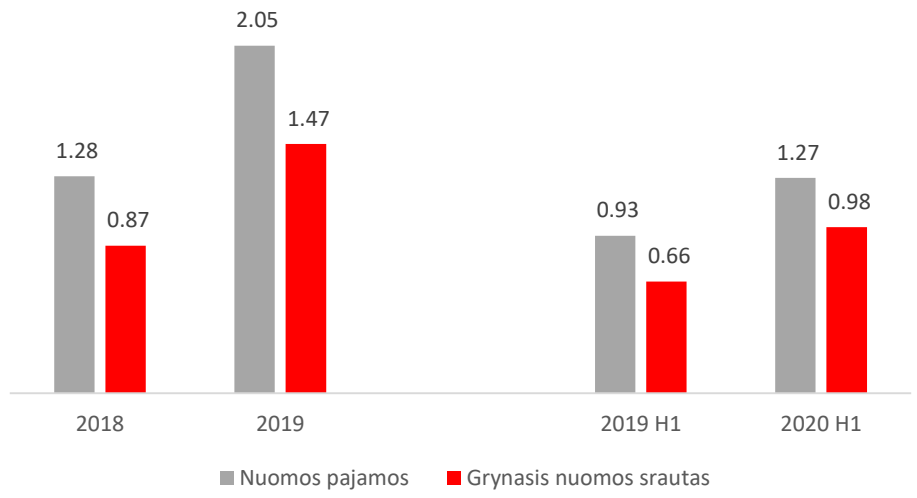
VC 135 turto vertė ir skola (mln. EUR)



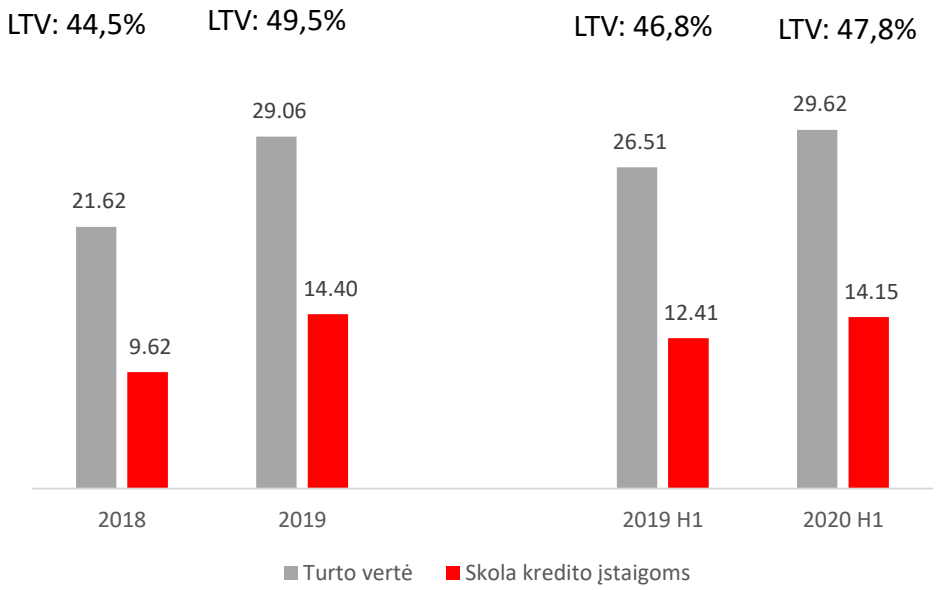
- Stabilios UAB „Verslo centras 135“ nuomos pajamos ir grynosios nuomos pajamos;
- 2020 m. birželio 30 d. „Verslo centro 135“ užimtumas buvo 100%;
- Vidutinė svertinė nuomos kaina: 12,45 EUR/m2;
- Vidutinė svertinė nuomos sutarčių trukmė yra 2,2 metų.

„KAUNO DOKO“ FINANSINĖ APŽVALGA

„KAUNO DOKO“ REZULTATAI (mln. EUR)



„Kauno doko“ turto vertė ir skola (mln. EUR)



- 2020 m. birželio 30 d. „Kauno doko“ užimtumas buvo 100%;
- Vidutinė svertinė nuomos kaina: 10,77 EUR/m2;
- Vidutinė svertinė nuomos sutarčių trukmė yra 3,9 metų.

UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ VYSTOMI PROJEKTAI

„Riga Verde“ – modernus biurų miestelis Rygos širdyje







2018 – Žemės įsigijimas; Sukurta SPĮ „SIA Hanza 14“, patvirtinta „VERDE“koncepcija

2020 – Patvirtintas EIB ir „Luminor“ finansavimas; I etapo statybos pradžia

2021 – II etapo statybos pradžia

2022 – I etapo pabaiga

2023 – II etapo pabaiga; Pirmosios visų metų pajamos

Pagal pirminį projekto grafiką, projekto pradžia buvo numatyta 2019 IV ketvirtį, tačiau dėl pandemijos ir derybų su gen. rangovu projekto grafikas koregavosi. 2020 m. III ketv. buvo nutraukta sutartis su išrinktu gen. rangovu „Merks“ SIA dėl neįgyvendintų sutarties sąlygų. Šiuo metu yra baigiamos derybos su nauju projekto gen. rangovu ir pirmo etapo statybų pradžia turėtų prasidėti šių metų spalio pabaigoje - lapkričio pradžioje. Galutinis projekto užbaigimo terminas nepasikeitė, kadangi sutrumpėjo planuojama pertrauka tarp pirmo ir antro etapo. Planuojame, kad antrą etapą pradėsim dar nepasibaigus pirmam etapui. Tuo tarpu, anksčiau planavome pradėti antrą etapą pabaigus pirmąjį.

VADOVYBĖS PASTABOS DĖL FINANSINIŲ REZULTATŲ

2019 m. „Capitalica“ buvo proveržio metai. Mes sėkmingai užbaigėme anksčiau pradėtus plėtros projektus, maksimaliai padidinome esamų verslo ir prekybos centrų išnuomotą plotą ir padėjome tvirtą pagrindą plėtrai už Lietuvos ribų, būtent Rygoje – Latvijos sostinėje. 2019 m. antrąjį ketvirtį, užbaigus 2-ąjį modernaus A klasės verslo centro „Kauno dokas“ plėtros etapą, „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ valdomas nekilnojamojo turto plotas išaugo beveik penktadaliu – nuo 28,5 tūkst. iki 33,7 tūkst. kvadratinių metrų.

2019 m. CBREF I grynasis pelnas, palyginti su 2018 m., padidėjo 136% ir sudarė 4,4 mln. EUR. Grynojo pelno augimą daugiausia lėmė CBREF I turimų objektų vertės padidėjimas po perkainojimo. Remiantis nepriklausomu turto vertinimu, „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ patronuojamųjų įmonių valdomo turto vertė per metus padidėjo 19 proc. ir pasiekė 59,22 mln. EUR. Per 2019 m. CBREF I sėkmingai užbaigė „Kauno doko“ antrojo etapo plėtrą, o tai lėmė 2,8 mln. EUR nerealizuotą vertės padidėjimą po pervertinimo.

2020 m. birželio 30 d. bendras Fondo svertinis paskolų ir turto vertės santykis (LTV) sumažėjo nuo 54,7% iki 52,4%, palyginti su 2019 m. pabaiga. CBREF I priklausančių specialiosios paskirties įmonių skolos kredito įstaigoms sudarė 31,84 mln. EUR. CBREF I valdomų objektų vidutinis svertinis užimtumas buvo 99%. „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ nuomos pajamos yra diversifikuotos – beveik pusė (47% visų pajamų) gaunamos iš tarptautinių ir už Lietuvos ribų įsikūrusių įmonių. Svariausias sektorius tarp mūsų nuomininkų yra informacinės technologijos (29%), toliau seka prekybos sektorius (17%), finansinių paslaugų (14%), didmeninės prekybos (8%), inžinerijos (7%) ir kiti sektoriai (25%).

ISTORINĖ FINANSINĖ INFORMACIJA (I/II)

CBREF I PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

Emitento finansinė atskaitomybė yra rengiama pagal Tarptautinius apskaitos standartus. Finansiniai metai: sausio 1 d. – gruodžio 31 d.
2018 ir 2019 metų duomenys pateikiami pagal audituotą Bendrovės finansinę atskaitomybę. Su finansinėmis ataskaitomis bei metinėmis ataskaitomis ir auditoriaus išvadomis galima susipažinti, kaip aprašyta 47 skaidrėje. 2019 m. pirmojo pusmečio ir 2020 m. pirmojo pusmečio duomenys nebuvo audituoti.

Auditorius: UAB „ERNST & YOUNG BALTICS“

CBREF I, EUR	2016	2017	2018	2019	2019 m. I pusmetis	2020 m. I pusmetis
VEIKLOS PAJAMOS	-	2 440 859	2 782 539	14 567 094	12 281 187	2 191 182
Pokytis		*Nėra*	*14%*	*424%*	-	*-82%*
VEIKLOS SĄNAUDOS	-	491 130	506 935	9 200 094	8 756 890	840 028
Pokytis		*Nėra*	*3%*	*1715%*	-	*-90%*
BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	-	1 949 729	2 275 604	5 367 000	3 512 790	1 351 154
Pokytis		*100%*	*17%*	*136%*	-	*-62%*
Bendrasis pelno dydis	-	*80%*	*82%*	*37%*	*29%*	*62%*
BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS IŠLAIDOS	1 525	325 692	398 550	808 655	539 901	205 176
Pokytis		*21,257%*	*22%*	*103%*	-	-
PELNAS (NUOSTOLIAI) NEATSKAIČIUS MOKESČIŲ	(1 525)	1 624 037	1 877 054	4 438 370	2 972 889	1 021 727
Pokytis		*106,594%*	*16%*	*136%*	-	*-66%*
GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	(1 525)	1 624 037	1 877 054	4 438 370	2 972 889	1 021 727

2019 m. CBREF I bendrasis pelnas padidėjo 136%, daugiausia dėl „Kauno doko“ turto perkainojimo poveikio. Per 2019 m. CBREF I sėkmingai užbaigė „Kauno doko“ antrojo etapo plėtrą, o tai padidino vertę 2,8 mln. EUR.
Pastebimas skirtumas tarp 2019 ir 2020 metų rezultatų atsiranda dėl „Kauno doko“ projekto užbaigimo ir 2019 m. atlikto perkainojimo pripažinimo. Taigi bendrasis pelnas 2020 m. pirmąjį pusmetį, palyginti su 2019 m., sumažėjo 62%. Be to, dėl COVID-19 pandemijos 2020 m. pirmąjį pusmetį buvo įskaitytas PC „Luizė“ vertės sumažėjimas 280 tūkst. EUR suma, o biurų sektoriui poveikio nebuvo.

ISTORINĖ FINANSINĖ INFORMACIJA (II/II)

CBREF I BALANSAS

CBREF I, EUR	2016	2017	2018	2019	2019 m. I pusmetis	2020 m. I pusmetis
A. ILGALAIKIS TURTAS	**-**	**14 943 533**	**22 572 461**	**28 300 461**	**21 931 758**	**29 501 615**
FINANSINIS TURTAS	-	14 943 533	22 572 461	28 300 461	21 931 758	29 501 615
Investicijos į grupės įmones	-	13 230 000	16 937 709	11 421 334	9 858 412	11 693 288
Paskolos grupės įmonėms	-	1 655 904	5 495 684	16 396 684	11 870 684	17 056 684
Gautinos sumos iš grupės įmonių	-	57 629	139 068	482 443	202,662	751 643
B. TRUMPALAIKIS TURTAS	**1 306**	**782 800**	**886 362**	**4 969 324**	**7 838 150**	**4 473 904**
Kitos per metus gautinos sumos					4 410 000	410 000
PINIGAI	1 306	782 800	886 362	4 969 324	3 428 150	4 063 904
C. ATIDĖTOS IŠLAIDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 000**
VISAS TURTAS	**1 306**	**15 726 333**	**23 458 823**	**33 269 785**	**29 769 908**	**33 977 519**
D. NUOSAVAS KAPITALAS	**975**	**15 514 513**	**23 236 578**	**27 674 948**	**26 209 467**	**28 696 675**
KAPITALAS	2 500	13 416 537	18 362 432	18 362 432	18 362 432	18 362 432
AKCIJŲ PRIEDAI	2 500	475 464	1 374 580	1 374 5880	1 374 580	1 374 580
REZERVAS	-	-	-	175 055	175 055	396 974
NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	(1 525)	1 622 512	3 499 566	7 762 881	6 297 400	8 562 689
F. MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	**331**	**211 820**	**222 245**	**5 580 317**	**3 560 441**	**5 280 844**
MOKĖTINŲ SUMŲ POKYTIS PO METŲ IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		191 051	184 335	5 525 185	3 513 948	5 222 531
MOKĖTINOS SUMOS PER VIENERIŲ METŲ LAIKOTARPĮ IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	331	20 769	37 910	55 132	46 493	58 313
G. SUKAUPTOS IŠLAIDOS IR ATIDĖTOS PAJAMOS		**4 235**	**7 037**	**14 520**	**-**	**-**
VISAS NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	**1 306**	**15 726 333**	**23 458 823**	**33 269 785**	**29 769 908**	**33 977 519**

Finansinį turtą sudaro: 1) investicijos į grupės įmones (SPĮ), 2) paskolos grupės įmonėms (SPĮ) ir 3) gautinos sumos iš grupės įmonių (SPĮ); ,

Po vienerių metų mokėtiną sumą sudaro sukauptas sėkmės mokestis. Sėkmės mokestis mokamas pasibaigus Bendrovės veiklos laikotarpiui.

PAGRINDINIAI VEIKLOS RODIKLIAI

FINANSINIAI RODIKLIAI

CBREF I rodikliai (konsoliduotu lygiu)*	2017	2018	2019	2019 m. I pusmetis	2020 m. I pusmetis
Konsoliduoto turto vertė, mln. EUR (susumavus visą SPĮ valdomą turtą)	38,83	49,87	59,22	55,06	60,36
Finansinė skola, mln. EUR	20,48	23,22	32,39	28,70	31,84
Paskolų ir turto vertės santykis (LTV, %)	52,7%	46,4%	54,7%	52,1%	52,4%
Skolos padengimo koeficientas (DSCR)	-	1,80	1,20	1,64	1,62

CBREF I finansinė skola (susumavus visas SPĮ finansines skolas) 2020 m. pirmojo pusmečio pabaigoje siekė 31 84 mln. EUR;

Informacija apie apyvartinį kapitalą ir įsiskolinimus: 2020-09-30 datai Bendrovės apyvartinis kapitalas buvo pakankamas esamiems Emitento kreditoriniams reikalavimams tenkinti ir sudarė 3 889 042 EUR. Trumpalaikiai įsipareigojimai (per vienerius metus mokėtinos sumos) siekė 59 960 EUR. Mokėtinas sumas sudarė valdymo mokestis, teisinės paslaugos bei mokėjimai už kitas paslaugas. 2020-09-30 datai ilgalaikiai įsipareigojimai (po vienerių metų mokėtinos sumos, t. y. sukauptas sėkmės mokestis) siekė 231 206 EUR. Sėkmės mokestis išmokamas pasibaigus Bendrovės veiklos laikotarpiui.

Emitento politika dividendų atžvilgiu: Bendrovė iki šiol nėra mokėjusi dividendų. Sprendimas dėl pelno paskirstymo ir dividendų skyrimo Bendrovės akcininkams priimamas visuotiniame akcininkų susirinkime. Pagal numatytus Bendrovės, kaip kolektyvinio investavimo subjekto, planus pasibaigus apibrėžtam Bendrovės investavimo periodui bus siekiama paskirstyti Bendrovės akcininkams pelną dividendais, kad būtų pasiektas 5% dividendinis pajamingumas, skaičiuojant nuo pradinės Bendrovės vertės.

Teisminiai ginčai: Nei Bendrovė nei jos SPV nedalyvauja teisminiuose procesuose. Nei Bendrovė nei jos SPV joms iškeltų bylų (įskaitant bankroto bylas) neturėjo ir praeityje. Emitentas neturi informacijos, kad Bendrovės Valdymo įmonės valdymo organų nariai ar kiti su Bendrovės Valdymo įmone susiję asmenys būtų patraukti kaltinamaisiais bylose dėl sukčiavimo ar kitokių ekonominių pažeidimų.

Bendrovė darbuotojų neturi ir todėl nevykdo darbuotojų skatinimo programų.

* Grupės konsoliduotos ataskaitos nėra rengiamos. Rodikliai apskaičiuojami naudojant Bendrovės ir visų esamų juridinių asmenų, kuriuos kontroliuoja Bendrovė, finansinius duomenis. Kadangi Bendrovė neturi finansinių skolų ir paskolos suteikiamos tik Bendrovės kontroliuojamiems juridiniams asmenims, Bendrovės rodikliai neskaičiuojami.

SANDORIAI SU SUSIJUSIOMIS ŠALIMIS

SU EMITENTU SUSIJUSIOS ŠALYS:

- UAB „Koncernas SBA“ (pagrindinis kontroliuojantis akcininkas);
- UAB „Capitalica Asset Management“ (Valdymo įmonė);
- Kitos grupės įmonės.

Sandoriai su susijusiomis šalimis, EUR:	2018	2019	2019 m. I pusmetis	2020 m. I pusmetis
Valdymo mokestis UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	289 341	377 754	176 410	210 046
UAB „Koncernas SBA“	-	-	-	-
Kitos SBA grupės įmonės.		10 540 000*	10 540 000*	

Likučiai su susijusiomis šalimis, EUR:	2018	2019	2019 m. I pusmetis	2020 m. I pusmetis
Valdymo mokestis UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (likutis)	29 114	34 428		
Kitos grupės įmonės:				
Suteiktos paskolos (likutis)	5 595 684	16 396 684	11 870 684	17 056 684
Gautinos sumos iš grupės įmonių (likutis)	139 068	482 443	202 662	751 643

*540 000 EUR buvo sumokėta grynaisiais, o likusi 10 000 000 EUR suma pagal 2019 m. birželio mėn. pasirašytas sutartis tarp CBREF I ir jos dukterinių įmonių (UAB „PC Luizė“, UAB „Žaliakalnio parkas“, UAB „Verslo centras 135“) buvo konvertuotos į paskolas.



CAPITALICA
ASSET MANAGEMENT

INFORMACIJA APIE OBLIGACIJAS 1
EMITENTO PROFILIS IR STRATEGIJA 2
PAPILDOMA INFORMACIJA IR PRIEDAI 3

PAPILDOMA INFORMACIJA

Informacijos teikimas

Informacija apie Obligacijų platinimo pradžią ir pabaigą bei kitus su platinimu susijusius įvykius bus skelbiama Bendrovės interneto svetainėje: www.capitalica.lt

Viešieji dokumentai

Šį Informacinį dokumentą, Bendrovės 2018 ir 2019 m. metines audituotas finansines ataskaitas, 2018 m. ir 2019 m. metines ataskaitas ir auditoriaus išvadas bei finansines ataskaitas galima gauti bendrovės buveinėje adresu Laisvės pr. 3, Vilniuje, Bendrovės darbo metu (nuo 9 iki 18 val.). Ši informacija taip pat skelbiama Bendrovės interneto svetainėje www.capitalica.lt.

Šiuos dokumentus taip pat galima gauti Obligacijų savininkų Patikėtinio buveinėje adresu A. Juozapavičiaus g. 6, LT-09310 Vilnius, Lietuvos Respublika.

Asmeniniu prašymu šie dokumentai bus išsiųsti el. paštu.

Palūkanų normos (atkarpos) nustatymo tvarkos pavyzdys Nr. 1

Pavyzdžio Nr. 1 atveju, kai Emitentas priima sprendimą išleisti 50 000 vnt. Obligacijų, Obligacijų palūkanų norma būtų 6,0%.

Paraiškose pasirinkta palūkanų norma	*Paraiškų suma, pasirinktai palūkanų normai, EUR*	*Patenkinama paraiškų sumos dalis*	*Patenkinama paraiškų suma, EUR*
5,0%	500.000	100%	500.000
5,2%	500.000	100%	500.000
5,4%	1.000.000	100%	1.000.000
5,6%	500.000	100%	500.000
5,8%	1.000.000	100%	500.000
6,0%	3.000.000	50%	1.500.000
Viso:	**6.500.000**	**77%**	**5.000.000**

Palūkanų normos (atkarpos) nustatymo tvarkos pavyzdys Nr. 2

Pavyzdžio Nr. 2 atveju, kai Emitentas priima sprendimą išleisti 25 000 vnt. Obligacijų, Obligacijų palūkanų norma būtų 5,5%:

Paraiškose pasirinkta palūkanų norma	*Paraiškų suma, pasirinktai palūkanų normai, EUR*	*Patenkinama paraiškų sumos dalis*	*Patenkinama paraiškų suma, EUR*
5,0%	500.000	100%	500.000
5,2%	500.000	100%	500.000
5,4%	1.000.000	100%	1.000.000
5,5%	500.000	100%	500.000
5,8%	1.000.000	0%	0
6,0%	1.000.000	0%	0
Viso:	**4.500.000**	**56%**	**2.500.000**

PRIEDAS NR. 2 (I/II)

Bendrovės vadovo, valdybos narių kitos einamos vadovaujamos pareigos.

Bendrovės vadovas Andrius Barštys

- investicinio komiteto pirmininkas - KŪB „Kofinansavimas“, į/k 304537659, adresas Konstitucijos pr. 7, Vilnius;
- direktorius - UAB „Fox Holdings“, į/k 303016870, adresas Šaulio g. 97, Bajorų k., Vilniaus r. sav.;
- direktorius - UAB „PC Luizė“, į/k 302761548, adresas Šiaurės pr. 15-1, Klaipėda;
- direktorius - UAB „Žaliakalnio parkas“, į/k 304287223, adresas K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas;
- direktorius - UAB „Verslo centras 135“, į/k 301733282, adresas Žalgirio g. 135, Vilnius;
- direktorius - SIA „Hanza 14“, į/k 40203157541, adresas Krišjana Valdemara iela 33-19, Ryga.

Valdybos narė Jolanta Grašienė

- valdybos narė - ir UAB „SBA“ baldų kompanija, į/k 242131620, adresas Joniškės g. 21, Klaipėda;
- valdybos narė - UAB „Urban Inventors“, į/k 302675889, adresas Laisvės pr. 3, Vilnius;
- valdybos narė - UAB „SBA Competence and Service Center“, į/k 304960328, adresas Upės g. 23, Vilnius;
- valdybos narė - UAB „SBA Modular“, į/k. 305283904, adresas Upės g. 23, Vilnius;
- vice prezidentė - UAB koncernas „SBA“, į/k 132206739, adresas Laisvės pr. 3, Vilnius.

Valdybos narys Ignas Mačeika

- valdybos narys - UAB „Urban Inventors“, į/k 302675889, adresas Laisvės pr. 3, Vilnius;
- Iždo vadovas - AB koncernas „SBA“, į/k 132206739, adresas Laisvės pr. 3, Vilnius.

PRIEDAS NR. 2 (II/II)

Valdybos narys Adam Saulius Vaina

- valdybos narys - Civitta international OU, į/k. 12241708, adresas Riia 24, Tartu, Estija;
- valdybos narys - UAB "Mediapark", į/k. 302536163, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius;
- valdybos narys - ,,UAB „ME Investicija“, į/k 302489393, adresas Račių g. 1, Vilnius;
- valdybos narys -UAB "Gaumina", į/k. 224497630, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius;
- valdybos narys - UAB koncernas "SBA", į/k. 132206739, adresas Laisvės pr. 3, Vilnius.
- valdybos pirmininkas - UAB "Mediapark grupė", į/k. 304050320, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius;
- direktorius - UAB "Entra holdings", į/k. 302790286, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius;
- direktorius - VŠĮ "Civitta foundation", į/k. 303363287, adresas Gedimno pr. 27, Vilnius;
- direktorius - UAB "Kavija", į/k. 303091773, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius;
- ekspertas - UAB "Civitta", į/k. 302477747, adresas Gedimno pr. 27, Vilnius.



https://capitalica.lt/