



CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I

BENDROVĒS APRAŠYMAS
2019 M. LIEPOS 16 D.

€49,9 M
VALDOMAS
TURTAS

€23,8 M
NUOSAVAS
KAPITALAS

5%
PALŪKANOS

3 metai
TERMINAS



INFORMACINIS DOKUMENTAS

Šiame informaciniame dokumente (toliau – **Informacinis dokumentas**) pateikiama pagrindinė informacija apie Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – **Bendrovė, Emitentas** arba **CBREFI**) leidžiamas nematerialias obligacijas (toliau – **Obligacijos** arba **Obligacijų emisija**). Šis Informacinis dokumentas nėra laikomas vertybinių popierių prospektu Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo prasme ir jis nėra patvirtintas Lietuvos banko. Obligacijų siūlymo prospektas nerengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 4 str. 2 d. 6 p. Šis Informacinis dokumentas parengtas pagal Lietuvos banko valdybos 2013 m. vasario 28 d. nutarimu Nr. 03-45 patvirtintą Informacinio dokumento, privalomo rengti viešai platinant vidutinio dydžio emisijas, rengimo reikalavimais ir išimtimis, kai jo rengti nereikia, aprašą, bei yra papildytas informacija, reikalinga vadovaujantis AB Nasdaq Vilnius patvirtintomis „Alternatyviosios vertybinių popierių rinkos First North Lietuvoje taisyklėmis“, taikomomis siekiant įtraukti Obligacijas į prekybą Nasdaq First North rinkoje Lietuvoje.

Investuotojams siūloma atidžiai susipažinti su šiame Informaciniame dokumente pateikiama informacija, rizikos veiksniais, į kuriuos būtina atsižvelgti prieš priimanč sprendimą įsigyti Obligacijų. 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 įsigijimo. Siekdamas visapusiškai suvokti su Obligacijų įsigijimu susijusius privalumus bei rizikas, kiekvienas potencialus investuotojas turėtų kreiptis į savo finansų, teisės, verslo ar mokesčių konsultantus.



OBLIGACIJŲ IŠLEIDIMO PAGRINDAS IR PRIEŽASTYS

Šiame informaciniame dokumente pateikiama pagrindinė informacija apie Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ bei jos leidžiamas nematerialias obligacijas.

OBLIGACIJŲ IŠLEIDIMO PAGRINDAS:

Obligacijų emisija leidžiama 2019 m. balandžio 29 d. Emitento visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo pagrindu.

Obligacijos leidžiamos 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 yra išleidžiamos siekiant pritraukti papildomo kapitalo reikalingo Emitento įprastinei veiklai finansuoti, tai yra, investuoti į nekilnojamojo turto objektus (tiesiogiai ar per Emitento kontroliuojamas bendroves).

Obligacijas bus siekiama įtraukti į prekybą Nasdaq Baltijos *First North* rinkoje, siekiant išlaikyti ir didinti Emitento žinomumą kapitalo rinkose bei didinti Bendrovės veiklos skaidrumą.



PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

PAVADINIMAS	Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“
TEISINĖ FORMA	Uždaroji akcinė bendrovė
JURIDINIO ASMENS KODAS	304407861
JREGISTRAVIMO JURIDINIŲ ASMENŲ REGISTRE DATA	2016-10-05
UŽDARO TIPO INVESTICINĖS BENDROVĖS VEIKLOS LEIDIMAS	Nr. 08, išduotas 2016-12-22
PRIEŽIŪROS INSTITUCIJA	Lietuvos bankas
REGISTRAS, KURIAME BENDROVĖ REGISTRUOTA	Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registras
REGISTRO TVARKYTOJAS	VĮ Registrų centras
REGISTRUOTA BUVEINĖ	Laisvės pr. 3 Vilnius, Lietuvos Respublika
TELEFONAS	+370 612 30260
EL. PAŠTAS	info@capitalica.lt
INTERNETO SVETAINĖ	www.capitalica.lt
JSTATINIO KAPITALO DYDIS	18 362 432 EUR
AKCIJŲ SKAIČIUS	18 362 432 vnt.
VIENOS AKCIJOS NOMINALI VERTĖ	1 EUR
PAGRINDINĖ BENDROVĖS VEIKLA	Informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės veikla



PATVIRTINIMAS DĖL INFORMACIJOS ATSKLEIDIMO

Atsakingas asmuo patvirtina, kad jo žiniomis šiame informaciniame dokumente pateikta informacija atitinka tikrovę ir kad jokia svarbi informacija nebuvo praleista.

Emitento vardu veikiančios Valdymo įmonės

UAB „Capitalica Asset Management“ generalinis direktorius

Andrius Barštys

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU IŠLEIDŽIAMOMIS OBLIGACIJOMIS (1)

Šioje dalyje pateikiama informacija apie rizikos veiksnius, susijusius su Emitentu ir siūlomais vertybiniais popieriais. Šioje dalyje pateikiama informacija apie rizikos veiksnius neturėtų būti laikoma išsamiu ir visus aspektus apimančiu rizikos veiksnių, susijusių su Emitentu ar siūlomais vertybiniais popieriais, aprašymu. Žemiau aprašytos rizikos gali neigiamai paveikti Emitentą ir ekstremaliais atvejais, sukelti Emitento nemokumą bei iš Obligacijų kylančių įsipareigojimų vykdymo pažeidimą.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU IŠLEIDŽIAMOMIS OBLIGACIJOMIS

Žemiau yra pateiktos rizikos, susijusios su numatomomis išleisti Obligacijomis:

LIKVIDUMO RIZIKA	Obligacijos gali neturėti pakankamo likvidumo antrinėje rinkoje. Todėl investuotojai gali patirti nuostolius dėl negalėjimo parduoti Obligacijas antrinėje rinkoje arba dėl to, kad bus priversti parduoti jas nepalankia kaina.
KREDITO RIZIKA	Kredito rizika turėtų būti vertinama kaip tikimybė, kad Emitentas gali tapti nemokus, bankrutuoti, jo veikla gali būti sustabdyta arba nutraukta ir to rezultatas gali būti, kad bus neįmanoma išpirkti Obligacijų ir (ar) sumokėti susikaupusias palūkanas Obligacijų savininkams.
RINKOS RIZIKA	Situacija finansų rinkose gali paveikti Obligacijų vertę. Yra rizika, kad išleistų Obligacijų vertė bei kaina antrinėje rinkoje gali kristi, jei palūkanų normos kils, ar dėl kitų priežasčių.
INFLIACIJOS RIZIKA	Tai rizika, kad esant infliacijai, pinigų nuvertėjimas gali būti didesnis nei Obligacijų pajamingumas.
VALIUTOS RIZIKA	Emitentas Obligacijas išpirks ir palūkanas mokės eurai. Todėl, jei obligacijų savininko pagrindinė veikla yra vykdoma kita valiuta, tai yra rizika, kad dėl pasikeitusio valiutos kurso, už Obligacijos gautų išmokų jam nepavyks konvertuoti į tą kitą valiutą palankiomis sąlygomis, dėl ko investuotojas gali patirti papildomų nuostolių.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU IŠLEIDŽIAMOMIS OBLIGACIJOMIS (2)

REINVESTAVIMO RIZIKA

Mažėjant palūkanų normoms rinkoje, už Obligacijas periodiškai gaunamų palūkanų (atkarpos arba kupono) gali nepavykti reinvestuoti į bent jau tokio pat pajamingumo finansines priemones. Dėl šios priežasties yra rizika gauti mažesnę investicijų į šiuos vertybinius popierius grąžą.

TEISINĖ RIZIKA

Tai galimų nuostolių, kylančių dėl įstatymų, reglamentų ir kitų teisės aktų pakeitimų atsiradimo rizika, o taip pat rizika kylanti dėl naujų teisės aktų įgyvendinimo, dėl kurių gali atsirasti papildomų išlaidų arba sumažėti investicijos grąža; ši rizika taip pat apima galimus pokyčius taikytiname mokesčių vertinime ir mokesčių prie pajamų šaltinio procedūrų pokyčius.

LISTINGAVIMO RIZIKA

Tai rizika, kad dėl įvairių priežasčių Bendrovei gali nepavykti įtraukti Obligacijų į AB NASDAQ Vilnius administruojamos alternatyviosios vertybinių popierių rinkos First North skolos vertybinių popierių sąrašą, dėl ko gali pasunkėti Obligacijų antrinė apyvarta ir investuotojams, norintiems parduoti jų turimas Obligacijas, gali nepavykti to padaryti iki jų išpirkimo laikotarpio pabaigos.

OBLIGACIJŲ SAVININKŲ SUSIRINKIMAI

Obligacijų emisijai taikomas Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių obligacijų savininkų interesų gynimo įstatymas. Šis įstatymas numato galimybę spręsti tam tikrus klausimus Obligacijų savininkų susirinkimuose. Tam, kad būtų priimtas Obligacijų savininkų susirinkimo sprendimas nėra reikalaujama, kad susirinkime dalyvautų visi Obligacijų savininkai bei, kad už priimamą sprendimą balsuotų visi Obligacijų savininkai. Atitinkamai, Obligacijų savininkų susirinkimo sprendimai bus taikomi ir galios visų Obligacijų savininkų atžvilgiu, net ir tų, kurie priimant sprendimą nedalyvavo arba balsavo prieš tokį sprendimą.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU IŠLEIDŽIAMOMIS OBLIGACIJOMIS (3)

OBLIGACIJOS GALI NETIKTI KAI KURIEMS INVESTUOTOJAMS

Obligacijos gali būti netinkama investicija kai kuriems investuotojams. Kiekvienas potencialus investuotojas į Obligacijas turi įvertinti šių investicijų tinkamumą jam atsižvelgiant į su juo susijusias individualias aplinkybes. Potencialus investuotojas neturėtų investuoti į Obligacijas, nebent jis turi asmeninės patirties pats, arba pasitelkęs atitinkamus finansinius patarėjus, kad galėtų įvertinti, koks bus poveikis Obligacijų vertei keičiantis rinkos ir ekonominėms sąlygoms.

OBLIGACIJŲ IŠPIRKIMAS NĖRA PAPILDOMAI UŽTIKRINAMAS

Niekas kitas, išskyrus Emitentą, neįsipareigoja, kad Obligacijos bus išpirtos ir visos palūkanos sumokėtos. Nėra jokių papildomų laiduotojų ar garantijų davėjų, užtikrinančių ir prisiimančių atsakomybę už Emitento įsipareigojimų, susijusių su Obligacijomis įvykdymą. Obligacijų išpirkimas bei palūkanų sumokėjimas nėra užtikrinami jokiais papildomomis prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonėmis. Todėl Emitento nemokumo atveju, Obligacijų savininkai jokioms papildomomis prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonėmis naudotis negalės. Emitento ar kurios nors jo kontroliuojamos bendrovės nemokumo atveju, jų turtas visų pirma bus skirtas įvykdyti reikalavimus tų kreditorių, kurių reikalavimai yra užtikrinti Emitento ir jo kontroliuojamų bendrovių turto įkeitimu ir (arba) hipoteka. Todėl yra rizika, kad tokiu atveju Bendrovės turto gali nepakakti atsiskaityti su Obligacijų savininkais.

EMITENTO FINANSINĖS BŪKLĖS AR PERSPEKTYVŲ POKYČIAI

Bet koks neigiamas Emitento finansinės būklės ar perspektyvų pasikeitimas gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Obligacijų likvidumui ir gali lemti reikšmingą jų rinkos kainos sumažėjimą.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU EMITENTU (1)

Žemiau yra pateiktos rizikos, susijusios su Emitentu:

KREDITO RIZIKA	Tai potencialus nuostolis, galintis atsirasti dėl Emitento sutartinių įsipareigojimų nevykdymo ar netinkamo jų vykdymo, įvykusio dėl Emitento verslo vykdymo nesėkmės ar kitų faktorių.
LIKVIDUMO RIZIKA	Tai galimybė patirti nuostolį arba didesnius kaštus dėl to, kad Emitentas negali laiku įvykdyti su mokėjimais susijusių savo įsipareigojimų.
PALŪKANŲ NORMOS IR FINANSAVIMO RIZIKA	Spartaus ekonomikos atsigavimo metu ar išaugus infliacijai centriniai bankai gali nuspręsti padidinti palūkanų normą, kuri gali išauginti Bendrovės investicijoms paimtų paskolų aptarnavimo kaštus, o tai turėtų neigiamą įtaką Bendrovės grąžai. Ekonominėi situacijai pablogėjus, gali būti sunku ar brangu gauti finansavimą naujų investicinių objektų įsigijimui arba refinansuojantis besibaigiančias paskolų sutartis, o tai neigiamai įtakotų Bendrovės grąžą.
OPERACINĖ RIZIKA	Rizika patirti nuostolių dėl netinkamų arba neįvykdomų Bendrovės vidaus kontrolės procesų, darbuotojų klaidų ir neteisėtų veiksmų bei programinės įrangos veiklos sutrikimų.
MOKESČIŲ RIZIKA	Pasikeitus šalies ekonominėms sąlygoms bei šalį valdančiosioms jėgoms, yra rizika, kad padidės žemės, nekilnojamojo turto, pridėtinės vertės, pelno bei kiti mokesčiai. Bendrovė seks galimą mokesčių kaitos eigą ir sieks sudaryti sandorius palankiomis Bendrovei mokestinėmis sąlygomis, jokiais būdais nepažeidžiant įstatymų.
INVESTICIJOS RIZIKA	Bendrovės įsigyto konkretaus nekilnojamojo turto vertė gali sumažėti, dėl netikėtai nuomos sutartis nutraukusių nuomininkų, vėluojančių mokėti nuomininkų arba nuomos kainos sumažėjimo. Taip pat turto vertė gali sumažėti dėl gamtos stichijų ar panašių įvykių, kurie gali pareikalauti papildomų investicijų, norint atstatyti nekilnojamojo turto vertę. Todėl yra rizika, kad Bendrovė gali nepasiekti užsibrėžtų veiklos rezultatų, ko pasekoje gali atsirasti Emitento nemokumas.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU EMITENTU (2)

RIBOTO INVESTICIJŲ DIVERSIFIKAVIMO RIZIKA

Bendrovė numato atlikti ribotą skaičių investicijų, todėl net ir viena nesėkminga investicija gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos bendram Bendrovės rezultatui. Bendrovė investuoja tik Lietuvoje, Latvijoje bei Estijoje, todėl Bendrovės investicijos geografiniu principu gali būti nepakankamai diversifikuotos, o Bendrovės sėkmė tiesiogiai priklausoma nuo situacijos Lietuvos, Latvijos bei Estijos nekilnojamo turto rinkoje.

RINKOS RIZIKA

Dėl nuolat besikeičiančios rinkos situacijos yra rizika, kad Bendrovės investicijos gali prarasti savo vertę. Kadangi Bendrovė investuoja į nekilnojamąjį turtą (tiesiogiai ar per savo SPV), tai pagrindinė rizika yra nekilnojamojo turto rinkos svyravimai, dėl kurių gali mažėti Bendrovės gaunamos nuomos pajamos ir turto likvidumas bei vertė. Nekilnojamojo turto rinka tiesiogiai priklauso nuo šalies ekonomikos būklės. Smunkanti ekonomika sąlygoja mažėjančias nuomos pajamas ir didėjančią neužimtumą. Dėl to Bendrovei gali būti sunkiau surinkti planuojamas nuomos pajamas. Dėl ekonomikos nuosmukio taip pat gali sumažėti nekilnojamojo turto vertė. Nekilnojamojo turto rinka taip pat gali svyruoti dėl išaugusių palūkanų normų ir sumažėjusių finansavimo galimybių. Dėl to gali sumažėti pirkėjų aktyvumas rinkoje ir padidėti pardavėjų aktyvumas rinkoje. Tai lemtų nekilnojamojo turto kainų mažėjimą bei likvidumo kritimą, dėl ko iš esmės taptų sunkiau parduoti valdomą turtą, o tai gali turėti įtakos Bendrovės galimybėms išpirkti Obligacijas.

VEIKLOS RIZIKA

Bendrovės investavimo sėkmė didele dalimi priklausys nuo Valdymo įmonės priimamų sprendimų dėl Bendrovės valdymo bei nuo jos vadovų patirties ir sugebėjimų.

INTERESŲ KONFLIKTŲ RIZIKA

Bendrovės valdymo laikotarpiu gali kilti tam tikri interesų konfliktai tarp Valdymo įmonės ir Bendrovės akcininkų. Valdymo įmonė interesų konfliktus valdo laikydamasi patvirtintų vidaus tvarkų ir galiojančių teisės aktų reikalavimų, taip užtikrindama investavimo ir investicijų priežiūros skaidrumą.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU EMITENTU (3)

REGULIACINĖ RIZIKA

Tai rizika, susijusi su Bendrovės veiklą reguliuojančių teisės aktų galimais pakeitimais, kas galėtų lemti mažesnių nei planuota pajamų gavimą arba sąnaudų padidėjimą siekiant atitikti teisės aktus ir (ar) kitus reikalavimus.

IŠLAIDŲ VEIKLAI IR INVESTICIJOMS PADIDĖJIMAS

Dėl pasikeitusių aplinkybių Bendrovės išlaidos turto priežiūrai ir administravimui gali išaugti, o tai sumažintų Bendrovės pelningumą. Šios išlaidos gali padidėti dėl išorės specialistų, reklamos ir papildomų paslaugų poreikio, taip pat dėl įprastinio turto nusidėvėjimo, amortizacijos, kas reikalaus išlaidų taisymui, priežiūrai, atnaujinimui. Bendrovė tikisi, jog tokios išlaidos bus nuosaikios, tačiau galimai ne visada pajamos iš nuomininkų gali padengti taisymo, priežiūros, atnaujinimo išlaidas. Reikšmingesnio dydžio turto priežiūros išlaidos gali turėti didelį neigiamą poveikį Bendrovės veiklai, rezultatams ir finansinei būklei.

ESAMŲ NUOMOS SUTARČIŲ NUTRAUKIMO RIZIKA

Bendrovė pagrįdė yra investavusi į komercinį nekilnojamąjį turtą, todėl pagrindinės pajamos yra iš patalpų nuomos. Todėl Bendrovės veiklai yra labai svarbus tinkamas sudarytų nuomos sutarčių vykdymas. Be to, ne visos nuomos sutartys yra ilgo laikotarpio. Kai kurios nuomos sutartys pratęsimos bendru šalių sutarimu. Todėl nėra garantijos, kad visos pasibaigiančios nuomos sutartys ir toliau bus pratęstos. Bendrovė taip pat negarantuoja, jog pratęsiant bet kokią nuomos sutartį pavyks suderėti tokio paties ar didesnio dydžio nuomos mokesčius. Didelis nuomos sutarčių nepratęsimo skaičius ar nesėkmingos derybos su nuomininkais dėl bent tokio paties dydžio nuomos mokesčio, gali turėti didelį neigiamą poveikį Bendrovės veiklai, rezultatams ir finansinei būklei.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO POREIKIO MAŽĖJIMAS

Dėl įvairių ekonominių veiksnių gali kristi komercinių patalpų nuomos poreikis, o tai neigiamai paveiks pajamas iš patalpų nuomos, kas gali turėti didelį neigiamą poveikį Bendrovės veiklai, rezultatams ir finansinei būklei.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU EMITENTU (4)

REIKALINGŲ PASLAUGŲ NEJSIGIJIMO IR NEGALĖJIMO PERKELTI SUSIJUSIŲ IŠLAIDŲ RIZIKA

Bendrovė savo veikloje vystant ir prižiūrint nekilnojamojo turto objektus bei planuojant būsimus projektus naudojasi išoriniais paslaugų teikėjais. Tokių išorinių paslaugų tinkamumas, sąlygos, kaina ir kokybė bei galimybė šių paslaugų išlaidas perkelti nuomininkams yra svarbi Bendrovės veiklai. Reikalingų išorinių paslaugų neįsigijimas ar negalėjimas perkelti šių paslaugų išlaidų nuomininkams gali turėti didelį neigiamą poveikį Bendrovės veiklai, rezultatams ir finansinei būklei.

EURO ZONOS SVYRAVIMAI

Atsižvelgiant į tai, kad Bendrovė veikia euro zonos valstybėse, finansinė rizika susijusi su euro zona ir jos narėmis gali paveikti Bendrovės verslo aplinką tiek tiesiogiai, tiek netiesiogiai per bendrą valiutą ir pinigų politiką. Užsitęsę ir dideli fiskaliniai deficitai, aukštas įsiskolinimo ir nedarbo lygis konkrečiose euro zonos narėse gali lemti rimtas ekonomines problemas visai euro zonai. Nepavykus išspręsti euro zonos problemų, tai gali turėti didelį neigiamą poveikį Bendrovės veiklai, rezultatams ir finansinei būklei.

PRIKLAUSOMYBĖ NUO VALDYMO ĮMONĖS

Emitentą ir jo turtą valdo Valdymo įmonė. Todėl Bendrovės veikla yra priklausoma 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. Tačiau nėra jokių garantijų, kad Valdymo įmonei tai pavyks. Valdymo įmonė taip pat yra atsakinga už kasdienį Bendrovės reikalų valdymą ir administravimą. Todėl bet koks Valdymo įmonės teikiamų paslaugų sutrikimas gali sukelti reikšmingus Bendrovės veiklos sutrikimus. Be to, jei dėl bet kokių priežasčių Valdymo įmonė būtų pakeista, arba jei Valdymo įmonė prarastų turimą veiklos leidimą, tai Bendrovės valdymas gali pereiti kitam subjektui (arba ir pati Bendrovė galėtų prarasti turimą veiklos leidimą). Tai reikštų, kad Bendrovės valdymas ir veikla sutriktų, kas gali smarkiai neigiamai paveikti Bendrovės veiklą ir finansinius rezultatus, dėl ko gali kilti sunkumų tinkamai atsiskaityti su Obligacijų savininkais.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU EMITENTU (5)

VEIKLOS LEIDIMO GALIOJIMO PANAIKINIMO RIZIKA

Lietuvos bankas teisės aktų nustatyta tvarka turi teisę panaikinti tiek Bendrovei, tiek jos Valdymo įmonei išduotų veiklos leidimų galiojimą. Tai gali įvykti jeigu Bendrovė ir (arba) Valdymo įmonė nebeatitiks reikalavimų veiklos leidimui gauti, nesugebės įvykdyti prievolių pagal savo įsipareigojimus arba bus duomenų, kad nesugebės to padaryti ateityje bei kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais atvejais. Tokiu atveju Bendrovei gali tekti nutraukti savo, kaip kolektyvinio investavimo subjekto veiklą, dėl ko galėtų kilti sunkumų tinkamai ir atsiskaityti su Obligacijų savininkais.

VADOVAUJANČIŲJŲ DARBUOTOJŲ PRARADIMAS

Dėl savo specifikos, Bendrovė neturi jokių darbuotojų. Bendrovės veiklos sėkmė reikšmingai priklauso nuo Valdymo įmonės darbuotojų. Nėra garantijos jog pavyks išlaikyti visus dabartinius sėkmingam Bendrovės valdymui svarbius asmenis, taip pat, kad pavyks priimti naujų profesionalių darbuotojų. Sėkmingam Bendrovės valdymui svarbių asmenų praradimas, galimai jų perėjimas pas Valdymo įmonės konkurentus, ir negalėjimas pritraukti naujų kvalifikuotų darbuotojų gali turėti didelį neigiamą poveikį Bendrovės valdymui, jos veiklai, rezultatams ir finansinei būklei.

NEKILNOJAMOJO TURTO LIKVIDUMO RIZIKA

Nekilnojamojasis turtas dėl savo ypatybių gali būti santykinai nelikvidus. Tai gali turėti įtakos Emitento gebėjimui keisti savo nekilnojamojo turto portfelį ar perleisti turtą laiku ir (arba) už norimą kainą. Jei netikėtai kiltų poreikis perleisti valdomą nekilnojamojo turto objektą, nėra jokios garantijos, kad tuometinės rinkos sąlygos bus tam palankios. Jei Bendrovei nepavyktų gauti savo norimos kainos už parduodamą turtą, tai gali turėti didelės neigiamos įtakos jos finansinei padėčiai ir apriboti galimybes tinkamai atsiskaityti su Obligacijų savininkais.

RIZIKOS, SUSIJUSIOS SU EMITENTU (6)

VYSTOMO NEKILNOJAMOJO TURTO RIZIKA

Emitentas investuoja ir į vystomą nekilnojamąjį turtą. Tokios investicijos paprastai kelia didesnę riziką nei investavimas į užbaigtus objektus, nes jos neturi veiklos (pvz. nuomos) pajamų. Tuo pačiu metu yra patiriamos didelės išlaidos, įskaitant statybos ir plėtros išlaidas, nekilnojamojo turto mokesčius ir draudimą. Nekilnojamojo turto vystymas taip pat susiduria su rizika, kad reikšmingi finansiniai resursai bus investuoti į projektus, kurie gali būti sustabdyti dėl teisinių ir reguliacinių priežasčių, arba smarkiai vėluoti, arba patirti didesnių nei planuota sąnaudų. Be to, dideli nuostoliai galimi dėl trečiųjų šalių (rangovų) nesugebėjimo sėkmingai atlikti statybos darbus. Tai gali turėti didelės neigiamos įtakos jos finansinei padėčiai ir apriboti galimybes tinkamai atsiskaityti su Obligacijų savininkais.

DRAUDIMO RIZIKA

Bendrovės ir jos SPV turimi draudimai gali būti nepakankami kompensuoti nuostolius, patirtus dėl žalos valdomam turtui, įskaitant nuomos pajamų praradimą. Bet kokie nuostoliai, viršijantys draudimo sutarčių sumas, gali turėti neigiamą poveikį Emitento veiklai, finansinei būklei ir pinigų srautams.

TECHNINĖ RIZIKA

Nors Bendrovė investuoja į turimo turto išlaikymą bei techninį patikrinimą, visgi valdomo turto techninėms savybėms gali kilti problemų, pvz., dėl statybos defektų, kitų paslėptų defektų ir užteršimo. Šių problemų pašalinimas gali pareikalauti didelių investicijų, kas turėtų neigiamą poveikį Emitento finansinei būklei ir pinigų srautams.

TEISINIŲ GINČŲ RIZIKA

Yra rizika, kad dėl savo vykdomos veiklos Bendrovė gali būti įtraukta į teisinius ginčus, susijusius su nuomininkais, nekilnojamojo turto sandoriais, statybos darbų atlikimu ir pan. Bendrovei nepalankus tokių ginčų išsprendimas gali neigiamai paveikti jos veiklą ir finansinę padėtį, o taip pat pakenkti reputacijai. Visa tai gali turėti įtakos Bendrovės gebėjimui tinkamai atsiskaityti su Obligacijų savininkais.

PAGRINDINĖS OBLIGACIJŲ SĄLYGOS (1)

EMITENTAS	Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“
VERTYBINIAI POPIERIAI	Paprastosios nekonvertuojamosios, fiksuotų palūkanų obligacijos
BENDRAS NOMINALUS OBLIGACIJŲ EMISIJOS DYDIS	Iki 4 999 000 EUR (imtina)
OBLIGACIJOS NOMINALI VERTĖ IR VALIUTA	100 EUR
BEDNRAS IŠLEISTI NUMATYTAS EMITENTO OBLIGACIJŲ SKAIČIUS	Iki 49 990 (imtina)
VIENOS OBLIGACIJOS EMISIJOS VERTĖ (PASIRAŠYMO KAINA)	100 EUR
OBLIGACIJŲ EMISIJOS GALIOJIMO PRADŽIOS DIENA	2019 m. birželio 3 d.
OBLIGACIJŲ EMISIJOS GALIOJIMO TRUKMĖ	3 metai
METINĖ PALŪKANŲ NORMA IR SKAIČIAVIMAS	5 proc. per metus, palūkanos skaičiuojamos kas dieną Eurais nuo nominalios Obligacijų vertės, atsižvelgiant į (act/act*) skaičiavimo metodą. Palūkanos pradedamos skaičiuoti nuo obligacijų emisijos galiojimo pradžios dienos ją įskaitant. Apskaičiuojant ir išmokant palūkanas už atitinkamą praėjusį trijų mėnesių laikotarpį, palūkanų mokėjimo diena, kurią tos palūkanos turi būti išmokamos, į skaičiavimą nėra įskaitoma.

PAGRINDINĖS OBLIGACIJŲ SĄLYGOS (2)

PALŪKANŲ MOKĖJIMAS

Kas 3 (tris) mėnesius už atitinkamą praėjusių trijų mėnesių laikotarpį. Palūkanų mokėjimo dienos yra 2019 m. rugsėjo 3 d. ir gruodžio 3 d., 2020 m. kovo 3 d., birželio 3 d., rugsėjo 3 d. ir gruodžio 3 d., 2021 m. kovo 3 d., birželio 3 d., rugsėjo 3 d. ir gruodžio 3 d., 2022 m. kovo 3 d. ir birželio 3 d.

OBLIGACIJŲ IŠPIRKIMO DATA

2022 m. birželio 3 d. Obligacijos išperkamos, sumokant jų savininkams obligacijų nominalią vertę. Išpirkimo datą taip pat sumokamos ir išpirkimo datai priskaičiuotos palūkanos. Teisę gauti Obligacijų nominalią vertę bei priskaičiuotas palūkanas turi asmenys, esantys obligacijų savininkais vieną darbo dieną prieš atitinkamą mokėjimo dieną.

LISTINGAVIMAS

Ne vėliau nei per 3 (tris) mėnesius po Obligacijų galiojimo pradžios dienos numatoma kreiptis į AB Nasdaq Vilnius dėl Obligacijų emisijos įtraukimo į AB Nasdaq Vilnius administruojamos daugiašalės prekybos sistemą t.y., į alternatyviąją rinką First North.

PATIKĖTINIS

UAB Legisperitus

OBLIGACIJŲ PLATINTOJAS IR SĄSKAITŲ TVARKYTOJAS

AB Šiaulių bankas

Detalios ir išsamios Obligacijų emisijos sąlygos, kurių Emitentas įsipareigoja laikytis, yra nurodytos šio Informacinio dokumento priede Nr. 1, kuriame yra pateiktas 2019 m. balandžio 29 d. Emitento visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo dėl Obligacijų emisijos išleidimo nuorašas.

OBLIGACIJŲ PASIRAŠYMAS IR APMOKĖJIMAS (1)

OBLIGACIJŲ PLATINIMAS IR PASIRAŠYMO SUTARČIŲ SUDARYMAS

Obligacijų platinimas suprantamas kaip Obligacijų viešas siūlymas ir Obligacijų pasirašymo sutarčių su Investuotojais sudarymas bei įsigytų Obligacijų investuotojams pateikimas. Obligacijų platinimui Bendrovė yra pasitelkusi platintoją AB Šiaulių banką. Obligacijų pasirašymo sutartis su investuotojais Bendrovės vardu sudarinės Platintojas. Informacija apie platinamą obligacijų emisiją bus teikiama el. paštu sbbroker@sb.lt arba telefonais 8 5 2 462 465; 8 5 2 032 266.

OBLIGACIJŲ PLATINIMO LAIKOTARPIS

Obligacijų emisijos platinimo terminas (pirminė obligacijų apyvarta) yra nuo 2019 m. gegužės 2 d. iki 2019 m. gruodžio 3 d. Jei iki 2019 m. birželio 3 d. nebus išplatintas visas numatytas obligacijų skaičius, tai 2019 m. birželio 3 d. išleidus ir užregistravus iki to laiko išplatintą obligacijų skaičių, obligacijų platinimas (pirminė apyvarta) bus vykdomas toliau. Po 2019 m. birželio 3 d. vykdomo platinimo metu išplatintos obligacijos bus išleidžiamos ir prijungiamos prie jau išleistų obligacijų 2019 m. rugsėjo 3 d. ir (arba) gruodžio 3 d., ir su anksčiau išleistomis obligacijomis sudarys tą pačią emisiją ir suteiks Obligacijų savininkams vienodas turtines ir neturtines teises.

MAŽIAUSIAS OBLIGACIJŲ KIEKIS, KURĮ GALI ĮSIGYTI VIENAS INVESTUOTOJAS

1 vnt.

OBLIGACIJŲ PASIRAŠYMAS IR APMOKĖJIMAS (2)

MAKSIMALUS OBLIGACIJŲ KIEKIS

Neribojamas. Investuotojai turės nurodyti norimą įsigyti maksimalų Obligacijų kiekį. Investuotojai patvirtins, kad jie supranta, kad jiems gali būti išleistas mažesnis kiekis Obligacijų nei nurodytas maksimalus kiekis.

OBLIGACIJŲ PASIRAŠYMO KAINA

Vienos Obligacijos pasirašymo (emisijos) kaina 100 (vienas šimtas) eurų. Konkreti investuotojo mokama suma už pasirašytas Obligacijas apskaičiuojama investuotojo nurodytą maksimalų pasirašomą Obligacijų skaičių padauginant iš vienos Obligacijos emisijos kainos.

VIENOS OBLIGACIJOS KAINA

100 (vienas šimtas) eurų.

OBLIGACIJŲ APMOKĖJIMO TVARKA

Pasirašytos obligacijos turės būti pilnai apmokėtos, atitinkamai, iki 2019 m. birželio 2 d., 2019 m. rugsėjo 2 d. arba 2019 m. gruodžio 2 d. Mokėjimas už Obligacijas turi būti atliekamas į sąskaitą Nr. LT627189900004910657, atidarytą platinimo tikslais AB Šiaulių bankas, kodas 112025254, buveinė registruota adresu Tilžės g. 149, LT-76348 Šiauliai, Lietuva.

OBLIGACIJŲ PASKIRSTYMO TVARKA

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.

OBLIGACIJŲ SAVININKAMS SUTEIKIAMOS TEISĖS (1)

- Visos išleistos Obligacijos jų savininkams suteikia vienodas teises, kurias nustato Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas bei kiti Lietuvos Respublikos teisės aktai.

Kiekvienam Obligacijos savininkui suteikiamos tokios pagrindinės teisės:

- Išlaikius Obligacijas iki Obligacijų išpirkimo dienos, gauti nominalią turimų Obligacijų vertę. Jeigu obligacijos nėra išperkamos, Obligacijų savininkas turi teisę per 3 metus nuo Obligacijų išpirkimo datos pateikti reikalavimą Emitentui išpirkti Obligacijas. Per šį terminą nepateikus reikalavimo, Obligacijų savininkas praranda tokio reikalavimo teisę;
- Obligacijų galiojimo laikotarpiu gauti palūkanas (išmokamas palūkanų mokėjimo dienomis);
- Parduoti ar kitaip perleisti kito asmens nuosavybėn ir (ar) įkeisti visas ar dalį turimų Obligacijų;
- Emitentas, išleidęs Obligacijas, tampa Obligacijos savininko skolininku ir prisiima įsipareigojimus investuotojo naudai. Visos Obligacijos ir jų suteikiamos Obligacijų savininkų teisės laikomos / vertinamos *pari passu* su kitomis užtikrinimo susitarimu neužtikrintomis ir nesubordinuotomis Emitento prievolėmis jos kitiems kreditoriams. Emitento nemokumo atveju Obligacijos savininkai turi teisę susigrąžinti savo investicijas tomis pačiomis sąlygomis kaip ir kiti kreditoriai, kurie pagal atitinkamus teisės aktus priskirtini tai pačiai reikalavimų grupei. Nėra jokių sutarčių ar kitų sandorio dokumentų, kurie Obligacijų savininkų reikalavimus subordinuotų Emitento neužtikrintų įsipareigojimų atžvilgiu;
- Obligacijos negali būti konvertuojamos į Emitento akcijas;
- Obligacijų perleidimui antrinėje rinkoje nėra taikomi jokie apribojimai (pirkimo-pardavimo ar kitokio perleidimo). Emitentui įtraukus Obligacijas į First North Lietuvoje rinką, antrinė apyvarta joje turi būti vykdoma, laikantis taisyklių, įtvirtintų Lietuvos Respublikos finansinių priemonių rinkų įstatyme bei Nasdaq Vilnius patvirtintų „Alternatyviosios vertybinių popierių rinkos First North Lietuvoje taisyklių“ Pustapis | 19

OBLIGACIJŲ SAVININKAMS SUTEIKIAMOS TEISĖS (2)

Obligacijų savininkai taip pat turi šias Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių ir uždaryjū akcinių bendrovių obligacijų savininkų interesų gynimo įstatyme numatytas teises:

- Dalyvauti ir balsuoti Obligacijų savininkų susirinkimuose;
- Teisės aktų nustatyta tvarka inicijuoti Obligacijų savininkų susirinkimo sušaukimą ir priimti sprendimą jį sušaukti;
- Gauti iš Obligacijų savininkų patikėtinio su Obligacijų savininkų interesų gynimu susijusią informaciją apie Bendrovę, jos išleistą Obligacijų emisiją ir kitą su emisija ir Obligacijų savininkų interesų gynimu susijusią informaciją, išskyrus konfidencialią ar bendrovės komercinę (gamybinę) paslaptį sudarančią informaciją, taip pat išskyrus atvejus, kai prašymas pateikti informaciją nėra pagrįstas;
- Gauti iš Obligacijų savininkų patikėtinio sutarties dėl Obligacijų savininkų interesų gynimo kopiją;

Bendrovei laiku neišpirkus Obligacijų, visi atsiskaitymai su Obligacijų savininkais atliekami per depozitinę Obligacijų savininkų patikėtinio sąskaitą.

OBLIGACIJŲ SAVININKAMS SUTEIKIAMOS TEISĖS (3)

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

Obligacijų savininkų susirinkimas gali priimti šiuos sprendimus:

- nušalinti Obligacijų savininkų patikėtinį ir paskirti naują, kartu įpareigoti Bendrovę įgyvendinti šį sprendimą;
- nurodyti Obligacijų savininkų patikėtiniui, kad Bendrovės padarytas pažeidimas yra neesminis, todėl nėra būtinybės imtis priemonių ginant obligacijų savininkų teises;
- pritarti Bendrovės siūlomoms priemonėms, bet neįvykdytų įsipareigojimų Obligacijų savininkams vykdymo priemonėms;
- nustatyti, kokią informaciją periodiškai arba obligacijų savininkų prašymu Obligacijų savininkų patikėtinis privalo teikti Obligacijų savininkų susirinkimams, taip pat šios informacijos pateikimo tvarką.

Obligacijų savininkų susirinkimas gali spręsti ir kitus su Obligacijų savininkų interesų gynimu susijusius klausimus.

Obligacijų savininkų susirinkimo iniciatyvos teisę turi Obligacijų savininkų patikėtinis, Obligacijų savininkai, kuriems priklauso ne mažiau kaip 1/10 balsavimo teisę Obligacijų savininkų susirinkime suteikiančių tos pačios emisijos Obligacijų, ir Bendrovė.

Obligacijų savininkų patikėtiniui pateikiama paraiška dėl susirinkimo šaukimo, o šis per 5 darbo dienas turi priimti sprendimą sušaukti susirinkimą.



EMITENTO ĮSIPAREIGOJIMAI OBLIGACIJŲ SAVININKAMS

Išleisdamas Obligacijas Emitentas įsipareigoja laikytis visų Sprendime* nurodytų Emitento įsipareigojimų Obligacijų savininkams, įskaitant bet neapsiribojant, nustatytais terminais mokėti palūkanas už Obligacijas bei Sprendime nurodytomis sąlygomis išpirkti išleistas Obligacijas, sumokėdamas Obligacijų savininkams pinigų sumą, kurią sudaro jų turimų Obligacijų nominali vertė.

Sprendime yra nurodytos sąlygos, kurias Emitentui pažeidus, Obligacijų savininkai turi teisę Sprendime numatyta tvarka reikalauti išpirkti Obligacijas anksčiau nustatytos Išpirkimo datos.

Už Emitento priimtų įsipareigojimų laikymosi priežiūrą atsakingas Emitento paskirtas Obligacijų savininkų patikėtinis (UAB „Legisperitus“). Patikėtinis privalo imtis priemonių, kad būtų laikomasi Bendrovės priimtų įsipareigojimų obligacijų savininkams.

* 2019 m. balandžio 29 d. Emitento visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimas dėl Obligacijų emisijos išleidimo (Priedas 1)

EMITENTO SUDARYTOS SUTARTYS DĖL OBLIGACIJŲ (1)

DĖL OBLIGACIJŲ APSKAITOS

Bendrovė 2019 m. gegužės 2 d. sudarė paslaugų teikimo sutartį su AB „Šiaulių bankas“ (toliau – Bankas) (įmonės kodas 112025254, buveinė Tilžės g. 149, LT-76348 Šiauliai, Lietuvos Respublika, el. paštas info@sb.lt) dėl finansinių priemonių apskaitos, atsiskaitymo už teikiamas paslaugas ir kitų, su tuo susijusių klausimų.

Esminės sutarties sąlygos:

- Šia sutartimi Bankas įsipareigoja atidaryti Finansinių priemonių emisijos registracijos sąskaitas bei atstovauti Bendrovę Nasdaq CSD SE, pagal Obligacijų savininkų sąrašą ir Obligacijų savininkams priklausantį Obligacijų skaičių paskaičiuoti Obligacijų savininkams tenkančias Palūkanas, mokėti Palūkanas Obligacijų savininkams iš Bendrovės Bankui pervestos Palūkanų sumos.

DĖL OBLIGACIJŲ PLATINIMO

Bendrovė 2019 m. gegužės 2 d. sudarė paslaugų teikimo sutartį su AB „Šiaulių bankas“ (toliau – Platintojas) (įmonės kodas 112025254, buveinė Tilžės g. 149, LT-76348 Šiauliai, Lietuvos Respublika, el. paštas info@sb.lt) dėl Obligacijų platinimo ir su platinimu susijusių paslaugų teikimo.

Esminės sutarties sąlygos:

- Šia sutartimi ir joje numatytomis sąlygomis Bendrovė paveda Platintojui, o Platintojas įsipareigoja teikti Obligacijų platinimo paslaugas Bendrovei ir veikti kaip išimtinis finansinis patarėjas Obligacijų siūlymo bei platinimo klausimais.
- Šia sutartimi šalys įsipareigoja dėti geriausias pastangas ir bendradarbiauti tam, kad Obligacijos būtų išplatintos.

Sutartis galioja iki visiško šalių įsipareigojimų pagal šią sutartį įvykdymo.

EMITENTO SUDARYTOS SUTARTYS DĖL OBLIGACIJŲ (2)

DĖL OBLIGACIJŲ SAVININKŲ INTERESŲ GYNIMO

Bendrovė 2019 m. gegužės 2 d. sudarė paslaugų teikimo sutartį su UAB „Legisperitus“ (toliau – Patikėtinis) (įmonės kodas 302441904, buveinė A. Juozažavičiaus g. 6, LT-09310 Vilnius, Lietuvos Respublika, el. paštas danute@legisperitus.lt) dėl Obligacijų savininkų interesų gynimo santykiuose su emitentu.

Esminės sutarties sąlygos:

- Patikėtinis įsipareigoja, vadovaujantis šia sutartimi, įstatymais ir kitais teisės aktais, ginti visų Obligacijų savininkų teises ir teisėtus interesus santykiuose su Emitentu, o Emitentas įsipareigoja mokėti Patikėtiniiui sutartyje nustatytą atlyginimą.

Sutartis pasibaigia:

- Emitentui įvykdžius visus savo turtinius įsipareigojimus Obligacijų savininkams, priiimtus išleidžiant Obligacijas; Patikėtiniiui įgijus bankrutuojančio ar likviduojamo juridinio asmens statusą ar netekus teisės teikti obligacijų savininkų patikėtinio paslaugų; ir (ar) kitais įstatyme ir (ar) kituose Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytais atvejais.

DĖL SERTIFIKUOTO PATARĖJO PASLAUGŲ TEIKIMO

Bendrovė 2019 m. balandžio 18 d. sudarė paslaugų teikimo sutartį su Advokatų kontora „Sorainen ir partneriai“ (kodas 9400025, buveinė Jogailos 4, LT-01116 Vilnius, Lietuvos Respublika, el. paštas lithuania@sorainen.com) dėl sertifikuoto patarėjo paslaugų teikimo Bendrovei.

Esminės sutarties sąlygos:

- Advokatų kontora „Sorainen ir partneriai“ įsipareigoja teikti sertifikuoto patarėjo paslaugas, siekiant įtraukti skolos vertybinius popierius į prekybą First North Lietuva. Sutartis galioja iki pirmos prekybos dienos First North Lietuva.

Emitento organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas. Emitento valdymas yra perduotas valdymo įmonei turinčiai teisę valdyti informuotiesiems investuotojams skirtus kolektyvinio investavimo subjektus. Valdymo įmonė yra UAB „Capitalica Asset Management“ (toliau – **CAM** arba **Valdymo įmonė**), įmonės kodas 304234719, adresas Laisvės pr. 3, Vilnius, Lietuva.

Valdymo įmonės organai yra: visuotinis akcininkų susirinkimas, kolegialus valdymo organas – valdyba, kurią sudaro 3 nariai bei vienasmenis valdymo organas – direktorius.

VALDYMO ĮMONĖS VALDYBA

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

VALDYMO ĮMONĖS VADOVAS

Andrius Barštys	Direktorius
-----------------	-------------

INFORMACIJA APIE EMITENTO AKCININKUS (1)

EMITENTO AKCININKAS	EMITENTO AKCININKUI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIŲ AKCIJŲ SKAIČIUS*	EMITENTO AKCININKUI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIŲ AKCIJŲ NOMINALIŲJŲ VERČIŲ SUMA	EMITENTO AKCININKO TURIMA ĮSTATINIO KAPITALO DALIS, PROC.*
UAB „SBA koncernas“, įm. k. 132206739, Laisvės pr. 3, LT- 04215 Vilnius	6 655 593	6 655 593 EUR	36,25 %
Pensijų fondai, valdomi UAB „INVL Asset Management“, įm. k. 126263073, Gynėjų g. 14, LT- 01109 Vilnius	3 705 369	3 705 369 EUR	20,18 %
UAB „Delta Investment“, įm. k. 301585848, Jogailos g. 4, LT- 01116 Vilnius	986 471	986 471 EUR	5.37 %
UAB „Bonum Publicum“, įm. k. 110081788, Laisvės pr. 3, LT- 01415 Vilnius	341 738	341 738 EUR	1.86%
Kiti akcininkai**	6 673 261	6 673 261 EUR	36,34 %
Iš viso:	18 362 432	18 362 432 EUR	100 %

Visi Emitento akcininkai (išskyrus UAB „SBA koncernas“) balsavimo teisių perleidimo pagrindu Valdymo įmonei yra perdavę savo turimas balsavimo teises Emitento visuotiniame akcininkų susirinkime, todėl Valdymo įmonė Emitento visuotiniame akcininkų susirinkime turi 63,28 proc. visų balsų.

* Informacija pateikta pagal 2019-07-16 duomenis

** Daugiau nėra akcininkų, kurių turima įstatinio kapitalo dalis būtų didesnė nei 5 proc.

INFORMACIJA APIE EMITENTO AKCININKUS (2)

VALDYMO ĮMONĖS AKCININKAS	VALDYMO ĮMONĖS AKCININKUI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIŲ AKCIJŲ SKAIČIUS*	VALDYMO ĮMONĖS AKCININKO TURIMA ĮSTATINIO KAPITALO IR BALSŲ DALIS, PROC.*
UAB „SBA koncernas“, įm. k. 132206739, Laisvės pr. 3, LT-04215 Vilnius	260 000 vnt.	80 %
UAB „Fox Holdings“, įm. k. 303016870, Šaulio g. 97, Bajorai, LT-14189 Vilniaus r.	65 000 vnt.	20 %
Iš viso:	325 000 vnt.	100 %

Toliau pateikiamas UAB „SBA koncernas“ akcininkų sąrašas:

AKCININKAS	AKCININKO TURIMA ĮSTATINIO KAPITALO IR BALSŲ DALIS, PROC.*
Arūnas Martinkevičius	Įstatinio kapitalo dalis – 90 % Balsų dalis - 100 %
UAB „SBA koncernas“	Įstatinio kapitalo dalis – 10 % (Bendrovės įsigytos savos akcijos)

Toliau pateikiamas UAB „Fox Holdings“ akcininkų sąrašas:

AKCININKAS	AKCININKO TURIMA ĮSTATINIO KAPITALO IR BALSŲ DALIS, PROC.*
Andrius Barštys	100 %

INFORMACIJA APIE EMITENTĄ (1)

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

Emitento turto saugotojas – AB „Swedbank“, įm. k. 112029651, Konstitucijos pr. 20A, LT-03502 Vilnius, Lietuva

Emitento turto vertintojas – UAB „Newsec valuations“ - įm. k. 126212869, Konstitucijos pr. 21C, LT-09306 Vilnius, Lietuva; SIA „CPB Real Estate Services“ - įm. k. 40003945157, Mukusalas Street 71, LV-1004 Riga, Latvija

VERSLO MODELIS IR INVESTAVIMO STRATEGIJA:

Emitentas yra kolektyvinio investavimo subjektas (investicinė bendrovė), kuris veikia pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Bendrovė yra valdoma Valdymo įmonės. Bendrovės, kaip kolektyvinio investavimo subjekto veikla yra investuoti informuotojų investuotojų, kurie yra Bendrovės akcininkai, suteiktą kapitalą į Bendrovės investavimo strategiją atitinkantį turtą ir užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą. Bendrovė investuoja Baltijos valstybių (Lietuvos Respublikos, Latvijos Respublikos ir Estijos Respublikos) nekilnojamojo turto rinkoje, didžiausią dėmesį skirdama investavimui į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Esant patrauklių galimybių galimos investicijos ir į gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą.

Bendrovės veiklos trukmė – 10 metų nuo veiklos leidimo gavimo, t.y. iki 2026 metų, su galimybe pratęsti veiklą 2 papildomiems metams.

INFORMACIJA APIE EMITENTĄ (2)

Valdymo įmonė, valdydama Bendrovę, organizuoja kapitalo į Bendrovę iš informuotojų investuotojų pritraukimą. Informuotojų investuotojų kapitalas pritraukimas laikantis visų tam taikomų reguliacinių reikalavimų. Investuotojai į Bendrovės obligacijas, grąžos iš Bendrovės vykdomos investavimo į nekilnojamąjį turtą veiklos negaus. Obligacijų savininkai turi teisę tik į numatytas obligacijų palūkanas bei į obligacijų išpirkimą. Nei mokamos palūkanos, nei obligacijų išpirkimo suma nepriklausys nuo Bendrovės vykdomos investavimo į nekilnojamąjį turtą grąžos.

Šiuo metu nekilnojamojo turto objektų Bendrovė tiesiogiai neturi. Nekilnojamojo turto objektus nuosavybės teise turi Bendrovės pilnai kontroliuojamos atskiros bendrovės (toliau – SPV). Bendrovė turi po 100 proc. akcijų ir balsų kiekvienoje iš savo SPV.

Bendrovės valdomų SPV sąrašas:

UAB „Žaliakalnio parkas“ – įmonės kodas 304287223, registracijos adresas K. Donelaičio g. 62-1 Kaunas, Lietuvos Respublika;

UAB Verslo centras 135 - įmonės kodas 301733282, registracijos adresas Žalgirio g. 135 Vilnius, Lietuvos Respublika;

UAB „PC Luizė“ – įmonės kodas 302761548, registracijos adresas Šiaurės pr. 15-1 Klaipėda, Lietuvos Respublika;

SIA Hanza 14 - įmonės kodas 40203157541, registracijos adresas Miera iela 93 - 27, Ryga, Latvijos Respublika.

INFORMACIJA APIE EMITENTĄ (3)

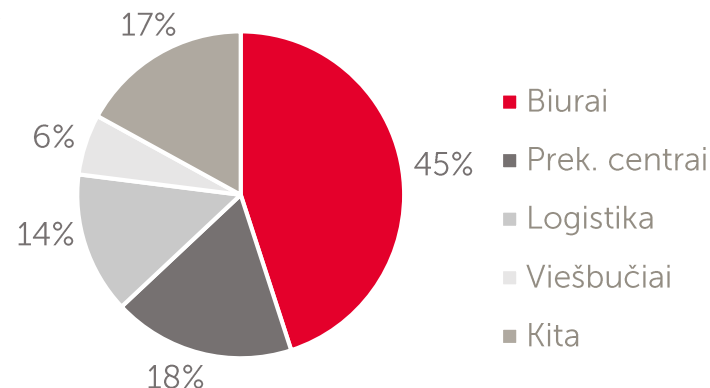
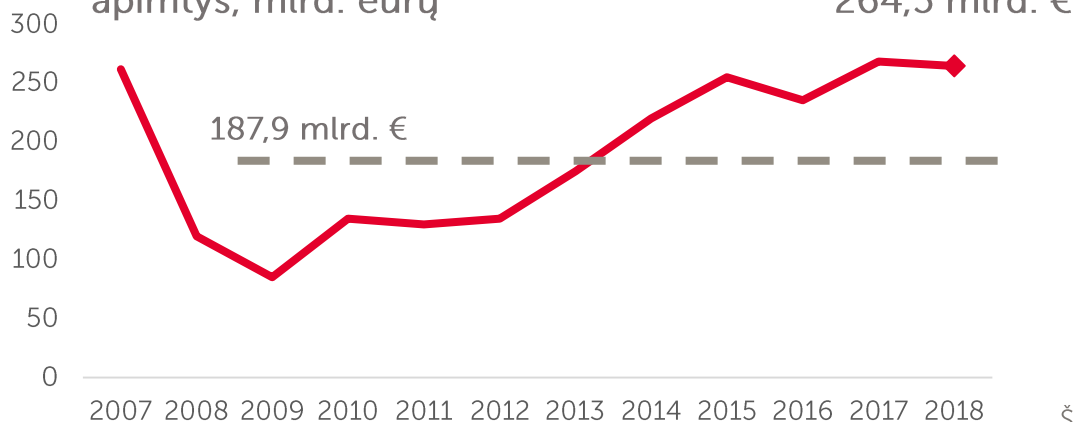
Kiekvienos iš SPV turimų nekilnojamojo turto objektų sąrašas:

SPV	Nekilnojamojo turto objektai
UAB „Žaliakalnio parkas“	Verslo centras Kauno Dokas, esantis adresu Jonavos g. 8, Kaunas, Lietuva
UAB Verslo centras 135	Verslo centras 135, esantis adresu Žalgirio g. 135, Vilnius
UAB „PC Luizė“	Prekybos centras Luizė, esantis adresu Šiaurės pr. 10-11, Klaipėda, Lietuva
SIA Hanza 14	Žemės sklypas, esantis adresu R.Hirša iela 1, Ryga, Latvija

Detalesnė informacija apie kiekvieną iš nekilnojamojo turto objektų nurodyta 45-48 skaidrėse.

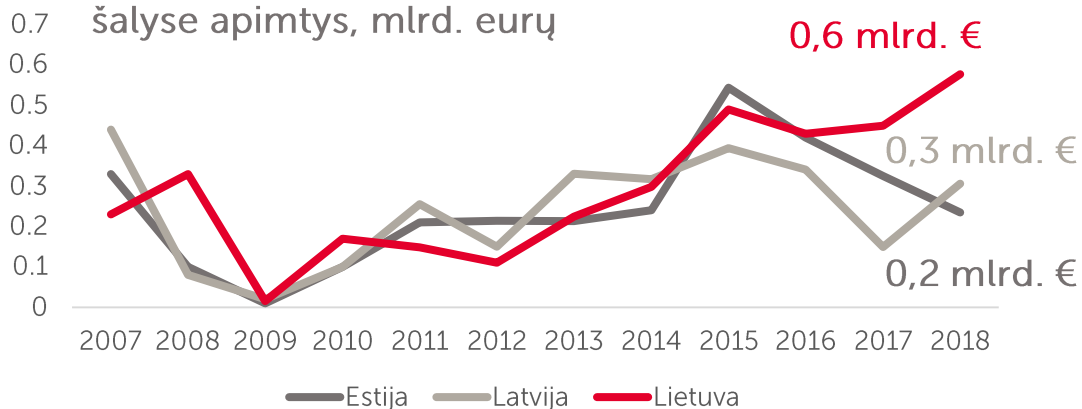
KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO APLINKA (1)

Investicijų į komercinį NT Europoje apimtys, mlrd. eurų



Šaltinis: BNP Paribas Real Estate, 2019

Investicijų į komercinį NT Baltijos šalyse apimtys, mlrd. eurų








Šaltinis: Colliers International, Newsec, 2019

- 10-ies metų vidurkis siekia 187,9 mlrd. eurų – 4 kartus didesnis nei metinis Lietuvos BVP;
- Biurų rinka – dominuojantis komercinio NT segmentas;
- Investicijos į komercinį NT Baltijos šalyse 2018 m. siekė ~1 mlrd. eurų – 7,5 kartų mažiau nei Suomijoje.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO APLINKA (2)

Biurų rinka Baltijos regione 2018 m. pab.

	Talinas	Vilnius	Ryga	Kaunas
Iš viso pastatyto biurų ploto	694 000 m ² 	675 000 m ² 	468 000 m ² 	134 000 m ² 
Pastatytas biurų plotas, tenkantis vienam gyventojui	1,5 m ² 	1,2 m ² 	0,7 m ² 	0,5 m ² 
Vakansija	7 % 	5 % 	5 % 	11,7 % 
A klasės biurų vidutinė nuomos kaina	17,5 EUR/m ² 	16 EUR/m ² 	15,5 EUR/m ² 	13 EUR/m ² 

- Talinas – biurų rinkos lyderis, vertinant pastatytu biurų plotu;
- Rygos ir Kauno biurų rinka sparčiai vystosi;
- Vakansijos – stabiliam lygyje;
- A klasės biurų nuomos kainos išlieka stabilios.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO APLINKA (3)

- Bendroje komercinio NT struktūroje, tiek Europoje, tiek Baltijos šalyse, pagrindė dominuoja investicijos į biurų segmentą. Ši tendencija išliks ir artimiausioje ateityje.
- Investicijos į komercinį NT Baltijos šalyse per 2018 m. siekė apie 1 mlrd. EUR. Daugiausia buvo investuojama Lietuvoje – 0,6 mlrd. EUR. Palyginimui, investicijos į komercinį NT Suomijoje per 2018 m. siekė 7,5 mlrd. EUR ir buvo 7,5 karto didesnės nei Baltijos šalyse.
- Manome, jog Baltijos šalys vis dar turi daug potencialo investicijų į komercinį NT augimui.
- Atsižvelgiant į 2018 m. pab. pagrindinius komercinio NT rodiklius (pastatytą biurų plotą, tenkantį vienam gyventojui, vakansijos lygį, vidutinę nuomos kainą), manome, jog didžiausios galimybės biurų rinkos augimui Baltijos šalyse yra Rygoje bei Kaune.
- Rinkos varančiaja jėga ir toliau išliks nauji arba besiplečiantys paslaugų centrai.
- Didės susidomėjimas tvariais (aplinkai draugiškais) ir kokybiškais objektais.

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO TENDENCIJOS

- Investicijos į nekilnojamąjį turtą išlieka patrauklios vertinant žemas palūkanas ir nuomos pajamingumą. Išnaudojus skolinto kapitalo svertą, iš nekilnojamojo turto investicijų pagrįstai galima tikėtis 15 % metinės grąžos. Nors kelis metus iš eilės tendencingai mažėja nuomos pajamingumas, tačiau suformuotas nekilnojamojo turto portfelis leidžia gauti papildomą grąžą iš nekilnojamojo turto kapitalo prieaugio.
- Atsižvelgiant į tai, 2019 metų Bendrovės veiklos tikslai yra susiję su nekilnojamojo turto portfelio auginimu, pradėtu vystyti A klasės biurų projektu Rygoje ir taip ilgalaikėje perspektyvoje padidintomis Bendrovės pajamomis iš valdomų nekilnojamojo turto objektų nuomos.
- Šio Informacinio dokumento rengimo metu Bendrovė yra pradėjusi vystyti projektą Rygoje. Pradėtas naujo nekilnojamojo turto vystymo projektas Rygoje padės diversifikuoti nekilnojamojų objektų portfelį, taip išskaidyti riziką tiek geografiškai, tiek nuomininkų struktūros prasme. Daugiau informacijos apie Rygos projektą yra 50-52 skaidrėse.
- Atsiradus palankioms galimybėms, Bendrovė yra atvira naujiems verslo centrų įsigijimams centriniuose miestų rajonuose. Šiuo metu prioritetiniais įsigijimais laikomi A klasės biurai Vilniuje, Rygoje ir Taline.

UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ TVARUMO STANDARTAS

VC Kauno Dokas I ir II etapai



- Pirmasis Lietuvoje upės vandeniui aušinamas verslo centras;
- Planuojamas „BREEAM In-Use“ tvarumo sertifikatas;
- Centrinė miesto lokacija.

VC 135



Objektuose naudojama
100 % iš atsinaujinančių
energijos šaltinių
pagaminta elektros
energija

- „BREEAM In-Use“ tvarumo sertifikatas;
- Centrinė miesto lokacija.

VC H14 Rygoje



- Planuojamas „BREEAM Excellent“ (New Construction) tvarumo sertifikatas.
- Centrinė miesto lokacija.

UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ PORTFELIS

PINIGŲ SRAUTĄ GENERUOJANTYS OBJEKTAI IR TURTO VERTĖS

#1 VC Kauno Dokas I etapas



#2 VC 135



#3 PC Luizė



VYSTOMI OBJEKTAI IR TURTO VERTĖS

#4 VC Kauno Dokas II etapas



#5 VC H14 Rygoje



*Bendrai vertinant Kauno Doko I ir II etapus

**Žemės sklypo Rygoje vertė

Bendrovės valdomo NT vertė – 49,87 mln. eurų

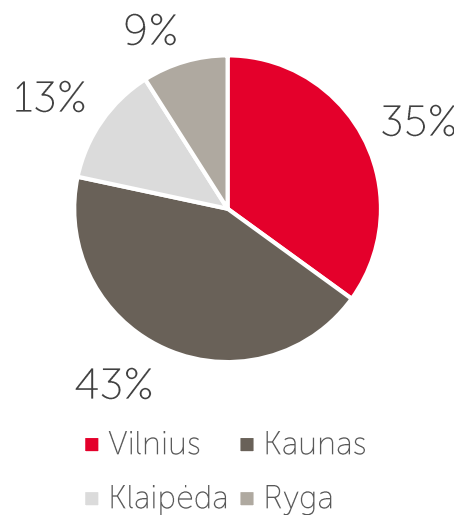
Valdomi 3 NT objektai:

- 2 biurų pastatai
- 1 prekybos centras

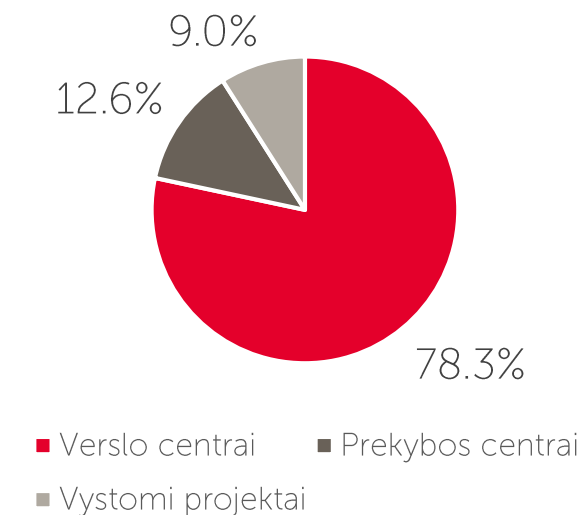
Vystomi 2 NT objektai:

- 2 biurų pastatai

CBREF I turto pasiskirstymas pagal geografiją



CBREF I turto pasiskirstymas pagal NT segmentą



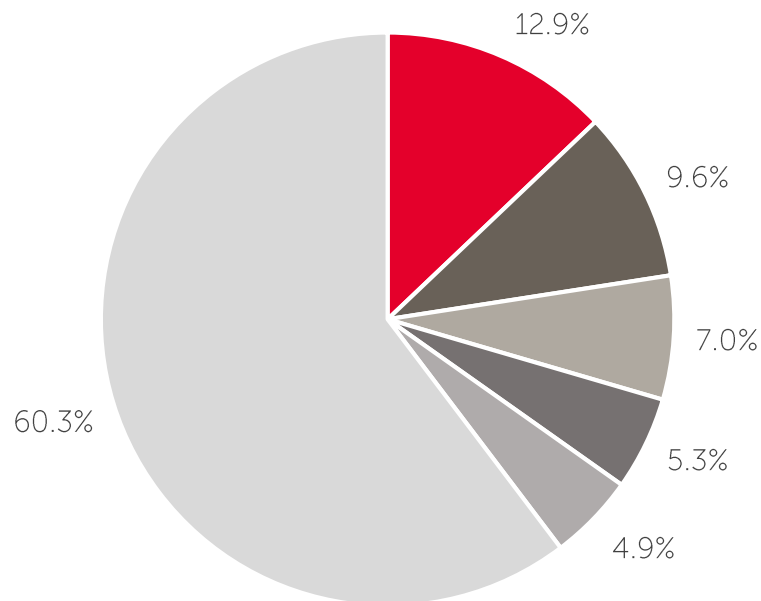
UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ PORTFELIO NUOMININKŲ STRUKTŪRA*

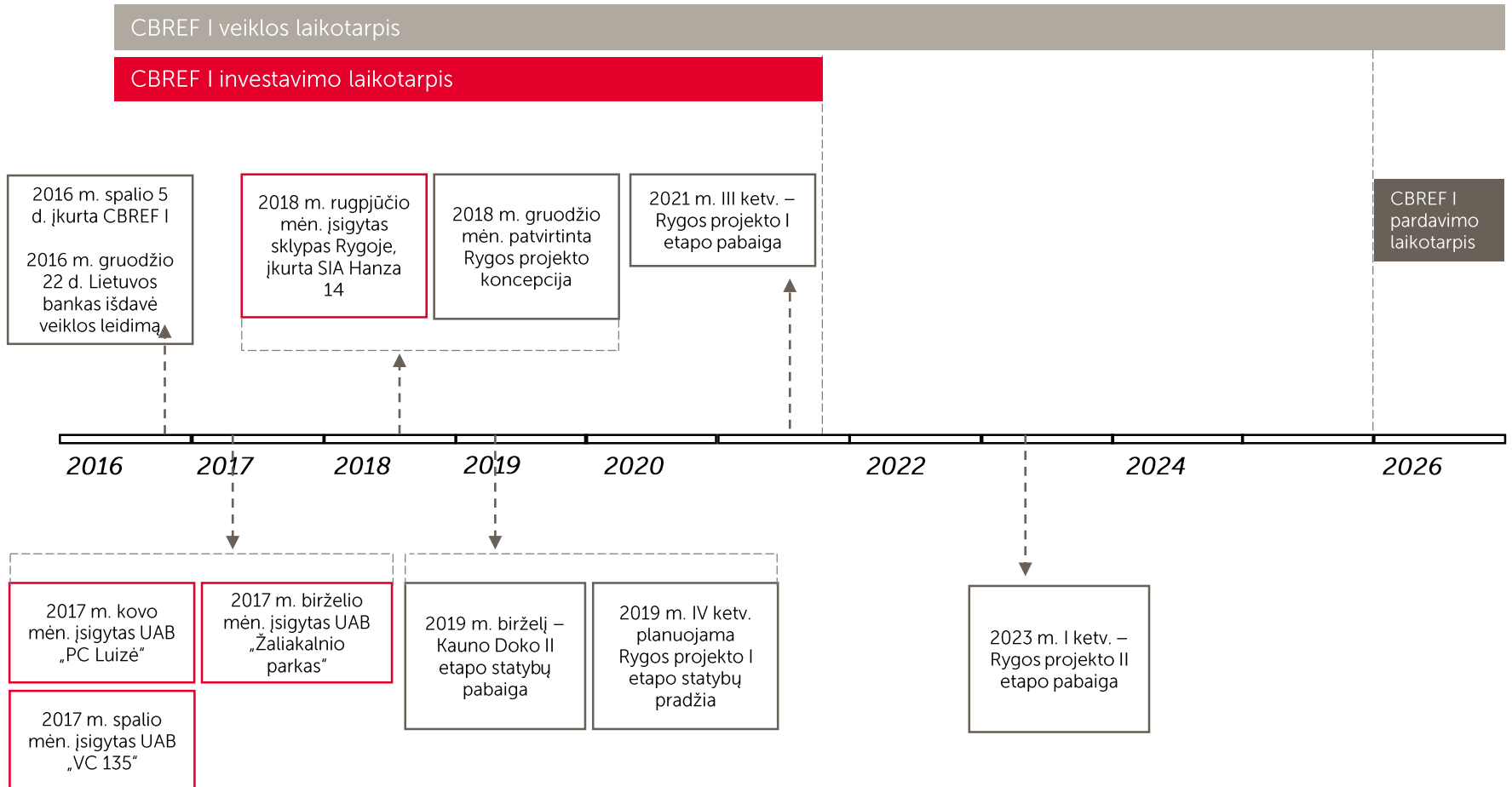
TOP 5 didžiausi nuomininkai pagal
nuomotiną plotą

Gerai diversifikuota
nuomininkų struktūra;

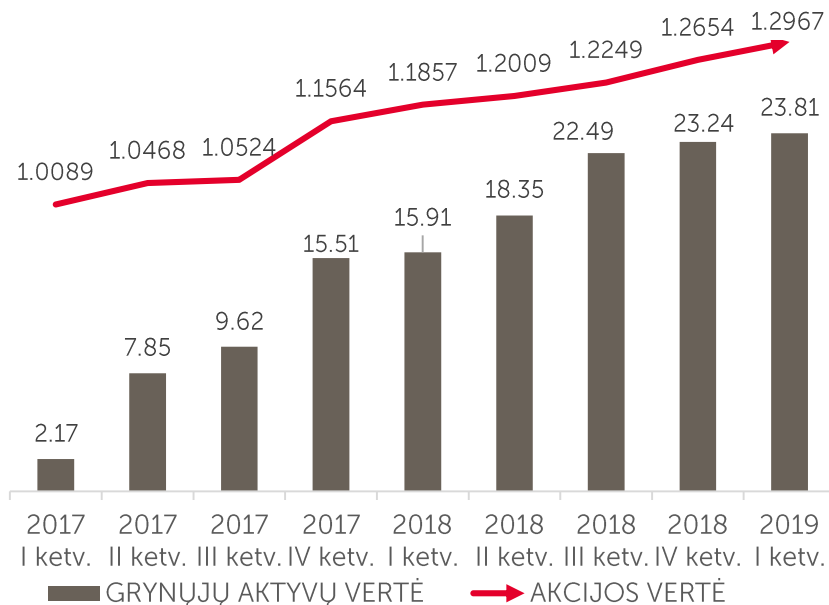
Didžiausias
nuomininkas – UAB
Hakonlita užima 12,9 %
portfelio dalies.

- Hakonlita, UAB
- DevBridge LT
- Studio Moderna
- Dematic Limited
- Ferratum finance
- Kiti

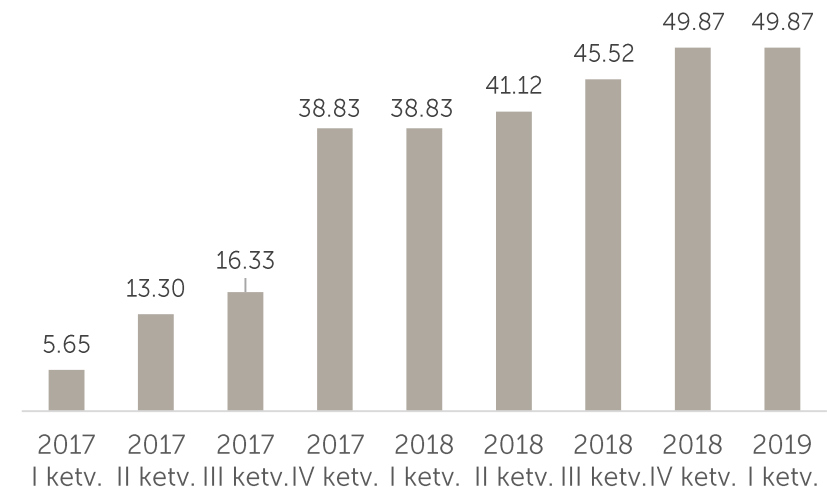




CBREFI GRYNŲJŲ AKTYVŲ IR VIENETO VERTĖ, MLN. EUR

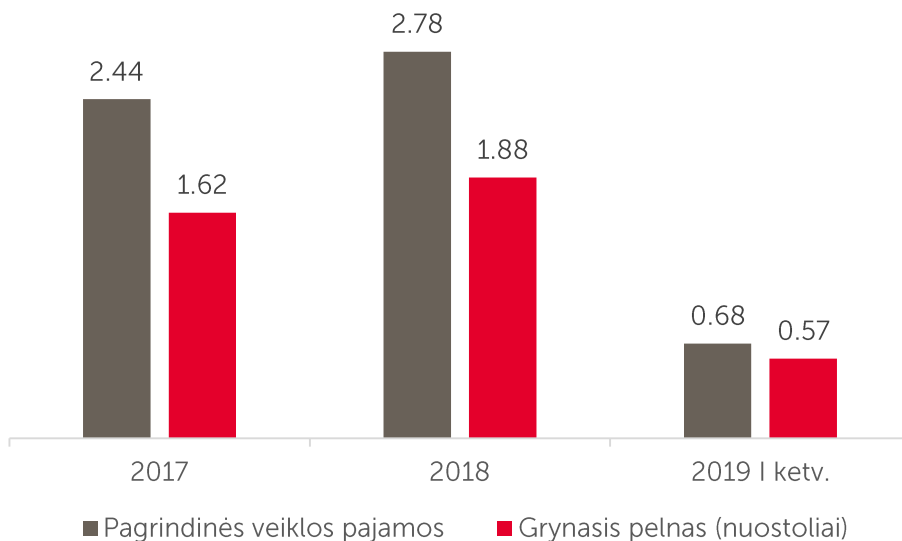


VALDOMO TURTO VERTĖ, MLN. EUR



- Stabilus ir tvarus CBREF I grynųjų aktyvų bei vieneto vertės augimas;
- CBREF I grynųjų aktyvų vertė siekia 23,81 mln. EUR;
- CBREF I valdomo turto vertė siekia beveik 50 mln. EUR;

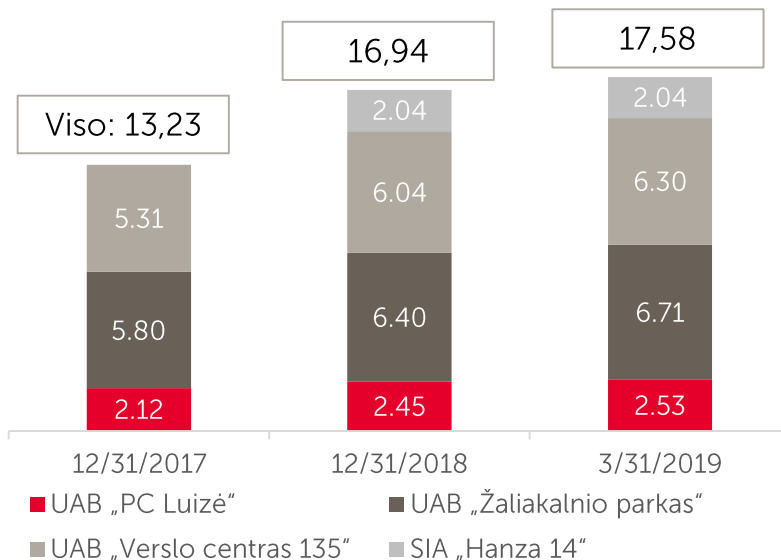
CBREF I VEIKLOS PAJAMOS IR GRYNASIS PELNAS, MLN. EUR



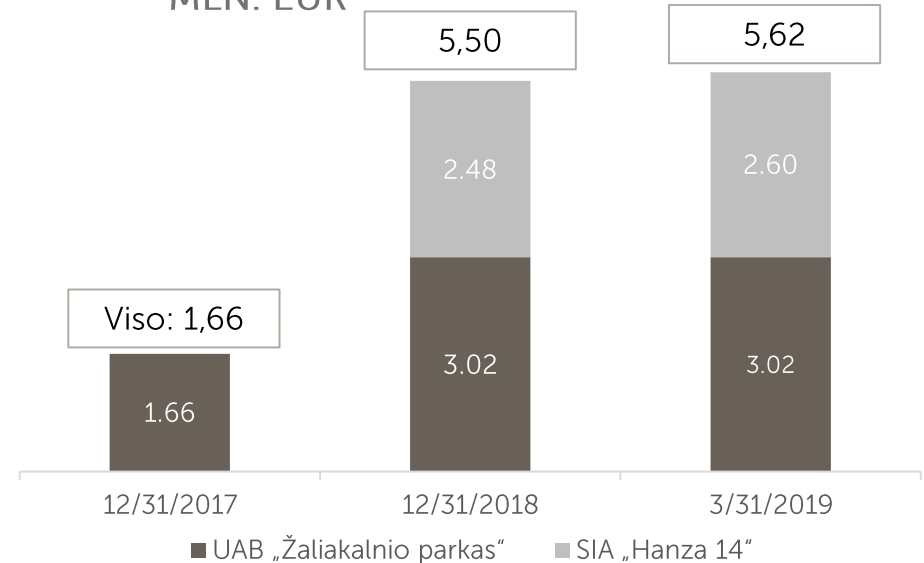
- Augančios CBREF I veiklos pajamos bei grynasis pelnas;
- Veiklos pajamų šaltiniai:
 - Pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo
 - Dividendai
 - Palūkanų pajamos
- Per 2018 m. didžiausią veiklos pajamų dalį sudarė pelnas dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo.

UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ INVESTICIJŲ PORTFELIO STRUKTŪRA (1)

1. INVESTICIJOS Į CBREF Į SPV, MLN. EUR (RINKOS VERTE)

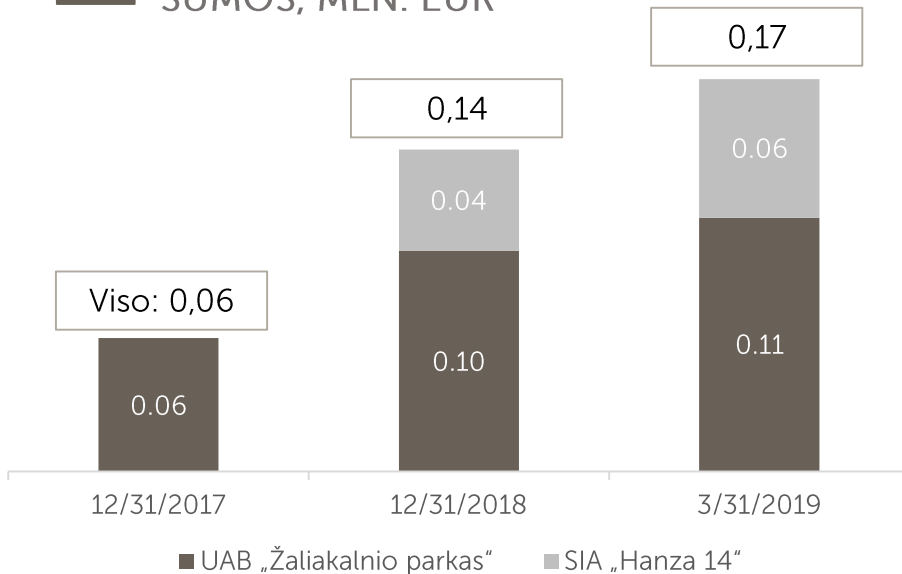


2. PASKOLOS SPV, MLN. EUR

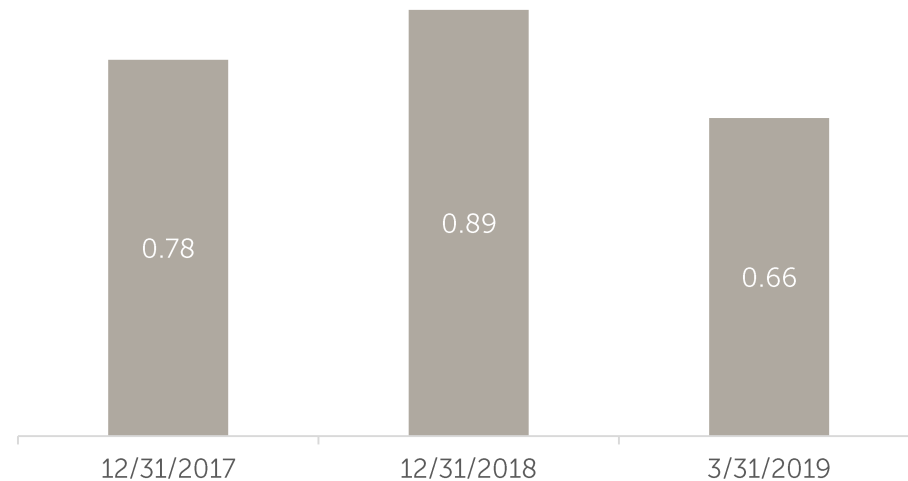


- 2018 m. CBREF I įsigijo žemės sklypą Rygoje, kuriame bus vystomi du A klasės verslo centrai, kurių bendras nuomotinas plotas sieks apie 30 tūkst. kv. m.
- Per 2018 m. CBREF I suteikė paskolas „UAB Žaliakalnio parkas“ (skirta Kauno Doko II etapo statyboms) bei SIA „Hanza 14“ sklypo Rygoje įsigijimui.

3. IŠ SPV GAUTINOS SUMOS, MLN. EUR



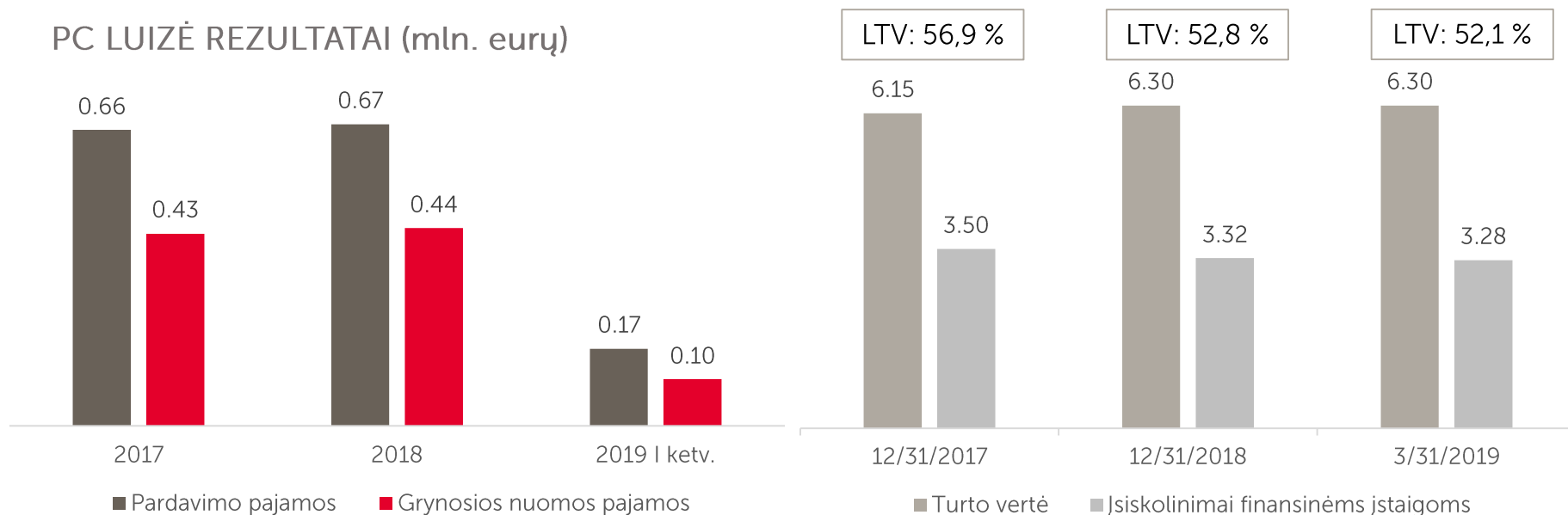
4. CBREF I PINIGAI, MLN. EUR



- Dėl suteiktų paskolų SPV (UAB „Žaliakalnio parkas“ ir SIA „Hanza 14“) per 2018 m. ir 2019 m. I ketv., didesnės gautinos sumos iš SPV 2019 m. I ketv. pabaigoje.
- Sumažėjęs CBREF I pinigų likutis 2019 m. I ketv. pabaigai dėl suteiktų paskolų SIA „Hanza 14“.

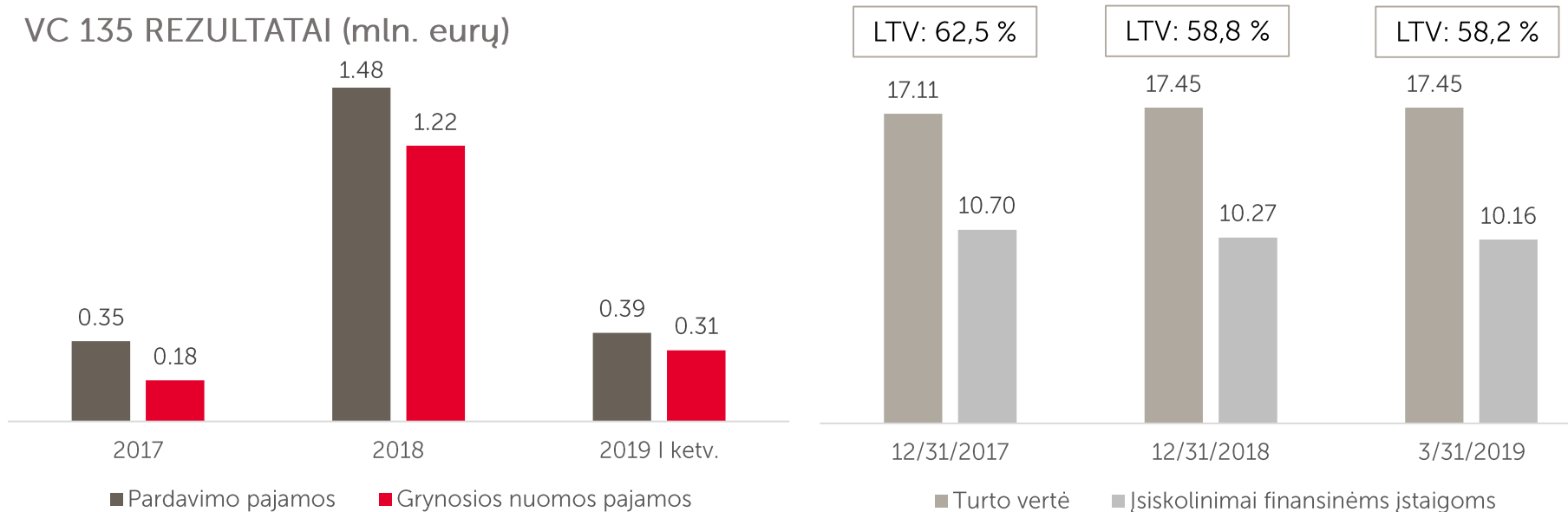
UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ VALDOMŲ OBJEKTŲ VEIKLOS APŽVALGA (1)

PC LUIZĖ REZULTATAI (mln. eurų)



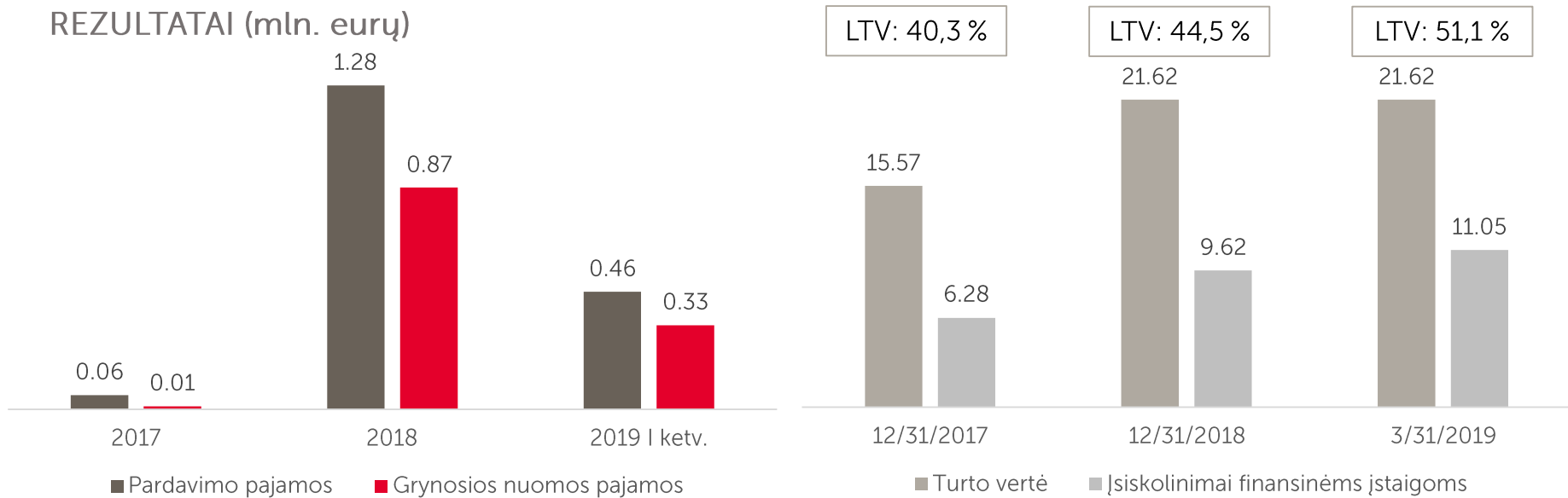
- Stabiliai augantis UAB „PC Luizė“ pardavimo pajamų ir grynujų nuomos pajamų srautas;
- 2019-03-31 UAB „PC Luizė“ užimtumas siekė 92 %;
- Vidutinė svertinė nuomos kaina – 10,3 EUR/m²;
- Vidutinė svertinė nuomos sutarčių trukmė – 4,3 metai.

VC 135 REZULTATAI (mln. eurų)



- Stabilus UAB „Verslo centras 135“ pardavimo pajamų ir grynujų nuomos pajamų srautas;
- 2019-03-31 UAB „Verslo centras 135“ užimtumas siekė 100 %;
- Vidutinė svertinė nuomos kaina – 13,1 EUR/m²;
- Vidutinė svertinė nuomos sutarčių trukmė – 3,3 metai.

KAUNO DOKAS (I IR II ETAPAI) REZULTATAI (mln. eurų)



- 2019-03-31 Kauno Doko (I etapo) užimtumas siekė 94 %;
- Kauno Doko (II etapo) užimtumas šiuo metu siekia 27 % - pagal pasirašytas išankstines nuomos sutartis;
- Vidutinė svertinė nuomos kaina – 11,1 EUR/m²;
- Vidutinė svertinė nuomos sutarčių trukmė – 3 metai.



UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ IR VALDOMŲ OBJEKTŲ VEIKLOS APIBENDRINIMAS

- Per 2018 m. CBREF I Grynasis pelnas išaugo 16 % ir siekė 1,88 mln. EUR. Grynojo pelno augimą labiausiai lėmė pelno dėl investicijų vertės pasikeitimo ir pardavimo pajamos.
- Bendroje CBREF I investicijų portfelio struktūroje, investicijos į CBREF I SPV per 2018 metus išaugo 28 %, per 2019 m. I ketv. – 3,8 %. 2019-03-31 pabaigoje, investicijos į CBREF I SPV sudarė 17,58 mln. EUR.
- Per 2018 m. suteiktos paskolos SPV išaugo 3,84 mln. EUR, per 2019 m. I ketv. – 0,12 mln. EUR. 2019-03-31 pabaigoje, CBREF I suteiktos paskolos UAB „Žaliakalnio parkas“ bei SIA „Hanza 14“ kartu sudarė 5,62 mln. EUR.
- 2019-03-31 pabaigoje, dėl suteiktų paskolų SPV, gautinos sumos (palūkanos už suteiktas paskolas) sudarė 0,17 mln. EUR, o pinigų likutis sumažėjo iki 0,66 mln. EUR.
- CBREF I valdomų SPV veiklos rezultatai per 2018 m. buvo teigiami, fiksuotas pardavimų bei grynujų nuomos pajamų srauto augimas. Bendras svertinis LTV rodiklis 2019-03-31 pabaigoje siekė 49,1 %. Vidutinis svertinis CBREF I valdomų objektų užimtumas sudarė 95,7 % (nevertinant Kauno Doko II-o etapo).
- CBREF I valdomų SPV įsiskolinimai kredito įstaigoms 2019-03-31 siekė 24,49 mln. EUR.

#1 KAUNO DOKO II-AS ETAPAS

PAGRINDINĖ INFORMACIJA:

- A klasės verslo centras
 - Nuomotinas plotas – ~5 100 kv. m.
 - Vidutinė nuomos kaina – 11 EUR/kv. m.
 - Grynosios nuomos pajamos (2020 p.) – 0,69 mln. EUR
 - Projekto finansavimas – **užtikrintas**.
 - Projekto pabaiga – 2019 m. II ketv.
-
- Šiai dienai jau turime pasirašytų išankstinių nuomos sutarčių, pagal kurias bendras užimtumas jau dabar siekia **27 proc.** nuomojamo pastato ploto.
 - Planuojama pastatą pilnai užpildyti nuomininkais iki 2019 m. rudens.



#2 H14 PROJEKTAS RYGOJE



#2 H14 PROJEKTAS RYGOJE

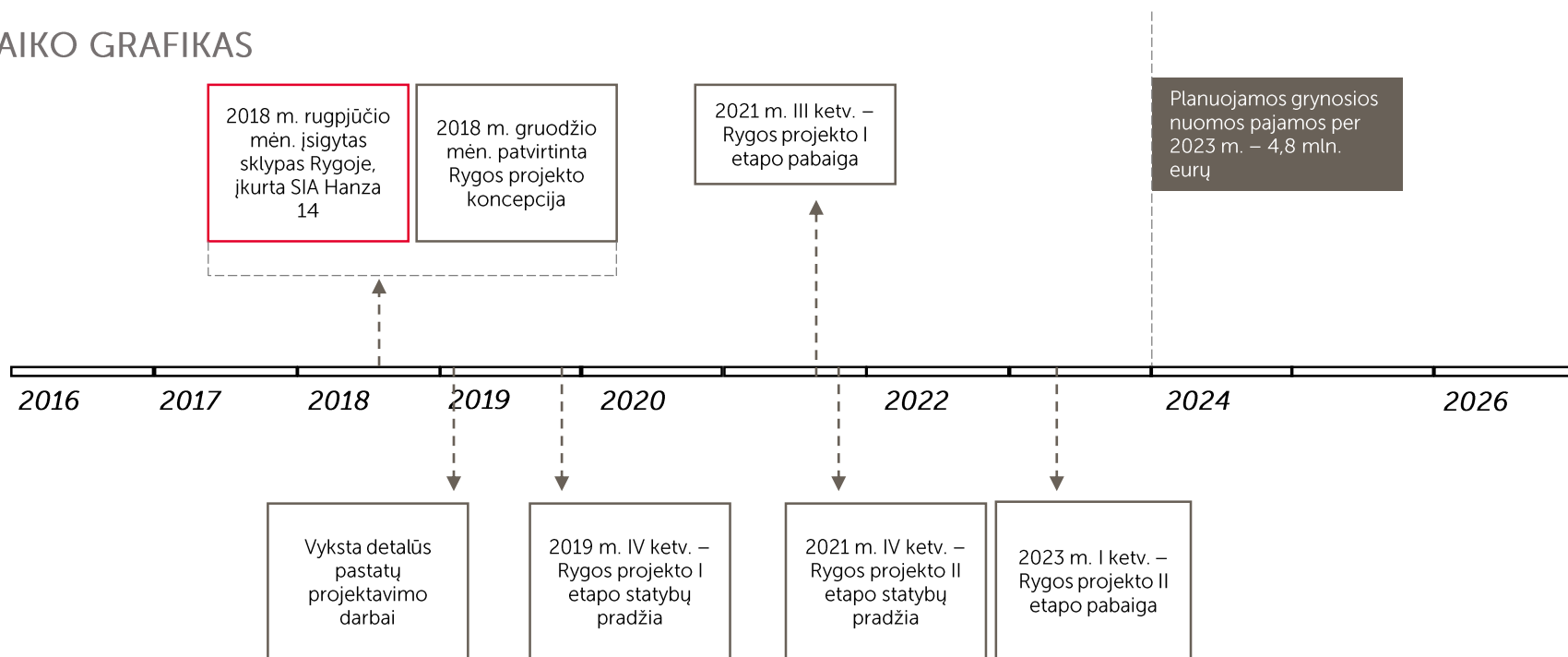
PAGRINDINĖ INFORMACIJA:

- Išskirtinis dizainas (pagal ARHIS architektus)
 - Du A klasės verslo centrai (statomi dvejais etapais)
 - Sklypo plotas – 135 a
 - Bendras plotas – ~38 000 kv. m.
 - Nuomotinas plotas – ~30 000 kv. m.
 - Parkingas – 412 vietų
 - Projekto vystymas – 2018-2022
 - Investicijų iš viso – 62 mln. EUR
 - Grynosios nuomos pajamos (2023 p.) – 4,8 mln. EUR
-
- *LOKACIJA: CENTRINĖ MIESTO VIETA, SKANSTE RAJ., RYGA*
 - *BREEAM EXCELLENT (NEW CONSTRUCTION) TVARUMO SERTIFIKATAS*



#2 H14 PROJEKTAS RYGOJE

LAIKO GRAFIKAS



- 2019 m. planuojama investicijų suma Rygos projektui sieks 2,5 mln. EUR;
- Investicijos per 2020-2022 m. - ~54 mln. EUR;

UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ ISTORINĖ FINANSINĖ INFORMACIJA (1)

CBREF I PELNO NUOSTOLIŲ ATASKAITA

- Bendrovės finansinės ataskaitos rengiamos pagal tarptautinius apskaitos standartus. Finansiniai metai sausio 1 d. – gruodžio 31 d.
- Duomenys už 2017 m. ir 2018 m. pateikti pagal audituotas Bendrovės finansines ataskaitas. Su jomis bei su metiniais pranešimais bei auditoriaus išvadomis galima susipažinti kaip nurodyta 59 skaidrėje. 2018 m. I ketvirčio ir 2019 m. I ketvirčio duomenys nėra audituoti.
- Auditorius: UAB „ERNST & YOUNG BALTICS“

CBREF I, EUR	2016	2017	2018	2018 I ketv.	2019 I ketv.
PAGRINDINĖS VEIKLOS PAJAMOS	-	2.440.859	2.782.539	406.678	681.870
<i>metinis pokytis</i>		100%	14%	-	68%
PAGRINDINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS	-	491.130	506.935	-	8.208
<i>metinis pokytis</i>		100%	3%	-	100%
BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	-	1.949.729	2.275.604	406.678	673.662
<i>metinis pokytis</i>		100%	17%	-	66%
<i>Bendrojo pelno marža</i>	-	80%	82%	-	99%
BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS SĄNAUDOS	1.525	325.692	398.550	53.747	98.796
<i>metinis pokytis</i>		21257%	22%	-	84%
PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	(1.525)	1.624.037	1.877.054	352.932	574.867
<i>metinis pokytis</i>		106594%	16%	-	63%
GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	(1.525)	1.624.037	1.877.054	352.932	574.867

- Per 2018 m. 14 % išaugusios CBREF I pagrindinės veiklos pajamos, pagrinde dėl išmokėtų dividendų bei palūkanų pajamų įtakos;
- Per 2018 m. bendrasis ir grynasis pelnas augo atitinkamai 17 % ir 16 %.

UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ ISTORINĖ FINANSINĖ INFORMACIJA (2)

CBREF I BALANSAS (1)

CBREF I, EUR	12/31/2016	12/31/2017	12/31/2018	3/31/2018	3/31/2019
A. ILGALAIKIS TURTAS		14.943.533	22.572.461	15.388.409	23.371.123
FINANSINIS TURTAS		14.943.533	22.572.461	15.388.409	23.371.123
Investicijos į įmonių grupės įmones		13.230.000	16.937.709	13.667.118	17.580.959
Paskolos įmonių grupės įmonėms		1.655.904	5.495.684	1.655.904	5.620.684
Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos			57.629	139.068	65.387
B. TRUMPALAIKIS TURTAS	1.306	782.800	886.362	714.911	661.541
PINIGAI	1.306	782.800	886.362	714.911	661.541
C. ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPOTOS PAJAMOS					
TURTO IŠ VISO	1.306	15.726.333	23.458.823	16.103.320	24.032.664

- Finansinį turtą sudaro: 1) investicijos į įmonių grupės įmones (SPV), 2) paskolos įmonių grupės įmonėms (SPV) bei 3) iš įmonių grupės įmonių (SPV) gautinos sumos;
- Trumpalaikis turtas – pinigai.
- 2019-03-31 datai, ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų nebuvo.

UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ ISTORINĖ FINANSINĖ INFORMACIJA (3)

CBREF I BALANSAS (2)

CBREF I, EUR	12/31/2016	12/31/2017	12/31/2018	3/31/2018	3/31/2019
D. NUOSAVAS KAPITALAS	975	15.514.513	23.236.578	15.907.940	23.811.444
KAPITALAS	2500	13.416.537	18.362.432	13.416.537	18.362.432
AKCIJŲ PRIEDAI	2500	475.464	1.374.580	475.464	1.374.580
NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	(1.525)	1.622.512	3.499.566	2.015.939	4.074.433
F. MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	331	211.820	222.245	191.145	221.220
PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		191.051	184.335	170.014	186.603
PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	331	20.769	37.910	21.131	34.617
G. SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		4.235	7.037	4.235	-
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO	1306	15.726.333	23.458.823	16.103.320	24.032.664

- CBREF I įstatinis kapitalas 2019-03-31 pabaigoje siekė 18.362.432 EUR, sukauptas nepaskirstytasis pelnas – 4.074.433 EUR;
- Po vienerių metų mokėtinos sumos – sukauptas sėkmės mokestis. Sėkmės mokestis išmokamas pasibaigus Bendrovės veiklos laikotarpiui.

FINANSINIAI RODIKLIAI

CBREF I rodikliai (konsoliduotu lygiu)*	2017	2018	2019 I ketv.
Finansinė skola, mln. eurų	20,48	23,22	24,49
Grynoji finansinė skola, mln. eurų	19,11	21,88	23,20
Skolos ir turto santykis	52,7%	46,6%	49,1%
Grynoji finansinė skola/EBITDA**	30,21	9,49	-
Paskolos padengimo koeficientas (DSCR)	-	1,80	2,07
Finansinės priklausomybės koeficientas (D/E)	1,44	1,29	1,32
Įsiskolinimo koeficientas (D/A)	0,48	0,43	0,44

- CBREF I finansinė skola (sudedant visų SPV finansinės skolas) 2019 m. I ketv. pabaigoje siekė 24,49 mln. EUR;
- Skolos ir turto santykis sumažėjo ir 2019 m. I ketv. pab. siekė 49,1 %;
- Paskolos padengimo koeficientas – 2,07.
- Įsiskolinimo koeficientas 2019 m. I ketv. pab. siekė 0,44.

* Grupės konsoliduotų ataskaitų rinkinys nėra ruošiamas. Rodikliai apskaičiuoti naudojant Bendrovės ir visų esamų Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų finansinius duomenis. Kadangi Bendrovė neturi jokių finansinių skolų bei dėl to, jog paskolos yra suteikiamos tik Bendrovės kontroliuojamiems juridiniams asmenims, rodikliai Bendrovės lygyje nėra skaičiuojami.

** Rodiklis skaičiuojamas metų pabaigoje.

SANDORIAI SU SUSIJUSIOMIS ŠALIMIS

EMITENTO SUSIJUSIOS ŠALYS YRA:

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

Sandoriai su susijusiomis šalimis per 2017 m. ir 2018 m. pateikti žemiau (EUR):

	2017 m.	2018 m.	2019 m. I ketv.
Valdymo mokestis UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“	90.772	289.341	86.659
UAB koncernas „SBA“	500	-	-
Kitos SBA grupės įmonės:			
Suteiktos paskolos su sukauptomis palūkanomis	1.713.533	3.921.219	155.412
Suteiktos paskolos su sukauptomis palūkanomis (likutis)	1.713.533	5.634.752	5.790.164
Kita	3.974.489*		

*Į šią sumą įeina UAB „PC Luizė“ ir UAB „Žaliakalnio parkas“ akcijų įsigijimai – 2017 m. kovo 17 d. Bendrovė už 2.124.489 eurus įsigijo 100 proc. UAB „Evenmor“ nuosavybės teise priklausiusias UAB „PC Luizė“ akcijas; 2017 m. birželio 23 d. Bendrovė už 1.850.000 eurus įsigijo 100 proc. UAB „Urban Inventors“ nuosavybės teise priklausiusias UAB „Žaliakalnio parkas“ akcijas. Šie įsigijimai atitinka rinkos sąlygas.

Informacija apie apyvartinį kapitalą ir įsiskolinimus: 2019-03-31 datai Bendrovės apyvartinis kapitalas buvo pakankamas ir sudarė 626 924 EUR. Trumpalaikiai įsipareigojimai (per vienerius metus mokėtinos sumos) siekė 34 616 EUR. Mokėtinas sumas sudarė valdymo mokestis, teisinės paslaugos bei audito sąnaudos. 2019-03-31 datai ilgalaikiai įsipareigojimai (po vienerių metų mokėtinos sumos, t.y. sukauptas sėkmės mokestis) siekė 186 603 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.

Nei Bendrovė nei jos SPV nedalyvauja teisiniuose 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.

Informacijos teikimas

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

Vieši dokumentai

Su šiuo Informaciniu dokumentu, su 2017 m. ir 2018 m. Bendrovės metiniais audituotų finansinių ataskaitų rinkiniais, 2017 m. ir 2018 m. metiniais pranešimais bei auditoriaus išvadomis, finansinėmis ataskaitomis galima susipažinti Bendrovės buveinėje adresu Laisvės pr. 3 Vilniuje, Bendrovės darbo metu (nuo 9 val. iki 18 val.), jie taip pat skelbiami Bendrovės interneto svetainėje www.capitalica.lt.

Su šiais dokumentais taip pat galima susipažinti Obligacijų savininkų patikėtinio buveinėje adresu A. Juozavičiaus g. 6, LT-09310 Vilnius, Lietuvos Respublika.

Asmens pageidavimu šie dokumentai bus atsiųsti jam nurodytu el. pašto adresu.

2019 m. balandžio 29 d. Emitento visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo dėl Obligacijų emisijos išleidimo nuorašas

Šiuo visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu patvirtinta:

Išleisti iki 49 990 (keturiasdešimt devynių tūkstančių devynių šimtų devyniasdešimt) vienetų paprastųjų, nekonvertuojamųjų, fiksuotų palūkanų Bendrovės obligacijų žemiau nurodytomis sąlygomis:

1. Obligacijų emisijos nominali vertė – iki 4 999 000 (keturių milijonų devynių šimtų devyniasdešimt devynių tūkstančių) eurų.
2. Obligacijų emisijos valiuta - eurai.
3. Vienos obligacijos nominali vertė – 100 (vienas šimtas) eurų.
4. Vienos obligacijos emisijos kaina – 100 (vienas šimtas) eurų.
5. Bendras maksimalus išleidžiamų obligacijų skaičius – iki 49 990 (keturiasdešimt devyni tūkstančiai devyni šimtai devyniasdešimt) vienetų.
6. Obligacijų emisijos galiojimo pradžios diena - 2019 m. birželio 3 d.
7. Obligacijų emisijos galiojimo trukmė (terminas) – 3 (trys) metai nuo obligacijų galiojimo pradžios dienos.
8. Obligacijų išpirkimo data, jei obligacijos nėra išperkamos anksčiau, yra 2022 m. birželio 3 d. (toliau - išpirkimo data). Obligacijų išpirkimo data, tai data nuo kurios obligacijų savininkai įgyja teisę gauti iš Bendrovės pinigų sumą, kurią sudaro jų turimų obligacijų nominali vertė bei apskaičiuotos, bet dar nesumokėtos palūkanos.
9. Obligacijos išperkamos išpirkimo datą, sumokant jų savininkams obligacijų nominalią vertę. Išpirkimo datą taip pat sumokamos ir išpirkimo datai priskaičiuotas palūkanos. Teisę gauti obligacijų nominalią vertę bei priskaičiuotas palūkanas turi asmenys, esantys obligacijų savininkais vieną darbo dieną prieš atitinkamą mokėjimo dieną.

10. Obligacijų išpirkimas prieš 2022 m. birželio 3 d. obligacijų savininkų reikalavimu yra galimas. Paaiškėjus, kad Bendrovė padarė arba, kad įvyko bent vienas iš įsipareigojimų nevykdymo atvejų, nurodytų šio sprendimo 10.1 ar 10.2 punkte žemiau, ir dėl to obligacijų savininkų susirinkimui, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių obligacijų savininkų interesų gynimo įstatymo nustatyta tvarka, priėmus sprendimą pareikalauti iš Bendrovės nedelsiant išpirkti obligacijas už nominalią vertę ir sumokėti visas priskaičiuotas palūkanas, Bendrovė per 10 kalendorinių dienų po tokio obligacijų savininkų susirinkimo sprendimo išpirks iš visų obligacijų savininkų visas išleistas ir dar neišpirktas obligacijas, sumokėdamas obligacijų nominalią vertę bei priskaičiuotas ir dar neišmokėtas palūkanas. Jei toks obligacijų savininkų susirinkimo sprendimas pareikalauti iš Bendrovės nedelsiant išpirkti obligacijas nėra priimamas per 3 (tris mėnesius) po to, kai paaiškėjo, kad Bendrovė padarė arba, kad įvyko bent vienas iš įsipareigojimų nevykdymo atvejų, nurodytų šio sprendimo 10.2 punkte žemiau, tai obligacijų savininkai praranda teisę tuo pagrindu reikalauti ankstesnio obligacijų išpirkimo.

10.1. Bendrovės papildomi įsipareigojimai, kurių Bendrovė privalo laikytis iki obligacijų išpirkimo datos:

10.1.1. Bendra Bendrovės įmonių grupės finansinė skola bus ne didesnė negu 85% (aštuoniasdešimt penki procentai). Šis rodiklis bus skaičiuojamas kartą metuose pagal prieš taiėjusių finansinių metų pabaigos (t.y., gruodžio 31 d.) duomenis, sudedant Bendrovės finansines skolas ir visų esamų Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų finansines skolas ir visa tai padalinant iš bendros Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų valdomo turto vertės bei gautą vertę padauginus iš 100. Šis bendros Bendrovės įmonių grupės finansinės skolos rodiklis nurodomas audituotame Bendrovės metinių finansinių ataskaitų rinkinyje.

„Įmonių grupė“ šios nuostatos kontekste suprantama kaip Bendrovė ir Bendrovės kontroliuojami juridiniai asmenys.

„Bendrovės finansinės skolos“ šios nuostatos kontekste suprantamos kaip Bendrovės finansiniai įsipareigojimai kredito įstaigoms pagal kredito ar kitas panašaus pobūdžio paskolinio pobūdžio sutartis, kurios numato palūkanų mokėjimą už naudojimąsi grąžinta pinigų suma, taip pat Bendrovės įsipareigojimai obligacijų turėtojams.

„Bendrovės kontroliuojamas juridinis asmuo“ – juridinis asmuo, kurio 100% (šimtą procentų) išleisto kapitalo (akcijų) ir balsavimo teisių turi Bendrovė.

„Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų finansinės skolos“ šios nuostatos kontekste suprantamos kaip Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų finansiniai įsipareigojimai kredito įstaigoms pagal kredito, akredityvo išleidimo, faktoringo ar kitas panašaus pobūdžio paskolinio pobūdžio sutartis, kurios numato palūkanų mokėjimą už naudojimąsi negražinta pinigų suma.

„Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų valdomo turto vertė“ šios nuostatos kontekste suprantama kaip Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto (pastatų ir žemės) vertė, nustatyta nepriklausomo turto vertintojo ir nurodyta atitinkamo Bendrovės kontroliuojamo juridinio asmens metinių finansinių ataskaitų rinkinyje, kuris gali būti audituotas arba ne.

10.1.2. Bendrovė nesuteiks tretiesiems asmenims paskolų. „Tretieji asmenys“ šios nuostatos kontekste suprantami kaip bet kokie asmenys, kurie nėra Bendrovės kontroliuojami juridiniai asmenys (kaip jie apibrėžti 10.1.1 punkte aukščiau). Šis apribojimas netaikomas Bendrovės investicijoms į įvairius, bet kurios pasaulio valstybės vyriausybės ar bet kurioje pasaulio šalyje veikiančios įmonės, investicinio reitingo skolos vertybinius popierius.

10.1.3. Bendrovė nelaiduos ir negarantuos už trečiųjų asmenų prievolių įvykdymą, taip pat neužtikrins trečiųjų asmenų prievolių įvykdymo Bendrovės turto įkeitimu ar hipoteka, išskyrus bet kokio dydžio Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų prievolių įvykdymo užtikrinimą. „Tretieji asmenys“ šios nuostatos kontekste suprantami kaip bet kokie asmenys, kurie nėra Bendrovės kontroliuojami juridiniai asmenys (kaip jie apibrėžti 10.1.1 punkte aukščiau).

10.2. Atvejai, kuriems įvykus obligacijų savininkai turi teisę reikalauti išpirkti obligacijas anksčiau išpirkimo datos, kaip aptarta šio sprendimo 10 punkte aukščiau:

10.2.1. Bendrovė palūkanų mokėjimo dieną šiame sprendime numatyta tvarka nesumoka bet kuriam obligacijų savininkui visos priskaičiuotos palūkanų sumos ir tokia suma lieka nesumokėta 5 (penkias) darbo dienas;

10.2.2. Bendrovė nesumoka laiku tretiesiems asmenims bet kokios pagrįstai mokėtinos didesnės negu 500 000 (penkių šimtų tūkstančių) eurų sumos pagal bet kokią paskolinio pobūdžio sutartį ir ši suma lieka nesumokėta 5 (penkias) darbo dienas;

10.2.3. Bendrovė nutraukė vykdomą veiklą;

10.2.4. Priimtas sprendimas dėl Bendrovės likvidavimo;

10.2.5. Bendrovei inicijuota bankroto procedūra;

10.2.6. Bendrovė pažeidė bet kurį iš savo įsipareigojimų, numatytų šio sprendimo 10.1 punkte aukščiau.

11. Obligacijų perleidimui papildomų apribojimų Bendrovė netaiko.

12. Už obligacijas mokamos fiksuoto dydžio metinės palūkanos. Metinė palūkanų norma yra 5 (penki) procentai, skaičiuojami nuo nominalios obligacijų vertės, t.y., metinių palūkanų dydis vienai obligacijai yra 5 (penki) eurai. Kiekvienam obligacijų savininkui mokamų palūkanų suma priklauso nuo jo turimų obligacijų skaičiaus ir bendros nominalios vertės. Palūkanos skaičiuojamos Eurais kas dieną, remiantis faktiniu dienų skaičių periode, už kurį mokamos palūkanos, padalinus jį iš faktinio dienų skaičiaus metuose (Act/Act).

13. Palūkanos obligacijų savininkams mokamos kas 3 (tris) mėnesius už atitinkamą praėjusių trijų mėnesių laikotarpį. Palūkanų mokėjimo dienos yra 2019 m. rugsėjo 3 d. ir gruodžio 3 d., 2020 m. kovo 3 d., birželio 3 d., rugsėjo 3 d. ir gruodžio 3 d., 2021 m. kovo 3 d., birželio 3 d., rugsėjo 3 d. ir gruodžio 3 d., 2022 m. kovo 3 d. ir birželio 3 d. Teisę gauti priskaičiuotas palūkanas turi asmenys, esantys obligacijų savininkais vieną darbo dieną prieš atitinkamą mokėjimo dieną. Jei kuri nors iš numatytų palūkanų mokėjimo dienų būtų ne darbo diena, tai priskaičiuotos palūkanos už atitinkamą trijų mėnesių laikotarpį išmokamos paskutinę darbo dieną einančią prieš atitinkamą palūkanų mokėjimo dieną. Jei obligacijos būtų išpirktos anksčiau nei 2022 m. birželio 3 d., palūkanos už periodus einančios po tokio ankstesnio išpirkimo nebeskaičiuojamos ir nėra mokamos.

14. Palūkanos pradedamos skaičiuoti nuo obligacijų emisijos galiojimo pradžios dienos ją įskaitant. Apskaičiuojant ir išmokant palūkanas už atitinkamą praėjusį trijų mėnesių laikotarpį, palūkanų mokėjimo diena, kurią tos palūkanos turi būti išmokamos, į skaičiavimą nėra įskaitoma. Palūkanos už neišleistas obligacijas nėra skaičiuojamos.

15. Bendrovės įsipareigojimas išpirkti obligacijas (sumokėti jų nominalią vertę) bei sumokėti palūkanas nėra užtikrinamas papildomomis prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonėmis.

16. Obligacijų emisijos platinimo terminas (pirminė obligacijų apyvarta) yra nuo 2019 m. gegužės 2 d. iki 2019 m. gruodžio 3 d. Jei iki 2019 m. birželio 3 d. nebus išplatintas visas numatytas obligacijų skaičius, tai 2019 m. birželio 3 d. išleidus ir užregistravus iki to laiko išplatintą obligacijų skaičių, obligacijų platinimas (pirminė apyvarta) bus vykdomas toliau. Po 2019 m. birželio 3 d. vykdomo platinimo metu išplatintos obligacijos bus išleidžiamos ir prijungiamos prie jau išleistų obligacijų 2019 m. rugsėjo 3 d. ir (arba) gruodžio 3 d., ir su anksčiau išleistomis obligacijomis sudarys tą pačią emisiją ir suteiks obligacijų savininkams vienodas turtines ir neturtines teises. Papildomai išleistų obligacijų palūkanos skaičiuojamos, atitinkamai, nuo 2019 m. rugsėjo 3 d. ir (arba) gruodžio 3 d., šias dienas įskaitant.

17. 2019 m. rugsėjo 3 d. ir (arba) gruodžio 3 d. išleistos papildomos obligacijos, jei dėl bet kurių priežasčių jos nebus išpirktos anksčiau, bus išperkamos tą pačią išpirkimo datą kaip ir iki jų išleistos obligacijos, t.y., 2022 m. birželio 3 d.

18. Išleidžiamos bus tik visiškai apmokėtos obligacijos. Obligacijų pasirašymo ir apmokėjimo tvarką nustato obligacijų platintojas. Pasirašytos obligacijos turės būti pilnai apmokėtos, atitinkamai iki 2019 m. birželio 3 d., 2019 m. rugsėjo 3 d. arba 2019 m. gruodžio 3 d.

19. Jei iki 2019 m. birželio 3 dienos nebus išplatinta bent 10 000 obligacijų, Bendrovės obligacijos bus laikomos neišplatintomis ir nebus išleidžiamos. Tolimesni obligacijų platinimas irgi nebus vykdomas. Tokiu atveju už obligacijas jau sumokėjusiems investuotojams (jei tokių bus) bus gražinama jų sumokėta suma.

20. Šiame sprendime numatyta obligacijų emisijai taikomos Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių ir uždarytųjų akcinių bendrovių obligacijų savininkų interesų gynimo įstatymo nuostatos.
21. Sutartį dėl obligacijų savininkų interesų gynimo sudaryti su UAB „Legisperitus“ (įmonės kodas 302441904) ir (arba) kitu tokių paslaugų teikėju.
22. Sutartį dėl tarpininkavimo įgyvendinant viešą obligacijų siūlymą sudaryti su akcine bendrove Šiaulių bankas (įmonės kodas 112025254) ir (arba) kitu tokių paslaugų teikėju.
23. Sutartį dėl Sertifikuoto First North patarėjo paslaugų sudaryti su Advokatų kontora Sorainen ir partneriai ir (arba) kitu tokių paslaugų teikėju.
24. Obligacijos siūlomos viešai, parengus informacinį dokumentą pagal Lietuvos banko valdybos nutarimu patvirtintą Informacinio dokumento, privalomo rengti viešai platinant vidutinio dydžio emisijas, rengimo reikalavimų ir atvejų, kai jo rengti nereikia, aprašą.
25. Ne vėliau nei per 3 (tris) mėnesius po obligacijų galiojimo pradžios dienos kreiptis į AB Nasdaq Vilnius dėl obligacijų emisijos įtraukimo į AB Nasdaq Vilnius administruojamos daugiašalės prekybos sistemą t.y., į alternatyviąją rinką First North Lietuva.
26. Išleidusi obligacijas, Bendrovė taps obligacijų savininko(-ų) skolininke ir prisiima šiame sprendime numatytus įsipareigojimus obligacijos(-ų) savininko(-ų) naudai. Visos šio sprendimo pagrindu išleistos obligacijos sudaro vieną obligacijų emisiją ir jų savininkams suteikia vienodas turtines ir neturtines teises.
27. Valdymo įmonė, veikdama Bendrovės vardu, turi teisę nustatyti kitas, šiame sprendime neapartas obligacijų emisijos sąlygas, tačiau nekeičiant ir nepapildant šiame sprendime numatytų Bendrovės įsipareigojimų obligacijų savininkų naudai.