

## PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE OBLIGACIJŲ EMISIJĄ (ANTROJI DALIS)

Emitentas:	UAB Capitalica Z114 Real Estate Fund
Priežiūros institucija:	Lietuvos Bankas
Emisijos tikslas:	Naujo A klasės verslo centro, esančio Žalgirio g. 114 Vilnius, statybos
Kuponas:	6 % + 6 M EURIBOR
Pajamingumas:	10,5 % (platinimo metu)
Kupono mokėjimai:	Kas pusmetį
Emisijos išpirkimo data:	2026.06.29
Išankstinis išpirkimas:	Iki 1 % priemoka (priklausomai nuo išankstinio išpirkimo datos, įspėjimas prieš 10 dienų)
Platinimo tipas:	Viešas platinimas pagal 2024 m. kovo 5 d. Lietuvos Banko patvirtintą bazinį prospektą
Platinimo kanalai:	Nasdaq Baltic birža (aukionas)
Užstatas:	Pirminis verslo centro įkeitimas
Valiuta:	EUR
Emisijos dydis:	Iki 6 MEUR
Platinimo laikotarpis:	2024.05.17 – 06.04
Emisijos išleidimo data:	2024.06.06
Emisijos kaina:	1 033.3895 EUR
ISIN:	LT0000408551

## INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

- Strategija – pastatyti ir valdyti kokybišką 10 200 kvadratinių metrų verslo centrą Žalgirio g. 114, Vilnius.
- Pastato statybos bus finansuojamos emitento nuosavu kapitalu ir obligacijomis, pasibaigus statybų etapui naują verslo centrą bus siekiama parduoti arba gauti banko finansavimą su tikslu refinansuoti šią obligacijų emisiją.

Valdomas turtas:	14,2 MEUR	<p>Valdomas turtas, MEUR</p> <table><thead><tr><th>Periodas</th><th>Valdomas turtas, MEUR</th></tr></thead><tbody><tr><td>2022 Q3</td><td>4,3</td></tr><tr><td>2022 Q4</td><td>4,4</td></tr><tr><td>2023 Q1</td><td>4,4</td></tr><tr><td>2023 Q2</td><td>4,8</td></tr><tr><td>2023 Q3</td><td>8</td></tr><tr><td>2023 Q4</td><td>10,8</td></tr><tr><td>2024 Q1</td><td>14,2</td></tr></tbody></table>	Periodas	Valdomas turtas, MEUR	2022 Q3	4,3	2022 Q4	4,4	2023 Q1	4,4	2023 Q2	4,8	2023 Q3	8	2023 Q4	10,8	2024 Q1	14,2
Periodas	Valdomas turtas, MEUR																	
2022 Q3	4,3																	
2022 Q4	4,4																	
2023 Q1	4,4																	
2023 Q2	4,8																	
2023 Q3	8																	
2023 Q4	10,8																	
2024 Q1	14,2																	
Grąža nuo įkūrimo:	4,89 %																	
Vidutinė grąža (IRR):	1,33 %																	
LTC (2024.05.15):	45 %																	
Emitento veiklos pradžia:	2022 Q3																	
Emitento veiklos pabaiga:	2027 (+2)																	

Faktiniai duomenys 2024 m. kovo mėn.

## RIZIKOS VALDYMAS

Max LTV	80%
Nuomininkų struktūra	Tikimasi diversifikuoto portfelio: stiprios tarptautinės ir Lietuvos įmonės
Tikslinis WAULT	Numatoma turėti apie 5 metus

Informuojame, kad šioje ataskaitoje pateikta informacija apie investicinę bendrovę UAB Capitalica Z114 Real Estate Fund (toliau – Bendrovė) nelaikytina išsamia ir vien ja remiantis negali būti priimami investiciniai sprendimai. Ši ataskaita buvo parengtas neįvertinus investuotojo individualių savybių, poreikių, tikslų bei kitų aplinkybių ir nebuvo parengta kaip rekomendacija ir/ar patarimas dėl investavimo į Bendrovės obligacijas.

Investuotojai, priimdami sprendimą investuoti į Bendrovės obligacijas, turi susipažinti su 2024 m. kovo 5 d. Lietuvos banko patvirtintu Bendrovės baziniu prospektu ir vadovautis savo žiniomis, gautomis įvertinus Bendrovės ateities perspektyvas, įskaitant, bet neapsiribojant visomis rizikomis susijusiomis su investicijomis į Bendrovės obligacijas. Siekdamas visapusiškai suprasti su investavimu į Bendrovės obligacijas susijusią naudą ir riziką, kiekvienas potencialus investuotojas turėtų pasikonsultuoti su savo finansų, teisės, verslo ir (arba) mokesčių konsultantais.

Finansinių priemonių vertė gali kilti ir kristi, todėl kyla rizika prarasti dalį arba visas investuotas lėšas. Bendrovė ir Bendrovės valdymo įmonė negali garantuoti ir negarantuoja investicijų į Bendrovės obligacijas grąžos, taip pat to, kad investuotojai atgaus investuotas lėšas. Įmonės veiklos rezultatai gali skirtis nuo prognozuojamų rezultatų.

PROJEKTO INFORMACIJA



- A klasės verslo centras Žalgirio g. 114 Vilnius
- 10 200 kv. dydžio su 140 parkavimo vietų
- Statybų pabaiga 2024 gruodžio mėn.
- Projekto biudžetas 25,5 MEUR
- Numatoma verslo centro vertė apie 30 MEUR
- Planuojama nuomos kaina apie 17 EUR už kv. per mėnesį
- Planuojamas mėnesinis NOI 150 000 EUR
- BREEAM sertifikatas

INFORMACIJA APIE VALDYMO ĮMONĘ

Valdymo įmonė:	UAB Capitalica Asset Management
Valdymo įmonės akcininkai:	70 % SBA Group, 30 % Fox Holdings
Iš viso valdomų objektų:	12
Bendra valdomų objektų vertė:	221 MEUR

Faktiniai duomenys 2024 m. kovo mėn.

Informuojame, kad šioje ataskaitoje pateikta informacija apie investicinę bendrovę UAB Capitalica Z114 Real Estate Fund (toliau – Bendrovė) nelaikytina išsamia ir vien ja remiantis negali būti priimami investiciniai sprendimai. Ši ataskaita buvo parengtas neįvertinus investuotojo individualių savybių, poreikių, tikslų bei kitų aplinkybių ir nebuvo parengta kaip rekomendacija ir/ar patarimas dėl investavimo į Bendrovės obligacijas.

Investuotojai, priimdami sprendimą investuoti į Bendrovės obligacijas, turi susipažinti su 2024 m. kovo 5 d. Lietuvos banko patvirtintu Bendrovės baziniu prospektu ir vadovautis savo žiniomis, gautomis įvertinus Bendrovės ateities perspektyvas, įskaitant, bet neapsiribojant visomis rizikomis susijusiomis su investicijomis į Bendrovės obligacijas. Siekdamas visapusiškai suprasti su investavimu į Bendrovės obligacijas susijusią naudą ir riziką, kiekvienas potencialus investuotojas turėtų pasikonsultuoti su savo finansų, teisės, verslo ir (arba) mokesčių konsultantais.

Finansių priemonių vertė gali kilti ir kristi, todėl kyla rizika prarasti dalį arba visas investuotas lėšas. Bendrovė ir Bendrovės valdymo įmonė negali garantuoti ir negarantuoja investicijų į Bendrovės obligacijas grąžos, taip pat to, kad investuotojai atgaus investuotas lėšas. Įmonės veiklos rezultatai gali skirtis nuo prognozuojamų rezultatų.