

„KAITA LV LIVING” vieša obligāciju emisija



Svarbus pranešimas ir atsakomybės ribojimas

Šis pristatymas investuotojams nėra laikomas nei prospektu, kaip jis apibrėžiamas Reglamente Nr. 2017/1129, nei informaciniu dokumentu, kaip jis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatyme. Be to, šis pristatymas taip pat nėra patvirtintas jokios Lietuvos Respublikos finansų priežiūros institucijos, taip pat jokios kitos jurisdikcijos vertybinių popierių reguliavimo institucijos, kaip tokios.

Ši medžiaga pateikiama tik informaciniais tikslais. Neturėtumėte ja pasikliauti ar ja remtis kaip galutiniu bet kokio sprendimo, sutarties, įsipareigojimo ar veiksmo pagrindu. SIA „KAITA LV LIVING“ (toliau – Bendrovė arba Emitentas) ėmėsi visų pagrįstų priemonių, kad užtikrintų, jog šioje prezentacijoje pateikta informacija yra patikima, tačiau nesuteikiama jokių garantijų, laidavimų ar pareiškimų dėl šiame dokumente pateiktos informacijos tikslumo ar išsamumo.

Šiame pristatyme pateikiamas Bendrovės ir jos patronuojamųjų įmonių (toliau kartu – Grupė) aprašymas. Jis pateikiamas tik jūsų informacijos tikslais ir jūs negalite jo (ar bet kurios jo dalies) atgaminti, platinti jo (ar bet kurios jo dalies) jokiam kitam asmeniui ar kitaip tiesiogiai ar netiesiogiai atskleisti jo turinio jokiam kitam asmeniui. Šis pristatymas nėra pasiūlymas, raginimas, finansinis skatinimas ar kvietimas pasirašyti, pasirašyti ar kitaip įsigyti bet kokius Bendrovės ar Grupės vertybinius popierius, nėra jų dalis ir neturėtų būti aiškinamas kaip pasiūlymas, raginimas, finansinis skatinimas ar kvietimas įsigyti bet kokius Bendrovės ar Grupės vertybinius popierius.

Šis pristatymas skirtas tik diskusijoms ir nesukuria jokių teisiškai įpareigojančių įsipareigojimų Bendrovei. Ši prezentacija nėra skirta priimti sprendimą pirkti vertybinius popierius ar bet kokią kitą investicinį sprendimą ir nėra pasiūlymas, kvietimas ar rekomendacija pirkti vertybinius popierius. Ši medžiaga yra: (i) skirta jūsų informacijai, ir mes neraginame ja remdamiesi imtis kokių nors veiksmų; (ii) negali būti aiškinama kaip pasiūlymas parduoti ar raginimas pirkti bet kokius vertybinius popierius bet kurioje jurisdikcijoje, kurioje toks pasiūlymas ar raginimas būtų neteisėtas; ir (iii) pagrįsta informacija, kurią laikome patikima, tačiau nesame tikri, kad ji yra tiksli ar išsami, ir ja kaip tokia neturėtų būti remiamasi. Priimdami investicinį sprendimą turėtumėte remtis tik informaciniu dokumentu, o ne jame pateikta santrauka.

Peržiūrėdami informaciją, atkreipkite dėmesį, kad praeities rezultatai nėra būsimų rezultatų orientyras ar garantija. Turėtumėte žinoti, kad čia aptariamos idėjos ir potencialios galimybės yra susijusios su rizika, kad aprašyto turto vertė laikui bėgant gali kisti ir kad potencialūs investuotojai gali neatgauti visos investuotos sumos.

Šioje prezentacijoje pateikiami į ateitį orientuoti teiginiai. Šiuos teiginius galima atpažinti iš tokių žodžių kaip „tikslas“, „siekis“, „tikėtis“ ir panašių posakių arba iš jų konteksto. Šie teiginiai yra pateikti remiantis dabartinėmis žiniomis ir prielaidomis, juose aptariami klausimai, susiję su rizika ir neapibrėžtumu. Todėl nėra jokių garantijų, kad tokie į ateitį orientuoti teiginiai pasitvirtins. Neturėtumėte nepagrįstai pasikliauti į ateitį orientuotais teiginiais. Bendrovė neįsipareigoja atnaujinti ar ištaisyti netikslumų, kurie gali paaiškėti po šio pristatymo datos.

Kai kuriose jurisdikcijose šio pristatymo platinimas gali būti ribojamas pagal įstatymus, todėl asmenys, kurių žinioje atsiduria bet kuris dokumentas ar kita čia minima informacija, turėtų informuotis apie tokius apribojimus ir jų laikytis. Bet koks šių apribojimų nesilaikymas gali būti laikomas bet kurios tokios jurisdikcijos vertybinių popierių įstatymų pažeidimu.

Čia minimas sandoris gali būti netinkamas visiems asmenims ir (arba) investuotojams, todėl prieš sudarydami bet kokią sandorį turėtumėte imtis priemonių, kad įsitikintumėte, jog visiškai suprantate tokį sandorį ir nepriklausomai įvertinote tokio sandorio tinkamumą, atsižvelgdami į savo tikslus ir aplinkybes, įskaitant galimą tokio sandorio sudarymo riziką ir naudą. Bendrovė ragina visus asmenis, svarstančius investavimo galimybes, kreiptis profesionalios teisinės, reguliavimo, apskaitos, mokesčių ar kitokio pobūdžio konsultacijos, kuri gali būti tinkama, visais svarbiais klausimais, susijusiais su investavimu į vertybinius popierius.

-
- | | |
|----|-------------------------------------|
| 01 | Investicinio pasiūlymo santrauka |
| 02 | Emitento ir „KAITA Group“ apžvalga |
| 03 | Įkeisto turto apžvalga |
| 04 | Emitento ir „KAITA Group“ struktūra |
| 05 | Finansiniai duomenys |
| 06 | Rizikos faktoriai |
-

Investicinio pasiūlymo santrauka

01



Esminēs obligaciju sąlygos



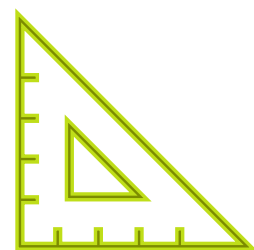
2 metų SIA „KAITA LV LIVING“ vieša obligaciju emisija

Emisijas dydis	Iki 2,8 mln. eurų
Pirmosios atkarpos dydis	2,8 mln. eurų
Metinis kuponas	10,0%
U�statais	- Pirmos eilės 100 % SPV akciju �keitis – ne vėliau kaip per 45 (keturiasdešimt penkias) kalendorines dienas nuo Emisijas dienas; - Pirmos eilės Dedikuotosios sąskaitos �keitis – ne vėliau kaip per 45 (keturiasdešimt penkias) kalendorines dienas nuo Emisijas dienas; - Pirmos eilės SPV turto �keitis – ne vėliau kaip per 45 (keturiasdešimt penkias) kalendorines dienas nuo įsipareigojimu vyresniajam kreditoriui ��pirkimo dienas.
Pasirašymo laikotarpis	2026.07.13-2026.07.29
Emisijas data	2026.07.31
Kupono mokėjimas	Kas ketvirt�
Terminas	2 metai
Lėšų panaudojimas	L���s, gautos iš obligaciju emisijas, bus naudojamos asocijuotosios bendrovės akcininkų paskoloms refinansuoti ir asocijuotosios bendrovės akcijoms supirkti
��pirkimo šaltiniai	„Youston Riga“ projekto butų ir kit� patalpų pardavimas; refinansavimas

- **Emitentas:** po obligacijų emisijos „KAITA LV LIVING“ SIA valdys 100 % SIA „V38“* akcijų. SIA „V38“ yra bendrovė, valdanti Rygos centre esantį nekilnojamojo turto objektą adresu Valdemāra iela 38.
- **Nekilnojamojo turto objektas:** Galutinai įrengtas 174 butų gyvenamasis pastatas; rekonstrukcija baigta 2025 m. rugsėjį; iki Rygos UNESCO saugomo senamiesčio – 5 minutės pėsčiomis.

**174**

Butai

**3 552 m²**

Parduodamas plotas

**95%**

Užimtumas

**12,553 mln. Eur**

Paskutinis vertinimas

* Šiuo metu Emitentui priklauso 10 % SPV įstatinio kapitalo.



Obligacijų emisijos sąlygos*

Emitentas:	KAITA LV LIVING SIA	Įsipareigojimų nevykdymo atvejai:	Nemokėjimas; kitų įsipareigojimų pažeidimas; Specialiosios sąskaitos įsipareigojimų pažeidimas; Užstato pažeidimas; Kryžminis įsipareigojimų nevykdymas; Veiklos nutraukimas; Likvidavimas; Nemokumas; Nemokumo procesas; Negalimumas arba neteisėtumas
Nurodyta valiuta:	EUR	Lėšų panaudojimas:	Grynosios pajamos, gautos išleidus Obligacijas, bus naudojamos asocijuotosios bendrovės esamoms akcininkų paskoloms refinansuoti ir akcijų atpirkimui į SIA V38 bendrovę finansuoti
Obligacijų platinimas:	Viešas platinimas Lietuvos Respublikoje, Latvijoje ir Estijoje		
ISIN	LT0000138240		
Pirmojo etapo dydis:	Iki 2 800 000 EUR		
Emisijos dydis:	Iki 2 800 000 EUR		
Pasirašymo laikotarpis:	2026.07.13–2026.07.29		
Išleidimo data:	2026.07.31		
Išpirkimo data:	2028.07.31		
Kupono norma:	10%		
Kupono mokėjimas:	Kas ketvirtį		
Terminas:	2 metai	Finansiniai kovenantai:	• Koreguotas nuosavo kapitalo koeficientas. Emitentas užtikrina, kad Emitento koreguotas nuosavo kapitalo koeficientas (konsoliduotai su SPV) visais atvejais bus ne mažesnis kaip 20 (dvidešimt) procentų. • Turto perleidimo apribojimai: Emitentas įsipareigoja užtikrinti, kad tol, kol Obligacijos nėra visiškai išpirktos, SPV neparduos ir kitaip neperleis jokio savo turto, išskyrus atvejus, kai iš tokio perleidimo gautos lėšos naudojamos įsipareigojimams pagal Leidžiamą turto perleidimą (Permitted Disposal) grąžinti.
Užstatas:	• Pirmos eilės 100 % SPV akcijų įkeitimas – ne vėliau kaip per 45 (keturiasdešimt penkias) kalendorines dienas nuo Emisijos dienos; • Pirmos eilės Dedikuotosios sąskaitos įkeitimas – ne vėliau kaip per 45 (keturiasdešimt penkias) kalendorines dienas nuo Emisijos dienos; • Pirmos eilės SPV turto įkeitimas – ne vėliau kaip per 45 (keturiasdešimt penkias) kalendorines dienas nuo įsipareigojimų vyresniajam kreditoriui išpirkimo dienos.		
Obligacijų išpirkimas:	Obligacijos išperkamos išpirkimo dieną už 100% nominalios vertės, pridėjus sukauptas palūkanas	Kiti kovenantai:	Finansinės skolos apribojimai; Įmonės statusas; Veiklos pobūdis; Dividendų apribojimai; Bendrovių skaidymas; Susijungimai; Finansinė atskaitomybė; Bendrieji patvirtinimai ir įsipareigojimai
Nominali vienos obligacijos vertė:	1 000 EUR (nominali vertė)		
Palūkanų apskaičiavimo metodas:	ACT/ACT ICMA		
Listingavimas:	Nasdaq Vilnius First North rinka per 6 mėnesius nuo Obligacijų išleidimo dienos	Išankstinis išpirkimas (call-option):	Emitentas turi teisę visiškai išpirkti obligacijas: • Per 12 mėnesių laikotarpį po Išleidimo dienos, bet ne vėliau kaip likus 6 mėnesiams iki išpirkimo dienos, sumokant 102% nominalios obligacijų vertės; • Likus 6 mėnesiams iki išpirkimo dienos, sumokant 100% nominalios obligacijų vertės.
Išpirkimo šaltinis:	Youston Riga projekto butų ir kitų patalpų pardavimas; refinansavimas		
Obligacijų savininkų patikėtinis:	UAB Audifina		

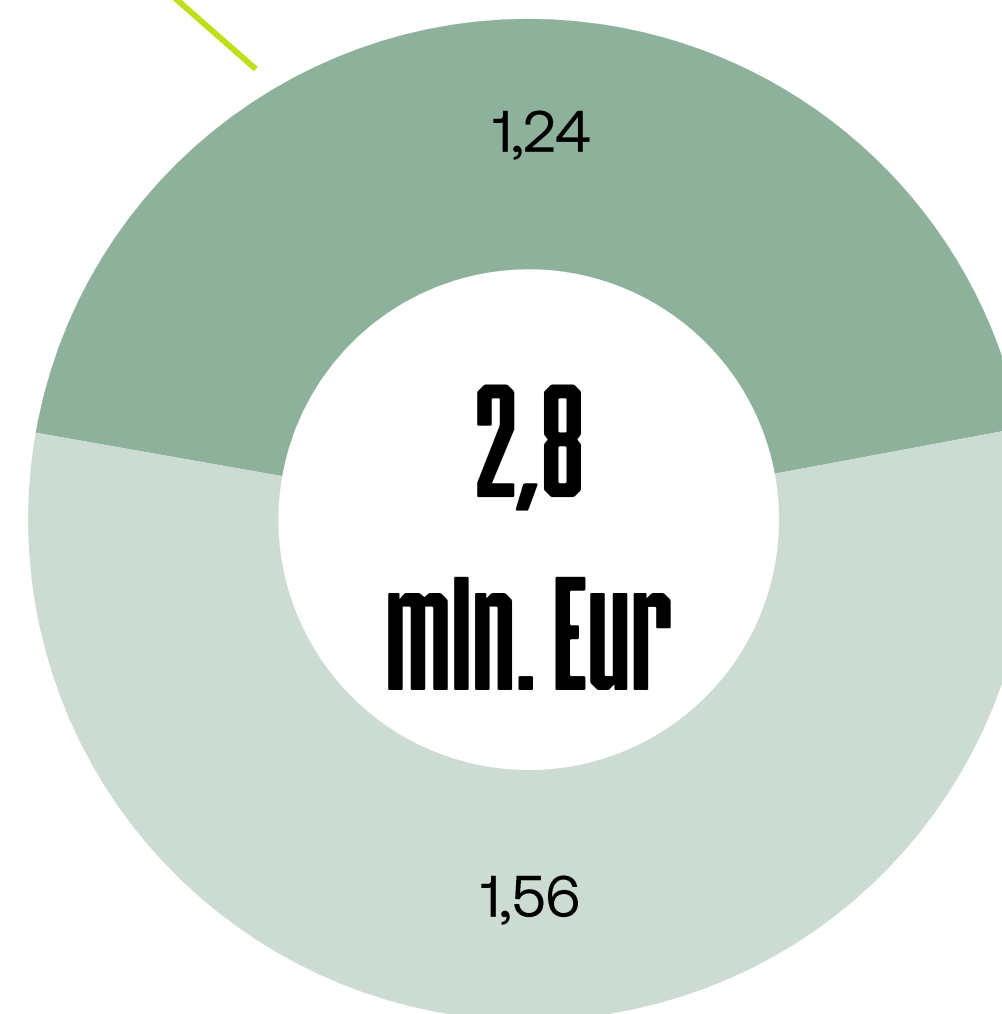
*Išsamų aprašymą rasite Galutinėse sąlygose ir Informaciniame dokumente.

Lėšų panaudojimas



Lėšos, gautos iš obligacijų emisijos, bus naudojamos asocijuotosios bendrovės akcininkų paskoloms refinansuoti ir asocijuotosios bendrovės akcijoms supirkti

Akcininkų skolos
refinansavimas



asocijuotosios bendrovės
akcijų supirkimo
finansavimas

2026

Liepos 13 d. – liepos 29 d.
Viešas obligacijų siūlymas
investuotojams Baltijos šalyse

2026

Liepos 31 d.
Obligacijų emisijos
data

2027

Liepos 31 d.
Išankstinio išpirkimo
galimybė

2028

Liepos 31 d.
8-asis palūkanų mokėjimas ir
obligacijų išpirkimo data

Palūkanos mokamos kas ketvirtį

1**Didelę nekilnojamojo turto vystymo patirtį turinti KAITA Group komanda**

- Sėkmingai įgyvendinti 26 gyvenamieji ir komerciniai nekilnojamojo turto plėtros projektai Vilniuje
- KAITA Group jau kelerius metus iš eilės yra viena didžiausių nekilnojamojo turto vystytojų Lietuvoje

2**Emitentas priklauso KAITA Group – vienai pirmaujančių nekilnojamojo turto rinkos dalyvių Lietuvoje**

- „KAITA Living“ penktus metus iš eilės valdo vieną didžiausių gyvenamųjų patalpų nuomos portfelių Lietuvoje – 555 vienetus
- „KAITA International“ sėkmingai įgyvendina didelius tarptautinius nekilnojamojo turto projektus (Latvijoje, Čekijoje, Didžiojoje Britanijoje) – 387 vienetus

3**Prestižinė centrinė Rygos vieta, pasižyminti ilgalaikiu patrauklumu**

- SPV valdomas nekilnojamojo turto objektas yra adresu Valdemāra iela 38, pėsčiomis pasiekiamu atstumu nuo Rygos senamiesčio ir pagrindinių miesto lankytinų vietų
- Patogus susisiekimas ir išvystyta aplinkinė infrastruktūra didina patrauklumą nuomai bei ilgalaikį turto vertės augimą

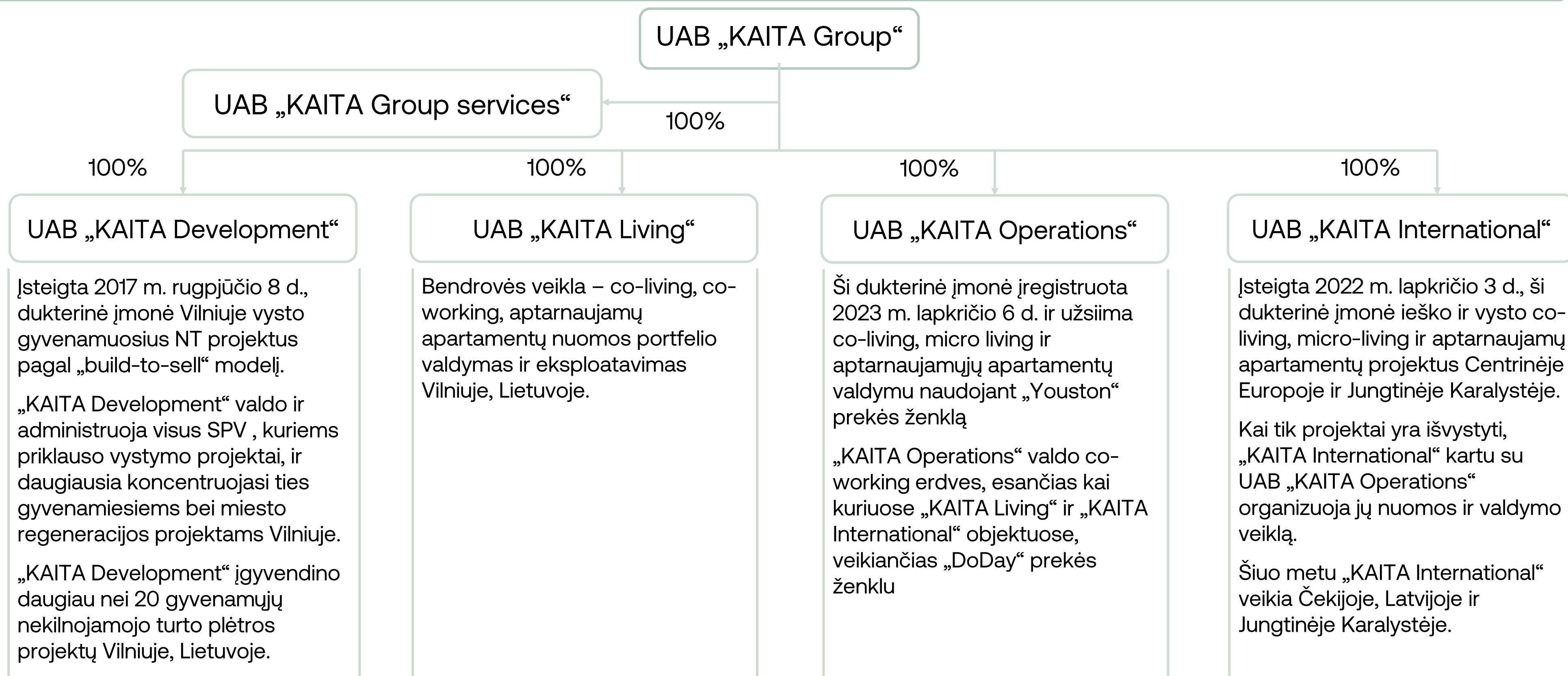
4**Užbaigtas, pajamas generuojantis nekilnojamas turtas, turintis aukštą užimtumo lygį.**

- Visiškai rekonstruotas ir įrengtas 174 butų gyvenamasis pastatas, kurio užimtumas siekia 95%
- Nuomos veikla užtikrina pinigų srautus, kol butai yra pardavinėjami
- Naujausiu vertinimu turto vertė – 12,553 mln. Eur – patvirtina turto likvidumą ir pardavimo galimybę.

Emitento ir „KAITA Group“ apžvalga

02





„KAITA Group“ verslo sritys

- Build-to-Sell: butų vystymas pardavimui Vilniuje
- Build-to-Rent: co-living ir co-working objektų plėtra ir operavimas Baltijos šalyse, Centrinėje Europoje ir JK

„KAITA Group“ nekilnojamojo turto plėtros prioritetai

- Konversijos projektai centrinėse miesto zonose, rekonstruojant ir pritaikant esamus pastatus gyvenamajai paskirčiai
- Naujos statybos projektai strategiškai svarbiose miesto vietose
- Tvarūs projektai, kuriantys vertę gyventojams, bendruomenėms ir miestams

„KAITA Group“ patirtis ir vidinės kompetencijos

Stiprūs kompetencijos šiose srityse:

- Nekilnojamojo turto paieška, vystymas ir konversija
- Statybų valdymas
- Pagal pardavimų apimtį – tarp 10 didžiausių NT vystytojų Lietuvoje
- Didžiausias co-living objektų savininkas ir operatorius Vilniuje

Pagrindiniai skaičiai *



26

Įgyvendinti ir vystomi projektai



>1 000

Parduoti butai



942

Build-to-rent vienetai įgyvendinti ir vystomi



78 600

Bendras įgyvendintų projektų plotas (kv. m)



82 mln. Eur

Investicijų



4

Šalys, kuriose šiuo metu veikia „KAITA Group“ (LT, LV, CZ, UK)

* Informacinio dokumento sudarymo dienai



Youston coliving

VILNIUS

Smolensko g.
2021 m.
3 500 kv. m
133 vienetai
10,7 mln. Eur



Youston coliving

PRAGA

2024 m.
4 050 kv. m
107 vienetai
19,0 mln. Eur



Youston coliving

VILNIUS

Slucko g.
2021 m.
3 929 kv. m
144 vienetai
15,1 mln. Eur



Youston coliving

RYGA

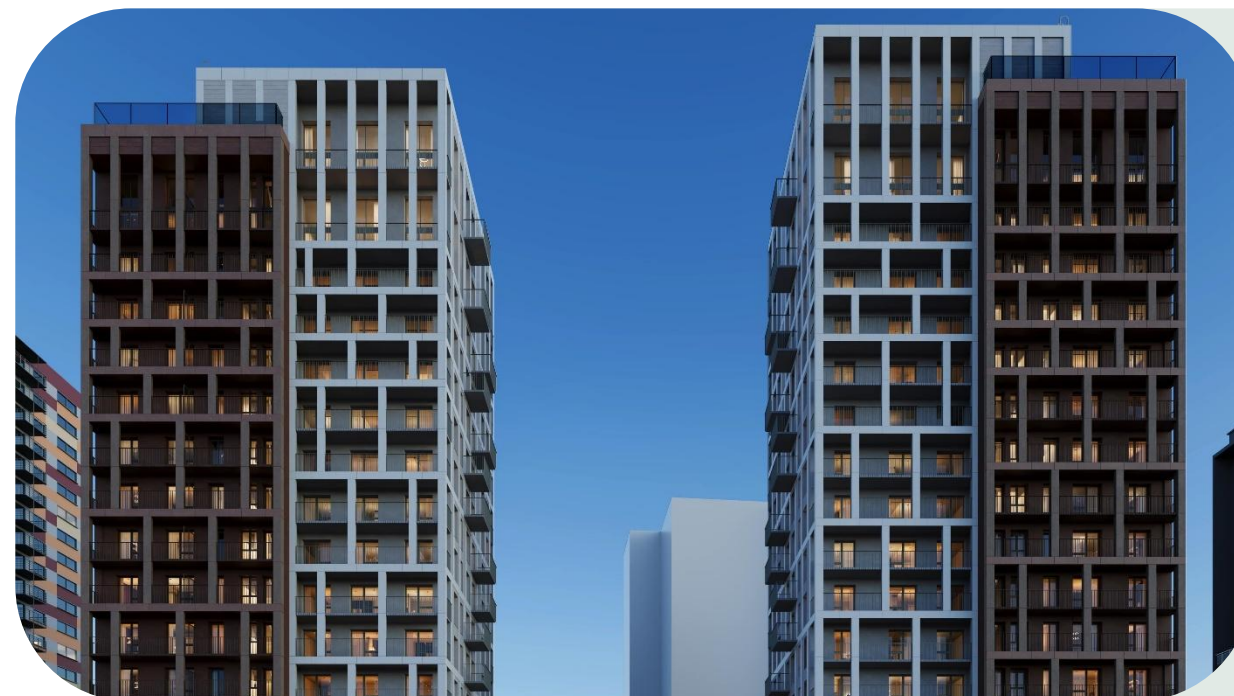
2025 m.
4 300 kv. m
174 vienetai
12,0 mln. Eur



MOODS

VILNIUS

2026 m.
14 586 kv. m
204 vienetai
25,0 mln. Eur



NEWTON

VILNIUS

2027 m.
17 093 kv. m
239 vienetai
41,2 mln. Eur



Off!

VILNIUS

2027 m.
16 184 kv. m
362 vienetai
37,1 mln. Eur



Youston

LONDONAS

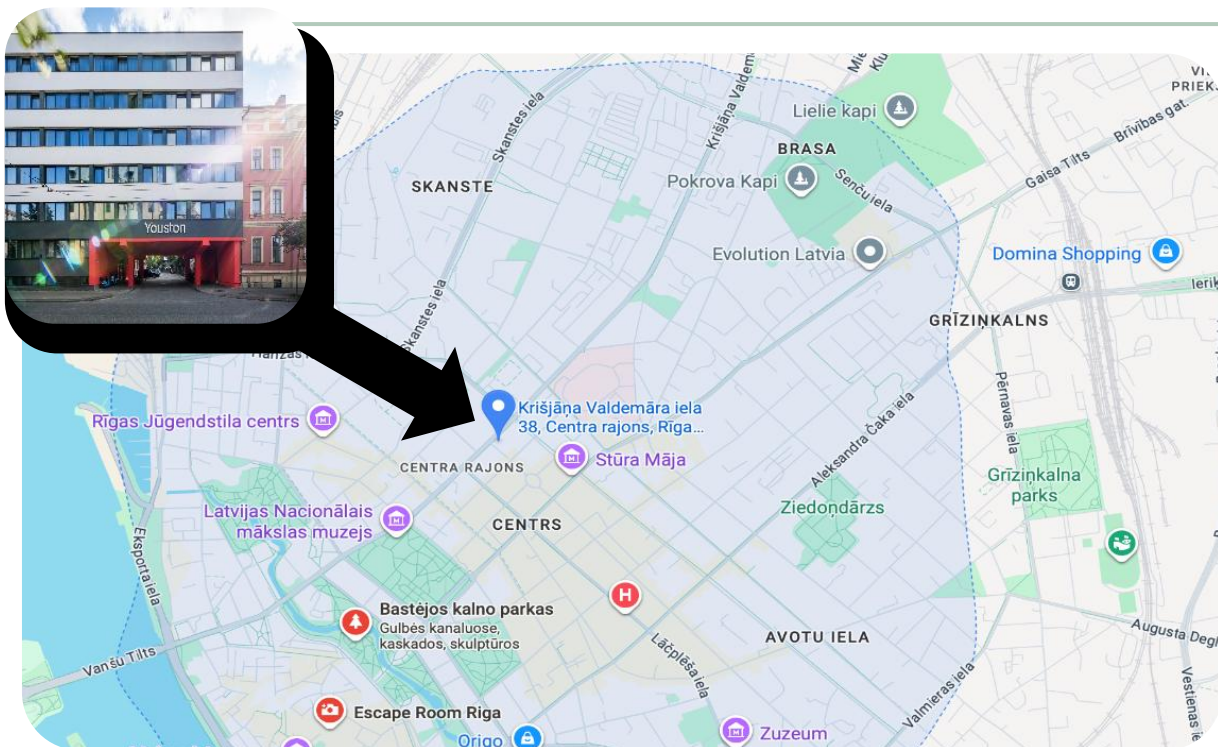
2027 m.
3 144 kv. m
106 vienetai
44,0 mln. Eur

SPV nekilnojamojo turto apžvalga

03



Patogi vieta miesto centre



5 MIN. PĒSČIOMIS IKI SENAMIESČIO

- Įsikūręs Valdemaro g. 38, Rygoje, šis nekilnojamojo turto objektas siūlo patogų pasiekiamumą pėsčiomis iki žymiausių Rygos centro lankytinų vietų, todėl galėsite mėgautis gyvybingu miesto gyvenimu.
- Vieta pasižymi puikiu susisiekimu tiek pėsčiomis, tiek viešuoju transportu. Netoliese yra Rygos centrinis verslo rajonas, o aplink gausu biurų, parduotuvių, kavinių ir restoranų. Taip pat vos kelios minutės pėsčiomis iki vaizdingos Dauguvos krantinės ir Vermanės sodo
- Rygos senamiestis yra įtrauktas į UNESCO pasaulio paveldo sąrašą ir kasmet pritraukia daugybę turistų bei studentų, kas sukuria išskirtinai gyvybingą miesto atmosferą. Dėl prestižinės vietos šis nekilnojamojo turto objektas išlaiko ilgalaikę vertę ir puikiai tinka tiek investicijai, tiek asmeniniam naudojimui.

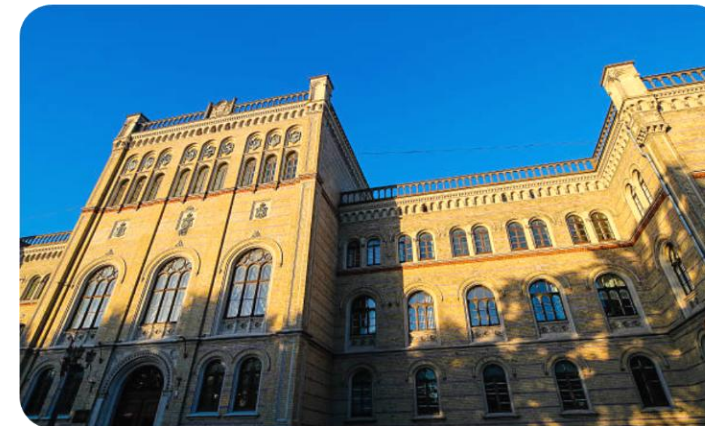


SENAMIESTIS YRA ĮTRAUKTAS Į UNESCO PASAULIO PAVELDO SĄRAŠĄ.

Kaiminystė



Latvijos nacionalinė opera



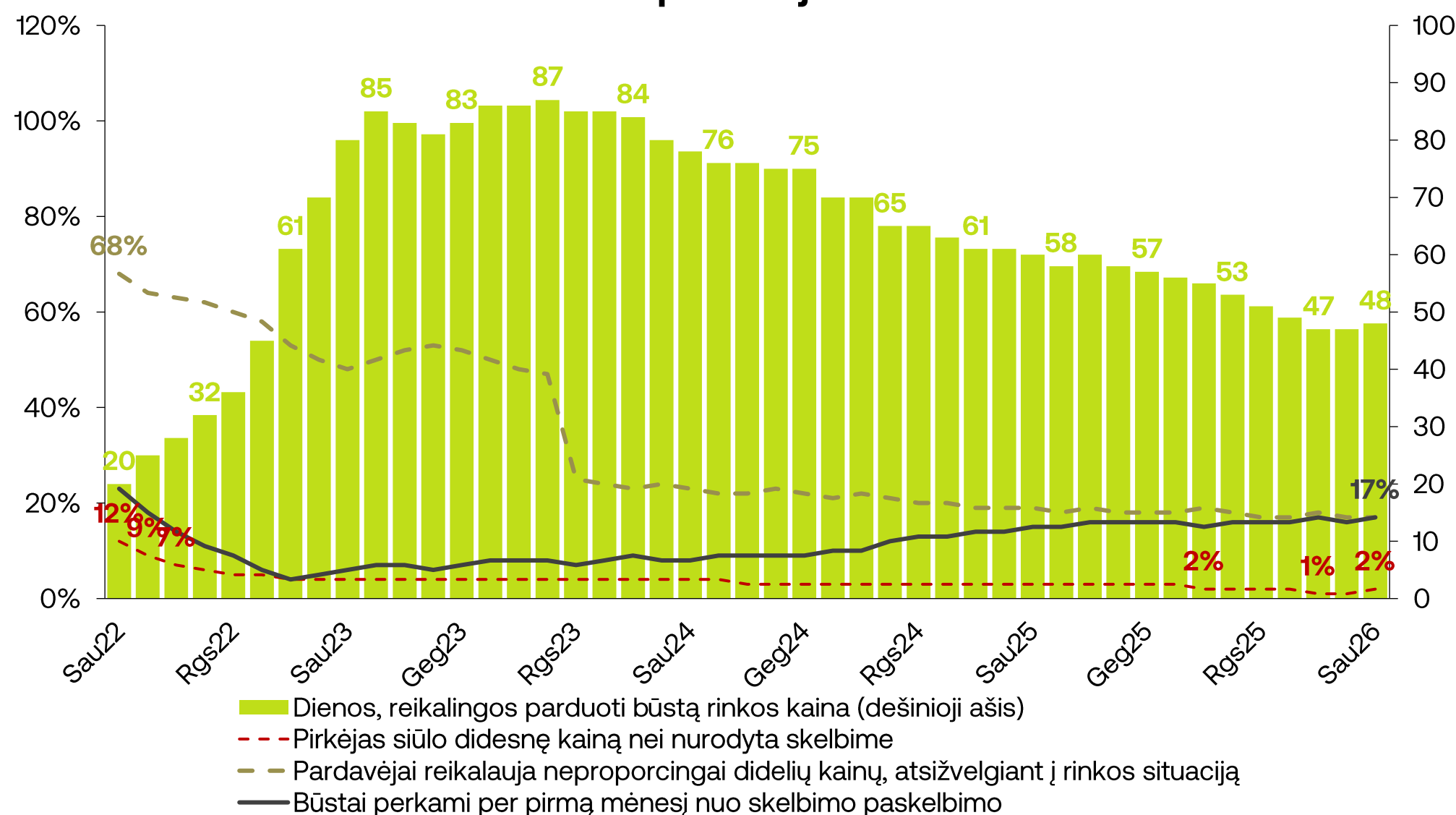
Latvijos universitetas



Rygos senamiestis

2025 m. būsto rinka atgijo – augo sandorių apimtys ir naujai išduodamų hipotekos paskolų skaičius. Pasitikėjimo indeksas rodė nuolatinį mėnesinį sandorių, paklausos ir kainų augimą, o laikas, reikalingas būstui parduoti, toliau trumpėjo, kaip parodyta žemiau.

Būsto rinkos pasitikėjimo indeksas



+20%

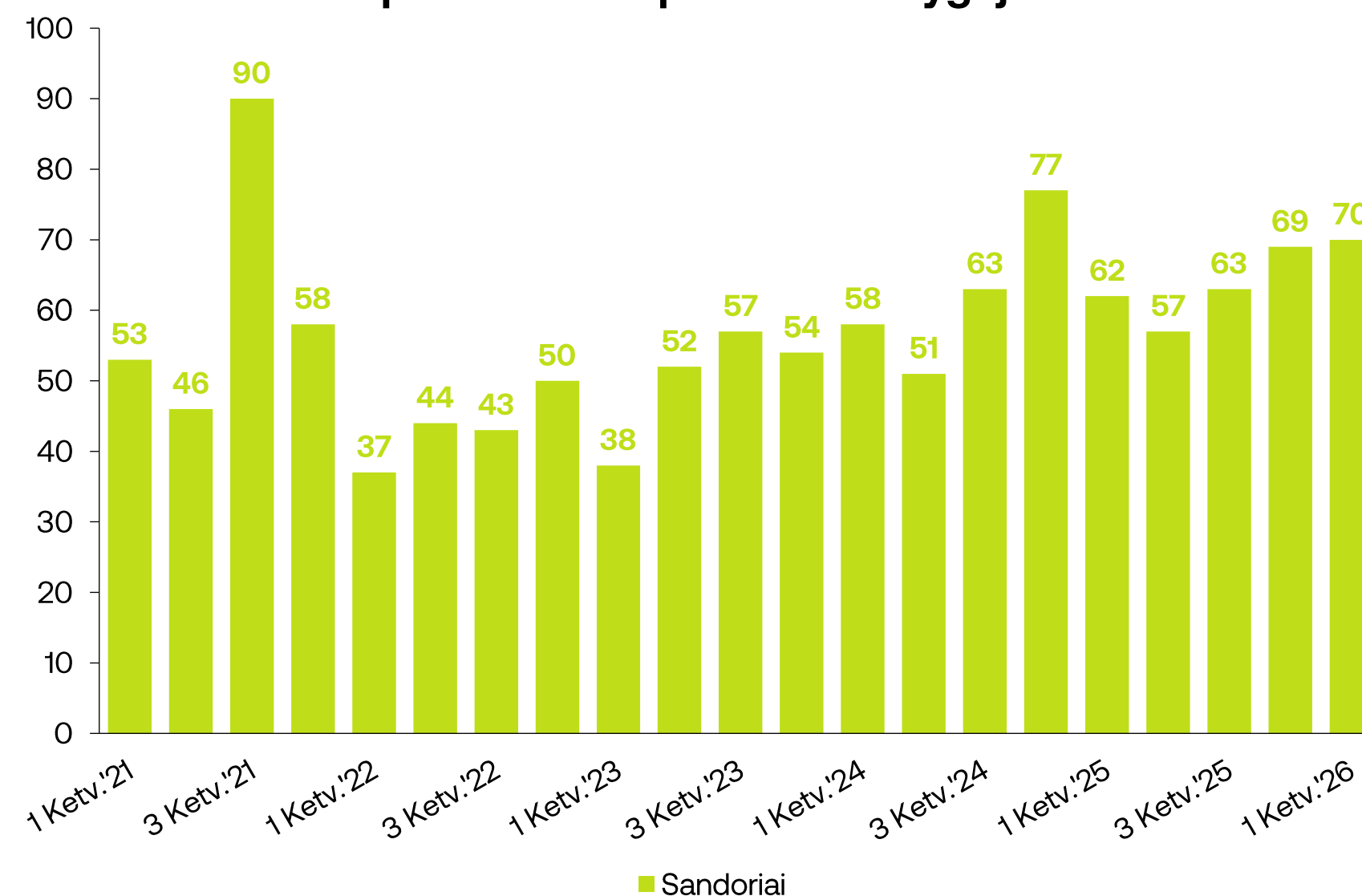
Vidutinio bruto atlyginimo augimas, 2023 m. I ketv. → 2025 m. I ketv. (1 462 EUR → 1 757 EUR)

+9%

Naujos statybos 2 kambarių buto kainos augimas Rygos rajonuose iki 2 535 EUR/m² (2025 m. I ketv.)

Bendra mažų butų sandorių tendencija rodo, kad paklausa išlieka. Pagrindinis rinkos veiksnys – įperkamumas, pagrįstas mažesne bendra buto kaina.

Sandorių skaičius 18–25 m² butams naujuose projektuose ir priešamžiaus pastatuose Rygoje



2 250 – 5 500+EUR/m²

Kainų diapazonas 2025–2026 m., Rygos rajonai iki Senamiesčio ir pakrantės (Riga Waterfront, Centrus)

KAITA

G R O U P

Apie projektą

Adresas	Valdemara g. 38, Ryga
Pastato paskirtis	Gyvenamoji
Bendras plotas	4 431,7 kv. m
Gyvenamasis parduodamas plotas	3 180,9 kv. m
Kitas parduodamas plotas	371,3 kv. m
Būtų skaičius	174
Vidutinis buto plotas	18,3 kv. m
Bendro naudojimo erdvės (sporto salė, poilsio zona, virtuvė, žaidimų kambarys, sauna)	269,1 kv. m
Kitos patalpos (sandėliukai, tualetai, koridoriai ir kt.)	863,9 kv. m



Naujausias vertinimas (2026.06.15)	12 553 000 EUR
Pardavimo laikotarpis	2 metai
Nuomos pajamos (2025.09 - 2026.05)	798 985 EUR

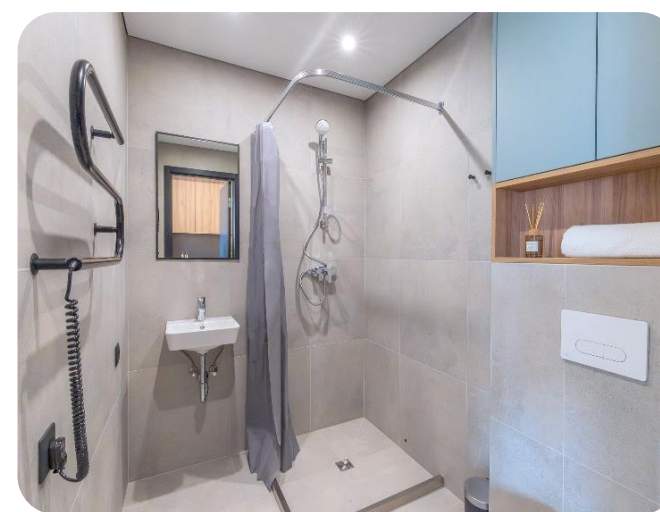
	Tipas	Kambarių skaičius	Mažiausias plotas	Didžiausias plotas	Vidutinis plotas	Bendras plotas
I	Studio DUO+	14	21,9	27,2	24,5	343,5
II	Studio DUO	11	17,8	18,7	18,4	202,2
III	Comfort (+)	128	15,4	21,6	18,7	2125,7
IV	Studio (+)	21	11,4	16,5	14,7	309,5

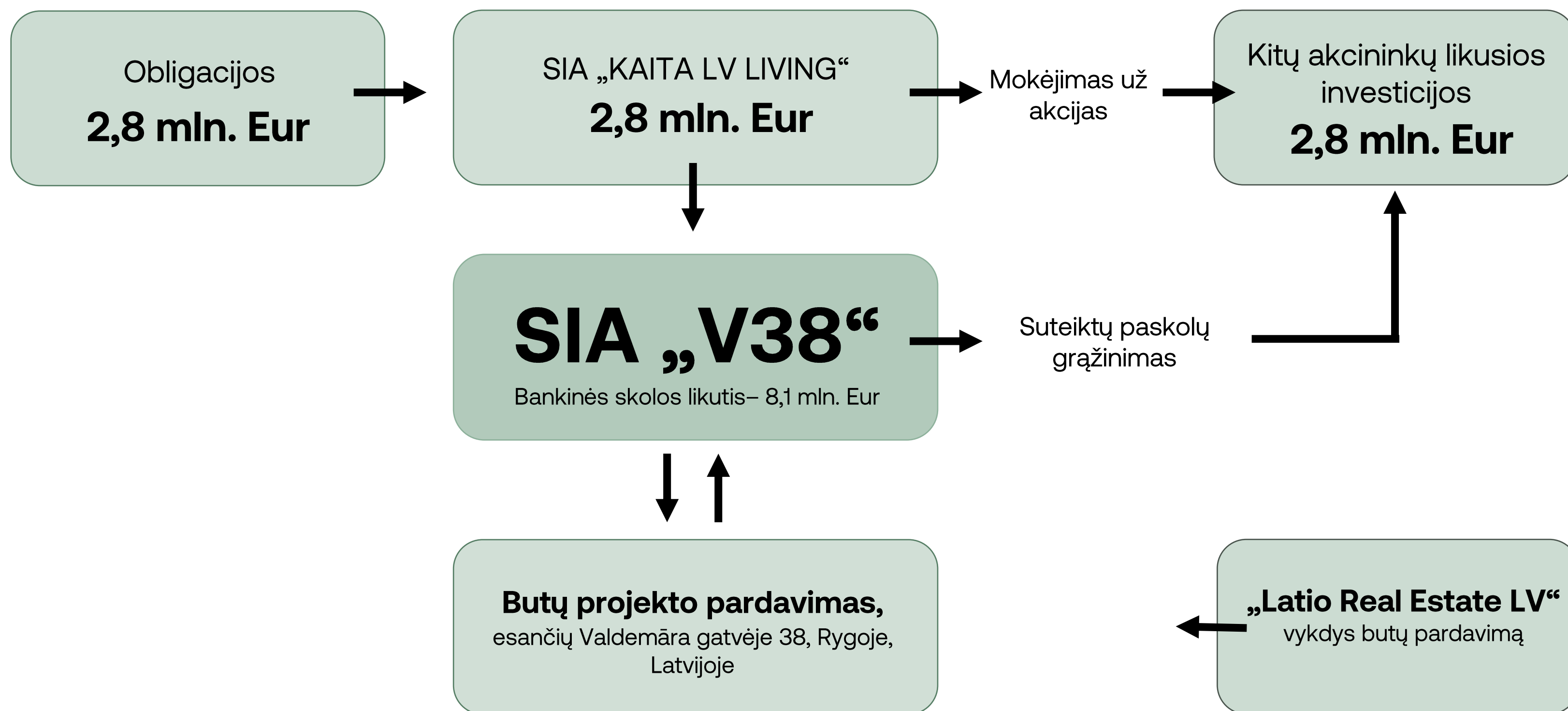
Parduodamų butų nuotraukos



Visiškai įrengti butai

- Rekonstrukcijos ir vidaus įrengimo darbai (pastatas buvo naudojamas biuro patalpoms) buvo baigti 2025 m. rugsėjį. Projekto metu atnaujintas vandentiekis, vėdinimas, pastato fasadas ir langai. Kiekvienas butas yra naujai įrengtas ir parduodamas su visais reikalingais baldais bei buitine technika.
- Kiekviename bute įrengtas oro kondicionierius, virtuvė su buitine technika, vonios kambarys (dušas ir tualetas) bei pagal individualų užsakymą pagaminti baldai.





Emitento valdymas ir struktūra

04





Mindaugas GALINAITIS

Įkūrėjas, valdybos narys

Patirtis

- 11 metų patirtis nekilnojamojo turto vystymo, tarpininkavimo ir startuolių sektoriuose, daugiausia orientuojantis į finansus ir investicijas.
- Mindaugas dirbo „Hanner“ – didžiausioje nekilnojamojo turto vystymo įmonėje Lietuvoje, ir „Citus“ – vienoje iš 10 didžiausių NT vystymo bendrovių šalyje.
- Jis inicijavo įėjimą į pajamas generuojančio nuomos tipo co-living būsto rinką Vilniuje.



Jonas KĖŽYS

Įkūrėjas, valdybos narys

Patirtis

- 11 metų patirtis nekilnojamojo turto plėtros, tarpininkavimo ir NT projektų valdymo srityje.
- Jonas dirbo NT plėtros bendrovėje „Citus“, kuri yra viena iš dešimties didžiausių Lietuvoje.
- Jis buvo vienas iš NT tarpininkavimo bendrovės „Creston“ įkūrėjų.
- Jonas yra pirmosios Lietuvos skaitmeninės reklamos agentūros „B2SCREEN“ įkūrėjas ir valdybos narys.



Vilius MORKŪNAS

Įkūrėjas, valdybos narys

Patirtis

- 10 metų patirtis nekilnojamojo turto vystymo, investicinių projektų paieškos ir sandorių valdymo srityse.
- Vilius keletą metų dirbo pardavimų srityje NT vystymo bendrovėje „Citus“, kuri yra viena iš dešimties didžiausių Lietuvoje.
- Buvo vienas iš nekilnojamojo turto tarpininkavimo bendrovės „Creston“ įkūrėjų.



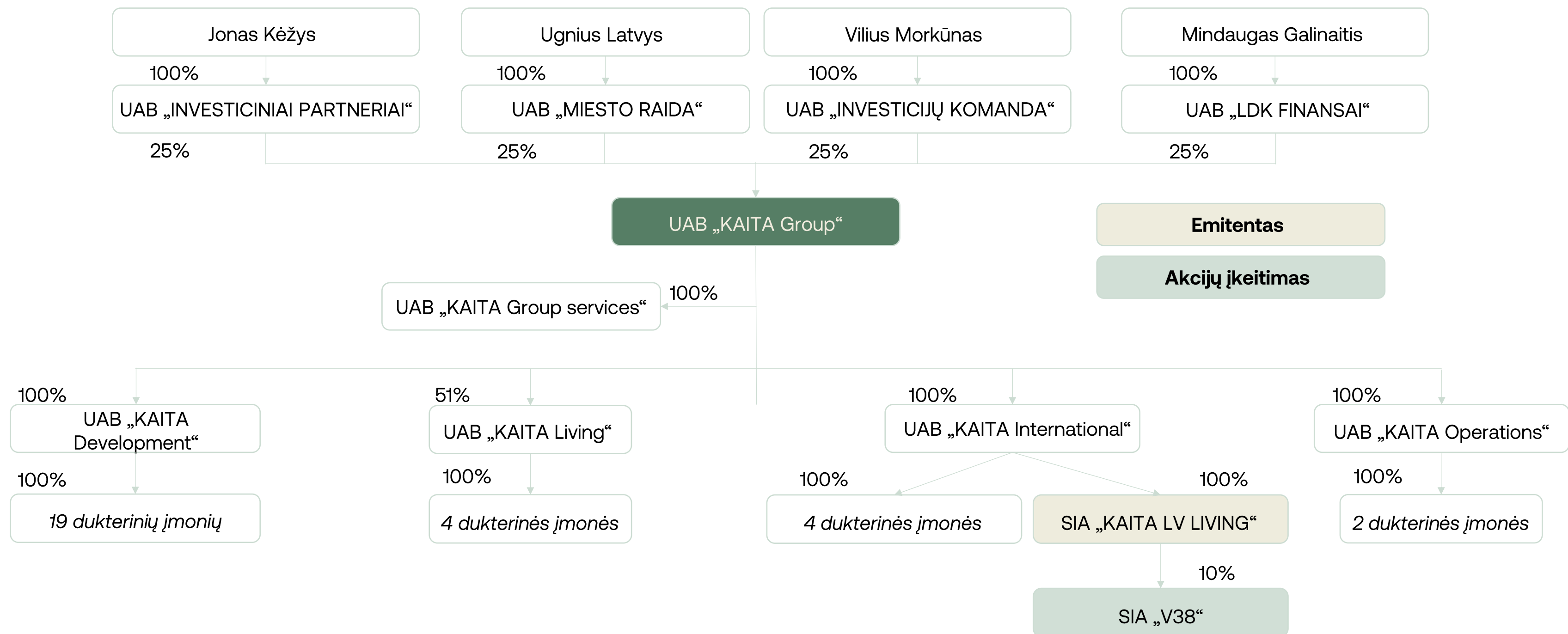
Ugnius LATVYS

Įkūrėjas, „KAITA Group“, UAB CEO, valdybos narys

Patirtis

- 14 metų patirtis nekilnojamojo turto investicijų, plėtros ir statybos valdymo srityje.
- Aštuonerius metus Ugnius dirbo NT plėtros bendrovėje „Citus“, kuri yra viena iš dešimties didžiausių Lietuvoje, projektų paieškos ir investicijų srityje. Šioje įmonėje jis buvo atsakingas už projektų įgyvendinimą.
- Buvo vienas iš nekilnojamojo turto tarpininkavimo bendrovės „Citus“ partnerių.

„KAITA Group“ struktūra*



Po obligacijų emisijos emitentas įsigys esamų akcininkų turimas akcijas ir taps vieninteliu akcininku. Įsigytos akcijos bus įkeistos obligacijų savininkų naudai kaip obligacijų užtikrinimo priemonė.

* Informacinio dokumento sudarymo metu

Finansinių duomenų apžvalga

05



Audituota pelno (nuostolių) ataskaita

Pelno (nuostolio) ataskaita	2024*	2025	2025 Q1*	2026 Q1*
Administracinės sąnaudos	-1 965	-5 323	-30	-30
Kitos veiklos pajamos	-	176 159	-	-
Kitos gautinos palūkanos ir panašios pajamos:				
Iš kitų asmenų	353	-	-	-
Mokėtinos palūkanos ir panašios sąnaudos:				
Kitiems asmenims	-18 837	-20 834	-7 397	-5 137
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	-20 449	150 002	-7 427	-5 167
Ataskaitinių metų pelno mokestis	-4 499	-5 271	-	-
Grynasis ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)	-24 948	144 731	-7 427	-5 167

Pastabos

- Emitentas yra holdingo bendrovė, nevykdanti jokios operacinės veiklos.
- Kitų veiklos pajamų straipsnį visa apimtimi sudaro pelnas, pripažintas dėl investicijos į SIA „V38“ perkainojimo tikrąja verte.

* Neaudituota

Audituošanas balanss

Balanss	2024*	2025	2026 Q1*
Ilgalaicis turss			
Ilgalaicis finansinis turss			
Kiti vertybiniai popieriai ir investicijas j kapitalu	208 336	384 495	384 495
Ilgalaicio finansinio turto is viso	208 336	384 495	384 495
Ilgalaicio turto is viso	208 336	384 495	384 495
Trumpalaicis turss			
Gautinos sumos			
Kitos gautinos sumos	123 300	-	-
Pinigai ir pinigju ekvivalentai	481	1 066	16
Trumpalaicio turto is viso	332 117	385 561	16
Turss is viso	332 117	385 561	384 511

Pastabas

- Kiti vertybiniai popieriai ir investicijas – investicija j SIA „V38”.
- Paskolas is susijusiu bendroviu buvo panaudotos investicijai j SIA „V38” finansuoti.

* Neaudituota

Balanss	2024*	2025	2026 Q1*
Nuosavas kapitalas			
Jstatis kapitalas	2 800	2 800	2 800
Ankstesniu metu nepaskirstytasis pelns (nuostoliai)			
Finansiniu metu pelns (nuostoliai)	-24 948	144 731	-5 167
Ankstesniu metu pelns (nuostoliai)	-	-24 948	119 783
Nuosavas kapitalas is viso	-22 148	122 583	117 416
Moketinos sumos ir jsipareigojimai			
Trumpalaikes moketinos sumos			
Kitos skolinamosios sumos	349 766	248 005	253 392
Moketinos sumos tiekajams ir rangovams	-	1 271	-
Mokesčiai ir privalomojo valstybinio socialinio draudimo jmokos	4 499	9 770	9 770
Sukaupti jsipareigojimai	-	3 932	3 933
Trumpalaikiu moketinu sumu is viso	354 265	262 978	13 953
Moketinu sumu ir jsipareigojimu is viso	354 265	262 978	267 095
Nuosavo kapitalo ir jsipareigojimu is viso	332 117	385 561	384 511

Audituoja pelno (nuostolių) ataskaita

Pelno (nuostolio) ataskaita	2024*	2025	2025 Q1*	2026 Q1*
Pardavimo pajamos	113 802	427 495	-	302 420
Suteiktų paslaugų sąnaudos	-82 673	-270 084	-2 616	-140 629
Bendrasis pelnas (nuostoliai)	31 129	157 411	-2 616	161 792
Pardavimo sąnaudos	-170	-	-	-
Bendrosios ir administracinės sąnaudos	-8 053	-	-	-
Kitos veiklos pajamos	4 375	3 739 206	374	166
Kitos veiklos sąnaudos	-12 839	-149 703	-127	-156
Kitos palūkanų ir panašios pajamos:				
Iš susijusių įmonių	1 166	-	-	-
Iš kitų asmenų	-	2 600	780	4 056
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos:				
Susijusioms įmonėms	-21 379	-158 966	-	-94 001
Kitiems asmenims	-28 711	-153 765	-	-91 982
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	-34 482	3 436 784	-1 589	-20 360
Pelno mokestis	-	-55	-	-
Grynasis pelnas (nuostoliai)	-34 482	3 436 729	-1 589	-20 360

Pastabos

- Objektas veiklą pradėjo 2025 m. rugpjūčio mėn.
- Didžiąją kitų veiklos pajamų dalį sudaro pelnas, pripažintas dėl investicinio turto perkainojimo tikrąja verte.

* Neaudituoja

Audituotas balansas

Balansas	2024*	2025	2026 Q1*
Ilgalaikis turtas	-	1 539	1 421
Nematerialusis turtas	-	1 539	1 421
Ilgalaikis materialusis ir investicinis turtas	2 787 861	12 577 945	12 550 967
Investicinis turtas	-	12 207 000	12 207 000
Žemė, pastatai ir statiniai	2 787 861	-	-
Kitas ilgalaikis materialusis turtas ir įranga	-	370 945	343 967
Finansinis turtas	-	755 865	1 189 446
Kitos ilgalaikės paskolos ir kitos gautinos sumos	-	755 865	1 189 446
Trumpalaikis turtas	683 893	10 293	5 316
Per vienerius metus gautinos sumos			
Gautinos sumos iš pirkėjų ir klientų	-	7 671	3 748
Gautinos sumos iš susijusių įmonių	587 200	-	-
Kitos gautinos sumos	1 851	-	23
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	82 112	2 622	-
Gautinų sumų iš viso	683 893	10 293	5 316
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	417 967	565 698	216 349
Trumpalaikio turto iš viso	1 101 860	575 991	221 666
Turtas iš viso	5 337 536	13 911 340	13 963 500

Pastabos

- Investicinis turtas ir žemės sklypai, pastatai bei inžineriniai statiniai – sudaro NT objektas Rygoje pagal ankstesnį vertinimą.
- Kitos paskolos ir kitos ilgalaikės gautinos sumos – projekto biudžeto sutaupymai, kurie, projektą visiškai įgyvendinus, buvo laikinai perskirstyti grupės viduje.
- Paskolos iš kredito įstaigų – „Bigbank“ suteiktas kreditas (šiuo metu padidintas iki 8 025 tūkst. Eur).
- Mokėtinos sumos susijusioms bendrovėms – akcininko paskola, kuri bus gražinta iš obligacijų emisijos lėšų ir padidinus finansavimą iš kredito įstaigų (šiuo metu – 1 457 tūkst. Eur).

* Neaudituota

Balansas	2024*	2025	2026 Q1*
Įstatinis (akcinis) kapitalas	2 800	2 800	2 800
Ankstesnių metų nepaskirstytasis pelnas / (nepadengti nuostoliai)	436 265	405 428	3 842 157
Ataskaitinių metų pelnas / (nuostoliai)	-34 482	3 436 729	-20 126
Nuosavo kapitalo iš viso	404 583	3 844 957	3 824 831
Paskolos iš kredito įstaigų	2 258 379	5 341 683	5 310 000
Mokėtinos sumos susijusioms įmonėms	2 533 096	4 140 585	4 232 326
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso	4 791 475	9 482 268	9 542 326
Mokėtinos sumos tiekėjams ir rangovams	92 769	71 685	70 039
Mokesčiai ir privalomojo socialinio draudimo įmokos	1 426	140 214	139 974
Mokėtinos sumos susijusioms įmonėms	-	106 959	109 220
Kiti įsipareigojimai	47 283	158 969	139 054
Sukaupti įsipareigojimai	-	9 988	44 358
Ateinančių laikotarpių pajamos	-	96 300	93 699
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	141 478	584 115	596 343
Įsipareigojimų iš viso	4 932 953	10 066 383	10 138 669
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	5 337 536	13 911 340	13 963 500

Rizikos faktoriai

06



Toliau pateikiama informacija apie tam tikrus rizikos veiksnius, kurie gali turėti įtakos Emitento gebėjimui vykdyti savo įsipareigojimus pagal Obligacijas. Visi šie veiksniai yra neapibrėžtos aplinkybės, kurios gali pasireikšti arba nepasireikšti, o Emitentas negali įvertinti bet kurios tokios aplinkybės atsiradimo tikimybės. Be to, toliau aprašyti veiksniai, kurie yra reikšmingi vertinant su Obligacijomis susijusias rizikas. Emitento nuomone, toliau aprašyti veiksniai yra pagrindinės rizikos, būdingos investavimui į Obligacijas, tačiau Emitento negalėjimas sumokėti palūkanų, pagrindinės sumos ar kitų su Obligacijomis susijusių sumų gali atsirasti ir dėl kitų priežasčių, kurių Emitentas, remdamasis šiuo metu turima informacija, gali nelaikyti reikšmingomis rizikomis arba kurių šiuo metu negali numatyti. Potencialūs investuotojai taip pat turėtų perskaityti išsamią informaciją, pateiktą kitose šio Informacinio dokumento dalyse, ir prieš priimdami bet kokį investicinį sprendimą susidaryti savo nuomonę.

Prieš priimdami sprendimą įsigyti / pasirašyti Obligacijas, Investuotojai turėtų atidžiai išnagrinėti ir įvertinti toliau nurodytus rizikos veiksnius bei kitą šiame Informaciniame dokumente pateiktą informaciją. Jeigu viena ar kelios iš toliau aprašytų rizikų materializuotųsi, tai galėtų turėti reikšmingą neigiamą poveikį Emitento ar Grupės veiklai, perspektyvoms, akcininkų nuosavybei, grynajam turtui, finansinei būklei ir finansiniams rezultatams. Be to, jeigu kuri nors iš šių rizikų pasireikštų, Obligacijų rinkos vertė ir tikimybė, kad Emitentas galės įvykdyti savo mokėjimo įsipareigojimus pagal Obligacijas, galėtų sumažėti, todėl Obligacijų turėtojai galėtų prarasti visas arba dalį savo investicijų. Papildomos rizikos ir neapibrėžtumai, kurie Emitentui šiuo metu nėra žinomi arba kuriuos Emitentas šiuo metu laiko nereikšmingais, taip pat galėtų pakenkti Emitento ir (arba) Grupės veiklai bei turėti reikšmingą neigiamą poveikį jų pinigų srautams, finansiniams rezultatams ir finansinei būklei. Rizikų pateikimo eiliškumas neatspindi nei jų pasireiškimo tikimybės, nei galimo poveikio Emitento ir (arba) Grupės pinigų srautams, finansiniams rezultatams ir finansinei būklei dydžio, taip pat Emitento gebėjimo išpirkti Obligacijas jų išpirkimo dieną.

Emitento veiklos rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Emitento finansinės būklės pokyčiai	Emitentas yra ribotos atsakomybės bendrovė, įsteigta NT projekto, esančio K. Valdemāra g. 38, Rygoje (toliau – Projektas), vystymo tikslais, kurios įstatinis kapitalas sudaro 2 800 EUR. Remiantis Emitento audituotomis metinėmis finansinėmis ataskaitomis už finansinius metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d., Emitento nuosavas kapitalas sudarė –17 657 EUR (minus septyniolika tūkstančių šeši šimtai penkiasdešimt septyni eurai), kurį sudarė 2 800 EUR įstatinis kapitalas, –20 457 EUR (minus dvidešimt tūkstančių keturi šimtai penkiasdešimt septyni eurai) nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ir 0 EUR mažumos dalis. Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) susidarė dėl Emitentui priklausančio turto perkainojimo ir įprastinės veiklos rezultatų. Emitentui priklausantis NT turtas buvo įsigytas už lėšas, kurias Emitentui paskolino KAITA Group bendrovės. Bet koks neigiamas Emitento finansinės būklės ar perspektyvų pokytis, įskaitant sumažėjusius pinigų srautus iš SPV, gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Obligacijų likvidumui, dėl ko gali reikšmingai sumažėti Obligacijų rinkos kaina, arba gali lemti Emitento negalėjimą visiškai išpirkti Obligacijų, todėl investuotojai gali prarasti dalį arba visas investuotas lėšas.
Likvidumo rizika	Likvidumo rizika – tai rizika, kad Emitentas negalės išlaikyti pakankamo grynųjų pinigų ir kito likvidaus finansinio turto rezervo, kuris galėtų būti panaudotas jo mokėjimo įsipareigojimams vykdyti jiems suėjus ir Obligacijoms išpirkti. Emitentas yra holdingo bendrovė, priklausoma nuo SPV turto pardavimo pajamų ir KAITA Group paramos likvidumui užtikrinti. Emitentas gali gauti lėšų dividendais iš SPV, jeigu bus parduota dalis arba visas turtas ir bus viršyti pagal paskolų sutartis numatyti finansiniai rodikliai. Tačiau dividendų gavimui reikalingas išankstinis finansų institucijų sutikimas, todėl jų išmokėjimas gali būti atidėtas arba dividendai gali būti visai neišmokėti. Be to, SPV yra sudariusi finansavimo sutartis su banku, veikiančiu kaip vyresnysis kreditorius, kurių sąlygos suteikia bankui pirmenybę Emitento pinigų srautų ir turto atžvilgiu. Todėl lėšų, kurias SPV gali paskirstyti Emitentui, dydis priklauso nuo SPV gebėjimo vykdyti vyresniojo kreditoriaus nustatytus reikalavimus, įskaitant gražinimo įsipareigojimus, finansinius rodiklius ir bet kokius paskirstymų apribojimus. Neatitikties ar vyresniojo kreditoriaus reikalavimų vykdymo užtikrinimo veiksmų atveju SPV lygmeniu prieinami pinigų srautai gali reikšmingai sumažėti arba tapti neprieinami paskirstyti Emitentui. Likvidumo prieinamumas veiklai vykdyti ir Emitento įsipareigojimams vykdyti taip pat priklauso nuo gebėjimo pritraukti finansavimą – finansinius partnerius, paskolas ar bankų finansavimą. Finansavimo procesai gali užsitęsti arba neįvykti dėl rinkos sąlygų ar kitų priežasčių, todėl Emitentas gali nesugebėti laiku vykdyti savo mokėjimo įsipareigojimų tiek planuotomis, tiek neplanuotomis aplinkybėmis. Nors Emitentas stebi savo likvidumo poziciją ir taiko likvidumo rizikos valdymo procedūras, Emitento likvidumo pozicijos pablogėjimas gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Emitento veiklai, finansinei būklei, veiklos rezultatams ar perspektyvoms, taip pat jo gebėjimui išpirkti Obligacijas jų išpirkimo dieną.

Rizikos veiksnys	Aprašymas
NT rinkos ir įperkamumo rizika	Šiuo metu lėšų, kurios bus naudojamos Obligacijoms išpirkti, šaltinis yra numatomos Projekto butų pardavimo pajamos po dvejų metų. Todėl galimas Latvijos NT rinkos nuosmukis, įvairūs ekonominiai veiksniai (įskaitant geopolitinę situaciją, pandemijas, karantinus ir kt.) gali neigiamai paveikti NT kainas arba butų pardavimo spartą ir sandorių apimtis. Tai neigiamai paveiktų pajamas iš butų pardavimo, taip pat apribotų galimybę parduoti nekilnojamąjį turtą, paveiktų SPV veiklos rezultatus ir finansinę būklę bei sumažintų SPV turto vertę ir likvidumą. Be to, 2022–2023 m. Latvijos ir kitų Europos valstybių ekonomikose buvo fiksuota itin aukšta infliacija. Nors tikimasi, kad 2026–2028 m. infliacija mažės, ji vis tiek gali būti gerokai didesnė už istorinius vidurkius. Dėl to Europos Centrinis Bankas galėtų didinti palūkanų normas arba ilgą laiką išlaikyti jas aukštas, o tai paveiktų galimybes įsigyti NT ir galėtų lemti įperkamumo krizę, jeigu darbo užmokestis nedidėtų tokiu pačiu tempu arba reikšmingai išaugtų pragyvenimo išlaidos. Infliacijos augimas ateityje gali neleisti Emitentui siūlyti konkurencingos butų kainodaros arba dėl rinkos konkurencijos sumažinti jo paslaugų paklausą ir atitinkamai sutrukdyti Emitentui išlaikyti esamą pelno maržą arba lemti nuostolius. Dėl infliacijos Emitento sąnaudos reikšmingai didėtų ir Emitentas turėtų dengti išaugusias sąnaudas iš vidinių išteklių, nebent jam pavyktų padidinti kainas. Todėl reikšmingi NT kainų svyravimai ir didelė infliacija gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį Emitento finansinei būklei, veiklos rezultatams, pelningumui ir mokumui.
Nuomos rinkos ir neužimtumo rizika	Kol butai nebus parduoti, nuomos pajamos sudaro pagrindinį veiklos pinigų srautų šaltinį. SPV tikslinės nuomininkų grupės, įskaitant tarptautinius studentus ir jaunos specialistus, yra ypač jautrios makroekonominėms sąlygoms. Ekonomikos nuosmukis studentų kilmės šalyse gali paveikti jų galimybes studijuoti užsienyje ar persikelti dėl darbo, o tai paveiktų SPV nuomojamų objektų užimtumo lygį ir nuomos kainas. Ekonomikos nuosmukio metu tikslinės klientų grupės linkusios mažinti išlaidas ir ieškoti pigesnių alternatyvų, o tai gali paveikti SPV paslaugų kainodarą ir užimtumo lygį SPV apgyvendinimo ir bendradarbystės patalpose. Be to, padidėjęs tikslinių klientų suvokiamas geopolitinis neapibrėžtumas dėl karo tarp Rusijos ir Ukrainos gali paveikti jų norą naudotis apgyvendinimo ir bendradarbystės paslaugomis SPV objektuose, o tai turėtų įtakos nuomos kainai ir užimtumo lygiui. Be to, Latvijos imigracijos politikos ir taisyklių pakeitimai gali tiesiogiai paveikti tarptautinių studentų ir specialistų srautus. Griežtesnė politika gali sumažinti nuomojamų vienetų paklausą ir padidinti neužimtumo riziką. Bet kuris iš pirmiau nurodytų veiksnių atskirai ar kartu gali sumažinti SPV nuomos pajamas ir dėl to neigiamai paveikti Emitento pinigų srautus, finansinę būklę ir gebėjimą vykdyti įsipareigojimus pagal Obligacijas.
Rizika, susijusi su išnuomotų gyvenamųjų vienetų pardavimu	Tam tikri SPV priklausantys gyvenamieji vienetai jų pardavimo metu gali būti išnuomoti nuomininkams. Jeigu potencialūs pirkėjai norėtų įsigyti tokius vienetus be esamų nuomininkų, SPV gali tekti siekti atitinkamų nuomos sutarčių nutraukimo arba ankstyvesnio pasibaigimo iki pardavimo užbaigimo, laikantis taikytinų teisės aktų ir atitinkamų nuomos sutarčių sąlygų. Negali būti užtikrinta, kad tokie susitarimai bus pasiekti priimtinais sąlygomis ar per numatytą laiką. Dėl to SPV gali patirti papildomų sąnaudų (įskaitant galimą kompensaciją nuomininkams), vėluoti užbaigti turto pardavimą arba susidurti su ginčais su nuomininkais. Be to, įvairios nuomininkų bendruomenės gali skirtingai vertinti SPV iniciatyvas, o nuomininkai iš skirtingų šalių gali sukelti socialinę ar kultūrinę įtampą tarp potencialių pirkėjų ar naujų savininkų, jeigu kultūriniai skirtumai nėra tinkamai valdomi. Taip pat svarbus veiksnys yra SPV gebėjimas užtikrinti, kad naujieji savininkai ir nuomininkai laikytųsi vietos teisės aktų dėl tylos valandų, viešosios tvarkos ir švaros. Tokios aplinkybės gali neigiamai paveikti SPV ir Emitento pajamas, pinigų srautus, finansinę būklę ir veiklos rezultatus.

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Neauditutos Emitento atskirosios finansinės ataskaitos	Emitento atskirosios finansinės ataskaitos už finansinius metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d., nėra audituotos, nes Emitentas pagal taikomus teisės aktus neprivalėjo audituoti atskirųjų finansinių ataskaitų. Be to, SPV atskirosios finansinės ataskaitos už finansinius metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d., nėra audituotos, nes SPV pagal taikomus teisės aktus neprivalėjo audituoti atskirųjų finansinių ataskaitų. Todėl investuotojai turėtų atsižvelgti į tai, kad Emitento ir SPV atskirosios finansinės ataskaitos už finansinius metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d., nėra audituotos ir jose gali būti klaidų ar netikslumų.
	Nepaisant to, kas išdėstyta pirmiau, Emitentas prisiėmė įsipareigojimą nuo 2026 finansinių metų rengti metines audituotas Emitento finansines ataskaitas ir skelbti jas Emitento interneto svetainėje Obligacijų galiojimo laikotarpiu (žr. Bendrųjų sąlygų 13(h) punktą).

KAITA Group būdingi rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Priklausomybė nuo KAITA Group darbuotojų ir trečiųjų šalių paslaugų teikėjų	Atsižvelgiant į veiklos pobūdį, nei Emitentas, nei SPV neturi darbuotojų. SPV veiklos sėkmė priklauso nuo KAITA Group darbuotojų. Negali būti užtikrinta, kad bus įmanoma išlaikyti visus esamus darbuotojus, kurie yra itin svarbūs SPV valdymui, arba pritraukti naujų profesionalių darbuotojų. SPV veiklos sėkmei itin svarbių darbuotojų netekimas, įskaitant jų perėjimą pas SPV konkurentus, ir nesugebėjimas pritraukti naujų kvalifikuotų darbuotojų gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį SPV valdymui, veiklai, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.
	Be to, kadangi nei Emitentas, nei SPV tiesiogiai nevaldo butų pardavimo proceso, kasdienės veiklos ar turto priežiūros, abu subjektai labai priklauso nuo išorės paslaugų teikėjų, įskaitant su KAITA Group susijusias bendroves, kad būtų užtikrinta butų pardavimo, turto valdymo, priežiūros ir su nuomininkais susijusių paslaugų kokybė bei tęstinumas. Pagrindinės veiklos funkcijos, tokios kaip objektų priežiūra, remontas, valymas, apsauga, komunalinių paslaugų valdymas ir pagalba nuomininkams, perduodamos trečiosioms šalims. Šių paslaugų teikėjų veiklos rezultatai, ekonomiškumas ir patikimumas yra itin svarbūs siekiant išlaikyti nuomininkų pasitenkinimą, užimtumo lygius ir bendrus nuomos projektų finansinius rezultatus. Paslaugų teikėjams nesilaikant reikalaujamų standartų, vėluojant teikti paslaugas, trūkstant darbuotojų ar kilus sutartiniams ginčams, gali atsirasti veiklos neefektyvumas, nuomininkų nepasitenkinimas, padidėti neužimtumo lygis ir papildomos nenumatytos SPV sąnaudos.
	Be to, dėl prastos paslaugų kokybės atsiradusi reputacijos žala gali paveikti ilgalaikį nuomojamo turto patrauklumą ir vertę. Nors Emitentas aktyviai valdo su išorės paslaugų teikėjais susijusias rizikas, įskaitant tai, kad KAITA Group priklauso vienas iš pirmaujančių NT valdymo paslaugų teikėjų (Youston), bet kokie jų veiklos sutrikimai gali paveikti projekto terminus, paslaugų kokybę ir reputaciją, o tai gali neigiamai paveikti Emitento finansinę būklę ir gebėjimą vykdyti savo įsipareigojimus.

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Statybos sąnaudų rizika	Nepaisant to, kad SPV užbaigė statybos darbus „Youston Riga“ ir visiškai įrengė visus butus, SPV planuoja dalį arba visas kitas patalpas ar bendrojo naudojimo erdves pertvarkyti į butus ar atskirus vienetus, kurie taip pat bus parduodami. KAITA Group darbuotojai ir kiti dalyvaujantys asmenys planuodami veiklą naudoja visą prieinamą informaciją ir analitinius išteklius, tačiau nėra garantijos, kad visa informacija, kuria remiantis planuojamos investicijos į Projektą, nepasikeis dėl rinkos ar kitų sąlygų ir kad investicijos bus įgyvendintos kaip planuota. KAITA Group turi plačias žinias apie statybos rinkos tiekėjus ir naudojami patikimais bei pasiteisinusiais rangovais, atliekančiais darbus ir teikiančiais paslaugas visuose vystomuose projektuose. Tačiau, kadangi situacija pasaulinėse rinkose ir statybinių medžiagų tiekimo grandinėje dažnai keičiasi, iki Projekto užbaigimo pagrindiniai kintamieji, kuriais remiantis buvo daromos investicijų prielaidos, gali reikšmingai pasikeisti, todėl vėlesniuose plėtos Projekto etapuose dėl pirmiau nurodytų priežasčių gali tekti koreguoti pradinius skaičiavimus. Netikėtas statybos sąnaudų padidėjimas arba nesugebėjimas užsitikrinti Projektui užbaigti reikalingų statybinių medžiagų gali sumažinti bendrą pelningumą ir paveikti SPV nepaskirstytąjį pelną. Dėl to gali pablogėti Emitento finansinė būklė ir gebėjimas išpirkti Obligacijas. Net jeigu ekonominė ir geopolitinė situacija stabilizuotųsi iki Projekto užbaigimo, nėra garantijos, kad atliktos investicijos duos numatytą ar planuotą Projekto grąžą. Be to, nei KAITA Group, nei KAITA Development bendrovės negali užtikrinti, kad nekils ginčų su tiekėjais ar kad bus įmanoma išlaikyti verslo santykius su esamais tiekėjais. Bet koks tiekimo grandinės sutrikimas dėl problemų su tiekėju ar bet koks tokio tiekėjo patikimumo pablogėjimas gali pareikalaus daug laiko ir sąnaudų trūkumams pašalinti bei paveikti Emitento reputaciją, o tai neigiamai paveiktų jo reputaciją ir pelningumą.

Su Obligacijomis susiję rizikos veiksniai

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Kredito ir Emitento įsipareigojimų nevykdymo rizika	Bet kuris asmuo, įsigyjantis Obligacijas, remiasi Emitento finansine būkle, tačiau tokie asmenys neturės jokių teisių kitų asmenų atžvilgiu. Todėl kredito rizika turėtų būti vertinama kaip galimybė, kad Emitentas gali tapti nemokus, bankrutuoti, jo veikla gali būti sustabdyta ar nutraukta, ir dėl to gali būti neįmanoma išpirkti Obligacijų ir (arba) sumokėti sukauptų palūkanų Obligacijų turėtojams. Be to, jeigu Obligacijų galiojimo laikotarpiu būtų pradėtos Emitento nemokumo, teisinės apsaugos arba neteisminės teisinės apsaugos procedūros, investuotojas gali prarasti pagal Obligacijas mokėtinas palūkanas ir visą arba dalį Obligacijų pagrindinės sumos. Investuotojas visada pats atsako už savo investicinių sprendimų ekonomines pasekmes. Obligacijos yra tiesioginiai, besąlyginiai ir nesubordinuoti Emitento įsipareigojimai, kurie visada bus vienodo rango (pari passu) tarpusavyje, be jokios tarpusavio pirmenybės, ir bent vienodo rango (pari passu) su visais kitais esamais ir būsimais neužtikrintais Emitento įsipareigojimais, išskyrus įsipareigojimus, kuriems pagal imperatyvias visuotinai taikomų teisės aktų nuostatas gali būti suteikta pirmenybė. Be to, nėra jokios valstybės garantijos (draudimo), taikomos Obligacijų neišpirkimo atveju. Be to, net jeigu tikimybė, kad Emitentas galės visiškai įvykdyti visus įsipareigojimus pagal Obligacijas jų terminui suėjus, faktiškai nesumažėjo, rinkos dalyviai vis tiek gali laikytis kitokios nuomonės. Visų pirma, rinkos dalyvių vertinimas dėl bendrovių skolininkų apskritai arba atitinkamame sektoriuje veikiančių skolininkų kreditingumo gali pablogėti. Jeigu kuri nors iš šių rizikų materializuotųsi, tretieji asmenys būtų pasirengę įsigyti Obligacijas tik už mažesnę kainą nei prieš tokios rizikos materializavimąsi. Todėl Obligacijų rinkos vertė gali sumažėti.

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Rizikos, susijusios su Užtikrinimo priemonių įgyvendinamumu, galiojimu ir pakankamumu	Obligacijos bus užtikrintos pirmos eilės SPV akcijų įkeitimu ir pirmos eilės Specialiosios sąskaitos įkeitimu per 45 dienas nuo Emisijos dienos (žr. Obligacijų bendrųjų sąlygų 6(d) punktą „Užtikrinimo priemonės“ ir 4.2 skyrių toliau). Vis dėlto SPV yra įsteigta pagal Latvijos Respublikos teisę, todėl įkeitimo susitarimų galiojimas ir vykdymo užtikrinimas priklauso nuo Latvijos teisės reikalavimų ir apribojimų. Pagal Latvijos teisę bendrovė turi veikti savo komerciniais interesais. Kai įkeitimas suteikiamas dėl kitos grupės bendrovės įsipareigojimų, Latvijos teismai gali vertinti, ar toks sandoris suteikia pakankamą naudą įkeitimą suteikiančiai bendrovei. Nustačius, kad įkeitimas neatitiko atitinkamo subjekto komercinių interesų arba kitaip pažeidė imperatyvias Latvijos teisės nuostatas, jis gali būti pripažintas visiškai ar iš dalies negaliojančiu arba nugrinčijamu. Tokiomis aplinkybėmis Obligacijų turėtojai gali netekti SPV akcijų įkeitimo teikiamos naudos. Be to, kol Vyresniojo kreditoriaus paskola nebus visiškai gražinta, Obligacijos nebus užtikrintos nekilnojamojo turto hipoteka. Todėl Obligacijų turėtojai neturės pirmumo teisės į pagrindinį nekilnojamąjį turtą. SPV nemokumo atveju jos turtas pirmiausia bus naudojamas tenkinti Vyresniojo kreditoriaus reikalavimus, užtikrintus SPV turto įkeitimu ir hipoteka. Net ir įvykdžius įsipareigojimus Vyresniajam kreditoriui bei nustačius SPV turto hipoteką, nėra užtikrinimo, kad Užtikrinimo priemonių vertės pakaks visiems Obligacijų turėtojų reikalavimams visiškai patenkinti. Be to, realizuojant Užtikrinimo priemones, jų realizavimo išlaidos, įskaitant Patikėtinio išlaidas, turės būti padengtos iš Užtikrinimo priemonių pardavimo pajamų prieš tenkinant Obligacijų turėtojų reikalavimus. Užtikrinimo priemonių realizavimo procedūra taip pat gali uždelsti atsiskaitymą su Obligacijų turėtojais. Todėl ateityje suteiksimas įkeitimas ir kitos Užtikrinimo priemonės negarantuoja, kad Emitento įsipareigojimų nevykdymo atveju Užtikrinimo priemonės bus galima realizuoti laiku ir pakankama verte arba kad jų likvidavimo pajamų pakaks visiems Obligacijų turėtojų reikalavimams visiškai patenkinti.
Obligacijų pakeitimai yra privalomi visiems Obligacijų turėtojams	Obligacijų turėtojų interesų gynimo įstatymas reikalauja, o Obligacijų sąlygose yra numatytos nuostatos dėl Obligacijų turėtojų susirinkimų sušaukimo jų interesams apskritai svarstyti. Pagal šias nuostatas nustatyta dauguma gali priimti sprendimus, privalomus visiems Obligacijų turėtojams, įskaitant Obligacijų turėtojus, kurie nedalyvavo atitinkamame Obligacijų turėtojų susirinkime ir nebalsavo, taip pat Obligacijų turėtojus, balsavusius prieš daugumos sprendimą. Dėl to visi Obligacijų turėtojai, įskaitant nedalyvavusius ir nebalsavusius atitinkamuose Obligacijų turėtojų susirinkimuose bei prieš daugumos sprendimą balsavusius Obligacijų turėtojus, be kita ko, gali patirti finansinių nuostolių.
Palūkanų normų ir infliacijos rizika	Jeigu apskritai padidėtų palūkanų normos arba ypač palūkanų normos, taikomos bendrovių skolininkių įsipareigojimams ar atitinkamame sektoriuje veikiančių bendrovių skolininkių įsipareigojimams, kurių trukmė atitinka likusį Obligacijų terminą, Obligacijų rinkos vertė gali sumažėti. Kuo ilgesnis likęs skolos priemonės terminas, tuo labiau jos rinkos vertę veikia palūkanų normų pokyčiai. Obligacijų rinkos vertę taip pat gali paveikti kiti veiksniai, įskaitant, bet neapsiribojant, pasaulinius ar nacionalinius ekonominius veiksnius ir krizes pasaulio ar nacionaliniame finansų ar įmonių sektoriuje. Obligacijų turėtojai turėtų žinoti, kad rinkos palūkanų normų pokyčiai gali neigiamai paveikti Obligacijų rinkos kainą ir lemti nuostolius Obligacijų turėtojams, jeigu jie parduotų Obligacijas. Be to, egzistuoja būsimo pinigų nuvertėjimo dėl infliacijos rizika. Infliacija mažina realiąją investicijos grąžą. Kuo aukštesnis infliacijos lygis, tuo mažesnė realioji Obligacijų grąža. Jeigu infliacijos lygis yra lygus nominaliajam pajamingumui arba jį viršija, realusis pajamingumas yra lygus nuliui arba net neigiamas.

Rizikos veiksnys	Aprašymas
Aktyvi antrinė Obligacijų rinka gali nesusiformuoti	Obligacijos yra nauja Emitento vertybinių popierių emisija. Iki Obligacijų įtraukimo į prekybą „First North“, kuri yra alternatyvioji rinka Lietuvoje, nėra viešos Obligacijų ir kitų Emitento vertybinių popierių rinkos. Nors bus pateikta paraiška (ar paraiškos) dėl Obligacijų įtraukimo į prekybą „First North“, nėra jokios garantijos, kad tokia paraiška (ar paraiškos) bus patenkinta ir Obligacijos bus įtrauktos į prekybą. Be to, Obligacijų įtraukimas į prekybą alternatyviojoje rinkoje negarantuos, kad susiformuos aktyvi ir likvidi vieša Obligacijų rinka arba, jeigu tokia rinka susiformuos, kad ji bus išlaikyta, o nei Emitentas, nei Pagrindinis platintojas neprivalo palaikyti tokios rinkos. Jeigu aktyvi Obligacijų rinka nesusiformuotų arba nebūtų išlaikyta, tai gali reikšmingai sumažinti Obligacijų rinkos kainą ir neigiamai paveikti jų likvidumą. Be to, Obligacijų likvidumas ir rinkos kaina gali kisti dėl rinkos ir ekonominių sąlygų, Emitento finansinės būklės ir perspektyvų bei daugelio kitų veiksnių, kurie paprastai veikia vertybinių popierių rinkos kainą. Todėl dėl tokių veiksnių Obligacijomis gali būti prekiaujama su nuolaida, palyginti su kaina, už kurią Obligacijų turėtojai jas įsigijo ar pasirašė. Dėl to investuotojai gali apskritai negalėti parduoti savo Obligacijų arba parduoti jas už kainą, kuri užtikrintų pajamingumą, panašų į analogiškų finansinių priemonių, kuriomis prekiaujama išvystytoje ir veikiančioje antrinėje rinkoje, pajamingumą. Be to, jeigu rinkose būtų pasiūlyta papildomų konkuruojančių finansinių priemonių, tai taip pat gali reikšmingai sumažinti Obligacijų rinkos kainą ir vertę.
Išankstinio išpirkimo rizika	Pagal Obligacijų bendrąsias sąlygas Obligacijos Emitento iniciatyva gali būti išpirktos prieš terminą: (i) laikotarpiu per 12 (dvylika) mėnesių po Emisijos dienos, tačiau ne vėliau kaip likus 6 (šešiams) mėnesiams iki Išpirkimo dienos, kai atitinkama Išankstinio pasirinktinio išpirkimo suma lygi 102 % Nominaliosios sumos ir sukauptoms Palūkanoms; (ii) per paskutinius 6 (šešis) mėnesius iki Išpirkimo dienos, kai atitinkama Išankstinio pasirinktinio išpirkimo suma lygi 100 % Nominaliosios sumos ir sukauptoms Palūkanoms, kaip aprašyta Obligacijų bendrosiose sąlygose. Emitentas gali nuspręsti išpirkti Obligacijas, laikydamasis tam tikrų reguliacinių sąlygų ir gavęs reikiamus patvirtinimus, tuo metu, kai vyraujančios palūkanų normos yra palyginti žemos. Tokiu atveju Obligacijų turėtojas gali negalėti reinvestuoti išpirkimo pajamų į panašų vertybinį popierių už tokią pačią efektyviają palūkanų normą kaip atitinkamų Obligacijų ir tai gali būti įmanoma tik esant gerokai mažesnei palūkanų normai. Todėl, jeigu Emitentas pasinaudotų šia išankstinio išpirkimo teise, investicijos į Obligacijas gražos norma gali būti mažesnė, nei iš pradžių tikėtasi. Be to, ši pasirinktinio išpirkimo galimybė gali riboti Obligacijų rinkos vertę. Bet kuriuo laikotarpiu, kai Emitentas gali arba rinkoje manoma, kad gali pasirinkti išpirkti Obligacijas, jų rinkos vertė paprastai reikšmingai neviršys kainos, už kurią jos gali būti išpirktos. Tai gali būti aktualu ir iki bet kurio išpirkimo laikotarpio pradžios.
Obligacijų apmokestinimas	Potencialūs Obligacijų pirkėjai / pasirašytojai ir pardavėjai turėtų žinoti, kad jiems gali tekti mokėti mokesčius, kitas dokumentines rinkliavas ar muitus pagal šalies, kurioje Obligacijos perleidžiamos, arba kitų jurisdikcijų teisės aktus ir praktiką. Kai kuriose jurisdikcijose dėl tokių finansinių priemonių kaip Obligacijos gali nebūti oficialių mokesčių administratorių išaiškinimų ar teismų sprendimų. Potencialiems investuotojams rekomenduojama kreiptis į savo mokesčių konsultantus dėl individualaus apmokestinimo, susijusio su Obligacijų įsigijimu, pardavimu ir išpirkimu. Tik tokie konsultantai gali tinkamai įvertinti konkrečią potencialaus investuotojo situaciją.

Kontaktai



Jonas Izokaitis
KAITA Group
Ryšių su investuotojais vadovas
E: jonas.izokaitis@kaitagroup.com



Mantas Rimkus
KAITA Group
Finansų direktorius
E: mantas.rimkus@kaitagroup.com



Klausimus galite užduoti el. paštu DCM@orion.lt

Priedai

07



