

Final Terms dated 3 November 2023
SIA "Marijas 2"
Issue of EUR 7,000,000 Tranche No. 8 of Bonds due 30 May 2024
under the Programme for the Issuance of Bonds
in the total amount of up to EUR 45,000,000

1. General Provisions

The terms used herein shall be deemed to be defined as such for the purposes of the General Terms and Conditions set forth in the Base Prospectus of the offering Programme of non-convertible secured and unguaranteed bonds (the "**Bonds**") of SIA "Marijas 2" in the total amount of up to EUR 45,000,000 and admission thereof to trading on the First North, dated 16 May 2023 ("**Base Prospectus**"), which constitutes a base prospectus for the purposes of Regulation 2017/1129 as may be amended from time to time ("**Prospectus Regulation**").

This document constitutes the Final Terms of Tranche No. 8 of the Bonds described herein for the purposes of Article 8(4) of the Prospectus Regulation and must be read in conjunction with the Base Prospectus.

These Final Terms constitute an inseparable part of the Base Prospectus and will at all times be interpreted and applied together with the Base Prospectus. Words and expressions used, which are defined in the Base Prospectus, shall have the same meanings in these Final Terms. In the event of inconsistency between the provisions of these Final Terms and provisions of the Terms, the Final Terms shall prevail.

Full information on the Issuer and the Offering of the Bonds is only available on the basis of the combination of these Final Terms and the Base Prospectus. However, a Tranche (issue) specific summary of the Bonds is annexed to these Final Terms.

The Issuer is responsible for the adequacy, accuracy and completeness of the information provided for in these Final Terms.

The Base Prospectus has been published on the Issuer's website <https://www.noviraplaza.lv/en/investor/>.

The Bonds offered under these Final Terms shall be subject to the terms specified below.

General Information

1. Issuer:	SIA "Marijas 2"
2. Securities to be issued:	Bonds
3. Currency	EUR
4. Tranche number	8
5. Maximum Aggregate Nominal Value of the 8 th tranche of Bonds:	EUR 7,000,000
6. Number of Bonds:	Up to 7,000
7. Nominal Value:	EUR 1,000
8. ISIN:	LV0000802551
Issue, Subscription and Allotment	
9. Issue Date:	30 November 2023

10. Allotment and trade Date:	27 November 2023
11. Payment Date:	28 November 2023
12. Subscription Period:	6 November 2023 at 10:00 – 24 November 2023 at 15:30 (EEST)
13. Issue Price of a Bond	EUR 990.31
14. Minimum Investment Amount:	EUR 990.31
15. Procedure for submission of the Subscription Orders:	Investors might submit the Subscription Orders by the Issuer's email noviraplaza@novira.lv or by Co-Manager's emails info@evernord.com or broker@redgatecapital.eu respectively submitting the Subscription Orders signed with a qualified e-signature.
16. Procedure for allotment of the Bonds and settlement:	<i>FOP (free of payment)</i>
17. Bank, with which the Escrow Account (bank (investment) account of the Issuer to which the Issue Price of the Bonds shall be paid) is opened:	Šiaulių bankas AB (BIC: CBSBLT26XXX)
18. Number of the Escrow Account (bank (investment) account of the Issuer to which the Issue Price of the Bonds shall be paid):	LT907189900018900172

Interest, Yield and Payments

19. Interest rate:	6.5% (fixed) annually, as described in Section 8.2 of the Base Prospectus.
	Coupon for the period from 30 November 2023 (including) until 30 May 2024 (excluding), shall be paid quarterly (with short first Interest period).
20. Interest Payment Dates	29 February 2024, 30 May 2024, or, if applicable, Early Redemption Date or Early Maturity Date.
	Record Date in regards to principal payments mean the Business Day preceding the due date for such payment.
21. Record Date:	Record Date in regards to interest payments mean the 5th (fifth) Business Day preceding the due date for such payment.
22. Yield to Maturity:	8,50%
	Redemption
23. Final Maturity Date:	30 May 2024

24. Redemption Price:	The sum of the Nominal Value of the Bond and the accrued Interest.
25. Early Redemption Date:	The Redemption Price to be paid to the Investor on the Early Redemption Date equals the portion of the Nominal Value as indicated in the respective notification sent to the Investors in accordance with Section 8.3 of the Base Prospectus together with the unpaid Interest accrued up to the relevant Early Redemption Date (inclusive).
26. Repayment Date of Principal Value:	Anytime with a 30 (thirty)-day notice to the Investors and to the Collateral Agent, as provided for in Section 8.3 of the Base Prospectus.
27. Collateral:	Final Maturity Date or, if applicable, Early Redemption Date or Early Maturity Date.
Other information	
28. Collateral Agent:	(1) Mortgage of the Property; and (2) Pledge of Escrow Funds.
29. Depository:	ZAB VILGERTS SIA, a private limited liability company established and existing under the laws of the Republic of Latvia, with registration No. 40203309933 and a registered address at Skanstes iela 7, k-1, Riga, Latvia. Contact details: E-mail: latvia@vilgerts.com Representative: Gints Vilgerts
30. Co-Managers:	Nasdaq CSD, SE. Evernord UAB FMJ, with registration No. 303198227 and a registered address at Konstitucijos av. 15-90, Vilnius, Lithuania. Contact details: E-mail: vismante.sepetiene@evernord.com Representative: Vismantė Šepetienė AS Redgate Capital, with registration No. 11532616 and a registered address at Pärnu mnt 10, Tallinn, Estonia. Contact details: E-mail: bonds@redgatecapital.eu Representative: Dinas Petrikas

These Final Terms have been approved by the Management Board of the Issuer at its meeting on 3 November 2023.

Riga, 3 November 2023

On behalf SIA "Marijas 2"

Nikolay Kryzhanovskiy
Board Member

Jolanta Jurga
Board Member

A summary of the individual issue is annexed to these Final Terms.

The document is signed electronically with a secure electronic signature and contains a time stamp.



1. ANNEX - ISSUE SPECIFIC SUMMARY

This Summary (the “**Summary**”) should be read as an introduction to the Base Prospectus and any decision to invest in the Bonds should be based on consideration of the Base Prospectus as a whole by the investor. The information in the Summary is presented as of the date of the Final Terms. Civil liability in relation to this Summary attaches only to those persons who have tabled the Summary, including any translation thereof, and only where the Summary is misleading, inaccurate or inconsistent when read together with the other parts of the Base Prospectus, or where it does not provide, when read together with the other parts of the base prospectus, key information in order to aid investors when considering whether to invest in the Bonds. Investment into the Bonds involves risks and the investor may lose all or part of the investment. The investor may be required under national law to bear the costs of translating the Base Prospectus before being able to bring a claim to the court in relation to this Base Prospectus.

The abbreviations, used in this Summary shall have the same meaning, as in the Base Prospectus, unless in this Summary they are described otherwise.

You are about to purchase a product that is not simple and may be difficult to understand.

Name and international securities identification number (ISIN) of the securities. EUR 6.50 MARIJA 2 2Y BONDS 22-2024, ISIN: LV0000802551 (the “**Bonds**”).

Name and contact details of the issuer, incl. its legal entity identifier (LEI). The business name of the Issuer is SIA “Marijas 2”. The Issuer is registered in the Commercial Register of the Republic of Latvia maintained by the Enterprise Register under the registration number: 50203281461, legal address of the Issuer is Krišjāņa Valdemāra iela 33 - 18, Riga, LV-1010, Latvia. The Issuer’s website is <https://www.noviraplaza.lv/>, e-mail is noviraplaza@novira.lv and contact number is +372 58 436 663. The legal entity identifier (LEI) of the Issuer is 9845002AC74884785106.

Name and contact details of the competent authority approving the Base Prospectus. The Base Prospectus has been approved by the Bank of Latvia (the “**Bank of Latvia**”). The address of the Bank of Latvia is K. Valdemāra 2A, Riga, LV-1050, Latvia. The e-mail of the Bank of Latvia is info@bank.lv and contact number is +371 67 022 300.

The date of approval of the Base Prospectus by the Management Board of the Issuer. 16 May 2023

The date of approval of the Base prospectus by the Bank of Latvia. 24 May 2023

1.1. Key information on the Issuer

Who is the Issuer of the securities?

Business and legal name of the Issuer is SIA “Marijas 2”. The Company has been established and is currently operating under the laws of the Republic of Latvia in the form of a limited liability company (in Latvia: *sabiedrība ar ierobežotu atbildību* or SIA). The Company’s LEI is 54930080G2M7EJ097A27.

Principal activities of the Issuer:

The Issuer is a real estate development company. The Issuer being a real estate development company engages in the following activities: project initiation (concept and initial set of goals), market research and business analysis, requirements, estimates, planning, procurement, architecture and design, project implementation and construction, testing, market launch, and closing sale or rent of the premises and buildings. The Issuer currently is engaged in a real estate development project undertaken by the Issuer with regard to the A-class office and commercial buildings (“**Buildings**”) being constructed and situated on the land plots at Marijas iela 2 and Marijas iela 2A, Riga, Latvia.

Major shareholders

As at the date of this Summary, the shareholders holding over 10% of all Shares in the Company are the following:

Name of the Shareholder	Number of shares	Proportion
Novira SIA	50,202	34.6 %

Evernord Real Estate Fund III	94,826	65.4 %
-------------------------------	--------	--------

Evernord Real Estate Fund III is a closed-end fund intended for informed investors Evernord Real Estate Fund III, operating under the law on collective investment undertakings intended for informed investors of the Republic of Lithuania, registry code at the Bank of Lithuania system I127 (“**Evernord Fund**”) is owned by the investors that have invested funds into Evernord Fund, however, such ownership does not grant control over the Evernord Fund as under the applicable laws, the management of Evernord Fund is carried out by Evernord Asset Management UAB, registered in the Commercial Register of Lithuania under the registration number: 304541337, legal address: Konstitucijos pr. 15-90, LT-09319 Vilnius (“**Evernord Asset Management**”).

As of the date of this Summary, the shareholders holding indirectly over 10% of all the shares in the Issuer’s share capital through Novira SIA are the following:

Name of the Shareholder	Indirectly held shares	Proportion
Arle Mölder	25 815,5	17,8%

All 100% of all shares in Evernord Asset Management, that manages Evernord Fund, are owned and held by Jolanta Jurga.

The identity of key managing directors of the Issuer:

The Issuer has implemented a two-tier management system. The Management Board is responsible for the day-to-day management of the Issuer’s operations and is authorized to represent the Issuer based on the law and the Articles of Association. The General Meeting of the Shareholders supervises the activities of the Management Board and acts as the highest governing body of the Issuer.

The Management Board has two members – Jolanta Jurga and Nikolay Kryzhanovskiy.

The identity of statutory auditors of the Issuer:

The Annual Financial Statements for the years ended 31 December 2022 and 31 December 2021 were prepared in accordance with Latvian Generally Accepted Accounting Principles as required by the Directive 2013/34/EU (“**GAAP**”) and audited by PricewaterhouseCoopers SIA, registered in the Latvian Commercial Register maintained by the Enterprise Register under the registration number: 40003142793, legal address Kr. Valdemāra iela 21-21, Rīga, LV-1010, Latvia (“**PwC**”).

What is the key financial information regarding the Issuer?

In the tables below the key financial information as at the end of each of the financial years ended 31 December 2022 and 31 December 2021 which has been extracted or derived from the GAAP Financial Statements, incorporated by reference to the Base Prospectus, is indicated. The information has been presented in accordance with Annex II of the European Commission Delegated Regulation 2019/979/EU as deemed most appropriate in relation to the offer of the Bonds by the Issuer.

Issuer’s statement of profit and loss and other comprehensive income

Item	The financial year ended on 31.12.2022	The financial year ended on 31.12.2021
	Audited	Audited
Turnover	0	0
Selling expenses	-30 164	-30 689
Administrative expenses	-88 167	-23 656
Other operating expenses	-213	-122
Loss before CIT	-118 544	-54 467
Income tax expense	0	0
Net loss	-118 544	-54 467

Issuer’s balance sheet

Item	As at 31.12.2022	As at 31.12.2021
	Audited	Audited
Cash and cash equivalents	9 932 144	139 972
Fixed assets (doesn’t reflect revaluations)	35 311 699	22 077 772
Deferred expenses	436 154	0
Intangible assets	10 013	15 019
VAT overpayment	48 701	26 857

Trade receivables	65 146	0
TOTAL ASSETS	45 803 857	22 259 620
Trade payables	86 355	246 498
Bonds' interest payable	109 146	0
Other short-term liabilities	106 007	8 633
Bonds	19 500 000	0
Amounts due to related companies	11 672 570	7 556 166
TOTAL LIABILITIES	31 474 078	7 811 297
Share capital	14 502 800	14 502 800
Retained earnings	-173 021	-54 477
TOTAL EQUITY	14 329 779	14 448 323
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	45 803 857	22 259 620

Issuer's cash flow statement

Item	The financial year ended on 31.12.2022	The financial year ended on 31.12.2021
	Audited	Audited
Net Cash flows from operating activities	-479 140	176 597
Net Cash flows from financing activities	22 005 440	7 290 000
Net Cash flow from investing activities	-11 734 128	-7 326 625

Audit qualifications:

There was no qualification or emphasis of the matter in the auditor's report on the Issuer's financial statements for the year ended 31 December 2022 and 31 December 2021.

What are the key risks that are specific to the Issuer?

Office Lease Market Risk. A major part of the Project is dedicated to the development of the A-class office spaces. Currently, the consequences of the COVID-19 pandemic and/or Russia's invasion of Ukraine have not introduced significant changes to the office lease market. However, even if currently there has not been any significant negative effect due to consequences of the COVID-19 pandemic and Russia's invasion of Ukraine if such an effect might occur in future it may lead to worse-than-expected financial results of the Project, which in turn may have an adverse impact on the Issuer's ability to properly perform its obligations to the bondholders, and on the attractiveness and liquidity of the Bonds.

Real Estate Market Risk. In the course of the Issuer's business activities, the Issuer upon completion of the Project shall lease the premises in the Project. The potential negative development of the Latvian real estate market could have a negative impact on both the real estate market prices and the transaction volume. Such decreases in prices and volumes could have an adverse effect on Issuer's financial position and could degrade the value and liquidity of the Buildings and Land Plots mortgaged in favour of the Bondholders as Collateral which in turn could have an adverse impact on the Issuer's ability to properly perform its obligations to the Bondholders, and on the attractiveness and liquidity of the Bonds.

Counterparty risk. Counterparty risk is inherent to all business activities the Issuer is engaged in. The Issuer's most significant counterparty risk stems from the Issuer's business partners engaged in the development and construction of the Project. Realisation of the counterparty risk may result in financial losses. Default of the Issuer's counterparty and default under agreements with the Issuer's counterparties may affect the completion of the Project. Although the Issuer and Novira Capital SIA monitor the counterparty risk, the occurrence of any of the mentioned counterparty risks may have an adverse impact on the Issuer's business and financial position and may have an impact on the Issuer's ability to properly perform its obligations to the Bondholders, and on the attractiveness and liquidity of the Bonds.

Construction cost and Project's success risk. The Issuer and Novira Capital SIA applied all available information and analytical resources when planning the Project, however, there is no guarantee, that all information on which the estimates of investments in the Project planned have been based were true and exhaustive. The Project's construction costs were planned considering various scenarios, including negative ones and some materials necessary for the

construction were bought in advance. However, as the situation in global markets and building materials supply chain changes frequently, by the time of completion of the Project the key variables regarding which investments assumptions have been made, could change and adjustments to the initial calculations might be required in the final stages of the Project due to reasons indicated above. Sharp and unexpected increases in construction costs or inability to secure construction materials required to complete the Project may reduce the overall profitability of the Project, delay the completion of the Project and as a result affect the Issuer's activities, financial situation, and ultimately may have an impact on the Issuer's ability to properly perform its obligations to the Bondholders, and on the attractiveness and liquidity of the Bonds. Even if the economic and geopolitical situation does not worsen until the completion of the Project, there is no guarantee the investments made will generate anticipated or planned returns on the Project.

Economic environment (both domestic and international) and insolvency risk. The Issuer's activities and results depend on the economic processes in Latvia and internationally. Even if currently there is no material economic downturn both domestically and internationally, in the event of its occurrence, the demand for the lease premises in the Project may decrease, the risk of insolvency of the Issuer's tenants and/or other contractors may increase, which may have a negative impact on the implementation and results of the Issuer's business strategy and the Project may not generate expected positive returns. These factors individually, or in combination might cause insolvency of the Issuer due to the fact that lower than expected revenue and higher than expected expenses may lead to a situation where the Issuer's working capital may be insufficient to cover expenses. The Issuer is subject to the Insolvency Law of the Republic of Latvia and the Issuer's insolvency may have an impact on the Issuer's ability to properly perform its obligations to the Bondholders and on the attractiveness and liquidity of the Bonds as well as the Investor's ability to recover investments

Reliance on third-party building contractors. The Issuer currently relies on third party building contractors. If the Issuer cannot enter into or maintain existing design and construction agreements with third-party building contractors on acceptable terms, or if the building contractors breach their agreements or their obligations under mandatory law, the Issuer may incur additional costs, suffer losses or otherwise deviate from the financial estimates. A contractor's or subcontractor's failure to perform may also result in legal action by the Issuer to rescind the construction agreement or to enforce the contractor's obligations and may result in a delay in the completion of the Project. This could increase the construction costs and thus have a material adverse effect on the Issuer's results of operations and financial condition and may have an impact on the Issuer's ability to properly perform its obligations to the Bondholders, and on the attractiveness and liquidity of the Bonds.

1.2. Key information on the securities

What are the main features of the securities?

Form of the Notes: The Bonds are dematerialized debt securities in a bearer form and registered with the Nasdaq CSD SE ("**Depository**").

ISIN: LV0000802551

Transferability: The Bonds cannot be offered, sold, resold, transferred or delivered in such countries or jurisdictions or otherwise in such circumstances in which it would be unlawful or require measures other than those required under Latvian laws, including the United States, United Kingdom, Australia, Japan, Canada, Hong Kong, South Africa, Singapore and certain other jurisdictions. In addition, the Bonds are prohibited to resell, transfer or deliver the Bonds to any person in a manner that would constitute a public offer of securities.

Status and Security: The Bonds constitute direct, secured and unguaranteed obligations of the Issuer ranking *pari passu* without any preference among each other and with all other unsecured, unguaranteed and unsubordinated indebtedness of the Issuer, save for such obligations as may be preferred by mandatory provisions of law. The Bonds are secured by the Collateral in the form of (i) a mortgage created under the Collateral Agreement registered (completed registration) with the relevant Land Register over the Property, in the amount corresponding to at least 130% (one-hundred and thirty per cent) of the maximum Nominal Value of the Bonds with a respective prohibition note in relation to the Property with the Land Register to alienate, donate, divide and encumber with rights in rem; and (ii) pledge of Escrow Funds created under the Collateral Agreement registered (completed registration) with the relevant Contracts and Encumbrances Register of the Republic of Lithuania, in the amount corresponding to at least 130% (one-hundred and thirty per cent) of the maximum nominal value of the Bonds. Collaterals are established in favour of the Collateral Agent.

Currency: EUR

Denomination: The nominal value of each Bond is EUR 1,000.

Issue price: The issue price of the Bonds is EUR 990.31.

Minimum investment amount: The Issue Price of the Bonds

Interest: The interest rate of the Bonds is 6.5% per annum, calculated from the Issue Date on 30 November 2023 until the Maturity Date or Early Redemption Date. The interest is paid quarterly on 29 February 2024, 30 May 2024 or, if applicable, Early Redemption Date or Early Maturity Date. The interest on the Bonds is calculated based on a 30-day calendar month and 360-day calendar year (30/360).

Early redemption: The Issuer is entitled to redeem the Bonds, in whole or in part, at any time with a 30 (thirty)-day prior written notice to the Bondholders.

The Bondholders have the right but not the obligation to demand immediate redemption of the Bonds held by the Investors upon the occurrence of any of the following events: (i) Non-Payment (*10 (ten) Business Days from the relevant due payment date, except for cases when the failure to pay is caused by a reason of Force Majeure*); Breach of Covenants (*breach of covenants or the Collateral Agreement or the Collateral Agent Agreement and the breach is not remedied in 30 (thirty) Business Days after the receipt of the breach notice*); (iii) Breach of Representations and Warranties (*breach of representations and warranties and the breach is not remedied in 30 (thirty) Business Days after the receipt of the breach notice*); (iv) Invalidity of the Collateral Agreement (*termination or regarded as invalid by a final decision of the respective state courts and the breach is not remedied in 30 (thirty) Business Days after the receipt of the breach notice*); (v) Cessation of Business (*cessation of carrying on core business, other than pursuant to any sale, disposal, demerger, amalgamation, reorganisation or restructuring or any cessation of business in each case on a solvent basis*); (vi) Liquidation (*an effective resolution is passed for the liquidation or suspension of economic activities and the breach is not remedied in 30 (thirty) Business Days*); and (vii) Insolvency (*declared bankrupt by a final decision of a court or admits inability to pay its debts, or entering into any arrangement with a majority of its creditors by value in relation to the restructuring of its debts or any meeting is convened to consider a proposal for such arrangement, or submitting an application to initiate insolvency, restructuring or administration, or any other proceedings for the settlement of the debt of the Issuer amounting to at least EUR 3,000,000.00 is submitted to and accepted by the court*).

Ranking and subordination: in case of the Issuer's insolvency, the Bondholders will have the priority of the funds recovered by enforcement of the Collateral (excluding the cost of enforcement and similar). In case the funds recovered by enforcement of the Collateral shall not fully cover claims of the Bondholders such outstanding claims will have the same seniority as other creditors of the Issuer except creditors, the seniority of which is prescribed by law governing liquidation or insolvency of the Issuer.

Governing law: Latvian law.

Dispute resolution: Any disputes relating to or arising in relation to the Notes shall be settled solely by the courts of the Republic of Latvia of competent jurisdiction.

Where will the securities be traded?

Application will be made to Akciju sabiedrība "Nasdaq Riga", registration number: 40003167049, legal address: Valņu 1, Riga, LV- 1050, Latvia ("**Nasdaq Riga**") for admitting the Bonds to trading on mean alternative market - Multilateral Trading Facility (MTF) First North operated by Nasdaq Riga ("**First North**") according to the requirements of Nasdaq Riga not later than within three months after the Issue Date.

What are the key risks that are specific to the securities?

Risk of unsuitable type of investment. The investment in the Bonds may not be a suitable investment for all investors therefore each potential investor should evaluate the suitability of such investment in the Bonds to their own particular circumstances.

Credit risk. By investing in the Bonds, the investors become creditors of the Issuer, hence they are subject to the credit risk. The ability of the Issuer to execute the payments to the investors arising from the Bonds depends on the financial position and the results of operations of the Issuer.

Early redemption. The Bonds may be redeemed prior to their Maturity Date on the initiative of the Issuer. If the early redemption is executed, the rate of return from investment in the Bonds may be lower than initially anticipated.

Price risk. The Issue Price of the Bonds with fixed interest rate may be lower or higher than their nominal value. In addition, the price of Bonds might decrease in the secondary market due to the market conditions or events related to the Issuer. Besides the activities of the Issuer, the value of the Bonds may be affected by developments in the financial markets, and when the interest rates are rising the value of the Bonds may fall.

Risk of Investors Resolution. According to the Base Prospectus, some of the terms of the Bonds may be amended with a decision of the investors. A resolution of the investors is approved by the Majority Investors. Upon approval, such a resolution shall be binding on all the investors, including the investors who did not participate in the meeting or who voted against the decision taken. Hence, the investor faces a risk that certain rights in relation to the Bonds may be amended, decreased, or cancelled without his or her consent or against its will.

1.3. Key information on the admission to trading

Under which conditions and timetable can I invest in this security?

During the Offering, the Issuer offers up to 7,000 secured unsubordinated bonds issued in the eighth tranche.

The right to participate in the Offering. The Bonds are offered publicly to retail and institutional investors in Latvia, Lithuania and Estonia. In addition to the Offering, the Issuer may offer the Bonds non-publicly to institutional investors and retail investors in certain Member States of the EEA and to other selected investors in each case pursuant to an exemption under Article 1 of the Prospectus Regulation.

The Issue Price. The Bonds are offered at the price of EUR 990.31 per one Bond.

The Subscription Period. The Subscription Period commences 6 November 2023 at 10:00 (EEST) and terminates on – 24 November 2023 at 15:30 (EEST).

Submitting subscription orders. The Subscriptions shall be made on a Subscription Order.

Subscription Orders may be submitted only during the Subscription Period. An investor participating in the Offering may subscribe to the Bonds only at the Issue Price. Subscription Orders may be submitted only in *euro*.

Investors may submit the Subscription Orders by the Issuer's email noviraplaza@novira.lv or by Co-Manager's emails info@evernord.com or broker@redgatecapital.eu respectively submitting the Subscription Orders signed with a qualified e-signature.

The total amount of the Bonds to be acquired and indicated in each Subscription Order shall be for at least the Minimum Investment Amount.

Cancellation. At any time prior to the Issue Date the Issuer will decide whether to proceed with the issuance of the Bonds or cancel the issuance. In case the issuance of the Bonds of a respective Tranche is cancelled, the Issuer will publish an announcement on the Issuer's website.

Allotment. The Issuer will decide on the allotment of the Bonds to the Investors. In case the total number of the Bonds subscribed for is higher than the number of the Bonds to be issued and the Issuer decides to proceed with the Offering and it is decided to reduce the Subscriptions placed, the Bonds may be allocated to them in an entirely discretionary manner of the Issuer. The issuer will decide on the allocation of the Bonds after the expiry of the Subscription Period.

After completion of the allotment, the investor shall receive a notification about partial or full satisfaction or rejection of the Subscription Order submitted by the Investor and the number of Bonds allotted to the Investor if any. At the latest by 16:30 on 28 November 2023, the Issuer or any of the Co-Managers on behalf of the Issuer shall submit the Confirmation to each Investor.

Settlement. The Bonds allocated to Investors will be transferred to their securities accounts through the "free of payment" method on the Issue date by the Issuer transferring the Bonds to the Investor's securities account indicated in the Subscription Order. For the purposes of settlement of the Bonds, the Investors will be obliged to instruct their respective securities account managers before the Issue Date about the transfer of the Bonds, as indicated in section Settlement Method of the Subscription Order and of the Confirmation. If an investor has opened a securities account with the Co-Manger and is acting through the Co-Manger with respect to the purchase of the Bonds, the settlement for the Bonds will be performed in accordance with the terms and conditions of the agreements concluded between the Co-Manger and such investor.

Information about issue results. Information about the issue results of the Bonds will be published on the Issuer's website within 3 (three) Business Days following the Issue Date.

Estimated expenses charged to the Investors. Investors shall bear all costs and fees charged by the respective financial institution through which they submit their Subscription Orders.

Why is this prospectus being produced?

Use of the proceeds. The purpose of the Offering is to raise capital to finance construction and other development of the Project.

Underwriting. The Bonds will not be underwritten.

Conflicts of interest. The Issuer is not aware of any conflicts of interest pertaining to the offer of Bonds or admission of Bonds.



1. PIELIKUMS - KONKRĒTĀS EMISIJAS KOPSAVILKUMS

Šis Kopsavilkums ("Kopsavilkums") ir uzskatāms par Pamatprospekta ievadu un, pieņemot ikvienu lēmumu veikt ieguldījumu Obligācijās, investoram jāņem vērā Pamatprospekts kopumā. Kopsavilkumā iekļautā informācija ir uzrādīta kā Galīgo noteikumu datumā. Civiltiesiskā atbildība attiecībā uz šo Kopsavilkumu tiek piemērota tikai tām personām, kuras ir iesniegušas Kopsavilkumu kopā ar tā tulkojumu, bet tikai tādos gadījumos, kad Kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai nekoncekvents, ja to skata kopā ar citām Pamatprospekta daļām, vai, skatot to kopā ar citām prospekta daļām, tas nesniedz būtiskāko informāciju, kas ļautu ieguldītājiem pieņemt lēmumu veikt ieguldījumu Obligācijās. Investīcijas Obligācijās ir saistītas ar riskiem, un ieguldītājs var zaudēt visu vai daļu ieguldījuma. Ja investors iesniedz tiesai prasību saistībā ar Pamatprospektā iekļauto informāciju, saskaņā ar valsts likumiem investoram var būt jāsedz Pamatprospekta tulkošanas izmaksas pirms tiesas procesa ierosināšanas.

Šajā Kopsavilkumā izmantotajiem saīsinājumiem ir tāda pati nozīme, kā Pamatprospektā izmantotajiem saīsinājumiem, ja vien tie šajā Kopsavilkumā nav aprakstīti citādi.

Jūs gatavojaties iegādāties ieguldījumu produktu, kas nav vienkāršs un, iespējams, ir grūti izprotams.

Nosaukums un starptautiskais vērtspapīru identifikācijas numurs (ISIN). EUR 6.50 MARIJA 2 2Y BONDS 22-2024, ISIN: LV0000802551 ("Obligācijas").

Emitenta nosaukums un kontaktinformācija, tostarp tā juridiskās personas identifikators (LEI). Emitenta juridiskais nosaukums ir SIA "Marijas 2". Emitents ir reģistrēts Latvijas Republikas Komercreģistrā, kuru uztur Uzņēmumu reģistrs, reģistrācijas numurs 50203281461; Emitenta juridiskā adrese ir Krišjāņa Valdemāra iela 33 – 18, Rīga, LV-1010, Latvija. Emitenta mājaslapa ir <https://www.noviraplaza.lv/>, e-pasts: noviraplaza@novira.lv un kontaktārunis: +372 58 436 663. Emitenta juridiskās personas identifikators (LEI) ir 9845002AC74884785106.

Kompetentās iestādes, kas apstiprina pamatprospektu, nosaukums un kontaktinformācija. Pamatprospektu ir apstiprinājusi Latvijas Banka ("Latvijas Banka"). Latvijas Bankas adrese ir K. Valdemāra 2A, Rīga, LV-1050, Latvija. Latvijas Bankas e-pasts ir info@bank.lv un kontaktārunis ir +371 67 022 300.

Datums, kad Emitenta valde ir apstiprinājusi Pamatprospektu: 2023. gada 16. maijs

Datums, kad Latvijas Banka ir apstiprinājusi Pamatprospektu: 2023. gada 24. maijs

1.1. Pamatinformācijas par Emitentu

Kas ir vērtspapīru Emitents?

Emitenta juridiskais nosaukums ir SIA "Marijas 2". Emitents ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas dibināta un pašlaik darbojas saskaņā ar Latvijas Republikā likumiem. Emitenta LEI numurs ir 9845002AC74884785106.

Emitenta pamatdarbības jomas:

Emitents ir nekustamo īpašumu attīstības uzņēmums. Emitents, būdams nekustamo īpašumu attīstības uzņēmums, nodarbojas ar šādām darbībām: projekta uzsākšana (konceptija un sākotnējais mērķu kopums), tirgus izpēte un biznesa analīze, prasības, tāmes, plānošana, iepirkumi, arhitektūra un projektēšana, projektu realizācija un būvniecība, testēšana, laišana tirgū un telpu pārdošanas vai nomas slēgšana. Emitents šobrīd ir iesaistīts Emitenta īstenotā nekustamā īpašuma attīstības projektā attiecībā uz A klases biroju un komerciālajām ēkām ("Ēkas"), kas tiek būvētas un atrodas zemesgabalos Marijas ielā 2 un Marijas ielā 2A, Rīgā, Latvija.

Lielākie dalībnieki

Šī Kopsavilkuma datumā dalībniekiem, kuriem pieder vairāk nekā 10% visu Emitenta pamatkapitāla daļu, ir:

Dalībnieka nosaukums	Daļu skaits	Proporcija
Novira SIA	50,202	34.6 %
Evernord Real Estate Fund III	94,826	65.4 %

Evernord Real Estate Fund III ir slēgts fonds, kas paredzēts informētiem investoriem Evernord Real Estate Fund III, kas darbojas saskaņā ar likumu par kolektīvo ieguldījumu uzņēmumiem, kas paredzēti informētiem investoriem Lietuvā, reģistrācijas kods Lietuvas Bankas sistēmā I127 (**"Evernord Fund"**) pieder investoriem, kuri ir ieguldījuši līdzekļus Evernord Fund, taču šādas īpašumtiesības nedod kontroli pār Evernord Fund, jo saskaņā ar spēkā esošajiem likumiem Evernord Fund pārvaldību veic Evernord Asset Management UAB, reģistrēta Lietuvas Komercreģistrā ar reģistrācijas numuru: 304541337, juridiskā adrese: Konstitucijos pr. 15-90, LT-09319 Viļņa (**"Evernord Asset Management"**).

Šī Kopsavilkuma datumā dalībnieki, kuriem ar Novira SIA starpniecību netieši pieder vairāk nekā 10% no visām Emitenta pamatkapitāla daļām, ir:

Dalībnieka nosaukums	Netieši turēto daļu skaits	Proporcija
Arle Mölder	25 815,5	17,8%

Visas, 100%, no visām Evernord Asset Management, kas pārvalda Evernord Fund, pamatkapitāla daļām pieder Jolantai Jurgai.

Emitenta galvenie rīkotājdirektori:

Emitents ir ieviesis divu līmeņu vadības sistēmu. Valde ir atbildīga par Emitenta ikdienas darbības vadību un ir pilnvarota pārstāvēt Emitentu, pamatojoties uz likumu un statūtiem. Dalībnieku pilnsapulce uzrauga valdes darbību un darbojas kā Emitenta augstākā pārvaldes institūcija.

Valdes sastāvā ir divi locekļi – Jolanta Jurga un Nikolay Kryzhanovskiy.

Emitenta apstiprinātais revidents:

Revidētie finanšu pārskati par gadiem, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī un 2021. gada 31. decembrī, ir sagatavoti saskaņā ar Latvijā vispārpieņemtie grāmatvedības principi saskaņā ar Direktīvu 2013/34/ES (**"GAAP"**), un tos revidēja PricewaterhouseCoopers SIA, kas ir reģistrēts Uzņēmumu reģistra uzturētajā Latvijas Komercreģistrā ar reģistrācijas numuru 40003142793, juridiskā adrese Kr. Valdemāra iela 21 – 21, Rīga, LV-1010, Latvija (**"PwC"**).

Kāda ir pamata finanšu informācija par Emitentu?

Zemāk esošajās tabulās ir norādīta galvenā finanšu informācija katra finanšu gada beigās, kas beidzās 2022. gada 31. decembrī un 2021. gada 31. decembrī, kas ir iegūta vai atvasināta no GAAP Finanšu pārskatiem, kas ar atsauci ir iekļauti Pamatprospektā. Informācija ir sniegta saskaņā ar Eiropas Komisijas Deleģētās regulas 2019/979/ES II. pielikumu kā vispiemērotāko saistībā ar Emitenta piedāvāto Obligāciju piedāvājumu.

Emitenta peļņas un zaudējumu un citu visaptverošo ienākumu pārskats

Pozīcija	Finanšu gads, kas beidzās 31.12.2022	Finanšu gads, kas beidzās 31.12.2023
	Revidēts	Revidēts
Apgrozījums	0	0
Pārdošanas izdevumi	-30 164	-30 689
Administratīvie izdevumi	-88 167	-23 656
Citi saimnieciskās darbības izdevumi	-213	-122
Zaudējumi pirms UIN	-118 544	-54 467
Ienākuma nodokļa izdevumi	0	0
Neto zaudējumi	-118 544	-54 467

Emitenta bilance

Pozīcija	Kā 31.12.2022	Kā 31.12.2023
	Revidēts	Revidēts
Nauda un tās ekvivalenti	9 932 144	139 972
Pamatlīdzekļi (neatspoguļo pārvērtēšanu)	35 311 699	22 077 772
Atliktie izdevumi	436 154	0
Nemateriālie aktīvi	10 013	15 019
PVN pārmaxsa	48 701	26 857
Pircēju un pasūtītāju parādi	65 146	0
KOPĒJIE AKTĪVI	45 803 857	22 259 620
Kreditoru parādi	86 355	246 498

Maksājāmie Obligāciju procenti	109 146	0
Pārējās īstermiņa saistības	106 007	8 633
Obligācijas	19 500 000	0
Summas, kas pienākas saistītajiem uzņēmumiem	11 672 570	7 556 166
KOPĒJĀS SAISTĪBAS	31 474 078	7 811 297
Pamatkapitāls	14 502 800	14 502 800
Nesadalītā peļņa	-173 021	-54 477
KOPĒJAIS PAŠUKAPITĀLS	14 329 779	14 448 323
SAISTĪBAS UN PAŠU KAPITĀLS KOPĀ	45 803 857	22 259 620

Emitenta naudas plūsmas pārskats

Pozīcija	Finanšu gads, kas beidzās 31.12.2022	Finanšu gads, kas beidzās 31.12.2023
	Revidēts	Revidēts
Neto naudas plūsma no pamatdarbības	-479 140	176 597
Neto naudas plūsma no finansēšanas darbībām	22 005 440	7 290 000
Neto naudas plūsma no ieguldījumu darbībām	-11 734 128	-7 326 625

Revidentu atzinums:

Revidenta ziņojumā par Finanšu pārskatiem par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī un 2021. gada 31. decembrī, netika iekļauts atzinums ar iebildēm vai apstākļu akcentējuma rindkopa.

Kādi būtiskie riski, kas ir raksturīgi Emitentam?

Biroju nomas tirgus risks. Projekta lielākā daļa ir veltīta A klases biroju telpu attīstībai. Pašlaik COVID-19 pandēmijas un/vai Krievijas iebrukuma Ukrainā sekas nav ieviesušas būtiskas izmaiņas biroju nomas tirgū. Tomēr, pat ja šobrīd nav bijusi būtiska negatīva ietekme COVID-19 pandēmijas un Krievijas iebrukuma Ukrainā seku dēļ, ja šāda ietekme varētu rasties nākotnē, tā var novest pie sliktākiem, nekā gaidīts, Projekta finanšu rezultātiem, kas savukārt var negatīvi ietekmēt Emitenta spēju pienācīgi pildīt savas saistības pret obligāciju turētājiem, kā arī Obligāciju pievilcību un likviditāti.

Nekustamā īpašuma tirgus risks. Emitenta saimnieciskās darbības ietvaros Emitents pēc Projekta pabeigšanas iznomā Projektā esošās telpas. Latvijas nekustamā īpašuma tirgus iespējamā negatīvā attīstība varētu negatīvi ietekmēt gan nekustamā īpašuma tirgus cenas, gan darījumu apjomu. Šāds cenu un apjomu samazinājums varētu negatīvi ietekmēt Emitenta finansiālo stāvokli un pasliktināt Ēku un Zemes gabalu vērtību un likviditāti, kas iekļāti par labu Obligacionāriem kā nodrošinājums, kas savukārt varētu negatīvi ietekmēt Emitenta spēju pienācīgi pildīt savas saistības pret Obligacionāriem, kā arī par Obligāciju pievilcību un likviditāti.

Darījuma partnera risks. Darījuma partnera risks ir raksturīgs visām saimnieciskajām darbībām, kurās Emitents ir iesaistīts. Emitenta nozīmīgākais darījuma partnera risks izriet no Emitenta darījumu partneriem, kas ir iesaistīti Projekta izstrādē un būvniecībā. Darījuma partnera riska realizācija var radīt finansiālus zaudējumus. Emitenta darījuma partnera saistību neizpilde un saistību neizpilde saskaņā ar līgumiem ar Emitenta darījuma partneriem var ietekmēt Projekta pabeigšanu. Lai gan Emitents un SIA Novira Capital uzrauga darījuma partnera risku, jebkura no minētajiem darījuma partnera riskiem iestāšanās var negatīvi ietekmēt Emitenta uzņēmējdarbību un finansiālo stāvokli un var ietekmēt Emitenta spēju pienācīgi pildīt savas saistības pret Obligacionāriem, kā arī par Obligāciju pievilcību un likviditāti.

Būvniecības izmaksas un projekta veiksmes risks. Emitents un SIA Novira Capital, plānojot Projektu, izmantoja visu pieejamo informāciju un analītiskos resursus, taču nav garantijas, ka visa informācija, uz kuru balstītas Projektā plānoto investīciju aplēses, bija patiesa un izsmeļoša. Projekta būvniecības izmaksas tika plānotas, ņemot vērā dažādus scenārijus, tai skaitā negatīvos, un daži būvniecībai nepieciešamie materiāli tika iegādāti iepriekš. Tomēr, situācijai globālajos tirgos un būvmateriālu piegādes ķēdē bieži mainās, līdz Projekta pabeigšanai galvenie mainīgie, attiecībā uz kuriem ir veikti pieņēmumi par investīcijām, varētu mainīties un beigu posmos var būt nepieciešama sākotnējo aprēķinu korekcija iepriekš minēto iemeslu dēļ. Straujš un negaidīts būvniecības izmaksu pieaugums vai nespēja nodrošināt Projekta pabeigšanai nepieciešamos būvmateriālus var samazināt Projekta kopējo rentabilitāti, aizkavēt Projekta pabeigšanu un rezultātā ietekmēt Emitenta darbību, finansiālo stāvokli un galu galā var radīt ietekmi uz Emitenta spēju pienācīgi pildīt savas saistības pret Obligacionāriem, kā arī uz Obligāciju pievilcību un likviditāti. Pat

ja ekonomiskā un ģeopolitiskā situācija nepasliktināsies līdz Projekta pabeigšanai, nav garantijas, ka veiktie ieguldījumi nesīs paredzēto vai plānoto atdevi no Projekta.

Ekonomiskās vide (gan iekšzemes, gan starptautiskā) un maksātnespējas risks. Emitenta darbība un rezultāti ir atkarīgi no ekonomiskajiem procesiem Latvijā un starptautiskā mērogā. Pat ja šobrīd nenotiek būtiska ekonomiskā lejupslīde gan iekšzemē, gan starptautiskā mērogā, tās iestāšanās gadījumā var samazināties pieprasījums pēc nomas telpām Projektā, palielināties Emitenta īrnieku un/vai citu darbuzņēmēju maksātnespējas risks, kas var negatīvi ietekmēt Emitenta biznesa stratēģijas ieviešanu un rezultātus, un Projekts var nenest gaidīto pozitīvu atdevi. Šie faktori atsevišķi vai kopā var izraisīt Emitenta maksātnespēju ņemot vērā, ka mazāki nekā plānotie ieņēmumi un lielāki nekā plānotie izdevumi var radīt situāciju, kad Emitenta apgrozāmie līdzekļi var būt nepietiekami izdevumu segšanai. Uz Emitentu attiecas Latvijas Republikas Maksātnespējas likums un Emitenta maksātnespēja var ietekmēt Emitenta spēju pienācīgi pildīt savas saistības pret Obligacionāriem un Obligāciju pievilcību un likviditāti, kā arī ieguldītāja spēju atgūt investīcijas.

Paļaušanās uz trešo pušu būvuzņēmējiem. Emitents pašlaik paļaujas uz trešo pušu būvuzņēmējiem. Ja Emitents nevar noslēgt vai uzturēt spēkā esošus projektēšanas un būvniecības līgumus ar trešajām pusēm būvuzņēmējiem uz pieņemamiem nosacījumiem vai ja būvuzņēmēji pārkāpj savas vienošanās vai pienākumus saskaņā ar obligāto tiesību aktiem, Emitentam var rasties papildu izmaksas, ciest zaudējumus vai citādi atkāpties no finanšu aplēsēm. Darbuzņēmēja vai apakšuzņēmēja saistību nepildīšana var izraisīt arī Emitenta juridisku darbību, lai anulētu būvlīgumu vai izpildītu izpildītāja saistības, kā arī var tikt aizkavēta Projekta pabeigšana. Tas varētu palielināt būvniecības izmaksas un tādējādi būtiski negatīvi ietekmēt Emitenta darbības rezultātus un finansiālo stāvokli, kā arī var ietekmēt Emitenta spēju pienācīgi pildīt savas saistības pret Obligacionāriem, kā arī Obligāciju pievilcību un likviditāti.

1.2. Nozīmīgākā informācija par vērtspapīriem

Kādas ir vērtspapīru galvenās iezīmes?

Obligāciju veids: Obligācijas ir dematerializēti parāda vērtspapīri uzrādītāja formā un reģistrēti Nasdaq CSD SE ("Depozitārijs").

ISIN: LV0000802551

Pārvedamība: Obligācijas nevar tikt piedāvātas, pārdotas, tālākpārdotas, pārvestas vai nodotas tādās valstīs vai jurisdikcijās vai citādi tādos apstākļos, kur šādu pasākumu īstenošana ir prettiesiska vai paredz papildu pasākumu īstenošanu, kādi nav paredzēti Latvijas Republikas tiesību aktos, ieskaitot Amerikas Savienotās Valstis, Lielbritāniju, Austrāliju, Japānu, Kanādu, Honkongu, Dienvidāfriku, Singapūru un atsevišķas citas jurisdikcijas. Tāpat Obligacionāriem ir aizliegts tālākpārdot, pārvest vai nodot Obligācijas kādai personai veidā, kas varētu tikt uzskatīts par vērtspapīru publisko piedāvājumu.

Statuss un nodrošinājums: Obligācijas veido Emitenta tiešas, nodrošinātas un negarantētas saistības, kas sarindotas līdzvērtīgi bez priekšrocībām savā starpā un ar visām pārējām Emitenta nenodrošinātajām, negarantētām un nepakārtotajām parādsaistībām, izņemot tādas pienākumus, ko var dot priekšroka saskaņā ar obligātajiem tiesību aktiem. Obligācijas ir nodrošinātas ar Nodrošinājumu (i) hipotēkas veidā, kas izveidota saskaņā ar Nodrošinājuma līgumu, kas reģistrēta (pabeigta reģistrācija) attiecīgajā zemesgrāmatā uz Īpašumu, apmērā, kas atbilst vismaz 130% (simts trīsdesmit) procenti no Obligāciju maksimālās Nominālvērtības ar attiecīgu aizlieguma atzīmi attiecībā uz Īpašumu zemesgrāmatā atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām; un (ii) saskaņā ar Nodrošinājuma līgumu izveidoto Darījuma līdzekļu ieķīlāšanu, kas reģistrēta (pabeigta reģistrācija) attiecīgajā Lietuvas Republikas Līgumu un apgrūtinājumu reģistrā par summu, kas atbilst vismaz 130% (simts trīsdesmit procenti) no Obligāciju maksimālā nominālvērtība. Nodrošinājumi ir nodibināti par labu Nodrošinājuma aģentam.

Valūta: EUR

Nominālvērtība: Katras Obligācijas nominālvērtība ir EUR 1000.

Emisijas cena: Obligāciju emisijas cena ir EUR 990.31.

Minimālā ieguldījuma summa: Obligāciju emisijas cena

Procenti: Obligāciju procentu likme ir 6,5% gadā, ko aprēķina no Emisijas datuma 2023. gada 30. novembris līdz Dzēšanas datumam vai Pirmstermiņa dzēšanas datumam. Procenti tiek maksāti reizi ceturksnī 2024. gada 29. februārī, 2024. gada 30. maijā vai, ja piemērojams, Pirmstermiņa atpirkšanas datumā vai Priekšlaicīgas dzēšanas datumā. Procenti par Obligācijām tiek aprēķināti, pamatojoties uz 30 dienu kalendāro mēnesi un 360 dienu kalendāro gadu (30/360).

Pirmstermiņa atpirkšana: Emitentam ir tiesības pilnībā vai daļēji atpirkt Obligācijas jebkurā laikā, 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš rakstiski brīdinot Obligacionārus.

Obligacionāriem ir tiesības, bet ne pienākums pieprasīt tūlītēju leguldītāju turējumā esošo Obligāciju dzēšanu, iestājoties kādam no šādiem notikumiem: (i) Nemaksāšana (10 (desmit) Darba dienu laikā no attiecīgā maksājuma datuma, izņemot gadījumus, kad maksājuma neveikšanu izraisījis nepārvaramas varas iemesls); Apņemšanos pārkāpums (apņemšanos vai Nodrošinājuma līguma vai Nodrošinājuma aģenta līguma pārkāpums un pārkāpums netiek novērsts 30 (trīsdesmit) Darba dienu laikā pēc paziņojuma par pārkāpumu saņemšanas); (iii) Apliecinājumu un garantiju pārkāpums (apliecinājumu un garantiju pārkāpums un pārkāpums netiek novērsts 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā pēc paziņojuma par pārkāpumu saņemšanas); (iv) Nodrošinājuma līguma spēkā neesamība (izbeigšana vai uzskatāmība par spēkā neesošu ar attiecīgo valsts tiesu galīgo lēmumu un pārkāpums netiek novērsts 30 (trīsdesmit) Darba dienu laikā pēc paziņojuma par pārkāpumu saņemšanas); (v) Uzņēmējdarbības pārtraukšana (pamatdarbības pārtraukšana, izņemot pārdošanu, atsavināšanu, sadalīšanu, apvienošanu, reorganizāciju vai pārstrukturēšanu vai uzņēmējdarbības pārtraukšanu katrā gadījumā, pamatojoties uz maksātnespēju); (vi) Likvidācija (tiek pieņemts spēkā esošs lēmums par saimnieciskās darbības likvidāciju vai apturēšanu un pārkāpums netiek novērsts 30 (trīsdesmit) Darbadienu laikā); un (vii) maksātnespēja (pasludināta par maksātnespējīgu ar galīgu tiesas lēmumu vai atzīst nespēju samaksāt savus parādus, vai vienošanās ar lielāko daļu tās kreditoru pēc vērtības saistībā ar tās parādu pārstrukturēšanu vai sapulce tiek sasaukta izskatīt ierosinājumu par šādu rīcību vai iesniedzot pieteikumu par maksātnespējas, restrukturizācijas vai administrācijas uzsākšanu, vai jebkuru citu procesu Emitenta parāda dzēšanai vismaz EUR 3 000 000,00 apmērā, tiek iesniegts un pieņemts tiesā).

Prioritāte un subordinācija: Emitenta maksātnespējas gadījumā Obligacionāriem prioritāte būs Nodrošinājuma piespiedu kārtā atgūtajiem līdzekļiem (izņemot izpildes izmaksas un tamlīdzīgi). Gadījumā, ja Nodrošinājuma piespiedu kārtā atgūtie līdzekļi pilnībā nesegs Obligacionāru prasījumus, šiem nenokārtotajiem prasījumiem būs tāda pati prioritāte kā citiem Emitenta kreditoriem, izņemot kreditorus, kuru prioritāti nosaka Emitenta likvidāciju vai maksātnespēju regulējošie tiesību akti. .

Piemērojamais likums: Latvijas likums.

Strīdu izšķiršana: Jebkuri strīdi, kas saistīti ar Obligācijām vai rodas saistībā ar Obligācijām, tiek risināti tikai kompetentās piekrišanas Latvijas Republikas tiesās.

Kur vērtspapīri tiks tirgoti?

Pieteikums tiks iesniegts Akciju sabiedrībai "Nasdaq Riga", reģistrācijas numurs: 40003167049, juridiskā adrese: Valņa 1, Rīga, LV-1050, Latvija ("Nasdaq Riga") par Obligāciju iekļaušanu tirdzniecībā alternatīvajā tirgū - Daudzpusējā tirdzniecības sistēmā. (MTF) First North, ko pārvalda Nasdaq Riga ("First North") saskaņā ar Nasdaq Riga prasībām ne vēlāk kā trīs mēnešu laikā pēc Emisijas datuma.

Kādi būtiskie riski piemīt vērtspapīriem?

Nepiemērota ieguldījuma veida risks. Obligācijas var nebūt visiem investoriem piemērots ieguldījums, tāpēc katram potenciālajam investoram būtu jānosaka šī ieguldījuma piemērotība, ņemot vērā pašam savus apstākļus.

Kredītrisks. Ieguldot Obligācijās, investors kļūst par Emitenta kreditoru, tādējādi ir pakļauts kredītriskam. Emitenta spēja veikt investoriem maksājumus, kas izriet no Obligācijām, ir atkarīga no Emitenta finanšu stāvokļa un darbības rezultātiem.

Pirmstermiņa atpirkšana. Obligācijas var atpirkt pirms termiņa pēc Emitenta iniciatīvas. Ja tiek izmantots pirmstermiņa atpirkums, peļņas norma no ieguldījuma Obligācijās var būt zemāka nekā sākotnēji paredzēts.

Cenas risks. Obligāciju ar fiksētu procentu likmi emisijas cena var būt zemāka vai augstāka par to nominālvērtību. Turklāt Obligāciju cena var samazināties atbilstoši tirgū tirgus apstākļu vai ar Emitentu saistītu notikumu dēļ. Papildus Emitenta darbībai Obligāciju vērtību var ietekmēt notikumi finanšu tirgos, un, pieaugot procentu likmēm, Obligāciju vērtība var kristies.

Investoru lēmumu risks. Saskaņā ar Pamatprospektu daži no Obligāciju nosacījumiem var tikt grozīti ar ieguldītāju lēmumu. Investoru lēmumu apstiprina Vairākuma investori. Pēc apstiprināšanas šāds lēmums ir saistošs visiem ieguldītājiem, tostarp tiem ieguldītājiem, kuri nepiedalījās sapulcē vai balsoja pret pieņemto lēmumu. Tādējādi ieguldītājs saskaras ar risku, ka noteiktas tiesības saistībā ar Obligācijām var tikt grozītas, samazinātas vai atceltas bez viņa piekrišanas vai pret viņa gribu.

1.3. Pamatinformācija par iekļaušanu tirdzniecībā

Pie kādiem nosacījumiem un kādos termiņos es varu ieguldīt šajos vērtspapīros?

Piedāvājuma laikā Emitents piedāvā līdz 7000 nodrošinātām nesubordinētām obligācijām, kas emitētas astotā laidienā.

Tiesības piedalīties Piedāvājumā. Obligācijas tiek publiski piedāvātas privātajiem un institucionālajiem investoriem Latvijā, Lietuvā un Igaunijā. Papildus Piedāvājumam Emitents var piedāvāt Obligācijas nepubliski institucionālajiem ieguldītājiem un privātajiem ieguldītājiem atsevišķās EEZ dalībvalstīs un citiem izraudzītiem ieguldītājiem katrā gadījumā saskaņā ar Prospekta regulas 1. pantā noteikto izņēmumu.

Emisijas cena. Obligācijas tiek piedāvātas par cenu EUR 990.31 par vienu Obligāciju.

Parakstīšanās periods. Parakstīšanās periods sākas 2023. gada 6.novembrī plkst. 10:00 (EEST) un beidzas 2023. gada 24.novembrī plkst. 15:30 (EEST).

Parakstīšanās rīkojumu iesniegšana. Parakstīšanās tiek veikta ar Parakstīšanās rīkojumu.

Parakstīšanās rīkojumu var iesniegt tikai Parakstīšanās perioda laikā. Ieguldītājs, kas piedalās Piedāvājumā, var parakstīties uz Obligācijām tikai par Emisijas cenu. Parakstīšanās rīkojumus var iesniegt tikai eiro.

Ieguldītāji Parakstīšanās rīkojumus var iesniegt izmantojot Emitenta e-pastu noviraplaza@novira.lv vai Līdzpārvaldnieku e-pastus info@evernord.com vai broker@redgatecapital.eu, iesniedzot ar kvalificētu e-parakstu parakstītus Parakstīšanās rīkojumus.

Kopējai iegādājamo Obligāciju summai, kas norādīta katrā Parakstīšanās rīkojumā, ir jābūt vismaz par Minimālo ieguldījumu summu.

Atcelšana. Jebkurā laikā pirms Emisijas datuma Emitents izlems, vai turpināt Obligāciju emisiju vai atcelt emisiju. Gadījumā, ja tiek atcelta attiecīgā Laidiena Obligāciju emisija, Emitents publicēs paziņojumu Emitenta tīmekļa vietnē.

Piešķiršana. Emitents pieņems lēmumu par Obligāciju piešķiršanu ieguldītājiem. Gadījumā, ja kopējais parakstīto Obligāciju skaits ir lielāks par emitējamo Obligāciju skaitu un Emitents nolemj turpināt Piedāvājumu un tiek nolemts samazināt veiktās Parakstīšanās, Obligācijas var tikt piešķirtas tām pilnībā pēc Emitenta ieskatiem.

Pēc piešķiršanas pabeigšanas ieguldītājs saņem paziņojumu par ieguldītāja iesniegtā Parakstīšanās rīkojuma daļēju vai pilnīgu apmierināšanu vai noraidīšanu un ieguldītājam piešķirto Obligāciju skaitu, ja tāds ir. Ne vēlāk kā līdz 2023. gada 28.novembrim plkst. 16:30 Emitents vai kāds no Līdzpārvaldniekiem Emitenta vārdā iesniedz Apstiprinājumu katram ieguldītājam.

Norēķins. Ieguldītājiem piešķirtās Obligācijas tiks pārskaitītas uz viņu vērtspapīru kontiem, izmantojot "brīvu no maksājuma (*free of payment*)" metodi Emisijas datumā, Emitentam pārskaitot Obligācijas uz Parakstīšanās rīkojumā norādīto ieguldītāja vērtspapīru kontu. Norēķinu par Obligācijām nolūkos ieguldītājiem būs pienākums līdz Emisijas datumam dot norādījumus saviem attiecīgajiem vērtspapīru kontu pārvaldniekiem par Obligāciju pārvedumu, kā norādīts Parakstīšanās rīkojuma un Apstiprinājuma sadaļā Norēķinu veids. Ja ieguldītājs ir atvēris vērtspapīru kontu pie Līdzpārvaldnieka un ar Līdzpārvaldnieka starpniecību rīkojas saistībā ar Obligāciju iegādi, norēķini par Obligācijām tiks veikti saskaņā ar noslēgto līgumu noteikumiem un nosacījumiem, kas noslēgti starp Līdzpārvaldnieku un šādu investoru.

Informācija par emisijas rezultātiem. Informācija par Obligāciju emisijas rezultātiem tiks publicēta Emitenta mājaslapā 3 (trīs) Darba dienu laikā pēc Emisijas datuma.

Paredzamie izdevumi, kas jāmaksā ieguldītājiem. Ieguldītāji sedz visas izmaksas un maksas, ko iekasē attiecīgā finanšu iestāde, ar kuras starpniecību viņi iesniedz Parakstīšanās rīkojumus.

Kādēļ tiek sagatavots šis prospekts?

Ieņēmumu izmantošana. Piedāvājuma mērķis ir piesaistīt kapitālu, lai finansētu Projekta būvniecību un citu attīstību.

Parakstīšanās (*Underwriting*). Obligāciju emisija nav pakļauta parakstīšanās (*underwriting*) līgumam.

Interesu konflikti. Emitenta uzmanības lokā nav nonākuši interešu konflikti attiecībā uz Obligāciju piedāvājumu vai Obligāciju iekļaušanu.



1. LISA - TEEMAKOHANE KOKKUVÖTE

Käesolevat kokkuvõtet ("Kokkuvõte") tuleks lugeda kui Põhiprospekti sissejuhatust ning investor peaks Võlakirjadesse investeerimise otsuse tegemisel lähtuma Põhiprospektist tervikuna. Kokkuvõtte teave on esitatud Lõplike tingimuste kuupäeva seisuga. Kokkuvõttega seotud tsiviilvastutus lasub ainult isikul, kes on esitanud Kokkuvõtte, sealhulgas selle tõlke, ja ainult juhul, kui Kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või vastuoluline, kui seda loetakse koos Põhiprospekti muude osadega, või kui see ei anna koos Põhiprospekti muude osadega lugedes olulist teavet, et aidata investoril Võlakirjadesse investeerimist kaaluda. Investeerimine Võlakirjadesse sisaldab riske ja investor võib kaotada kogu investeringu või osa sellest. Investor võib riikliku õiguse järgi olla kohustatud enne selle Põhiprospektiga seotud nõude kohtusse esitamist tasuma Põhiprospekti tõlkimise kulud.

Kokkuvõttes kasutatud lühenditel on sama tähendus nagu Põhiprospektis, kui Kokkuvõttes ei ole öeldud teisiti.

Te kavatsete osta keerulise toote, millest võib olla raske aru saada.

Väärtpaberi nimi ja rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimisnumber (ISIN). EUR 6.50 MARIJA 2 2Y BONDS 22-2024, ISIN: LV0000802551 ("Võlakirjad").

Emitendi nimi ja kontaktandmed, sh juriidilise isiku tunnus (LEI). Emitendi ärinimi on SIA "Marijas 2". Emitent on registreeritud Läti Vabariigi äriregistris, mida haldab ettevõtlusregister, registrinumbriga 50203281461, juriidiline aadress Krišjāņa Valdemāra iela 33–18, Rīa, LV-1010, Läti. Emitendi veebisait on <https://www.noviraplaza.lv/>, e-posti aadress noviraplaza@novira.lv ja kontaktelefon +372 58 436 663. Emitendi juriidilise isiku tunnus (LEI) on 9845002AC74884785106.

Põhiprospekti kinnitanud pädeva asutuse nimi ja kontaktandmed. Põhiprospekti on kinnitanud Läti Pank (**Läti Pank**). Läti Panga aadress on K. Valdemāra 2A, Rīa, LV-1050, Läti. Läti Panga e-posti aadress on info@bank.lv ja kontaktelefon +371 67 022 300.

Kuupäev, mil emitendi juhatus kinnitas Põhiprospekti: 16. mai 2023

Kuupäev, mil Läti Pank kinnitas Põhiprospekti: 24. mai 2023

1.1. Põhiteave emitendi kohta

Kes on väärtpaberite emitent?

Emitendi ärinimi ja juriidiline nimi on SIA "Marijas 2". Ettevõtte on asutatud ja tegutseb praegu Läti Vabariigi seaduste kohaselt piiratud vastutusega äriühingu vormis (läti k *sabiedrība ar ierobežotu atbildību* või SIA). Ettevõtte LEI on 54930080G2M7EJ097A27.

Emitendi põhitegevus

Emitent on kinnisvaraarendusettevõtte. Emitent, kes on kinnisvaraarendusettevõtte, tegeleb järgmisega: projekti algatamine (kontseptsioon ja esialgsete eesmärkide püstitamine), turu-uuringud ja ärianalüüs, nõuded, kalkulasioonid, planeerimine, hanked, arhitektuur ja projekteerimine, projekti elluviimine ja ehitamine, katsetamine, turuleviimine ning ruumide ja hoonete müümine või rentimine. Emitent on praegu seotud kinnisvaraarendusprojektiga, et ehitada A-klassi büroo- ja ärihooned (**Hooned**) kruntidele, mis asuvad Lätis, Riias, aadressidel Marijas iela 2 ja Marijas iela 2A.

Suurosanikud

Kokkuvõtte kuupäeva seisuga on osanikud, kes omavad üle 10% kõigist ettevõtte osadest, järgmised:

Osaniku nimi	Osade arv	Osakaal
Novira SIA	50 202	34,6%
Evernord Real Estate Fund III	94 826	65,4%

Evernord Real Estate Fund III on informeeritud investoritele mõeldud kinnine fond, mis tegutseb Leedu Vabariigi informeeritud investoritele mõeldud ühisinvesteeringusettevõtete seaduse alusel. Selle registrikood Leedu Panga süsteemis I127 (**Evernord Fund**). See kuulub investoritele, kes on investeerinud raha Evernord Fundi, kuid nende omand ei anna kontrolli Evernord Fundi üle, kuna kohaldatava õiguse järgi on Evernord Fundi fondivalitseja Evernord Asset Management UAB, mis on registreeritud Leedu äriregistris registrinumbriga 304541337, juriidiline aadress Konstitucijos pr. 15-90, Vilnius LT-09319, Leedu (**Evernord Asset Management**).

Kokkuvõtte kuupäeva seisuga on osanikud, kes omavad kaudselt üle 10% kõigist emitendi osakapitali osadest Novira SIA kaudu, järgmised:

Osaniku nimi	Kaudselt hoitavad osasid	Osakaal
Arle Mölder	25 815,5	17,8%

Evernord Fundi haldava Evernord Asset Managementi kõik osad kuuluvad Jolanta Jurgale.

Emitendi peamiste juhtide andmed

Emitent on rakendanud kahetasandilise juhtimissüsteemi. Juhatus vastutab emitendi igapäevatöö juhtimise eest ning on seaduse ja põhikirja alusel volitatud emitenti esindama. Osanike üldkoosolek teeb järelevalvet juhatuse tegevuse üle ja tegutseb emitendi kõrgeima juhtorganina.

Juhatusse kuulub kaks liiget: Jolanta Jurga ja Nikolay Kryzhanovskiy.

Emitendi vannutatud audiitorite andmed

Raamatupidamise aastaaruanded 31. detsembril 2022 ja 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaastate kohta koostati kooskõlas Läti üldtunnustatud raamatupidamispõhimõtetega, nagu nõuab direktiiv 2013/34/EL (**GAAP**) ja neid on auditeerinud PricewaterhouseCoopers SIA, kes on registreeritud Läti äriregistris, mida haldab ettevõtlusregister, registrinumbriga 40003142793, juriidiline aadress Kr. Valdemāra iela 21–21, Rīa, LV-1010, Läti (**PwC**).

Milline on emitendi põhiline finantsteave?

Alljärgnevatel tabelitel on näidatud põhilised finantsandmed 31. detsembril 2022 ja 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaastate lõpu seisuga. Need on võetud või tuletatud GAAPi raamatupidamisaruannetest, lisatud viitena Põhiprospektile. Teave on esitatud kooskõlas Komisjoni delegeeritud määruse 2019/979/EL lisaga II, mida peetakse emitendi pakutavate Võlakirjade suhtes kõige asjakohasemaks.

Emitendi koondkasumiaruanne

Nimetus	31.12.2022 lõppenud majandusaasta	31.12.2021 lõppenud majandusaasta
	Auditeeritud	Auditeeritud
Käive	0	0
Müügikulud	-30 164	-30 689
Halduskulud	-88 167	-23 656
Muud tegevuskulud	-213	-122
Maksustamiseelne kahjum	-118 544	-54 467
Tulumaksukulud	0	0
Netokahjum	-118 544	-54 467

Emitendi bilanss

Nimetus	Seisuga 31.12.2022	Seisuga 31.12.2021
	Auditeeritud	Auditeeritud
Raha ja raha ekvivalendid	9 932 144	139 972
Põhivara (ei kajasta ümberhindlusi)	35 311 699	22 077 772
Tulevaste perioodide kulud	436 154	0
Immateriaalne vara	10 013	15 019
Käibemaksu enammakse	48 701	26 857
Nõuded ostjate vastu	65 146	0
VARAD KOKKU	45 803 857	22 259 620
Võlad tarnijatele	86 355	246 498
Võlakirjade intressivõlad	109 146	0

Muud lühiajalised kohustised	106 007	8 633
Võlakirjad	19 500 000	0
Võlad seotud äriühingutele	11 672 570	7 556 166
KOHUSTUSED KOKKU	31 474 078	7 811 297
Osakapital	14 502 800	14 502 800
Jaotamata kasum	-173 021	-54 477
OMAKAPITAL KOKKU	14 329 779	14 448 323
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	45 803 857	22 259 620

Emitendi rahavooaruanne

Nimetus	31.12.2022 lõppenud	31.12.2021 lõppenud
	majandusaasta	majandusaasta
	Auditeeritud	Auditeeritud
Netorahavood äritegevusest	-479 140	176 597
Netorahavood finantseerimistegevusest	22 005 440	7 290 000
Netorahavood investeerimistegevusest	-11 734 128	-7 326 625

Auditi mõõndused

Emitendi 31. detsembril 2022 ja 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta raamatupidamisaruannete kohta koostatud audiitori aruandes ei olnud ühtegi mõõndust ega esiletõstmist.

Millised on peamised emitendispetsiifilised riskid?

Büroopindade rendituru risk. Suur osa projektist keskendub A-klassi büroopindade arendamisele. Praegu ei ole COVID-19 pandeemia ja/või Venemaa Ukrainasse sissetungimise tagajärjed büroopindade renditurul märkimisväärsed muutusi esile kutsunud. Isegi kui praegu ei ole COVID-19 pandeemia ja Venemaa Ukrainasse sissetungimise tagajärjed avaldanud märkimisväärselt negatiivset mõju, võib see edaspidi põhjustada projekti oodatust halvemaid finantstulemusi, mis omakorda võib mõjutada negatiivselt emitendi suutlikkust täita nõuetekohaselt oma kohustusi Võlakirjaomanike ees ning Võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Kinnisvaraturu risk. Emitent annab pärast projekti valmimist projekti ruumid oma äritegevuse raames rendile. Läti kinnisvaraturu võimalik negatiivne areng võib avaldada negatiivset mõju nii kinnisvaraturu hindadele kui ka tehingumahule. Hindade ja mahtude langus võib avaldada negatiivset mõju emitendi finantsseisundile ning vähendada Võlakirjaomanike kasuks tagatiseks seatud Hoonete ja maatükkide väärtust ning likviidsust, mis omakorda võib mõjutada negatiivselt emitendi suutlikkust täita nõuetekohaselt oma kohustusi Võlakirjaomanike ees ning Võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Vastaspole risk. Vastaspole risk on omane kogu emitendi äritegevusele. Emitendi kõige olulisem vastaspole risk tuleneb emitendi äripartneritest, kes on kaasatud projekti arendamisse ja elluviimisse. Vastaspole riski realiseerumine võib kaasa tuua finantskahju. Emitendi vastaspole kohustuste täitmatajätmine ja kohustuste täitmatajätmine emitendi vastaspooltega sõlmitud lepingute alusel võib mõjutada projekti lõpuleviimist. Kuigi emitent ja Novira Capital SIA jälgivad vastaspole riski, võib mõne vastaspole riski esinemine avaldada negatiivset mõju emitendi äri-finantsseisundile ning mõjutada emitendi suutlikkust täita nõuetekohaselt oma kohustusi Võlakirjaomanike ees ning Võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Ehitusmaksumus ja projekti edukuse risk. Emitent ja Novira Capital SIA kasutasid projekti kavandamisel kogu saadaolevat teavet ja analüüsivahendeid, kuid puudub mistahes garantii, et kogu teave, millele tuginevad projekti kavandatud investeerimisprognosid, on tõene ja ammendav. Projekti ehitusmaksumus planeeriti erinevate, sh negatiivsete stsenaariumide alusel ning osa ehitusmaterjale osteti ette. Kuna olukord maailma turgudel ja ehitusmaterjalide tarneahelates muutub sageli, võivad projekti valmimise ajaks põhimuutujad, mille suhtes on tehtud investeerimisprognosid, muutuda ja projekti lõppjärgus võib olla vajalik eelmainitud põhjustel esialgseid kalkulatsioone parandada. Ehituse järsk ja ootamatu kallinemine või suutmatus hankida projekti lõpetamiseks vajalikke ehitusmaterjale võib vähendada projekti üldist tasuvust, lükata edasi projekti lõpuleviimist ja selle tagajärjel mõjutada emitendi tegevust, finantsseisundit ning lõppkokkuvõttes emitendi suutlikkust täita nõuetekohaselt oma kohustusi Võlakirjaomanike ees ning Võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust. Isegi kui majanduslik ja geopoliitiline olukord ei halvene kuni projekti lõpuleviimiseni, puudub mistahes garantii, et tehtud investeeringud toovad projektile oodatud või kavandatud tulu.

Majanduskeskkond (nii siseriiklik kui ka rahvusvaheline) ja maksejõuetuse risk. Emitendi tegevus ja tulemused sõltuvad nii Läti kui ka rahvusvahelistest majandusprotsessidest. Isegi kui praegu ei ole Lätis ega rahvusvaheliselt olulist majanduslangust, võib selle ilmnemisel väheneda nõudlus projekti rendipindade järele, suureneda emitendi rentnike ja/või muude lepinguvõtjate maksejõuetuse risk, mis võib avaldada negatiivset mõju emitendi äristrateegia elluviimisele ja tulemustele ning projekt ei pruugi anda oodatavat positiivset tulu. Need tegurid eraldi või koos võivad põhjustada emitendi maksejõuetust, kuna oodatust väiksemad tulud ja oodatust suuremad kulud võivad viia olukorrani, kus emitendi käibekapitalist ei pruugi kulude katmiseks piisata. Emitendi suhtes kohaldatakse Läti Vabariigi maksejõuetuse seadust ja emitendi maksejõuetus võib mõjutada emitendi suutlikkust täita nõuetekohaselt oma kohustusi Võlakirjaomanike ees ning Võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust, samuti investori suutlikkust investeringuid tagasi saada.

Sõltuvus kolmandatest isikutest ehitusettevõtjatest. Emitent tugineb praegu kolmandatest isikutest ehitusettevõtjatele. Kui emitent ei suuda sõlmida või säilitada olemasolevaid projekteerimis- ja ehituslepinguid kolmandatest isikutest ehitustöövõtjatega vastuvõetavatel tingimustel või kui ehitustöövõtjad rikuvad oma lepinguid või seadusest tulenevaid kohustusi, võib emitent kanda lisakulusid, kannatada kahju või muul viisil finantsprognosis kõrvale kalduda. Töövõtja või alltöövõtja kohustuste täitmata jätmine võib samuti kaasa tuua emitendi rakendatavad õiguslikud meetmed ehituslepingu tühistamiseks või töövõtja kohustuste täitmisele pööramiseks ning põhjustada viivitusi projekti lõpetamisel. See võib suurendada ehituskulusid ja seega avaldada olulist negatiivset mõju emitendi majandustulemustele ning finantsseisundile ja mõjutada emitendi suutlikkust täita nõuetekohaselt oma kohustusi Võlakirjaomanike ees ning Võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

1.2. Põhiteave väärtpaperite kohta

Millised on väärtpaperite peamised omadused?

Vorm. Võlakirjad on esitajaväärtpaperi kujul dematerialiseeritud võlaväärtpaperid, mis on registreeritud arvestuslikult Nasdaq CSD SE-s (**Depositoorium**).

ISIN. LV0000802551

Loovutamine. Võlakirju ei tohi pakkuda, müüa, edasi müüa ega loovutada sellistes riikides või jurisdiktsioonides või muudes tingimustes, kus see oleks ebaseaduslik või nõuaks muid meetmeid kui need, mida nõuab Läti õigus, sh Ameerika Ühendriigid, Ühendkuningriik, Austraalia, Jaapan, Kanada, Hongkong, Lõuna-Aafrika Vabariik, Singapur ja teatud muud jurisdiktsioonid. Lisaks on keelatud Võlakirjade edasimüümine või loovutamine mistahes isikule viisil, mis kujutaks endast väärtpaperite avalikku pakkumist.

Olek ja tagatis. Võlakirjad on emitendi otsesed, tagatud ja garanteerimata kohustused, millel on *pari passu* järjekoht ilma mingite eesõigusteta omavahel ning emitendi kõigi muude tagamata, garanteerimata ja allutamata võlakohustuste suhtes, v.a sellised kohustused, millel võib olla eesõigus kohaldatava õiguse järgi. Võlakirjade tagatiseks on i) tagatislepingu alusel seatud hüpoteek, mis on registreeritud (lõpetatud registreerimine) asjaomasel kinnistusraamatus kinnistule summas, mis vastab vähemalt 130% (saja kolmkümnele protsendile) Võlakirjade maksimaalsest nimiväärtusest koos kinnistusraamatusse kantud keelumärkega kinnistu võõrandamise, annetamise, jagamise ja *in rem* õigustega koormamise kohta; ja ii) tagatislepingu alusel loodud Escrow Funds'i pant, mis on registreeritud (lõpetatud registreerimine) Leedu Vabariigi asjaomasel lepingute ja koormatiste registris summas, mis vastab vähemalt 130% (saja kolmkümnele protsendile) Võlakirjade maksimaalsest nimiväärtusest. Tagatised on kehtestatud tagatisagendi kasuks.

Valuuta. Euro

Nimiväärtus. Iga Võlakirja nimiväärtus on 1000 eurot.

Emissioonihind. Võlakirja emissioonihind on 990,31 eurot.

Minimaalne investeerimissumma. Võlakirja emissioonihind

Intress. Võlakirja intressimäär on 6,5% aastas, mis arvutatakse alates emiteerimiskuupäevast 30. novembril 2023 kuni lunastustähtajani või ennetähtaegse tagasiostu kuupäevani. Intressi makstakse kord kvartalis 29. veebruaril 2024, 30. mail 2024 või vajaduse korral ennetähtaegse tagasiostu kuupäeval või ennetähtaegse lunastamise kuupäeval. Võlakirja intressi arvutatakse 30-päevase kalendrikuu ja 360-päevase kalendriaasta (30/360) alusel.

Ennetähtaegne tagasiostmine. Emitendil on õigus Võlakirjad täielikult või osaliselt igal ajal tagasi osta, teatades sellest Võlakirjaomanikele kirjalikult 30 (kolmkümmend) päeva ette.

Võlakirjaomanikel on õigus, kuid mitte kohustus nõuda investori valduses Võlakirjade viivitamatut tagasiostmist, kui aset leiab mõni järgmistest sündmustest. (i) Maksmata jätmise (10 (kümne) tööpäeva jooksul alates maksetähtpäevast, v.a juhul, kui maksmata jätmise on tingitud vääramatust jõust); kokkulepete rikkumine (kokkulepete või tagatislepingu või tagatisagendilepingu rikkumine, mida ei kõrvaldata 30 (kolmekümne) tööpäeva jooksul pärast rikkumisteate saamist); (iii) volituste ja garantiide rikkumine (volituste ja garantiide rikkumine, mida ei kõrvaldata 30 (kolmekümne) tööpäeva jooksul pärast rikkumisteate saamist); (iv) tagatislepingu kehtetus (lepingu lõpetamine või kehtetuks tunnistamine vastava riigi kohtu lõpliku otsusega ja rikkumist ei kõrvaldata 30 (kolmekümne) tööpäeva jooksul pärast rikkumisteate saamist); (v) äritegevuse lõpetamine (põhitegevuse lõpetamine, v.a mistahes müügi, võõrandamise, jagunemise, ühinemise, saneerimise või ümberkorraldamise tõttu või äritegevuse lõpetamine igal juhul maksevõimelisena); (vi) likvideerimine (võetakse vastu kehtiv otsus likvideerimise või majandustegevuse peatamise kohta ja rikkumist ei kõrvaldata 30 (kolmekümne) tööpäeva jooksul); ja vii) maksejõuetus (kuulutatakse välja pankrot kohtu lõpliku otsusega või tunnistatakse suutmatust oma võlgu tasuda või sõlmitakse mistahes kokkulepe oma võlausaldajate enamusega väärtuse alusel seoses võlgade ümberkorraldamisega või esitatakse kokku koosolek, et arutada ettepanekut sellise kokkuleppe sõlmimiseks või esitatakse kohtule taotlus algatada maksejõuetuks kuulutamine, ümberkorraldamine või juhtimine või mistahes muu meede, et tasuda emitendi võlad summas vähemalt 3 000 000,00 eurot, ja kohus võtab taotluse vastu).

Järjekohatav ja alluvus. Emitendi maksejõuetuse korral on Võlakirjaomanikel eesõigus tagatise täitmisele pööratud vahendite suhtes (v.a täitmisele pööramise kulud jms). Kui tagatise täitmisele pööramisega saadud vahendid ei kata täielikult Võlakirjaomanike nõudeid, on sellistel rahuldamatate nõuetel sama eesõigus nagu emitendi muudel võlausaldajatel, v.a võlausaldajatel, kelle eesõigus on ette nähtud emitendi likvideerimist või maksejõuetuks kuulutamist reguleeriva õigusega.

Kohaldatav õigus. Läti õigus

Vaidluste lahendamine. Kõik Võlakirjadega seotud või neist tulenevad vaidlused lahendatakse üksnes Läti Vabariigi pädevates kohtutes.

Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Taotlus esitatakse järgmisele isikule: akciju sabiedrība "Nasdaq Riga", registrinumbriga 40003167049, juriidiline aadress Valņu 1, Rīga, LV- 1050, Läti (**Nasdaq Riga**), et võtta Võlakirjad kauplemisele alternatiivsel turul - mitmepoolsel kauplemissüsteemil (MTF) First North, mida haldab Nasdaq Riga (**First North**) vastavalt Nasdaq Riga nõuetele hiljemalt kolme kuu jooksul pärast emissioonikuupäeva.

Millised on peamised väärtpaberitega seotud riskid?

Ebasobiva investeerimistüübi risk. Võlakirjadesse investeerimine ei pruugi olla sobiv investering kõigile investoritele, seetõttu peaks iga potentsiaalne investor hindama, kas selline investering Võlakirjadesse sobib tema olukorraga.

Krediidirisk. Võlakirjadesse investeerimisel muutuvad investorid emitendi võlausaldajateks ja seega on nad avatud krediidiriskile. Emitendi suutlikkus teha investoritele Võlakirjadest tulenevaid makseid oleneb emitendi finantsseisundist ja majandustulemustest.

Ennetähtaegne tagasiostmine. Võlakirju võib emitendi algatusel enne nende lunastustähtaega tagasi osta. Ennetähtaegsel tagasiostmisel võib Võlakirjainvesteeringu tulumäär olla väiksem kui algselt prognoositud.

Hinnarisk. Fikseeritud intressimääraga Võlakirjade emissioonihind võib olla nende nimiväärtusest väiksem või suurem. Lisaks võib Võlakirjade hind järelturul langeda turutingimuste või emitendiga seotud asjaolude tõttu. Lisaks emitendi tegevusele võib Võlakirjade väärtust mõjutada ka finantsturu areng ning kui intressimäärad tõusevad, võib Võlakirjade väärtus langeda.

Investorite otsuse risk. Põhiprospekti järgi võib muuta investorite otsusega osa Võlakirjade tingimusi. Investorite enamus kinnitab investorite otsuse. Pärast kinnitamist on otsus siduv kõigile investoritele, sh neile, kes ei osalenud koosolekul või kes hääletasid otsuse vastu. Seega on investoril oht, et teatavaid Võlakirjadega seotud õigusi muudetakse, vähendatakse või tühistatakse tema nõusolekuta või tema tahte vastaselt.

1.3. Põhiteave reguleeritud turul kauplemisele lubamise kohta

Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel saan ma sellesse väärtpaberisse investeerida?

Pakkumise käigus pakub emitent kuni 7000 kindlustatud, allumatu Võlakirja, mis emiteeritakse kaheksandas seerias.

Pakkumises osalemise õigus. Võlakirju pakutakse avalikult Läti, Leedu ja Eesti jae- ning institutsionaalsetele investoritele. Lisaks sellele võib emitent pakkuda Võlakirju mitteavalikult institutsionaalsetele investoritele ja jaeinvestoritele teatud EMP liikmesriikides ning teistele valitud investoritele, järgides iga kord prospektimääruse artikli 1 erandit.

Emissioonihind. Võlakirju pakutakse hinnaga 990,31 eurot Võlakirja kohta.

Märkimisperiod. Märkimisperiod algab 6. novembril 2023 kell 10:00 (EEST) ja lõpeb 24. novembril 2023 kell 15:30 (EEST).

Märkimiskorralduse esitamine. Märkimised tehakse märkimiskorralduse alusel.

Märkimiskorraldusi saab esitada ainult märkimisperiodi jooksul. Pakkumises osalev investor võib Võlakirju märkida ainult emissioonihinnaga. Märkimiskorraldusi saab esitada ainult *euroides*.

Investorid võivad esitada märkimiskorraldusi emitendi e-posti aadressile noviraplaza@novira.lv või kaashalduri e-posti aadressile info@evernord.com või broker@redgatecapital.eu, saates kehtiva e-allkirjaga märkimiskorralduse.

Igas märkimiskorralduses märgitud omandatavate Võlakirjade kogusumma peab võrduma vähemalt minimaalse investeerimissummaga.

Tühistamine. Emitent otsustab mis tahes ajal enne emissioonikuupäeva, kas jätkata Võlakirjade emiteerimist või tühistada emissioon. Kui vastava seeria Võlakirjade emissioon tühistatakse, avaldab emitent selle kohta oma veebilehel teate.

Jaotus. Emitent otsustab Võlakirjade jaotamise investoritele. Juhul kui märgitud Võlakirjade koguarv on suurem kui emiteeritavate Võlakirjade arv ja emitent otsustab jätkata pakkumist ning otsustatakse vähendada esitatud märkimisi, võib emitent jaotada Võlakirjad täielikult oma äranägemise järgi. Emitent otsustab Võlakirjade jaotamise pärast märkimisperiodi lõppu.

Pärast jaotamise lõppu saab investor teate tema esitatud märkimiskorralduse osalise või täieliku rahuldamise või tagasilükkamise ning jaotatud Võlakirjade arvu kohta, kui neid jaotati. Hiljemalt 28. novembril 2023 kell 16:30 esitab emitent või mõni kaashaldur emitendi nimel igale investorile kinnituse.

Arveldamine. Emitent kannab investoritele jaotatud Võlakirjad kantakse nende märkimiskorralduses esitatud väärtpaberikontodele nn tasuta makse meetodil emissioonipäeval. Võlakirjadega arveldamiseks on investorid kohustatud enne emissioonikuupäeva andma oma väärtpaberikontohalduritele juhised Võlakirjade ülekandmise kohta, nagu on kirjas märkimiskorralduse ja kinnituse arveldamise jaotises. Kui investor on avanud väärtpaberikonto kaashalduri juures ja tegutseb Võlakirjade ostmisel kaashalduri vahendusel, toimub Võlakirjadega arveldamine kaashalduri ja investori vahel sõlmitud lepingu tingimustel.

Teave emissiooni tulemuste kohta. Teave Võlakirjade emissiooni tulemuste kohta avaldatakse emitendi veebilehel 3 (kolme) tööpäeva jooksul pärast emissioonikuupäeva.

Investoritelt nõutavad hinnangulised kulud. Investorid kannavad kõik kulud ja tasud, mida nõuab asjaomane finantsasutus, mille kaudu nad oma märkimiskorralduse esitavad.

Miks see prospekt koostati?

Lækumiste kasutamine. Pakkumise eesmärk on kaasata kapitali, et rahastada ehitamist ja projekti muud arendustegevust.

Väärtpaberite emissiooni tagamine. Väärtpaberite emissiooni tagamine ei kohandu.

Huvide konflikt. Emitent ei ole teadlik ühestki huvide konfliktist seoses Võlakirjade pakkumise või Võlakirjade kauplemisele lubamisega.



1. PRIEDAS. EMISIJOS SANTRAUKA

Ši santrauka (toliau – **Santrauka**) turėtų būti skaitoma kaip Bazinio prospekto įvadas, ir bet kokį sprendimą investuoti į Obligacijas investuotojas turėtų priimti remdamasis visu Baziniu prospektu. Santraukoje informacija pateikiama Galutinių sąlygų paskelbimo dienai. Civilinė atsakomybė dėl šioje Santraukoje pateiktos informacijos numatyta tik tiems asmenims, kurie pateikė Santrauką, įskaitant visus jos vertimus, tačiau tik tuo atveju, jei Santrauka yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli, ją skaitant kartu su kitomis Bazinio prospekto dalimis, arba Santraukoje, ją skaitant kartu su kitomis Bazinio prospekto dalimis, nepateikiama pagrindinė informacija, kuria siekiama padėti investuotojams apsispręsti, ar investuoti į Obligacijas. Investavimas į Obligacijas yra susijęs su rizika, todėl investuotojas gali prarasti visą investuotą sumą ar jos dalį. Jei teismui pateikiamas ieškinys dėl Prospekte esančios informacijos, pagal nacionalinę teisę ieškovui investuotojui prieš pradėdant teismo procesą gali tekti padengti Prospekto vertimo išlaidas.

Šioje Santraukoje vartojamos santrumpos turi tą pačią reikšmę kaip ir Baziniame prospekte, nebent šioje Santraukoje jos apibrėžtos kitaip.

Ketinate įsigyti produktą, kuris nėra paprastas ir gali būti sunkiai suprantamas.

Vertybinių popierių pavadinimas ir tarptautinis vertybinių popierių identifikavimo numeris (ISIN). EUR 6.50 MARIJA 2 2Y BONDS 22-2024, ISIN: LV0000802551 (toliau – **Obligacijos**).

Emitento pavadinimas ir kontaktinė informacija, įskaitant juridinio asmens identifikatorių (LEI). Emitento pavadinimas yra SIA „Marijas 2“. Emitentas yra įregistruotas Latvijos Respublikos įmonių registre, kurį tvarko Įmonių registras, Emitento registracijos numeris 50203281461, teisinis Emitento adresas – Krišjāņa Valdemāra gatvė 33-18, Rīga, LV-1010, Latvija. Emitento interneto svetainė yra <https://www.noviraplaza.lv/>, el. paštas: noviraplaza@novira.lv, kontaktinis telefono numeris: +372 58 436 663. Emitento juridinio asmens identifikatorius (LEI) yra 9845002AC74884785106.

Kompetentingos institucijos, patvirtinusios Bazinį prospektą, pavadinimas ir kontaktiniai duomenys. Bazinį prospektą patvirtino Latvijos bankas (toliau – **Latvijos bankas**). Latvijos banko adresas: Krišjāņa Valdemāra gayvė 2A, Rīga, LV-1050, Latvija. Latvijos banko el. pašto adresas: info@bank.lv, kontaktinis telefono numeris: +371 67 022 300.

Emitento valdybos Bazinio prospekto patvirtinimo data: 2023 m. gegužės 16 d.

Latvijos banko Bazinio prospekto patvirtinimo data: 2023 m. gegužės 24 d.

1.1. Pagrindinė informacija apie Emitentą

Kas yra vertybinių popierių emitentas?

Emitento juridinis pavadinimas yra SIA „Marijas 2“. Bendrovė buvo įsteigta ir šiuo metu veikia pagal Latvijos Respublikos įstatymus kaip ribotos atsakomybės bendrovė (Latvijoje: *sabiedrība ar ierobežotu atbildību* arba SIA). Bendrovės LEI kodas yra 54930080G2M7EJ097A27.

Pagrindinės Emitento veiklos sritys

Emitentas yra nekilnojamojo turto plėtros bendrovė. Emitentas, būdamas nekilnojamojo turto plėtros bendrovė, vykdo šią veiklą: projektų inicijavimas (konceptija ir pradiniai tikslai), rinkos tyrimai ir verslo analizė, reikalavimai, sąmatos, planavimas, viešieji pirkimai, architektūra ir projektavimas, projektų įgyvendinimas ir statyba, bandymai, įtraukimas į rinką ir patalpų bei pastatų pardavimo arba nuomos užbaigimas. Šiuo metu Emitentas įgyvendina nekilnojamojo turto plėtros projektą, susijusį su A klasės biurų ir komercinės paskirties pastatais (toliau – **Pastatai**), statomais ir esančiais žemės sklypuose adresu Marijas gatvė 2 ir Marijas gatvė 2A, Rygoje, Latvijoje.

Pagrindiniai akcininkai

Akcininkai, kuriems priklauso daugiau kaip 10 % visų Bendrovės akcijų Santraukos parengimo dieną, yra:

Akcininko pavadinimas	Akcijų skaičius	Proporcija
SIA „Novira“	50 202	34,6 %

„Evernord Real Estate Fund III“	94 826	65,4 %
---------------------------------	--------	--------

„Evernord Real Estate Fund III“ yra uždaro tipo informuotiesiems investuotojams skirtas fondas, veikiantis pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą; šio fondo registro kodas Lietuvos banko sistemoje yra I127 (toliau – „**Evernord“ fondas**). Šis fondas priklauso investuotojams, kurie investavo lėšas į „Evernord“ fondą, tačiau ši nuosavybė nesuteikia „Evernord“ fondo kontrolės, nes pagal galiojančius įstatymus „Evernord“ fondą valdo UAB „Evernord Asset Management“, įregistruota Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre; juridinio asmens kodas 304541337, juridinis adresas: Konstitucijos pr. 15-90, Vilnius 09319, Lietuva (toliau – „**Evernord Asset Management**“).

Akcininkai, kurie netiesiogiai valdo daugiau kaip 10 % visų Emitento akcinio kapitalo akcijų per SIA „Novira“ Santraukos parengimo dieną, yra šie:

Akcininko pavadinimas	Netiesiogiai turimos akcijos	Proporcija
Arlé Mölder	25 815,5	17,8 %

Visos 100 % UAB „Evernord Asset Management“, kuris valdo „Evernord“ fondą, akcijų priklauso Jolantai Jurgai.

Emitento pagrindinių vadovujančiųjų direktorių tapatybė

Emitentas įdiegė dviejų lygių valdymo sistemą. Valdyba yra atsakinga už kasdienę Emitento veiklos vykdymą ir yra įgaliota atstovauti Emitentui pagal įstatymus ir Emitento įstatus. Visuotinis acnininkų susirinkimas prižiūri Valdybos veiklą ir veikia kaip aukščiausias Emitento valdymo organas.

Valdybą sudaro du nariai – Jolanta Jurga ir Nikolay Kryzhanovskiy.

Emitento nepriklausomų auditorių tapatybė

Finansinių metų, kurie pasibaigė 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d., metinės finansinės ataskaitos yra parengtos pagal Latvijos bendruosius apskaitos principus, kaip reikalaujama Direktyvoje 2013/34/ES (toliau – „**GAAP**“), o jų auditą atliko SIA „PricewaterhouseCoopers“, įregistruota Latvijos įmonių registre, kurį tvarko Įmonių registras, registracijos numeris 40003142793, juridinis adresas: Krišjāņa Valdemāra gatvė 21-21, Rīga, LV-1010, Latvija (toliau – „**PwC**“).

Kokia yra Emitento pagrindinė finansinė informacija?

Toliau pateikiamose lentelėse pateikiama esminė finansinė informacija iš finansinių metų, pasibaigusiu 2021 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d., kuri buvo paimta arba išvesta iš pagal GAAP parengtų finansinių ataskaitų, įtrauktų su nuoroda į Bazinį prospektą. Informacija yra pateikta pagal Europos Komisijos deleguotojo reglamento 2019/979/ES II priedo reikalavimus, Emitento nuomone kaip tinkamiausia Obligacijų siūlymo atžvilgiu.

Emitento atrinkta pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitos informacija

Straipsnis	2022 12 31 pasibaigę finansiniai metai	2021 12 31 pasibaigę finansiniai metai
	Audituota	Audituota
Apyvarta	0	0
Pardavimo išlaidos	-30 164	-30 689
Administracinės išlaidos	-88 167	-23 656
Kitos veiklos išlaidos	-213	-122
Nuostoliai prieš pelno mokesť (angl. CIT)	-118 544	-54 467
Pelno mokesčio sąnaudos	0	0
Grynasis nuostolis	-118 544	-54 467

Emitento balansas

Straipsnis	2022 m. gruodžio 31 d	2021 m. gruodžio 31 d
	Audituota	Audituota
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	9 932 144	139 972
Ilgalaikis turtas (neatspindint perkainojimo)	35 311 699	22 077 772
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	436 154	0
Nematerialusis turtas	10 013	15 019
PVM permoka	48 701	26 857
Prekybos pajamos	65 146	0

IŠ VISO TURTO	45 803 857	22 259 620
Mokėtinos sumos	86 355	246 498
Mokėtinos obligacijų palūkanos	109 146	0
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	106 007	8 633
Obligacijos	19 500 000	0
Susijusioms įmonėms mokėtinos sumos	11 672 570	7 556 166
VISI ĮSIPAREIGOJIMAI	31 474 078	7 811 297
Įstatinis kapitalas	14 502 800	14 502 800
Nepaskirstytasis pelnas	-173 021	-54 477
IŠ VISO KAPITALO	14 329 779	14 448 323
IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMŲ IR NUOSAVO KAPITALO	45 803 857	22 259 620

Emitento pinigų srautų ataskaita

Straipsnis	2022 12 31 pasibaigę finansiniai metai	2021 12 31 pasibaigę finansiniai metai
	Audituota	Audituota
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	-479 140	176 597
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	22 005 440	7 290 000
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	-11 734 128	-7 326 625

Audito išvada

Auditoriaus išvadoje dėl finansinių ataskaitų už 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus nebuvo jokių išlygų arba esminių pastabų.

Kokios pagrindinės Emitentui būdingos rizikos?

Biurų nuomos rinkos rizika. Didžioji Projekto dalis yra skirta A klasės biurų patalpoms vystyti. Šiuo metu COVID-19 pandemijos ir (arba) Rusijos invazijos į Ukrainą padariniai nesukėlė biurų nuomos rinkoje reikšmingų pokyčių. Tačiau, net jei šiuo metu nėra jokio reikšmingo neigiamo poveikio dėl COVID-19 pandemijos ir Rusijos invazijos į Ukrainą pasekmių, tačiau jei toks poveikis pasireikštų ateityje, jis gali nulemti prastesnius, nei tikėtasi, Projekto finansinius rezultatus, o tai savo ruožtu gali turėti neigiamos įtakos Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus Obligacijų turėtojams ir Obligacijų patrauklumui bei likvidumui.

Nekilnojamojo turto rinkos rizika. Emitentas, vykdydamas savo verslo veiklą, užbaigs Projektą ir išnuomos Projekte esančias patalpas. Galima neigiama Latvijos nekilnojamojo turto rinkos raida gali turėti neigiamos įtakos tiek nekilnojamojo turto rinkos kainoms, tiek sandorių apimčiai. Toks kainų ir apimtys sumažėjimas gali turėti neigiamos įtakos Emitento finansinei būklei ir sumažinti Obligacijų turėtojų naudai įkeistų Pastatų ir žemės sklypų, kurie yra įkeisti kaip Užstatas, vertę ir likvidumą, o tai savo ruožtu gali turėti neigiamos įtakos Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus Obligacijų turėtojams, taip pat Obligacijų patrauklumui ir likvidumui.

Sandorio šalies rizika. Sandorio šalies rizika būdinga visai Emitento vykdomai veiklai, kuria jis vykdo. Didžiausia Emitento sandorio šalies rizika kyla dėl Emitento verslo partnerių, dalyvaujančių vystant ir statant Projektą. Sandorio šalies rizikos realizavimasis gali sukelti finansinių nuostolių. Emitento sandorio šalies įsipareigojimų nevykdymas ir susitarimų su Emitento sandorio šalimis nevykdymas gali turėti įtakos Projekto užbaigimui. Nors Emitentas ir SIA „Novira Capital“ stebi sandorio šalies riziką, bet kurios iš minėtų sandorio šalies rizikos realizavimasis gali turėti neigiamos įtakos Emitento verslui ir finansinei padėčiai bei gali turėti įtakos Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus Obligacijų turėtojams, taip pat Obligacijų patrauklumui ir likvidumui.

Statybos išlaidų ir Projekto sėkmės rizika. Emitentas ir SIA „Novira Capital“, planuodami Projektą, panaudojo visą turimą informaciją ir analitinius išteklius, tačiau nėra jokios garantijos, kad visa informacija, kuria buvo grindžiami planuojamų investicijų į Projektą skaičiavimai, yra teisinga ir išsami. Projekto statybos išlaidos buvo planuojamos atsižvelgiant į įvairius scenarijus, įskaitant neigiamus, o kai kurios statybai reikalingos medžiagos buvo nupirktos iš anksto. Tačiau, kadangi padėtis pasaulio rinkose ir statybinių medžiagų tiekimo grandinėje dažnai keičiasi, iki Projekto įgyvendinimo pabaigos pagrindiniai kintamieji, dėl kurių buvo daromos investicinės prielaidos, gali pasikeisti, o galutiniuose Projekto etapuose dėl pirmiau nurodytų priežasčių gali prireikti koreguoti pradinis skaičiavimus. Staigus

ir netikėtas statybos sąnaudų padidėjimas arba negalėjimas užtikrinti, kad bus gauta statybinių medžiagų, reikalingų Projektui užbaigti, gali sumažinti bendrą Projekto pelningumą, atidėti Projekto užbaigimą ir dėl to paveikti Emitento veiklą, finansinę padėtį, galiausiai turėti įtakos Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus Obligacijų turėtojams, taip pat Obligacijų patrauklumui ir likvidumui. Net jei ekonominė ir geopolitinė padėtis nepablogės iki Projekto įgyvendinimo pabaigos, nėra jokios garantijos, kad investicijos duos numatytą arba planuotą Projekto grąžą.

Ekonominė aplinka (šalies vidaus ir tarptautinė) ir nemokumo rizika. Emitento veikla ir rezultatai priklauso nuo ekonominių procesų Latvijoje ir tarptautiniu mastu. Net jei šiuo metu nėra reikšmingo ekonominio nuosmukio tiek šalies, tiek tarptautiniu mastu, jam įvykus, gali sumažėti Projekte nuomojamų patalpų paklausa, padidėti Emitento nuomininkų ir (arba) kitų kontrahentų nemokumo rizika, o tai gali turėti neigiamos įtakos Emitento verslo strategijos įgyvendinimui ir rezultatams, ir Projektas gali neužtikrinti laukiamos teigiamos grąžos. Šie veiksniai atskirai arba kartu gali sukelti Emitento nemokumą dėl to, kad mažesnės, nei tikėtasi, pajamos ir didesnės, nei tikėtasi, išlaidos gali nulėmti situaciją, kai Emitento apyvartinio kapitalo gali nepakakti išlaidoms padengti. Emitentui taikomas Latvijos Respublikos nemokumo įstatymas, o Emitento nemokumas gali turėti įtakos Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti įsipareigojimus Obligacijų turėtojams, Obligacijų patrauklumui ir likvidumui, taip pat investuotojo galimybėms atgauti investicijas.

Pasikliovimas išoriniais statybos rangovais. Šiuo metu Emitentas remiasi išoriniais statybos rangovais. Jei Emitentas negalės sudaryti arba išlaikyti esamų projektavimo ir statybos sutarčių su išoriniais statybos rangovais priimtinais sąlygomis arba jei statybos rangovai pažeis savo sutartis arba prievoles pagal privalomus teisės aktus, Emitentas gali patirti papildomų išlaidų, patirti nuostolių arba kitaip nukrypti nuo finansinių sąmatų. Rangovui arba subrangovui nevykdamas įsipareigojimų, Emitentas taip pat gali imtis teisinių veiksmų, siekdamas nutraukti statybos sutartį arba užtikrinti rangovo įsipareigojimų vykdymą, ir dėl to gali vėluoti užbaigti Projektą. Dėl to gali padidėti statybos sąnaudos, o tai gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos Emitento veiklos rezultatams ir finansinei būklei bei gali turėti įtakos Emitento gebėjimui tinkamai vykdyti savo įsipareigojimus Obligacijų turėtojams ir Obligacijų patrauklumui bei likvidumui.

1.2. Pagrindinė informacija apie vertybinius popierius

Kokie pagrindiniai vertybinių popierių ypatumai?

Obligacijų forma. Obligacijos yra nematerialūs skolos vertybiniai popieriai, įregistruoti „Nasdaq CSD SE“ (toliau – **Depozitoriumas**).

ISIN – LV0000802551.

Perleidžiamumas. Obligacijos negali būti siūlomos, parduodamos, perparduodamos, perleidžiamos arba perduodamos (pristatomos) tokiose šalyse arba jurisdikcijose, ar kitokiu būdu tokiomis aplinkybėmis, kuriomis tai būtų neteisėta arba reikalaujama kitokių priemonių nei tos, kurių reikalaujama pagal Latvijos įstatymus, įskaitant Jungtines Amerikos Valstijas, Jungtinę Karalystę, Australiją, Japoniją, Kanadą, Honkongą, Pietų Afriką, Singapūrą ir kai kurias kitas jurisdikcijas. Taip pat Obligacijas draudžiama perparduoti, perleisti arba perduoti (pristatyti) bet kuriam asmeniui tokiu būdu, kuris būtų laikomas viešu vertybinių popierių siūlymu.

Statusas ir Užtikrinimas. Obligacijos yra tiesioginiai, užtikrinti ir negarantuoti Emitento įsipareigojimai, kurie yra *lygiaverčiai* (lot. *pari passu*) be jokios pirmenybės tarpusavyje ir su visais kitais neužtikrintais, negarantuotais ir nesubordinuotais Emitento įsiskolinimais, išskyrus tokius įsipareigojimus, kuriems pirmenybė gali būti teikiama pagal imperatyvias teisės aktų nuostatas. Obligacijos yra užtikrintos Užstatu, kurį sudaro (i) pagal Įkeitimo sutartį nustatyta hipoteka, įregistruota (baigta registracija) atitinkamame Nekilnojamojo turto registre Turtui, sumai, kuri atitinka ne mažiau kaip 130 % (vieną šimtą trisdešimt procentų) didžiausios Obligacijų nominaliosios vertės, su atitinkamu Nekilnojamojo turto registre įregistruotu draudimu turtą perleisti, dovanoti, padalyti ir apsunkinti daiktinėmis teisėmis, ir (ii) pagal Įkeitimo Sutartį numatytą Tikslinio deponavimo lėšų įkeitimą, įregistruotą (baigtą registruoti) atitinkamame Lietuvos Respublikos sutarčių ir teisių suvaržymo registre, sumai, kuri atitinka ne mažiau kaip 130 % (vieną šimtą trisdešimt procentų) didžiausios Obligacijų nominaliosios vertės. Užstatas yra įkeistas Užtikrinimo agento naudai.

Valiuta – EUR.

Nominalas. Kiekvienos Obligacijos nominali vertė yra 1 000 EUR.

Emisijos kaina. Vienos Obligacijų emisijos kaina yra 990,31 EUR.

Minimali investuojama suma – vienos Obligacijos emisijos kaina.

Palūkanos. Obligacijų palūkanų norma yra 6,5 % per metus, skaičiuojama nuo Išleidimo Dienos 2023 m. lapkričio 30 d. iki Išpirkimo Datos arba Išankstinio Išpirkimo Datos. Palūkanos mokamos kas ketvirtį 2024 m. vasario 29 d., 2024 m.

gegužēs 30 d. arba, jei taikoma, Išankstinio Išpirkimo Dieną, arba Priešlaikinio Išpirkimo dieną. Obligacijų palūkanos skaičiuojamos laikant, kad mėnesyje yra 30 kalendorinių dienų ir metuose 360 kalendorinių dienų (30/360).

Išankstinis Išpirkimas. Emitentas turi teisę išpirkti visas Obligacijas arba jų dalį bet kuriuo metu, apie tai raštu įspėjęs Obligacijų turėtojus prieš 30 (trisdešimt) dienų.

Obligacijų turėtojas turi teisę, bet ne pareigą reikalauti nedelsiant išpirkti Investuotojų turimas Obligacijas, įvykus bet kuriam iš toliau nurodytų įvykių: (i) Nemokėjimas (10 (dešimt) Darbo Dienų nuo atitinkamos mokėjimo termino suėjimo dienos, išskyrus atvejus, kai nemokėjimas atsiranda dėl Force Majeure); (ii) Kovenantų Pažeidimas (kovenantų pažeidimas, Įkeitimo Sutarties arba Užstato Agento Sutarties pažeidimas ir toks pažeidimas nėra pašalinamas per 30 (trisdešimt) Darbo Dienų nuo pranešimo apie pažeidimą gavimo dienos); (iii) Pareiškimų ir Garantijų Pažeidimas (pareiškimų ir garantijų pažeidimas ir toks pažeidimas nėra pašalinamas per 30 (trisdešimt) Darbo Dienų nuo pranešimo apie pažeidimą gavimo dienos); (iv) Įkeitimo Sutarties Negaliojimas (nutraukimas arba sutarties pripažinimas negaliojančia galutiniu atitinkamos valstybės teismo sprendimu ir toks pažeidimas nėra pašalinamas per 30 (trisdešimt) Darbo Dienų nuo pranešimo apie pažeidimą gavimo dienos); (v) Verslo Nutraukimas (pagrindinės veiklos nutraukimas, išskyrus bet kokią pardavimą, perleidimą, skaidymą, sujungimą, reorganizavimą ar restruktūrizavimą arba bet kokią verslo sustabdymą, jei yra moki ir netaps nemoki); (vi) Likvidavimas (priimamas įsigaliojęs sprendimas dėl likvidavimo arba ūkinės veiklos sustabdymo ir toks pažeidimas nėra pašalinamas per 30 (trisdešimt) Darbo Dienų); (vii) Nemokumas (įsiteisėjusiu teismo sprendimu paskelbiamas bankrotas arba pripažįstama, kad negeba sumokėti skolų, arba sudaromas bet koks susitarimas su dauguma pagal vertę kreditorių dėl skolų restruktūrizavimo, arba šaukiamas susirinkimas pasiūlymui dėl tokio susitarimo svarstyti, arba pateikiamas prašymas iškelti nemokumo, restruktūrizavimo arba administravimo bylą, arba pateiktas prašymas pradėti bet kokią kitą procedūrą dėl Emitento skolos, kurios suma yra ne mažesnė kaip 3 000 000 EUR, padengimo ir yra priimtas teisme).

Eiliškumas ir subordinacija. Emitento nemokumo atveju Obligacijų turėtojai turės pirmumo teisę į lėšas, gautas realizavus Užstatą (išskyrus vykdymo ir kitas panašias išlaidas). Jei iš Užstato išieškotos lėšos visiškai nepadengs Obligacijų turėtojų reikalavimų, tokie nepatenkinti reikalavimai turės tokią pačią pirmenybę kaip ir kiti Emitento kreditoriai, išskyrus kreditorius, kurių aukštesnė pirmenybė nustatyta Emitento likvidavimą arba nemokumą reglamentuojančiuose teisės aktuose.

Taikoma teisė – Latvijos teisė.

Ginčų sprendimas. Bet kokie ginčai, susiję su Obligacijomis arba kylantys dėl jų, sprendžiami tik Latvijos Respublikos kompetinguose teismuose.

Kur bus prekiaujama vertybiniais popieriais?

Paraiška bus pateikta Akcinei bendrovei „Nasdaq Riga“ (registracijos numeris – 40003167049, juridinis adresas: Vaļņu gatvė 1, Rīga, LV-1050, Latvija) (toliau – „**Nasdaq Riga**“) dėl Obligacijų įtraukimo į prekybą alternatyvioje rinkoje – daugiashalėje prekybos sistemoje (MTF) „First North“, kurią administruoja „Nasdaq Riga“ (toliau – „**First North**“), pagal „Nasdaq Riga“ reikalavimus ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo Išleidimo Dienos.

Kokia yra pagrindinė vertybiniais popieriais būdinga rizika?

Netinkamo tipo investicijų rizika. Investicija į Obligacijas gali būti tinkama ne visiems investuotojams, todėl kiekvienas potencialus investuotojas turėtų įvertinti tokios investicijos į Obligacijas tinkamumą, atsižvelgdamas ir įvertindamas savo konkrečia aplinkybes.

Kredito rizika. Investuotojai, investuodami į Obligacijas, tampa Emitento kreditoriais, todėl jiems tenka kredito rizika. Emitento gebėjimas vykdyti mokėjimus investuotojams, susijusius su Obligacijomis, priklauso nuo Emitento finansinės padėties ir veiklos rezultatų.

Išankstinis išpirkimas. Emitento iniciatyva Obligacijos gali būti išpirktos prieš jų Išpirkimo Dieną. Jei bus įvykdytas išankstinis išpirkimas, investicijų į Obligacijas grąžl gali būti mažesnė, nei iš pradžių tikėtasi.

Kainos rizika. Obligacijų, kurių palūkanų norma yra fiksuota, Emisijos Kaina gali būti mažesnė arba didesnė už jų nominaliąją vertę. Be to, Obligacijų kaina antrinėje rinkoje gali sumažėti dėl rinkos sąlygų arba įvykių, susijusių su Emitentu. Be Emitento veiklos, Obligacijų vertei įtakos gali turėti ir pokyčiai finansų rinkoje, o didėjant palūkanų normoms Obligacijų vertė gali sumažėti.

Investuotojų Sprendimo rizika. Kaip numatyta Baziniame prospekte, kai kurios Obligacijų sąlygos gali būti pakeistos investuotojų sprendimu. Investuotojų Sprendimus priima Investuotojų Dauguma. Priėmus tokį Investuotojų Sprendimą, jis yra privalomas visiems investuotojams, įskaitant ir tuos investuotojus, kurie nedalyvavo susirinkime arba balsavo

prieš priimtą sprendimą. Taigi investuotojas susiduria su rizika, kad tam tikros su Obligacijomis susijusios teisės gali būti pakeistos, apribotos arba panaikintos be jo sutikimo arba prieš jo valią.

1.3. Pagrindinė informacija apie įtraukimą į prekybos

Kokiomis sąlygomis ir terminais galiu investuoti į šiuos vertybinius popierius?

Vykdydamas Siūlymą, Emitentas siūlo iki 7 000 užtikrintų nesubordinuotųjų obligacijų, išleistų aštuntąja dalimi.

Teisė dalyvauti Siūlyme. Obligacijos viešai siūlomos neprofesionaliems ir instituciniams investuotojams Latvijoje, Lietuvoje ir Estijoje. Be to, Emitentas gali neviešai pasiūlyti Obligacijas instituciniams investuotojams ir neprofesionaliems investuotojams tam tikrose EEE Valstybės Narėse bei kitiems atrinktiems investuotojams – kiekvienu atveju pagal išimtį, numatytą Prospekto Reglamento 1 straipsnyje.

Emisijos kaina. Obligacijos siūlomos po 990,31 EUR už vieną Obligaciją.

Pasirašymo Laikotarpis. Pasirašymo Laikotarpis prasideda 2023 m. lapkričio 6 d. 10:00 (EEST) ir baigiasi 2023 m. lapkričio 24 d. 15:30 (EEST).

Pavedimų pateikimas. Obligacijos pasirašomos pateikiant Pasirašymo Pavedimus.

Pasirašymo Pavedimus galima pateikti tik Pasirašymo Laikotarpiu. Siūlyme dalyvaujantis investuotojas gali pasirašyti Obligacijas tik už Emisijos Kainą. Pasirašymo Pavedimai gali būti pateikti tik *eurais*.

Obligacijų Pasirašymo Pavedimus investuotojai gali teikti Emitento el. paštu noviraplaza@novira.lv arba Platintojo el. paštu info@evernord.com arba broker@redgatecapital.eu, pasirašytus atitinkamu kvalifikuotu elektroniniu parašu.

Bendra Obligacijų, kurios bus įsigytos ir kuri turi būti nurodyta kiekviename Pasirašymo Pavedime, suma turi būti ne mažesnė nei Minimali Investuojama Suma.

Atšaukimas. Bet kuriuo metu iki Obligacijų Įsialiojimo Dienos Emitentas turi teisę nuspręsti, išleisti Obligacijų emisiją, ar ją atšaukti. Jei atitinkamos Emisija atšaukiama, Emitentas apie tai paskelbs pranešimą Emitento interneto svetainėje.

Paskirstymas. Emitentas priims sprendimą dėl Obligacijų paskirstymo investuotojams. Tuo atveju, jei bendras pasirašytų Obligacijų skaičius yra didesnis už numatomų išleisti Obligacijų skaičių ir Emitentas nusprendžia toliau vykdyti Siūlymą Obligacijos bus paskirstytos Investuotojams visiškai Emitento nuožiūra. Emitentas priims sprendimą dėl Obligacijų paskirstymo pasibaigus Pasirašymo Laikotarpiui.

Baigus paskirstymą, investuotojas gaus pranešimą apie dalinį arba visišką investuotojo pateikto Pasirašymo Pavedimo patenkinimą arba atmetimą ir apie investuotojui paskirtų Obligacijų skaičių (jei apskritai buvo paskirta). Ne vėliau kaip iki 2023 m. lapkričio 28d. 16.30 val. Emitentas arba bet kuris iš Platintojų Emitento vardu išsiųs Patvirtinimą kiekvienam investuotojui.

Atsiskaitymas. Investuotojams paskirstytos Obligacijos bus pervestos į jų vertybinių popierių sąskaitas „free of payment“ metodu Obligacijų Emisijos Išleidimo Dieną, Emitentui pervedant Obligacijas į Investuotojo vertybinių popierių sąskaitą, nurodytą Pasirašymo Pavedime. Atsiskaitymo už Obligacijas tikslu Investuotojai iki Obligacijų Emisijos Išleidimo Dienos privalės instrukuoti savo atitinkamam vertybinių popierių sąskaitos tvarkytoją apie pervedamas Obligacijas, kaip nurodyta Pasirašymo Pavedimo ir Patvirtinimo skyriuje „Atsiskaitymo būdas“. Jei investuotojas yra atidaręs vertybinių popierių sąskaitą pas Platintoją ir per Platintoją pateikia Pasirašymo Pavedimą, atsiskaitymas už Obligacijas bus vykdomas pagal tarp Platintojo ir tokio investuotojo sudarytų sutarčių sąlygas.

Informacija apie Obligacijų emisijos rezultatus. Informacija apie Obligacijų emisijos rezultatus bus paskelbta Emitento interneto svetainėje per 3 (tris) Darbo Dienas nuo Obligacijų Išleidimo Dienos.

Investuotojams numatomos išlaidos. Investuotojai padengia visas išlaidas ir mokesčius, kuriuos ima atitinkama finansų įstaiga, per kurią jie pateikia savo Pasirašymo Pavedimus.

Kodėl buvo parengtas šis prospektas?

Pajamų iš Obligacijų panaudojimas. Siūlymo tikslas – pritraukti kapitalo tikslu finansuoti Projekto statybą ir plėtrą.

Įsipareigojimas išplatinti. Nėra įsipareigojimo Obligacijas išplatinti.

Interesu konfliktai. Emitentui nėra žinoma apie jokių interesų konfliktus, susijusius su Obligacijų siūlymu arba įtraukimu į prekybą.