

A KLASĖS VERSLO CENTRO UŽTIKRINTOS OBLIGACIJOS PREZENTACIJA INVESTUOTOJAMS

KONSTITUCIJOS PROSPEKTAS 14A, VILNIUS

UAB „KVARTALAS“

RIGHT BANK DEVELOPMENT FUND



2026 m. rugpjūčio 3 d.

Svarbi informacija

Šią prezentaciją parengė UAB „Kvartalas“ (toliau – Emitentas) su tikslu suteikti jos gavėjui pagrindinę informaciją apie Emitentą, jo vienintelį akcininką – uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą nekilnojamojo turto investicinį fondą, Right Bank Development Fund (toliau – Fondas) ir Fondo valdymo įmonę UAB „Lords LB Asset Management“.

Emitentas sėkmingai išplėtojo A++ klasės verslo centrą „SAVARŽĖLĖ“, esantį Konstitucijos pr. 14A, Vilniuje (Projektas), ir numato papildomai išleisti užtikrintas fiksuoto termino obligacijas, kurių bendra suma sieks iki 10 000 000 EUR ir kurios sudarys bendros 60 000 000 EUR obligacijų emisijos dalį, be kita ko, siekiant finansuoti likusias su Projektu susijusias išlaidas.

Ši prezentacija nėra prospektas, kaip apibrėžta Reglamente (ES) 2017/1129, ir ji parengta tik informaciniais tikslais. Investavimas yra susijęs su rizika, todėl, siekdamas visapusiškai suprasti Emitento siūlomų obligacijų sąlygas ir riziką, susijusią su Emitento obligacijų įsigijimu, kiekvienas potencialus investuotojas turėtų nuodugniai susipažinti su Emitento antruoju baziniu prospektu, patvirtintu Lietuvos banko 2025 m. lapkričio 19 d., su pakeitimais ir papildymais, padarytais 2026 m. birželio 23 d. pirmuoju priedu, kartu su septintojo obligacijų emisijos etapo galutinėmis sąlygomis, kurios yra neatskiriama bazinio prospekto dalis, paskelbtais www.savarzele.lt/investuotojams, ir prieš priimdamas sprendimą investuoti pasikonsultuoti su savo finansų, verslo, teisės ir mokesčių konsultantais. Atkreipiame dėmesį, kad šioje prezentacijoje pateikta informacija atitinka baziniame prospekte, su pakeitimais ir papildymais, padarytais pirmuoju priedu, ir septintojo obligacijų emisijos etapo galutinėse sąlygose pateiktą informaciją.

Ši prezentacija nėra Emitento ar jo išleistų obligacijų reklama ir negali būti pagrindas bet kokiam sprendimui įsigyti Emitento obligacijų ar atlikimui kitų investicinių sprendimų. Tai nėra pasiūlymas, kvietimas ar rekomendacija įsigyti Emitento obligacijų. Nei šioje prezentacijoje pateikta informacija, nei bet kokia kita Emitento ar jo įgaliotų asmenų pateikta informacija, susijusi su šia prezentacija, nesukuria jokių sutartinių santykių.

Šia prezentacija nesiekama išsamumo ar joje pateikti visapusišką informaciją apie Emitentą, jo veiklą, finansinę būklę ar obligacijų emisiją.

Tam tikra informacija, pateikta šioje prezentacijoje, buvo gauta iš viešų šaltinių ir Emitentas jos nepatikrina. Nors manoma, kad ši informacija yra tiksli, jokia garantija ar patvirtinimas dėl jos turinio, klaidų ar netikslumų, taip pat dėl bet kokios su šia prezentacija susijusios rašytinės ar žodinės komunikacijos, perduotos ar pateiktos potencialiam investuotojui arba jo patarėjams, nėra teikiami, ir Emitentas, taip pat jo darbuotojai neprisiima bet kokios atsakomybės už tai.

Taip pat, šioje prezentacijoje pateikiami į ateitį orientuoti teiginiai, kurie atspindi dabartinį Emitento vertinimą. Visi tokie į ateitį orientuoti teiginiai yra susiję su rizika ir neužtikrintumu. Be to, šie į ateitį orientuoti teiginiai galioja tik prezentacijos pateikimo dieną. Todėl yra arba gali būti svarbių veiksmų, kurie gali lemti, kad Emitento faktiniai rezultatai reikšmingai skirtųsi nuo tokių teiginių. Kaip ir su bet kokia prognoze, tokie teiginiai iš prigimties yra jautrūs neapibrėžtumui ir aplinkybių pokyčiams. Emitentas neturi jokių įsipareigojimų, ir aiškiai neprisiima bet kokio įsipareigojimo atnaujinti ar peržiūrėti šioje prezentacijoje pateiktus į ateitį orientuotus teiginius, nesvarbu, ar dėl šių pokyčių, naujos informacijos, vėlesnių įvykių, ar kitų aplinkybių.

Pateikdamas šią prezentaciją, Emitentas neįsipareigoja pateikti gavėjui jokios papildomos informacijos, atnaujinti prezentacijos ar ištaisyti bet kokius paaiškinėjusius netikslumus, išskyrus atvejus, kai to reikalaujama pagal taikytinus teisės aktus.

Ši prezentacija yra skirta tik asmeniniam naudojimui ir ji negali būti kopijuojama, atkurama ar platinama jokiame kitame asmeniui jokiais kitais tikslais. Jei šios prezentacijos gavimas ar turėjimas pažeidžia bet kokius Jūsų jurisdikcijos teisės aktus, šios prezentacijos gavimas yra neteisėtas.

Turinys

1

Santrauka

2

Svarbiausi investicijos aspektai

3

Obligacijų sąlygos

Priedai



A klasės verslo centro “SĄVARŽĖLĖ” apžvalga

Pagrindinės Projekto detalės

Vieta	Konstitucijos pr. 14A, Vilnius, centrinis verslo regionas
Žemės sklypas	6 430 m² (nuosavybės teisė: nuosava žemė)
Antžeminis pastato plotas	7 aukštai, 19 218 m²
Požeminis pastato plotas	2 aukštai, 11 017 m², 346 parkavimo vietos
Bendras nuomojamas plotas	20 755 m²
Statybų eiga	- Pastatas pridurtas 2026 m. kovo 10 d. - Visi pagrindiniai statybų darbai yra užbaigti
Projekto eiga	Didžiausias nuomininkas „Artea“ bankas įsikėlė į patalpas 2026 m. balandžio 20 d.
Tvarumas	- A++ energinio naudingumo klasė - BREEAM „Outstanding“ (Nauja Statyba)



Valdymo įmonė

RSHP

Architektūros studija

Artea¹

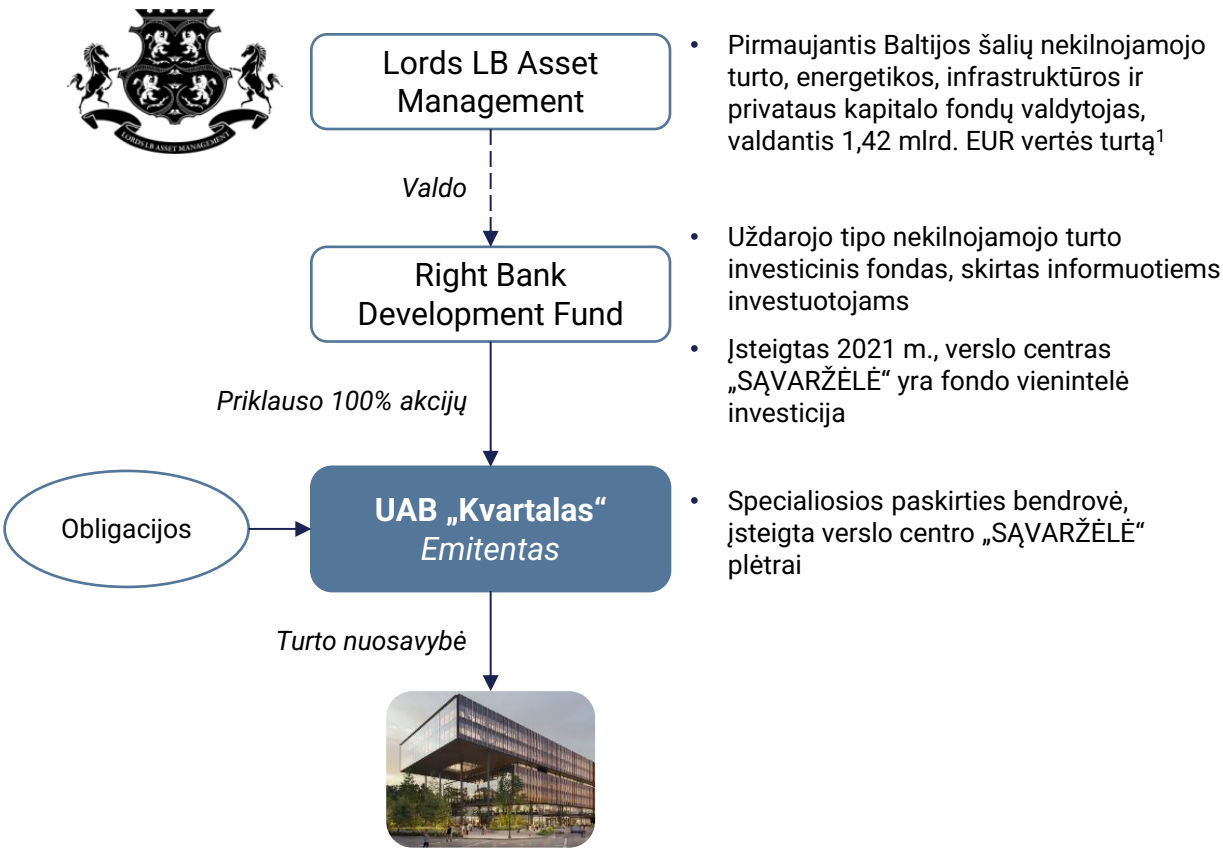
Pagrindinis nuomininkas,
Obligacijų emisijos organizatorius
ir platintojas

CONRES

Generalinis rangovas

¹ Buvęs Šiaulių bankas.

Obligacijų apžvalga



Obligacijų bendrųjų sąlygų apžvalga

Emisijos dydis iš viso	• Iki 60 mln. EUR
Jau išleista	• 55 mln. EUR
Palūkanų norma (atkarpa)	• 8,00% (fiksuota) per metus, palūkanos išmokamos kas pusmetį
Terminas	• 2026 m. gruodžio 19 d.
Nominali vertė	• 100 EUR
Užstatas	• Pirminė žemės sklypo ir pastato hipoteka

Septintojo platinimo etapo sąlygų apžvalga

Dydis	• EUR 1m, su galimybe padidinti
Pajamingumas iki išpirkimo	• 5,75% per metus
Platinimo kaina	• 101,9185 EUR (įskaitant sukauptas palūkanas)
Platinimo laikotarpis	• 2026 m. rugpjūčio 4 d. – rugpjūčio 7 d., bet platinimas gali būti sustabdytas anksčiau ²
Išleidimo data	• 2026 m. rugpjūčio 11 d.

¹ 2025 m. gruodžio 31 d.

² Emitentas turi teisę sustabdyti platinimą anksčiau nei nurodyta platinimo laikotarpio pabaiga, jeigu jo vertinimu yra surinkta pakankama paklausa iš investuotojų.

Išvystytas išskirtinis objektas Vilniaus centrinio verslo rajono širdyje



- Right Bank Development Fund per įmonę UAB „Kvartalas“ išplėtojo A++ klasės, 7 aukštų verslo centrą Konstitucijos pr. 14A, Vilniaus centriname verslo rajone.
 - Verslo centro pirmasis aukštas skirtas mažmeninės prekybos, komercinėms bei maitinimo erdvėms.
 - 2–7 aukštuose įrengtos A++ klasės biurų patalpos, kurių grindų plotas svyruos nuo 2 100 m² iki 3 500 m². Tai vienas didžiausių grindų plotų Vilniaus centriname verslo rajone, tinkantis įmonių būstinėms, o lanksčios išplanavimo galimybės leidžia kiekvieną aukštą suskirstyti į atskiras erdves vienam ar keliems nuomininkams.
-
- Nuomininkų ir svečių automobilių parkavimo poreikiai užtikrinti pastato požeminėje stovėjimo aikštelėje, kuri užima 2 aukštus ir talpina 346 automobilius. Požeminiuose aukštuose taip pat įrengtos elektromobilių įkrovimo stotelės (70 vnt.), dviračių ir paspirtukų saugyklos, e. paspirtukų įkrovimo vietos, dušai ir rūbinė.
 - Verslo centras gavo tvarumo sertifikatą *BREEAM „Outstanding“* (Nauja Statyba).
 - 2024 m. spalį verslo centrui suteiktas prekės ženklas – „SAVARŽĖLĖ“. Paprasta sąvaržėlė yra funkcionalumo, efektyvumo ir ilgaamžiškumo simbolis. Būtent šios savybės buvo pagrindinės kuriant verslo centrą „SAVARŽĖLĖ“, siekiant naudos tiek verslo bendruomenei, tiek aplinkai.



Naujausias progresas

Statybos užbaigtos



Investuota suma



Esminiai pasiekimai



Turinys

- 1 Santrauka
 - 2 Svarbiausi investicijos aspektai**
 - 3 Obligacijų sąlygos
- Priedai



Svarbiausi investicijos aspektai



- 1 Statybas valdė patyręs vystytojas, iki šiol sėkmingai užbaigęs keturis verslo centrų pastatus Vilniaus centriniame verslo rajone ir valdantis 1,42 mlrd. EUR vertės turtą¹
- 2 Verslo centras įsikūręs Konstitucijos prospekto širdyje – geidžiamiausioje Vilniaus verslo centrų vietoje
- 3 Išskirtinis verslo centras, suprojektuotas pasaulyje garsios tarptautinės architektūros studijos „RSHP“
- 4 Statybas vykdė patyręs generalinis rangovas „Conres“, statybos užbaigtos 2026 m. kovo mėn.
- 5 Suprojektuotas ir pastatytas pagal aukščiausius tvarumo standartus, gautas *BREEAM „Outstanding“* (*Naujos Statybos*) sertifikatas ir A++ energinio naudingumo klasė
- 6 Projekto užimtumas siekia 67%. Pusė pastato ploto išnuomota aukštos kokybės nuomininkui – „Artea“ bankui²
- 7 Pirminė hipoteka, struktūrizuota finansavimo struktūra ir solidus emitento įsipareigojimų obligacijų savininkams rinkinys

¹ 2025 m. gruodžio 31 d.

² Buvęs Šiaulių bankas.

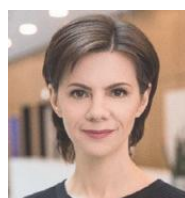
Patyrusi vadovų komanda



**MARIUS
ŽEMAITIS**



**ANDRIUS
RADIUL**



**VILMA
TVARONAVIČIENĖ**



**KRISTIJONAS
FUDZINSKAS**



**GIEDRIUS
ŽILINSKAS**



**MONIKA
MUKOVOZIENĖ**



**RASA
BARTUSEVIČIENĖ**



**DANA
ČESŪNĖ**

Pareigos	Fondo valdytojas ir valdybos narys	Fondo valdytojo pavaduotojas	Generalinė direktorė	Finansų direktorius	Rizikos vadovas	Atitikties vadovė	Santykių su investuotojais valdytoja	Santykių su investuotojais valdytoja
Prisijungė prie Lords LB Asset Management	2011 m.	2023 m.	2011 m.	2025 m.	2021 m.	2020 m.	2018 m.	2023 m.
Profesinė patirtis	16 m.	7 m.	23 m.	17 m.	10 m.	9 m.	21 m.	16 m.
Ankstesnės darbovietės	<i>Newsec Baltics, McKinsey & Company</i>	<i>CBRE Baltics, Ekistics</i>	<i>Achema group</i>	<i>BBN Airlines, Citadele, SEB, KPMG</i>	<i>Danske Bank</i>	<i>Lewben</i>	<i>Swedbank</i>	<i>SEB Bank</i>

Right Bank Development Fund yra valdomas patyrusios komandos, turinčios daugiau nei 50 metų bendros patirties nekilnojamojo turto srityje



Lords LB Asset Management

Valdyba

2023 m. balandžio 1 d. – 2027 m. balandžio 1 d.



Jan Litborn (pirmininkas)

Mindaugas Marcinkevičius

Andrius Stonkus

Antanas Vainauskas

Marius Žemaitis



**ANDRIUS
STONKUS**

Valdybos narys,
įkūrėjas ir akcininkas

- A. Stonkus įkūrė pirmaujančią nekilnojamojo turto konsultacijų ir turto valdymo įmonę Baltijos šalyse Re&Solution, kurią vėliau iš dalies įsigijo Newsec ir ji tapo Newsec / Re&Solution.
- A. Stonkus 2008 m. įkūrė Lords LB Asset Management, kurioje yra atsakingas už investicijų pritraukimą ir įsigijimus. Prieš Re&Solution, 2001–2004 m., A. Stonkus buvo nekilnojamojo turto investicijų įmonės Prime Real Estate direktorius ir užėmė įvairias finansų bei valdymo pareigas Prime Investment. Per savo karjerą A. Stonkus dalyvavo nekilnojamojo turto sandoriuose, kurių apimtis siekia 1 mlrd. eurų.
- A. Stonkus turi bankininkystės bakalauro laipsnį Vilniaus universitete ir yra baigęs įvairius finansų ir analizės kursus.



**MINDAUGAS
MARCINKEVIČIUS**

Valdybos narys ir
akcininkas

- M. Marcinkevičius turi daugiau nei 20 metų patirties vystant nekilnojamąjį turtą VP grupėje, didžiausiame verslo konsorciame Baltijos šalyse. Lords LB Asset Management įmonėje M. Marcinkevičius yra atsakingas už nekilnojamojo turto vystymą ir projektų valdymą.
- Dešimt metų jis buvo didžiausio ir sėkmingiausio prekybos centrų plėtotėjo Baltijos šalyse Akropolis, veikiančio Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ir Bulgarijoje, pirmininkas. Vadovaujant M. Marcinkevičiui Akropolis išvystė daugiau nei 250 000 m² aukščiausios kokybės prekybos ir biurų ploto, kuris buvo pripažintas vertingiausiu komercinio nekilnojamojo turto objektu Lietuvoje.
- M. Marcinkevičius turi nekilnojamojo turto vertinimo ir valdymo magistro laipsnį Vilniaus Gedimino technikos universitete.

5-asis verslo centras vystomas Lords LB Asset Management Vilniaus centriniame verslo rajone

Vilniaus centrinis verslo rajonas:
Konstitucijos prospektas

Prestižiškiausia ir geidžiamiausia verslo
centrų vieta Lietuvoje



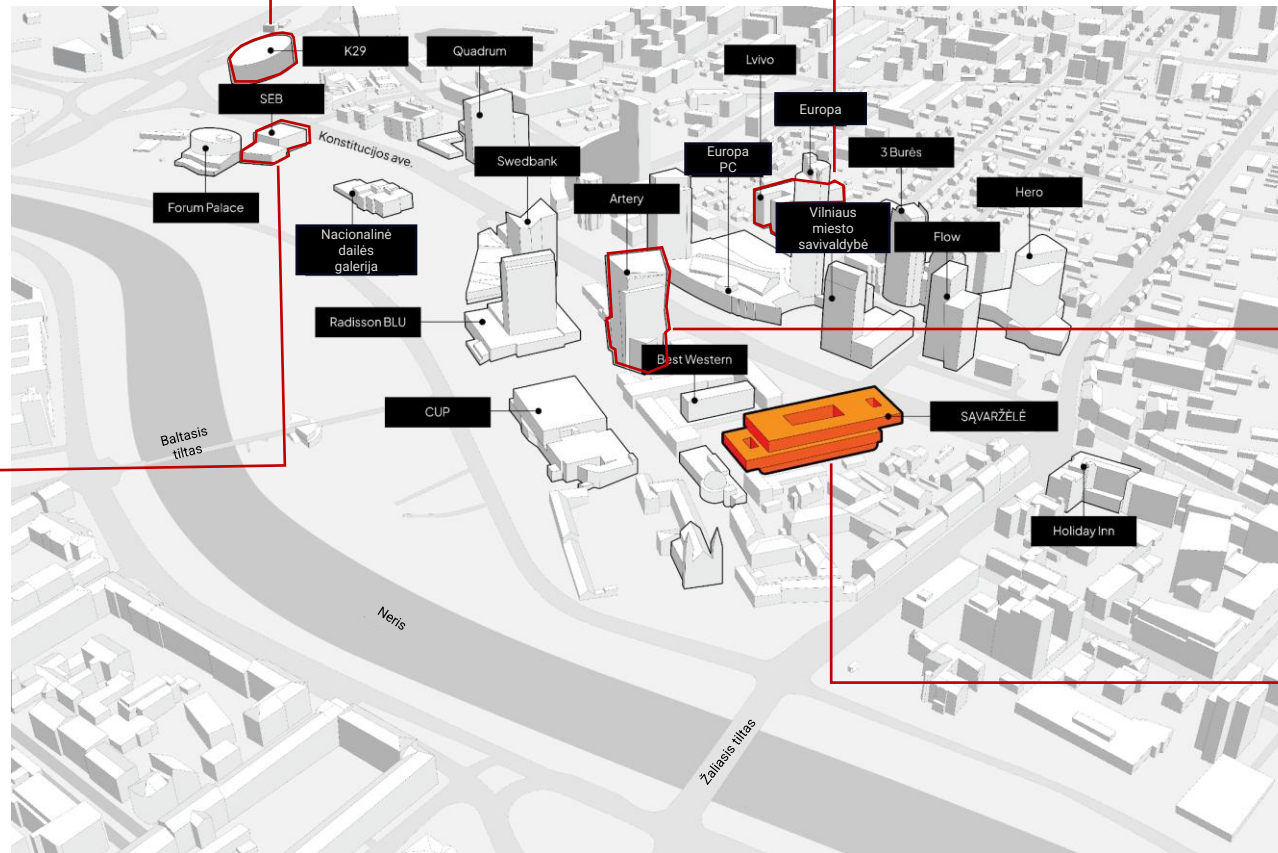
K29 verslo centras

Užbaigta 2015 m.



SEB Lietuva būstinė

Užbaigta 2020 m.



Livo verslo centras

Užbaigta 2021 m.



Outstanding



Artery verslo centras

Užbaigta 2023 m.



Outstanding



SAVARŽĖLĖ verslo centras

Užbaigta 2026 m.



Outstanding¹

¹ BREEAM Outstanding (Nauja Statyba) sertifikatas buvo gautas 2026 birželį.

Išskirtinė vieta Vilniaus verslo centrų rinkoje



Modernus A klasės verslo centras, puikiai tinkantis skirtingų poreikių nuomininkams

6 430 m²

Žemė sklypas
(nuosavybėje)

19 218 m²

Antžeminis plotas

20 755 m²

Bendras nuomojamas
plotas

346

Stovėjimo vietos 2
aukštuose po žeme, iš
kurių 70 vietų skirta
elektromobiliams

7

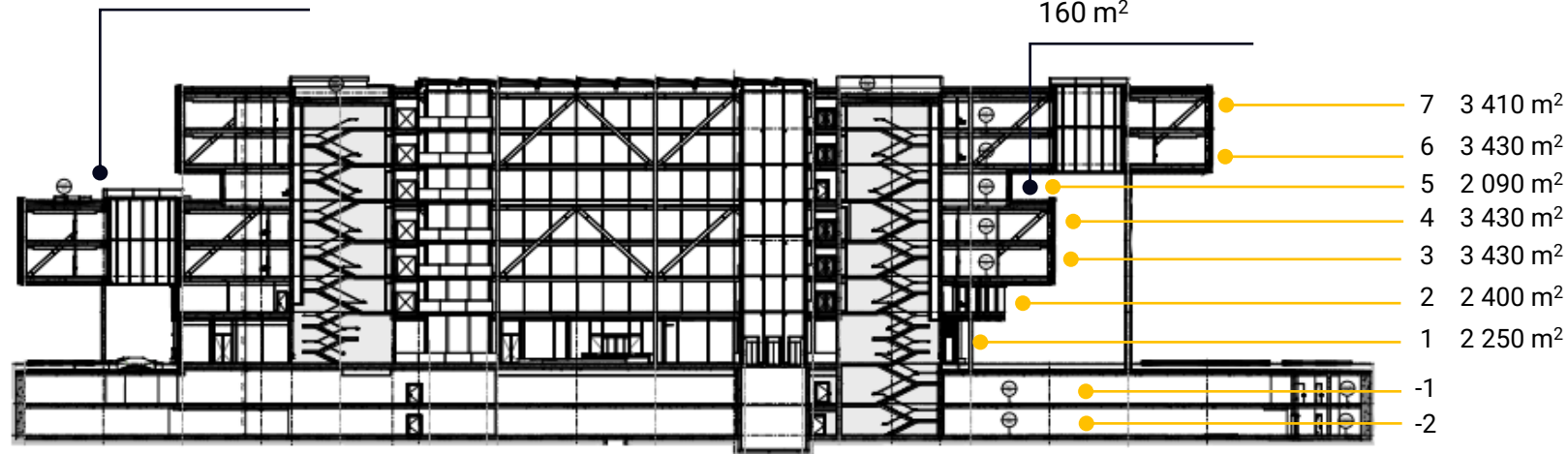
Aukštų skaičius virš
žemės

A++

Energinio
naudingumo klasė

Privati terasa
685 m²

Privati terasa
160 m²

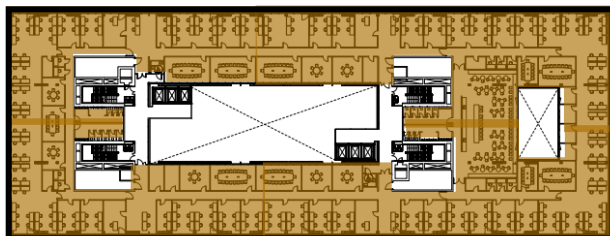


2 – 7 aukštai
Biurai

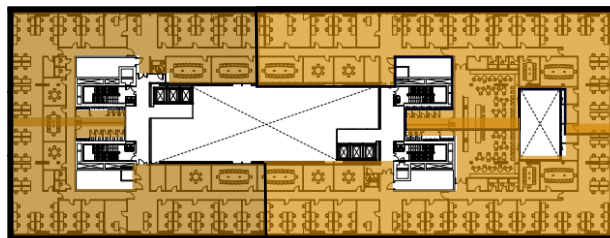
1 aukštas
Prekybos, maitinimo, komercinės patalpos

Požeminiai aukštai
Automobilių stovėjimas, elektromobilių
įkrovimas, dviračių saugykla, paspirtukų
įkrovimas, dušai ir rūbinė

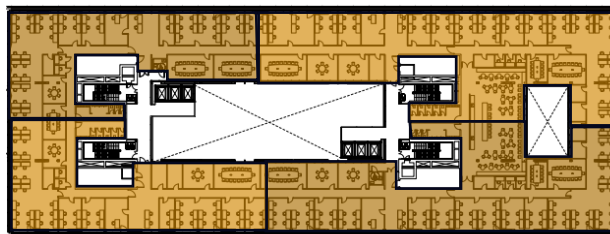
Patogi ir lanksti darbo erdvė



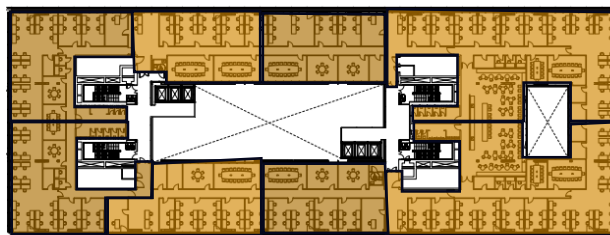
1 nuomininkas aukšte
2 090 – 3 430 m²



2 nuomininkai aukšte
1 050 – 1 750 m² kiekvienam



4 nuomininkai aukšte
500 – 800 m² kiekvienam



8 nuomininkai aukšte
250 – 450 m² kiekvienam

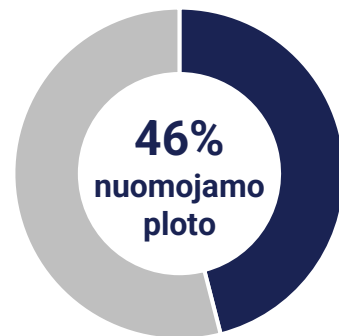
Nuomininkų įvairovės pavyzdžiai

Projektas siūlo biuro erdves, pritaikytas unikaliems daugumos įmonių poreikiams ir dydžiui. Kiekvienas aukštas yra lankstus išplanavimams, skirti įvairiems nuomininkams – nuo vieno nuomininko iki kelių įmonių, o biurų plotai svyruoja nuo 250 m² iki įspūdingų 3 500 m². Dėl vienos iš didžiausių aukštų plotų Vilniuje šis verslo centras puikiai tinka didelėms įmonėms.

Vieta



Beveik pusė pastato išnuomota aukštos kokybės nuomininkui



Kiti nuomininkai

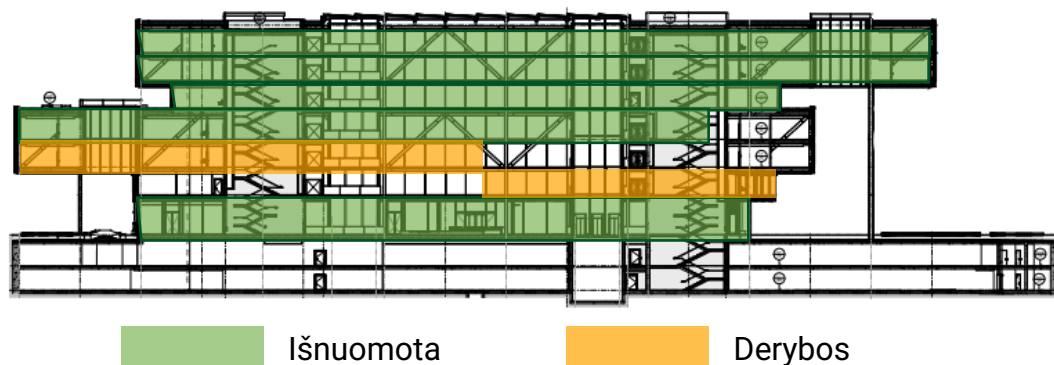


omnisend



Pastato užimtumas (67%)

Pirmajame pastato aukšte įsikurs dienos pietų restoranas „Lumo“ ir „Julius Meinl“ prekės ženklo kavinė. Pastate taip pat įsikurs „Audifina“, Lietuvos Respublikos transporto priemonių draudikų biuras ir „Omnisend“.

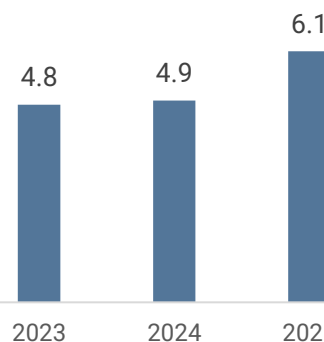


Pagrindiniai faktai apie Artea

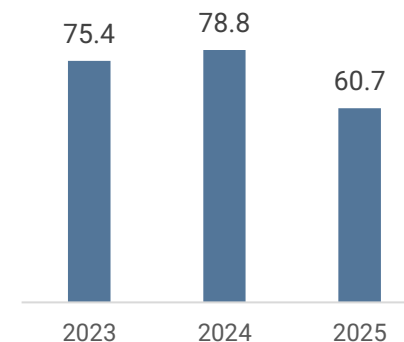
- Didžiausia lietuviško kapitalo finansų institucija, įkurta 1992 metais;
- Siūlo daugiau nei 50 bankininkystės, turto valdymo ir gyvybės draudimo produktų bei paslaugų;
- Turi plačiausią filialų tinklą Lietuvoje ir daugiau nei 1 100 darbuotojų;
- Viena aktyviausiai prekiaujamų akcijų „Nasdaq Vilnius“ biržoje, kurios rinkos kapitalizacija siekė apie 615 mln. EUR 2025 m. gruodžio pabaigoje.

Pagrindiniai skaičiai

Turtas, mlrd. EUR



Grynasis pelnas, mln. EUR





Pirminė hipoteka, aiški finansavimo struktūra ir solidus Emitento įsipareigojimų obligacijų savininkams rinkinys

Užstatas



Pirminė žemės sklypo ir pastato hipoteka

Skolos ir išlaidų santykis (LTC)

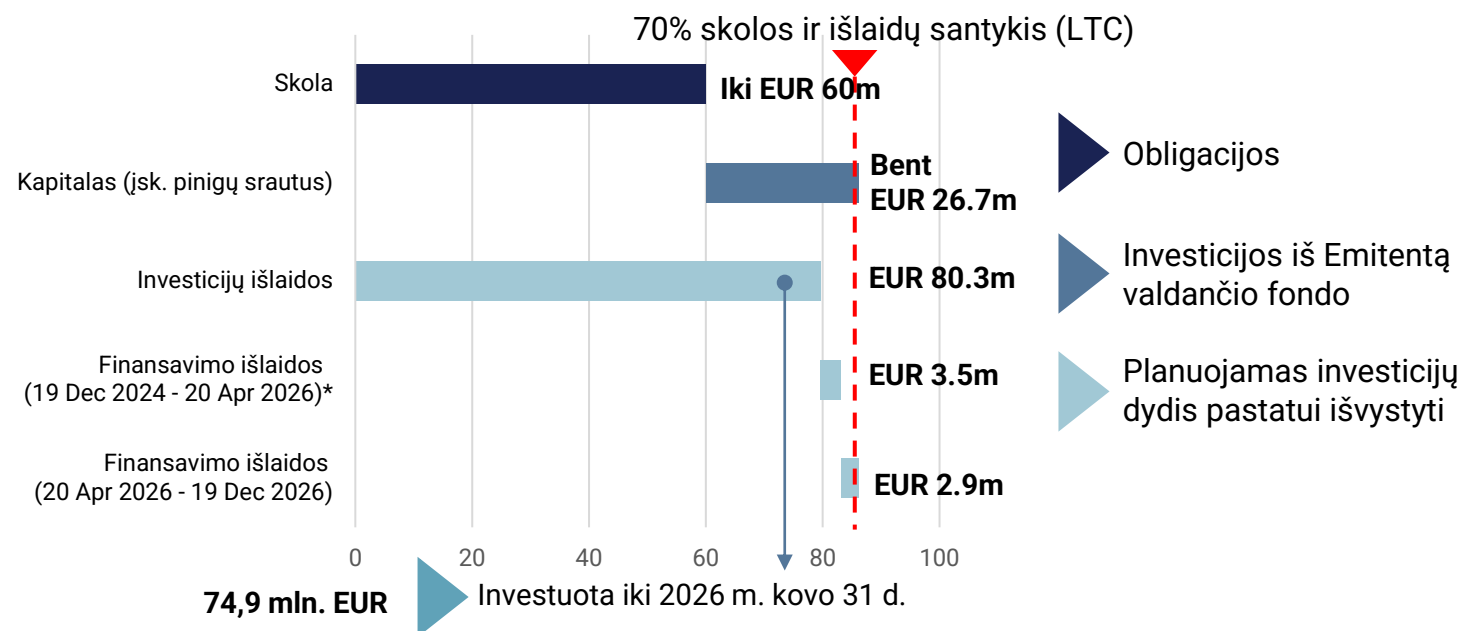
2026 m. kovo 31 d. 59.92%

Įsipareigojimas <70%

Emitento įsipareigojimai¹

- **Skolos ir išlaidų santykis (LTC):** išorės skola sudarys mažiau nei 70% Projekto išlaidų (investicijų)
- **Draudimas skolintis:** Emitentas neprisims išorinės skolos išskyrus Obligacijas² ir / arba Obligacijų naudai pilnai subordinuotos skolos iš susijusių šalių
- **Turto hipoteka:** Emitento sudaryta hipotekos sutartis liks įregistruota Nekilnojamojo turto registre iki obligacijų išpirkimo.
- **Turto disponavimo:** Emitentas galės parduoti pastatą tik Obligacijų išpirkimo finansavimui
- **Įmonės statuso**
- **Sprendimų**
- **Informacijos teikimo**

Finansavimo struktūra



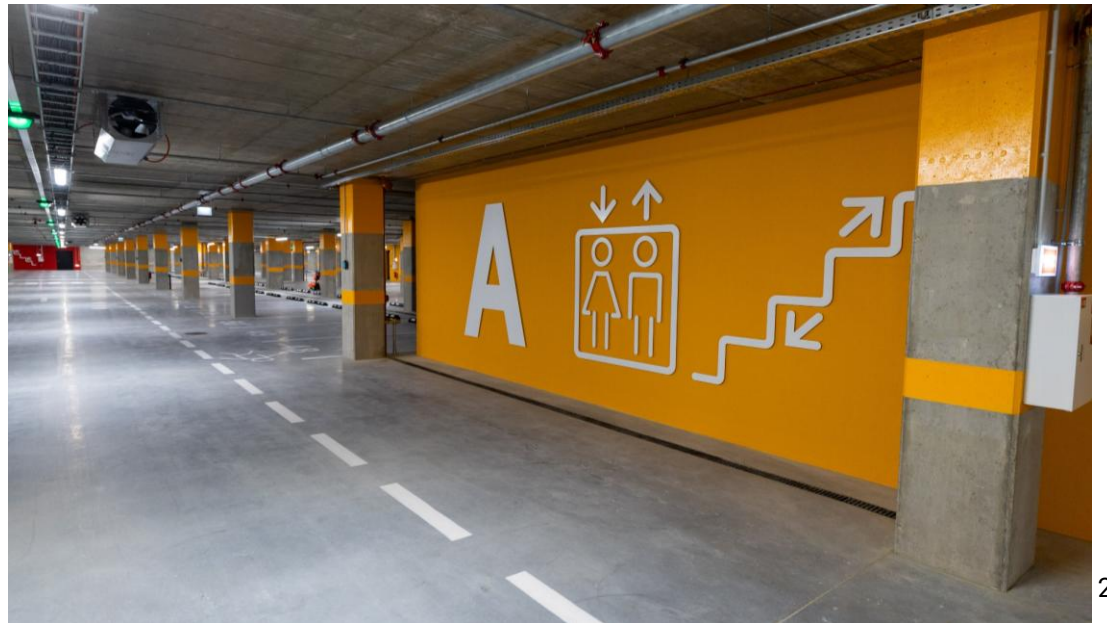
¹ Visą įsipareigojimų aprašymą rasite prospekto, kaip jis buvo pakeistas ir papildytas pirmuoju prospekto priedu, skyriuje 6.12 „Emitento įsipareigojimai“. Dokumentai yra pasiekiami: www.savarzele.lt/investuotojams.

² Išskyrus skolą, pritrauktą Obligacijų refinansavimui, ir skolą, neviršijančią 50 000 EUR per metus.

* Patalpos „Artea“ bankui perduotos 2026 m. balandžio 20 d.

Projekto statybos yra užbaigtos









Pasaulyje pripažinta architektūros studija, suprojektavusi daugelį išskirtinių pastatų

RSHP

Architektas

UN|TECTUS
architektų grupė

**Įgaliotasis
architektas (Lietuva)**

- Pastatą suprojektavo tarptautinė britų architektūros studija RSHP¹, įkurta 1977 metais.
- RSHP turi 180-ies talentingų specialistų komandą, dirbančią biuruose Londone, Melburne, Sidnėjuje, Šanchajuje, Šendžene ir Niujorke.



„Leadenhall“ pastatas,
Londonas



„Lloyd's“ pastatas,
Londonas



„3 World Trade centre“, Niujorkas



Europos Žmogaus Teisių Teismo būstinė,
Strasbūras



Pompidu nacionalinis meno ir kultūros centras, Paryžius



„International Towers“, Sidnėjus

Šaltinis: RSHP

¹ Anskčiau žinoma kaip Rogers Stirk Harbour + Partners.

RSHP architektūros studija ir jos požiūris

*“Mes praktikuojame architektūrą,
kad sukurtume ir įkvėptume
prasmingus pokyčius.”*

- RSHP kelionė prasidėjo 1977 metais, įkūrus „Richard Rogers Partnership“. 2007 metais įmonė buvo pervadinta į „Rogers Stirk Harbour + Partners“, pagerbiant partnerius Grahamą Stirką ir Ivaną Harbour, o vėliau tapo RSHP. Per savo ilgametę istoriją ši architektūros studija sukūrė daugybę projektų įvairiuose žemynuose.
- RSHP biurai, įsikūrę Europoje ir kituose žemynuose, turi įvairiapusį projektų portfelį. Tarp studijos išskirtinių suprojektuotų pastatų yra Pompidu nacionalinis meno ir kultūros centras Paryžiuje, Europos Žmogaus Teisių Teismo būstinė Strasbūre, „3 World Trade Centre“ kompleksas Niujorke, „International Towers“ kompleksas Sidnėjuje bei Lloyd’s ir „Leadenhall“ pastatai Londone. Šie ir kiti išskirtiniai projektai pabrėžia RSHP pasaulinę svarbą ir architektūrinę meistrystę.



Verslo centrai



Sveikatos, mokslo ir švietimo



Visuomeniniai



Pramonė



Gyvenamieji



RSHP taiko neįprastą mąstymą įvairių tipų ir masto projektuose

Įkūrėjas partneris, architektas



- **Richard George Rogers, Baron Rogers of Riverside** (1933 m. liepos 23 d. – 2021 m. gruodžio 18 d.), buvo britų ir italų architektas, garsėjęs modernizmo ir konstruktyvizmo stiliaus aukštųjų technologijų architektūros kūriniais
- **Išsilavinimas:** Architektūros asociacijos architektūros mokykla (1954–1959), Jeilio universitetas (1961–1962)
- **Karjeros pasiekimai:** vienas iš Pompidu meno ir kultūros centro Paryžiuje projektuotojų (1977 m.). Įkūrė RSHP (Rogers Stirk Harbour + Partners)
- **Laimėjimai:** RIBA aukso medalis (1985), Thomas Jefferson medalis (1999), Stirling premija (2006, 2009), Pritzker premija (2007), and AIA aukso medalis (2019)
- **Filosofija:** Orientuota į architektūrą kaip socialinę ir tvarią jėgą, pabrėžiant viešas erdves ir skaidrumą dizaino sprendimuose.
- **Apdovanojimai:** 1991 metais Richard Rogers buvo apdovanotas lordo titulu Karalienės Elžbietos II. Jis tapo Baron Rogers of Riverside, of Chelsea Karališkajame Kensingtono ir Chelsea rajone 1996 metų spalį. Jis buvo leiboristų partijos narys Lordų rūmuose iki 2021 metų.

Projekto vyriausi architektai



Jack
Evans-Newton



Simon
Smithson

Naujas požiūris į darbo erdves

- Pandemija radikaliai pakeitė požiūrį į darbą ir darbo vietas. Tai kelia iššūkių, tačiau taip pat atveria galimybių verslo centrų vystytojams. RSHP dizainas siekia sukurti darbo aplinką, integruotą su miestu, kuri švenčia biurą kaip įdomią vietą atvykti, ir yra tiek sveika, tiek lanksti – galinti pritraukti ir išlaikyti nuomininkus ilgalaikėje perspektyvoje
- Pasak architektų, darbo vietos dizainas turi galią pasiekti daugybę tikslų: • Skatinti bendrumo jausmą organizacijoje • Sukurti tapatybę nuomininkams • Palengvinti pokyčių valdymą • Skatinti bendradarbiavimą • Išnaudoti visą komandinio darbo potencialą • Padaryti darbą malonesnį • Prisidėti prie produktyvumo
- Todėl RSHP sukurtas „SAVARŽĖLĖS“ verslo centro dizainas tiesiogiai sprendžia visus šiuos iššūkius. Jų tikslas – sukurti darbo vietą, kuri skatintų prieinamumą, ir architektūrą, kuri padaro darbo aplinką patrauklią bei įkvepiančią.

RSHP komanda, Londonas



Aukščiausi tvarumo standartai

Gauta 2024 m. rugsėjį



OUTSTANDING

Projektavimo etapas



Gauta 2026 m. birželį



OUTSTANDING

Nauja statyba

ir



Energinio
naudingumo klasė

Pažangūs inžineriniai ir technologiniai sprendimai



Stogo apželdinimas



Dvigubas fasadas su
išorinėmis žaliuzėmis



Išmanioji pastato valdymo
sistema



Kondicionavimo sistema, pagrįsta
vandens cirkuliacija¹



Vėdinimo, kondicionavimo ir
drėgmės kontrolės sistemos



¹ Atitinka ES reglamentus, kuriuose numatoma mažinti freono dujų naudojimą nuo 2027 metų ir vėliau.

Turinys

- 1 Santrauka
- 2 Svarbiausi investicijos aspektai
- 3 Obligacijų sąlygos**

Priedai



Pagrindinės Obligacijų sąlygos

Bendrosios emisijos sąlygos

Emitentas	• UAB „Kvartalas“, įmonės kodas 305475438
ISIN	• LT0000411167
Lėšų panaudojimas	• Finansuoti 1) „SAVARŽĖLĖ“ verslo centro statybas ir įrengimą (įskaitant finansavimo išlaidas) iki 57 mln. EUR ¹ ; likusi finansavimo suma 9 500 000 EUR; ir • 2) subordinuotų susijusių įmonių obligacijų (įskaitant sukauptas palūkanas) grąžinimas iki 3 mln. EUR; likusi leidžiama grąžinti suma 500 000 EUR
Emisijos dydis iš viso	• Iki 60 000 000 EUR
Jau išleista	• 55 000 000 EUR (6 etapais)
Palūkanų norma	• 8,00% (fiksuota) per metus, palūkanos mokamos kas pusmetį: 2026-12-19
Terminas	• 2026 m. gruodžio 19 d. (2 metai nuo pirmojo platinimo etapo išleidimo dienos)
Išankstinis išpirkimas	• Nominalia verte, likus mažiau nei 6 mėnesiams iki termino
Užstatas	• Pirminė žemės sklypo ir pastato hipoteka
Įsipareigojimai	• <70% skolos ir išlaidų santykis (LTC), draudimas skolintis, draudimas įkeisti, turto disponavimo, įmonės statuso, sprendimų, informacijos teikimo
Nominali vertė	• 100 EUR
Siūlymas	• Viešas siūlymas mažmeniniams ir instituciniams investuotojams Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje • Taip pat gali būti siūloma privataus platinimo būdu Europos ekonominėje erdvėje, laikantis taikytinų teisės aktų
Listingavimas	• Nasdaq Vilnius obligacijų sąrašas, ne vėliau nei per 4 mėnesius nuo kiekvieno platinimo etapo išleidimo datos
Organizatorius ir platintojas	• Artea bankas

Septintojo platinimo etapo sąlygos

Dydis	• 1 000 000 EUR, bet emitentas turi teisę jį padidinti
Pajamingumas iki išpirkimo	• 5,75% per metus
Platinimo kaina įskaitant sukauptas palūkanas	• 101,9185 EUR
Sukauptos palūkanos	• 1,1585 EUR
Platinimo kaina be sukauptų palūkanų	• 100,7600 EUR
Platinimo laikotarpis	• 2026 m. rugpjūčio 4 d. – rugpjūčio 7 d., bet Emitentas turi teisę užbaigti platinimą anksčiau ²
Platinimo rezultatų paskelbimas	• 2026 m. rugpjūčio 7 d. arba anksčiau, jeigu platinimas būtų užbaigtas anksčiau
Išleidimo data	• 2026 m. rugpjūčio 11 d.
Pavedimų teikimas	• „Nasdaq Vilnius“ organizuojamo aukciono metu per bankus ir investicijų įmones, turinčias biržos nario statusą „Nasdaq Vilnius“, „Nasdaq Riga“ ir „Nasdaq Tallinn“

¹ Lėšos taip pat gali būti panaudotos Emitento apyvartinio kapitalo poreikiams finansuoti.

² Emitentas turi teisę sustabdyti platinimą anksčiau nei nurodyta platinimo laikotarpio pabaiga, jeigu jo vertinimu yra surinkta pakankama paklausa iš investuotojų.

Kaip investuotojai gali įsigyti Obligacijų septintajame platinimo etape?

1

Jums reikės vertybinių popierių sąskaitos. Jei jos neturite, ją galite atsidaryti bet kurioje Baltijos šalių finansų institucijoje, teikiančioje investavimo paslaugas

2

Obligacijų galite įsigyti pateikdami pavedimus bet kurioje Baltijos šalių finansų institucijoje, kurioje turite vertybinių popierių sąskaitą.

Tai galima padaryti naudojantis internetine bankininkyste arba bet koku kitu jūsų finansų institucijos siūlomu būdu¹

3

Platinimo laikotarpis tęsiasi nuo **2026 m. rugpjūčio 4 d. iki rugpjūčio 7 d.**², bet **Emitentas turi teisę platinimą sustabdyti anksčiau**, jeigu surenkama pakankama paklausa

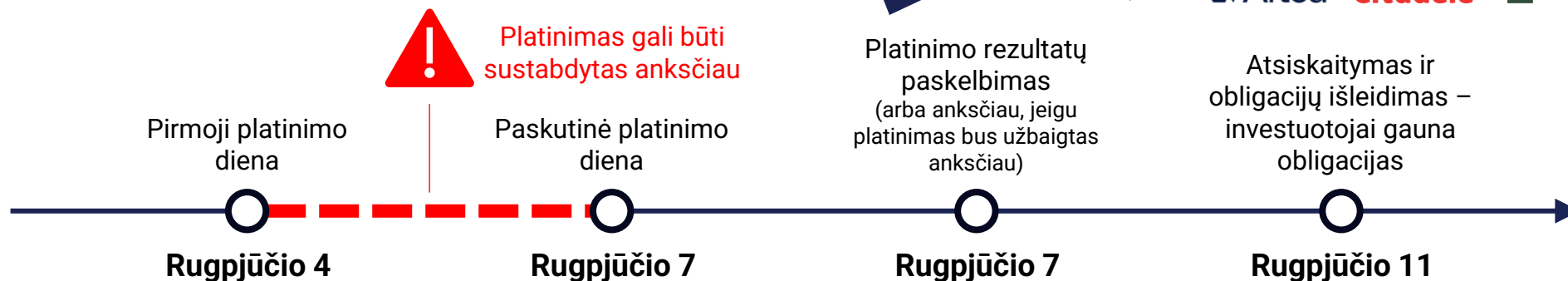
Pavyzdžiai finansų institucijų, kuriose galite pateikti pavedimus įsigyti Obligacijų:



Swedbank SEB Luminor LHV

Swedbank SEB Luminor
Citadele SIGNET BluOr Bank

Swedbank SEB Luminor
Artea Citadele ORION



¹ Prašome pasikonsultuoti su savo finansų institucija dėl priimtų metodų, kaip pateikti pavedimą įsigyti obligacijas.

² Pavedimų pateikimo termino pabaiga gali skirtis priklausomai nuo jūsų finansų institucijos. Prašome pasikonsultuoti su savo finansų institucija dėl tikslaus pavedimų pateikimo pabaigos laiko.

Turinys

- 1 Santrauka
- 2 Svarbiausi investicijos aspektai
- 3 Obligacijų sąlygos

Priedai



Finansinės ataskaitos: balansas

EUR	2023-12-31 Audituota	2024-12-31 Audituota	2025-12-31 Audituota
ILGALAIKIS TURTAS	15,877,055	27,799,382	63,947,514
Materialusis turtas	15,877,055	27,567,645	63,715,777
Kitas ilgalaikis turtas	-	231,737	231,737
TRUMPALAIKIS TURTAS	1,478,719	5,985,677	7,911,471
Atsargos	1,333	15,410	185,843
Per vienus metus gautinos sumos	31,666	174,416	302,052
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	1,445,720	5,795,851	7,423,576
ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	10,381	7,906	15,665
TURTO IŠ VISO	17,366,155	33,792,965	71,874,650
NUOSAVAS KAPITALAS	2,644,634	1,620,350	-1,901,745
Kapitalas	4,034,000	4,034,000	4,034,000
Nepaskirstytasis pelnas (-nuostoliai)	-1,389,366	-2,413,650	-5,935,745
MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	14,715,271	32,167,465	73,763,740
Po vieno metų mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai	14,533,046	28,957,462	756,056
Per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai	182,225	3,210,003	73,007,684
SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	6,250	5,150	12,655
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO	17,366,155	33,792,965	71,874,650

Finansinės ataskaitos: pelno (nuostolių) ataskaita

EUR	2023-12-31 Audituota	2024-12-31 Audituota	2025-12-31 Audituota
Pardavimo pajamos	135,335	947	-
Pardavimo savikaina	-	-	-
Bendrasis pelnas (-nuostolis)	135,335	947	-
Pardavimo sąnaudos	-	-	-
Bendrosios ir administracinės sąnaudos	-130,179	-279,983	-678,055
Kitos veiklos rezultatai	-	463	617
Kitos palūkanų ir panašios pajamos	4,592	11,948	113,019
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	-467,627	-757,659	-2,957,676
Pelnas (-nuostoliai) prieš apmokestinimą	-457,879	-1,024,284	-3,522,095
Pelno mokestis	-	-	-
Grynasis pelnas (-nuostoliai)	-457,879	-1,024,284	-3,522,095

Finansinės ataskaitos: pinigų srautų ataskaita

EUR	2023-12-31 Audituota	2024-12-31 Audituota	2025-12-31 Audituota
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	620,459	-195,764	-560,267
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	-1,834,252	-9,063,391	-28,158,264
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	2,500,000	13,609,286	30,346,256

Kontaktai



LORDS LB ASSET MANAGEMENT

Jogailos g. 4, LT-01116 Vilnius, Lietuva

+370 5 261 94 70

rddf@lordslb.lt



ARTEA BANKAS

Tilžės g. 149, LT-76348 Šiauliai, Lietuva

+370 5 210 33 54

broker@Artea.lt